«УТВЕРЖДАЮ»
Директор Товарищества с ограниченной ответственностью «ГЛОБАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА НС»

_____ Адешов А.Д.

м.п.

Свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица № 3084-1930-01-ТОО от 03.08.2012 г.
☎ 8-701-440-56-55

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №4426-НИ/2026 от 08 июля 2026 г.

Наименование объекта	Однокомнатная квартира
Местонахождение объекта	Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, пр. Бухар Жырау, д. 94, кв.103
Дата проведения оценки	08 июля 2026 г.
Дата составления отчета	08 июля 2026 г.
Дата осмотра	08 июля 2026 г.
Номер и дата заключения договора на проведение оценки	№4426-НИ/2026 от 08 июля 2026 г.
Вид оценки	Обязательная
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение возможной рыночной стоимости
Назначения оценки	Для исполнительного производства
Собственник объекта оценки	Егембергенов Шалкар Тогайбекович, ИИН 001011000023
Заказчик объекта оценки	Частный судебный исполнитель исполнителного округа г. Астана, Макашев Рауан Даулетович (На основании постановление)
Оценщик	Адешов Асылбек Дуйсенбекович ИИН 880413300989 оценщик, директор Товарищества с ограниченной ответственностью «ГЛОБАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА НС», Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, пр. Ұлы Дала, д. 57 Свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица № 3084-1930-01-ТОО от 03.08.2012 г. БИН 060240002975, ИИК KZ926017191000003272 в АО «Народный Банк Казахстана», БИК HSBKKZKX
Членство в Палате Оценщиков	ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской Ассоциации Оценщиков» (СРО КАО)
Рыночная стоимость	13 378 000 (Тринадцать миллионов триста семьдесят восемь тысяч) тенге.

СОДЕРЖАНИЕ:

№	Наименование раздела	стр.
1.	Общие сведения об отчете	3
1.1.	Основание для проведения оценки	3
1.2.	Задание на оценку	3
1.3.	Сведение об оценщике	4
1.4.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	5
1.5.	Перечень документов, использованных при проведении оценки	5
1.6.	Основные термины и определения, применяемые в отчете	5
2.	Общая информация и описание объекта оценки	7
	Дата осмотра объекта оценки	
	Общая характеристика и состояние объекта оценки	
	Состав объекта оценки	
	Назначения и текущее использование объекта оценки	
	Описание местоположения объекта оценки	
	Описание основных характеристик оцениваемого объекта	
3.	Расчетная часть отчета	9
	Методология оценки	
	Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	
	Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов	
	Расчеты, выполненные выбранными подходам/методами	
	Согласование результатов оценки	
4.	Заключительная часть отчета	19
	Приложение № 1 – Акт осмотра объекта оценки	20
	Приложение № 2 – Фотографии объекта оценки	21
	Приложение № 3- Копии интернет страниц и газетных вырезок	23
	Приложение № 4 – Копии документов Оценщика	26
	Приложение № 5 – Копия свидетельства о членстве в Палате оценщиков	28

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 Основание для проведения оценки

На основании договора ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит определение возможной рыночной стоимости объекта.

Основание для проведения работ по оценке	Договор на проведение оценки №4426-НИ/2026 от 08 июля 2026 г.
1.2 Задание на оценку	
Оцениваемый объект	Однокомнатная квартира
Местонахождение объекта	Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, пр. Бухар Жырау, д. 94, кв.103
Дата проведения оценки	08 июля 2026 г.
Дата составления отчета	08 июля 2026 г.
Дата осмотра	08 июля 2026 г.
Собственник объекта оценки	Егембергенов Шалкар Тогайбекович, ИИН 001011000023
Заказчик объекта оценки	Частный судебный исполнитель исполнителного округа г. Астана, Макашев Рауан Даулетович (На основании постановление)
Оцениваемые права	Право собственности
Идентификация имущественных прав	Частная собственность
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Определения базы и типа устанавливаемой стоимости	Рыночная стоимость- расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными 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.
Цель оценки и вид определяемой стоимости	Определение возможной рыночной стоимости
Назначение оценки	Для исполнительного производства
Вид оценки	Обязательная
Целевое назначение и характер текущего использования	Объект используется по назначению
Форма отчета	Отчет составлен в полной форме

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ
КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНЩИКА

Наименование оценщика	Товарищество с ограниченной ответственностью «ГЛОБАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА НС»
Свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица	№ 3084-1930-01-ТОО от 03.08.2012 г.
БИН оценщика	060240002975
Юридический адрес оценщика	Республика Казахстан, Карагандинская обл., г. Караганда, ул. Алиханова 37, офис 204
Фактический адрес оценщика	г. Астана, район Есиль, пр. Ұлы Дала, д. 57
Контактные телефоны оценщика	87014405655.
Электронная почта	e-mail: globalekonomy@mail.ru
Банковские реквизиты	ИИК KZ926017191000003272 в АО «Народный Банк Казахстана», БИК HSBKKZKX
Трудовой договор	Трудовой договор №1 от 03.08.2012 г.
Членство в Палате Оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской Ассоциации Оценщиков»

	№157/9 дата вступления 13.07.2018 г., свидетельство действительно по 31.12.2026 г.
Сведения о гражданско- правовой ответственности	Гражданско-правовая ответственность оценщика при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в соответствии действующим законодательством РК (договор № ДГН-15-56614/25-47 добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика от 06 октября 2025 года. Страховая сумма 19 660 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) тенге. Страховщиков является АО "Страховая Компания «Сентрас Иншуранс" Срок действия договора с 06.10.2025 г., по 05.10.2026 г.)
Ответственные исполнители отчета об оценке	Адешов Асылбек Дуйсенбекович – директор, эксперт-оценщик Товарищества с ограниченной ответственностью «ГЛОБАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА НС», 1) Квалификационное свидетельство оценщика, присвоена квалификация «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе» регистрационный номер свидетельства КАО-0032-ОИСиНА,ОБ от 13.07.2018 г. ИИН 880413300989 (Основание выдачи свидетельства - Государственная лицензия на занятие деятельностью по оценке интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов № 12017565 от 29.11.2012 г.) 2) Квалификационное свидетельство оценщика, присвоена квалификация «Оценщик движимого имущества» регистрационный номер свидетельства КАО-0181-ОДИ от 13.07.2018 г. ИИН 880413300989 (Основание выдачи свидетельства - Государственная лицензия на занятие деятельностью по оценке имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов № 14030948 от 06.05.2014 г. 3) Квалификационное свидетельство оценщика, присвоена квалификация «Оценщик недвижимого имущества» регистрационный номер свидетельства КАО-0014-ОНИ от 13.07.2018 г. ИИН 880413300989 (Основание выдачи свидетельства - Государственная лицензия на занятие деятельностью по оценке имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов № 14030948 от 06.05.2014 г.

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1.4.1. Сертификат качества оценки

Оценщик не принимает на себя ответственность по вопросам юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или титул собственности на него, таким образом, оценщик не выносит ни какого суждения относительно этого титула, который рассматривается как полноценный и свободный от каких-либо претензий, уступок или ограничений, помимо оговоренных выше.

От оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде вследствие проведенной оценки данной собственности, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

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

В своей работе Оценщик исходил из того, что используемая информация из материалов, указанных в п.1.1. "Задание на оценку" по строке "Перечень право устанавливающих и иных документов, относящихся к объекту оценки, используемых при проведении оценки" и из иных информационных источников указанных в настоящем отчете, является точной и правдивой, и не проводил ее проверки.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что это имущество будет реализовано по цене указанной в Отчете.

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

1.4.2. Ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющейся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

- Оценщики не несут ответственность за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

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

- Исходные данные, использованные оценщиками, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность.

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

- Оценка объекта содержит профессиональное мнение оценщиков относительно наиболее вероятной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по указанной стоимости.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

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

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Нормативно правовые акты, используемые для оценки:

- Закон Республики Казахстан №133-VI от 10.01.2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на дату оценки).

Стандарты оценки:

- Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" утвержден приказом Министра финансов РК от 5 мая 2018 года № 519 с изменениями и дополнениями в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876.
- Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года №519 с изменениями и дополнениями в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772.
- Стандарт оценки «Базы и типы стоимости» утрачен, принят новый стандарт «Виды стоимости» утвержден приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876.

Перечень документов, используемых при оценке

- Договор купли продажи квартиры от 01.06.2022 г.

Перечень данных, используемых при оценке

- Данные с интернет сайта www.krisha.kz

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;

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;

25) международные стандарты оценки - стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

Класс дома:

Класс многоквартирного жилого дома	***Характеристика многоквартирного жилого дома***	***Примечание***
Эконом	1. "Хрущевки" - этажность от 4-х до 5-и - год постройки- 1957-1980г.; - материал стен - кирпич, панель; - общая площадь квартир: 1-комнатная — до 30 кв.м. 2-комнатная — до 46 кв.м. 3-комнатная — до 55 кв.м. - кухня до 7 кв.м.; санузел как правило раздельный (исключение могут	основная масса жилой недвижимости

	составлять 1-ком. квартиры), возможно наличие балкона	
Улучшенный	многоквартирный жилой дом (этажность от 5 и выше): - построенный в период 1975-1995 г. - общая площадь квартир:1-ком. - от 16 кв.м., 2-ком. - от 40 кв.м., 3-ком. - от 55 кв.м., 4-ком. - от 60 кв.м. комнаты как изолированные, так и проходные, площадь кухни - до 8 кв.м. - санузел как правило раздельный (исключение могут составлять 1-ком. квартиры) - наличие балкона/лоджии до 3-х м	местоположение точечно во всех районах города
Класс многоквартирного жилого дома	***Характеристика многоквартирного жилого дома***	***Примечание***
Бизнес	многоквартирный жилой дом: - построенный после 2019 г. - общая площадь квартир: от 56,2 кв.м. - возможна свободная планировка, возможно объединение жилой комнаты и кухни - площадь кухни - от 6,1 кв.м. - санузел общий (возможно более 1) Основными критериями являются- престижность района, наличие паркинга, охраны, системы видеонаблюдения, развитой инфраструктуры, пожарной системы охраны, хорошее техническое оснащение здания, возможна функция "Умный дом".	должны совпадать все критерии, иначе "улучшенный"

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

Дата осмотра объекта оценки 08 июля 2026 г. Осмотр проводился специалистами ТОО «ГЛОБАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА НС» в присутствии представителя Заказчика.

2.2. Общая характеристика и состояние объекта оценки

Общая характеристика здания, в котором расположена оцениваемая квартира

Показатель	Описание или характеристика показателя
Год постройки	1991
Стены	кирпич
Количество этажей в здании	9
Лифт	есть
Электроосвещение	есть, централизованное
Газоснабжение	отсутствует
Канализация	есть, централизованное
Отопление	есть, централизованное
Водоснабжение	есть, централизованное
Горячее водоснабжение	есть, централизованное
Состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	8
Планировка	обычная
Кол-во комнат	1
Площадь общая, кв. м.	37,6
Площадь жилая, кв. м.	16,5
Площадь кухни, кв. м	11,7
Санузел	Совмещенный
Лоджия (балкон)	балкон
Состояние внутренней отделки квартиры	Удовлетворительное
Данные о перепланировке	Соответствует техническому паспорту квартиры

Характеристика конструктивных элементов

Элементы	Описание	Состояние

Полы	линолеум	Удовлетворительное
Стены	Побелка, краска	Удовлетворительное
Потолок	Побелка	Удовлетворительное
Окна	металлопластиковые	Удовлетворительное
Дверь	дерево	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление	Удовлетворительное

2.3. Состав объекта оценки

Состав объекта оценки входят однокомнатная квартира общей площадью 37,6 кв.м.

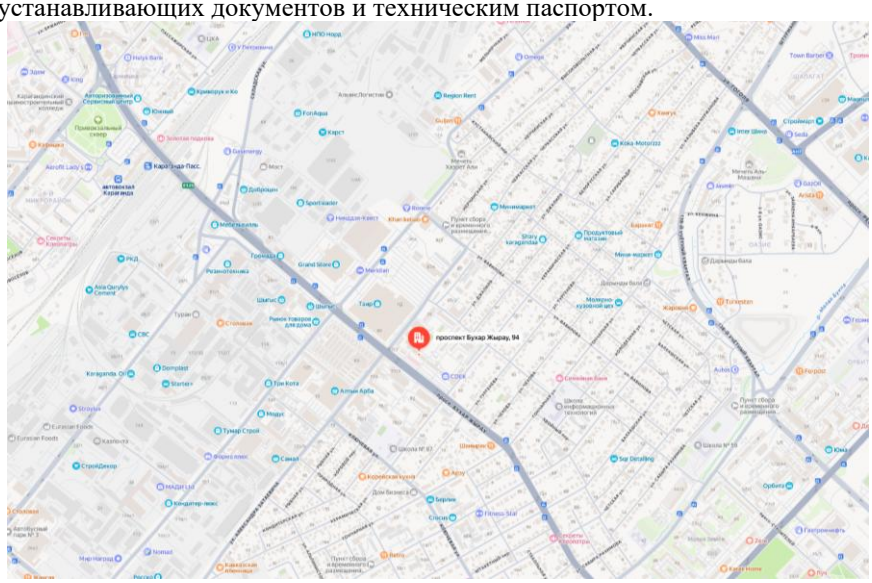
2.4. Назначения и текущее использование объекта оценки

Назначение объекта оценки- жилая квартира, используется по назначению.

2.5. Описание местоположения объекта оценки

Объектом оценки выступает однокомнатная квартира расположенная по адресу: Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, пр. Бухар Жырау, д. 94, кв.103

Характеристика и месторасположение объекта оценки установлены в результате непосредственного осмотра объекта, а так же в соответствии с предоставленными копиями правоустанавливающих документов и техническим паспортом.



2.6. Описание основных характеристик оцениваемого объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес (местоположение) объекта	Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, пр. Бухар Жырау, д. 94, кв.103
Престижность и привлекательность района	Хорошее
Обеспечение общественным транспортом	Хорошее
Удаленность от остановки общественного транспорта, м.	В пред. 100-150 м.
Объекты транспортной инфраструктуры	Автобусы, маршрутки, такси
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Магазины, банки, школа, д/сад, предприятия службы быта, аптека, поликлиника, спорткомплекс, и т.п.
Обеспечение объектами социальной инфраструктуры	Хорошее.
Типичное окружение	Многоэтажные жилые дома

Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира в жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

1. Затратный подход;
2. Сравнительный подход;
3. Доходный 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.

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.

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

Подходы в оценке недвижимости основаны на следующих принципах, которые объединены в четыре группы:

1. Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.
2. Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта.
3. Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды.
4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.

Полезность заключается в способности товара удовлетворять определенные потребности потребителей. Недвижимость обладает различной полезностью для жильцов, владельца и арендатора. Жилая недвижимость, находящаяся в личной собственности, удовлетворяет потребность собственника в жилом помещении с той или иной степенью удобства. Качество удобств влияет на полезность недвижимости для владельца или арендатора. В данном случае полезность принимает форму генерируемых недвижимостью денежных потоков. Влияние полезности на стоимость зависит от потребительских характеристик недвижимости, к которым относят площадь, местоположение, качество ремонта и другие свойства полезности, существенно влияющие на стоимость недвижимости.

Принцип замещения утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой.

Этот принцип предполагает рациональное поведение участников рынка, не обремененных дополнительными затратами, обусловленными задержкой платежей. Согласно данному принципу, покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем за другой объект со сходными потребительскими параметрами. Принцип замещения признает за покупателями и продавцами право выбора объектов недвижимости с одинаковыми характеристиками.

Издержки неиспользованных возможностей — это величина потерь, связанных с упущенной возможностью в результате конкретного выбора. Инвестор, принимая соответствующее решение, отказывается от других возможностей приложения капитала. Предпочтения конкретного инвестора учитывают его интересы: это либо максимальная доходность при относительно небольшом уровне риска, либо получение надежно прогнозируемой величины доходов на долгосрочной основе. Издержками

неиспользованных возможностей для инвестора являются альтернативные инвестиционные варианты, которые оказались более эффективными при сопоставимом уровне риска.

Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта.

Принцип баланса утверждает, что стоимость недвижимости создается и поддерживается при условии равновесия различных противостоящих и взаимодействующих элементов, таких, как компоненты недвижимости, производственные факторы: земельный участок, рабочая сила, капитал и менеджмент. Необходимое равновесие достигается при оптимальном соотношении земли и других объектов, а вложение дополнительного капитала не сопровождается получением дополнительной выгоды. Принцип баланса проявляется и во взаимосвязи недвижимости и внешней среды.

Принцип вклада означает, что стоимость каждой конкретной составляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента в недвижимости. Фактически понесенные собственником расходы по преобразованию недвижимости могут сопровождаться изменением ее стоимости как в большую, так и в меньшую сторону, либо не изменять стоимость.

Принцип остаточной продуктивности. Под прибавочным продуктом понимают чистый доход, приносимый земельным участком, на котором расположен объект недвижимости, за исключением всех производственных расходов.

Принцип рыночного соответствия предполагает, что недвижимость имеет стоимость при условии, что ее характеристики соответствуют спросу конкретных рынков. Направление использования недвижимости в данном районе должно отвечать спросу по большому спектру факторов, включая экономические обстоятельства, предпочтения владельцев, действующие нормы зонирования и регулирование землепользования и др.

Конкретные рынки также устанавливают стандарт рыночного соответствия. Так, согласно *принципу прогрессии*, недвижимость с низкой ценой в районе с высокими ценами будет стоить дороже, чем в районе с сопоставимой недвижимостью. Согласно *принципу регрессии*, недвижимость с высокой ценой в районе с низкими ценами, будет стоить меньше чем в районе с сопоставимой недвижимостью.

Принцип внешнего фактора означает, что положительное или отрицательное влияние на стоимость недвижимости могут оказывать внешние по отношению к ней факторы. Обычно факторы, имеющие значение для большого числа объектов (автодороги, другие объекты инфраструктуры), обеспечиваются государством. Если внешние факторы, формируемые государством, оказывают преимущественно положительное воздействие, то отрицательные внешние факторы для владельцев недвижимости возникают, как правило, из-за действий других владельцев.

К факторам, влияющим на стоимость недвижимости, обычно относят: общественные тенденции, экономическую ситуацию, мероприятия государственного регулирования и экологию. Взаимодействие указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости. Оценщик изучает и анализирует тенденции развития факторов, влияющих на стоимость, чтобы определить направление изменений, скорость, с которой они происходят, период, в течение которого они сохранятся, а также степень воздействия и возможный диапазон.

Социальные факторы, анализируемые оценщиками, связаны с характеристиками населения. Изучение демографических тенденций предполагает рассмотрение состава населения по возрасту и полу, численности населения, уровня образования, темпов спроса на жилую недвижимость и т. д.

Экономические факторы затрагивают основные связи между существующим и будущим спросом и предложением, а также покупательную способность населения. В данном случае оценщики рассматривают такие рыночные характеристики, как занятость, уровень доходов, развитие промышленности, инфраструктуру, уровень цен, а также возможные условия финансирования приобретения недвижимости. Кроме того, к экономическим факторам относят количество и качество существующей недвижимости, возможность создания новых объектов, уровень строительных затрат, рыночные коэффициенты загрузки помещений, динамику арендной платы и ценовой диапазон сходных объектов недвижимости.

К государственным факторам относят политическую и правовую деятельность на всех уровнях государственного управления, которая может влиять на характер и тенденции функционирования рынка недвижимости и стоимость недвижимости. Наиболее важные факторы включают федеральное, региональное и местное налоговое законодательство, местные правила зонирования, строительные нормы и правила, санитарные нормы, специальное законодательство, влияющее на стоимость недвижимости.

Природные и техногенные экологические факторы, к которым относят климатические условия, топографию, состояние почвы, токсические загрязнители, препятствия будущего экономического развития природного характера, транспортные системы, природную привлекательность территории, на которой расположена недвижимость.

Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды

Принцип предложения и спроса предполагает, что цена недвижимости находится в прямой зависимости от спроса и в обратной – от предложения. Указанная зависимость обычно не носит пропорциональный характер. Таким образом, изменение спроса и предложения на какой-либо объект

приводит к изменению равновесной цены. Взаимодействие спроса и предложения является следствием взаимодействия участников рынка недвижимости: производителей и потребителей, или продавцов и покупателей.

Принцип конкуренции. Конкуренция возникает между покупателями или арендаторами и является результатом взаимодействия усилий нескольких потенциальных покупателей или арендаторов при заключении сделки. Конкуренция возникает также между продавцами или владельцами недвижимости в процессе взаимодействия усилий нескольких потенциальных продавцов или владельцев недвижимости при ее продаже или сдаче в аренду. Покупатели и продавцы недвижимости нацелены на максимизацию доходов при адекватном уровне риска. Поэтому в условиях рыночной конкуренции каждый объект недвижимости конкурирует не только со всеми другими объектами, пригодными для данного вида использования на конкретном секторе рынка, но и с объектами других сегментов рынка.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Оптимальное использование недвижимости отражает основное допущение в отношении поведения рынка недвижимости. Рассматривая рыночные факторы, определяющие стоимость недвижимости, оценщик идентифицирует оптимальное использование недвижимости. Подобный анализ играет существенную роль при определении стоимости недвижимости, поскольку он определяет место объекта на рынке с позиции альтернативных вариантов использования земли на конкретную дату. Таким образом, рыночная стоимость или цена, которую покупатель готов заплатить, а продавец готов принять за недвижимость, базируется на представлении оценщика о наиболее выгодном использовании земельного участка или зданий.

Несмотря на то, что свободные и застроенные земельные участки имеют тенденцию к оптимальному использованию, заключение оценщика об оптимальном использовании недвижимости может не совпадать с текущим использованием. Поскольку вариант использования земли может быть ограничен существующими строениями, оптимальное использование определяют и для земельного участка как условно свободного, и для недвижимости в целом. Сформулированный вариант оптимального использования недвижимости базируется на комплексном анализе рыночных условий и тенденций.

3.2 КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Затратный подход. Главное преимущество подхода, опирающегося на солидную сметно-нормативную базу строительства, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. В основу затратного подхода положен принцип замещения, в соответствии с которым максимальная стоимость недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. Необходимо иметь ввиду, что данным методом оценивается не инвестиционная, а рыночная стоимость, для определения которой необходимо принимать во внимание изменения покупательского спроса. Этот факт должен быть учтен при оценке внешнего износа, величина которого должна быть исключена из полной восстановительной стоимости здания. Рынок же оценивает недвижимость по совокупности покупательского спроса. Таким образом, можно сказать, что затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости недвижимости за вычетом износа. Расчет стоимости объекта оценки проводится на основе использования различных сборников (СНИП, УПВС, ЕНиР, ЕРЕР и др.). Термин «износ» в теории оценки понимается как утрата полезности объекта, а следовательно, и его стоимости по различным причинам, а не только вследствие фактора времени.

В практике оценки применяется несколько методов определения износа зданий и сооружений: метод срока жизни и метод разбиения на виды износа.

Метод срока жизни предполагает, что эффективный возраст, выраженный в процентах, отражает типичный срок экономической жизни так же, как процент накопленного износа отражает общие издержки воспроизводства.

Метод срока жизни может применяться либо для расчета суммарного износа, включающего физический, функциональный и внешний износ, либо для расчета только одного вида износа.

Метод разбиения на виды износа заключается в учете всех видов износа: устранимого физического, неустранимого физического, устранимого функционального, неустранимого функционального, внешнего. В соответствии с этим методом совокупный износ определяется как сумма физического, функционального и внешнего износа здания:

$$СИ = Ифиз + Ифункц + Ивн$$

Физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно–климатических и других факторов.

Функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками.

Внешнее (экономическое) устаревание - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема

предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

Сравнительный подход. Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество. При расчете стоимости объекта сравнительным подходом применяется один или совокупность методов стоимости объектов недвижимости, основанных на анализе сделок продаж объектов-аналогов и сопоставлении с объектом оценки для проведения соответствующих корректировок:

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.

Согласно методу сравнительного анализа, стоимость объекта недвижимости определяется ценами предложений и ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам сравнимых объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравниваемой 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.

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

Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому (методу прямой капитализации), стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. Метод прямой капитализации применяется, когда ожидаемый доход стабилен во времени. В этом случае стоимость рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{I}{R_0}$$, где

V - стоимость;

I - чистый операционный доход;

R0 - коэффициент капитализации.

Для определения коэффициента капитализации применяют следующие методики:

1) анализ сравнительных продаж;

2) техника инвестиционной группы;

3) анализ компонентов дохода земли и зданий;

4) анализ формулы коэффициента покрытия долга.

В соответствии со вторым - методом дисконтирования денежных потоков, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. При составлении прогноза доходов в рамках некоторого прогнозного периода, длительность которого определяется временем стабилизации денежного потока, получаемого компанией, необходимо учитывать риск, связанный с их получением, под которым подразумевается степень определенности или неопределенности достижения в будущем ожидаемых результатов, т.е. необходимо оценить степень вероятности получения прогнозируемого денежного потока. И, наконец, по прошествии прогнозного периода бизнес способен еще приносить доход и поэтому обладает некоторой остаточной стоимостью.

Расчеты стоимости можно производить как на номинальной (с учетом инфляции), так и на реальной (не учитывающей инфляцию) основе. Темпы инфляции определяются на основе анализа ретроспективных данных, анализа текущей рыночной ситуации и макроэкономического прогноза на ближайшие годы. В качестве прогнозного принимается период, который должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

Необходимость выбора денежного потока, на основе которого будет определена стоимость бизнеса, связана с разной степенью риска, присущего финансовым и операционным потокам. В зависимости от

цели оценки, поставленной в задании, в качестве предмета рассмотрения могут использоваться два основных вида денежных потоков:

1) бездолговой денежный поток;

2) денежный поток для собственного капитала.

В настоящем отчете оценщик пришел к выводу, что допустимым является использование методов сравнительного подхода, как наиболее соответствующего сложившимся условиям на рынке жилой недвижимости. Тогда как методы затратного и доходного подходов не отражают реальную картину и не учитывают динамику изменения цен.

3.3 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки осуществляется в следующем порядке:

1. Предоставление Заказчиком правоустанавливающих и идентификационных документов на объекты оценки;

2. Заключение Договора на проведение оценки между оценщиком и Заказчиком, являющееся основанием для проведения оценочных работ, в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

3. Обследование с выездом на место расположения, сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте;

4. Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости;

5. Обобщение результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости;

6. Оформление и передача Заказчику отчета об оценке

3.3.4 РАСЧЕТЫ, ВЫПОЛНЕННЫЕ ВЫБРАННЫМИ ПОДХОДАМИ

3.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход базируется на так называемом логическом принципе замещения, согласно которому неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах. Следует различать термины, применяемые в оценке: стоимость воспроизводства и замещения. В первом случае эта расходы на создание точной копии оцениваемого объекта, во втором — воссоздание объекта с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому имуществу и обладающему с ним одинаковой степенью полезности. На практике обычно определяется стоимость замещения, т. к. оценка производится чаще всего по укрупненным показателям. Чтобы не путаться в терминах, рекомендуется для стоимости замещения и воспроизводства установить один термин — Полная восстановительная стоимость (RV). Для того, чтобы методом амортизированных затрат замещения рассчитать рыночную стоимость из полной восстановительной стоимости вычитается накопленный износ, т. е. общая потеря стоимости (физический, функциональный и внешний износ).

Процесс применения затратного метода состоит из следующих этапов:

1) расчет полной восстановительной стоимости (RV);

2) оценка всех видов износа: физического, функционального (морального) и внешнего (экономического);

3) расчет остаточной стоимости путем вычитания износа из восстановительной стоимости (RVR);

оценка стоимости земельного участка (V_L);

4) сложение стоимости земельного участка и стоимости его улучшений (зданий, сооружений и т. п., расположенных на участке).

$$V = RVR + V_L = RV - W_f - W_m - W_e + V_L$$

Для целей финансовой отчетности иногда требуется определить первоначальную переоцененную стоимость:

$$RIC = RV - W_m - W_в$$

Справедливая стоимость зданий в этом случае рассчитывается по формуле:

$$RVR = RV - W_f - W_m - W_e = RIC - W_f$$

Методы определения полной восстановительной стоимости

В зависимости от требуемой точности оценки, применяют один или несколько затратных методов:

1) **приведенных исходных затрат** (индексный метод) — определение стоимости воспроизводства путем умножения цены приобретения на произведение годовых индексов изменения стоимости строительно — монтажных работ по данным Госкомстата РК за период эксплуатации оцениваемого имущества, за вычетом износа;

2) **метод укрупненных обобщенных показателей стоимости** — определение стоимости воспроизводства на основе применения укрупненных показателей стоимости строительства в национальной валюте (УПСС — 2016 г.) и других утвержденных в установленном порядке укрупненных нормативов, за вычетом износа;

3) **метод сравнительной единицы (удельных затрат)** — определение стоимости воспроизводства на основе применения удельных показателей в расчете на единицу производственной мощности (посадочное место, койко-место, кВт и т. п.), за вычетом износа; метод поэлементного расчета — определение стоимости воспроизводства или замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок (ЕРЕР), сметных норм и правил (СНиП), сметных норм и расценок (сборник СниР) и других нормативов, с учетом износа;

4) **метод поэлементного расчета** — определение стоимости воспроизводства или замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок (ЕРЕР), сметных норм и правил (СНиП), сметных норм и расценок (сборник СниР) и других нормативов, с учетом износа.

Четыре вышеперечисленных метода отличаются друг от друга только исходными данными для определения восстановительной стоимости (стоимости замещения).

В настоящем отчете расчет восстановительной стоимости (стоимости замещения) определен на основе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости. В настоящее время разрешено пользоваться укрупненные показатели стоимости строительства для условий Казахстана, КО-ИНВЕСТ, 2018, стоимость в которых указана в национальной валюте и является актуальной на момент оценке.

В данном случае оценщики пришли к выводу, что методы затратного подхода при расчете стоимости объекта недвижимости не применимы, т.к. они не отражают реальную картину и не учитывают динамику изменения цен строительства недвижимости.

3.4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

3. проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

4. выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

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

6. внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

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

В качестве наиболее важных факторов стоимости объекта оценки, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- развитость инфраструктуры и т. п.

При корректировке цен аналогов, в том числе учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли аналог представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости объекта оценки;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактор стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

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

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

1. корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое);
2. корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;
3. корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);
4. корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);
5. корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);
6. прочие корректировки, по усмотрению оценщика.

Ввиду того, что отсутствует открытая информация о фактически совершенных сделках купли – продажи недвижимости, в качестве базы расчетов используются данные о предложениях на рынке недвижимости. Для определения стоимости на основе рыночного подхода (метод сравнительного анализа продаж) найдем три аналога, приближенных по месту расположения и технической характеристике к оцениваемому объекту.

Перед проведением расчета объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки по ценообразующему фактору. В данном случае - по площади. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним (п. 8 Стандарта «Оценка недвижимого имущества» Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519).

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путем были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/698455592?source=map_advert	https://krisha.kz/a/show/1010138492?source=map_advert	https://krisha.kz/a/show/1013483187?source=map_advert
Телефон		тел +7 701 678 8488	тел +7 777 960 6869	теп +7 708 104 2467

Местоположение объекта (адрес, район)	Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, пр. Бухар Жырау, д. 94, кв.103	Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, д. 92	Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, д. 96	Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, д. 94
Цена продажи, тенге		13 400 000	13 500 000	13 000 000
Общая площадь квартиры, кв.м.	37,6	37,5	35	36,3
Цена за 1 кв.м., тенге		357333,3	385714,3	358126,7
Корректировка на передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		357333,3	385714,3	358126,7
Корректировка на торг				
Корректировка, %		**-5,0%**	**-5,0%**	**-5,0%**
Величина корректировки, тенге		-17866,7	-19285,7	-17906,3
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на финансовые условия.	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на условия продажи				
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на время продажи	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Расходы, производимые непосредственно после покупки				
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на интерес риэлтора				
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на местоположение	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на материал стен	газоблоки	газоблоки	газоблоки	газоблоки
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на год постройки (ориентировочно)	1991	1988	1986	1991
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на этаж/этажность	8(9)	2(9)	9(9)	6(9)
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4

Корректировка на площадь кухни, кв.м.	11,7	12,0	10,0	9,6
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на наличие балкона/лоджии	бвлкон	бвлкон	бвлкон	бвлкон
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на особенность планировки	обычная	обычная	обычная	обычная
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на состояние и уровень отделки квартиры	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Экономические характеристики				
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Корректировка на целевое использование недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Наличие движимого имущества		отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Величина корректировки, тенге		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена за 1 кв.м, тенге		339466,7	366428,6	340220,4
Весовые коэффициенты		**0,20**	**0,60**	**0,20**
Стоимость объекта за 1 кв.м, тенге	355 795			
Стоимость объекта оценки, тенге	13 377 875			

Сопоставление и введение поправок

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка на торг – По данным риэлтерских агенств покупатель может рассчитывать на снижение первоначально заявленной стоимости в диапазоне от 5% до 30%. На размер дисконта влияют различные факторы, основными из которых является спрос на недвижимость и активность рынка. Для расчета принимаем значение интервала: – -5**%.**

Наименование	Активный рынок, представленный недвижимостью, которая пользуется спросом	Малоактивный рынок, недвижимость которого характеризуется низким уровнем спроса
Минимальное значение скидки на торг	5%	10%
Максимальное значение скидки на торг	15%	30%

Корректировки на физические характеристики, такие как: материал стен, год постройки дома, этажность, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, состояние и уровень отделки квартиры, особенности планировки, положение квартиры определены методом парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данные корректировки рассчитаны аналитическим отделом ТОО «Глобальная экономика НС» на основании сбора и обработки предложений о продажах жилой недвижимости

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что *рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом,* составляет: ***13 377 875 тенге.***

Доходный подход

Доходный подход рассматривает стоимость в качестве текущей стоимости будущих выгод, получаемых от собственности, и обычно определятся путём капитализации определённого уровня дохода.

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

В основе расчета недвижимости доходным подходом лежит принцип ожидания будущих выгод от владения недвижимостью, которые включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи недвижимости (если таковая предусматривается). В силу того, что объект оценки не рассматривается, как объект, приносящий прибыль владельцу, и величина будущих выгод от владения объектом не может быть определена, доходный подход не применялся.

3.5 Согласование результатов оценки

В рамках данной работы для определения итоговой рыночной стоимости использовался сравнительный подход. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов приведено в соответствующих разделах Отчета. Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен ниже.

Итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование подхода	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат, полученный с помощью каждого из подходов, тенге	не применялся	***13 377 875***	не применялся
Удельный вес каждого из подходов	*0%*	*100%*	*0%*
Рыночная стоимость объекта оценки, с округлением до тысяч, тенге		***13 378 000***	

Принято считать, что при развитом рынке недвижимости **сравнительный подход** дает наиболее точный результат, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: местоположение, наличие инженерных систем и т.д. Проблемой при применении данного подхода является получение достоверной информации об объектах-аналогах, и определение величин необходимых корректировок, что связано с недостаточной развитостью рынка. Также необходимо отметить, что в данном исследовании, все по той же причине – неразвитость рынка, нами были задействованы в основном цены предложения, а не реальных продаж, что снижает достоверность полученных результатов. Однако по нашему мнению данный подход наиболее точно модулирует поведение и отражает мотивацию субъектов рынка жилой недвижимости.

Таким образом, *рыночная стоимость объекта оценки,* составляет: **13 378 000 (Тринадцать миллионов триста семьдесят восемь тысяч) тенге.**

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость однокомнатная квартира, расположенная по адресу: Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, пр. Бухар Жырау, д. 94, кв.103, по состоянию на 08 июля 2026 г., составляет:

13 378 000 (Тринадцать миллионов триста семьдесят восемь 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.

ОТЧЕТ ПОДГОТОВИЛИ:

Адешов Асылбек Дуйсенбекович – директор, эксперт-оценщик
Товарищества с ограниченной ответственностью «ГЛОБАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА НС»,

1) Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе» № KAO-0032-ОИСиНА,ОБ от 13.07.2018 г.
2) Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик движимого имущества» № KAO-0181-ОДИ от 13.07.2018 г.
3) Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик недвижимого имущества» № KAO-0014-ОНИ от 13.07.2018 г.

член Палаты оценщиков «Саморегулируемая организация
Казахстанской Ассоциации Оценщиков»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Акт осмотра объекта оценки

Дата осмотра объекта оценки 08 июля 2026 г. Осмотр проводился специалистами ТОО «ГЛОБАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА НС» в присутствии представителя Заказчика.

Общая характеристика и состояние объекта оценки

Общая характеристика здания, в котором расположена оцениваемая квартира

Показатель	Описание или характеристика показателя
Год постройки	1991
Стены	кирпич
Количество этажей в здании	9
Лифт	есть
Электроосвещение	есть, централизованное
Газоснабжение	отсутствует
Канализация	есть, централизованное
Отопление	есть, централизованное
Водоснабжение	есть, централизованное
Горячее водоснабжение	есть, централизованное
Состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	8
Планировка	обычная
Кол-во комнат	1
Площадь общая, кв. м.	37,6
Площадь жилая, кв. м.	16,5
Площадь кухни, кв. м	11,7
Санузел	Совмещенный
Лоджия (балкон)	балкон
Состояние внутренней отделки квартиры	Удовлетворительное
Данные о перепланировке	Соответствует техническому паспорту квартиры

Характеристика конструктивных элементов

Элементы	Описание	Состояние
Полы	линолеум	Удовлетворительное
Стены	Побелка, краска	Удовлетворительное
Потолок	Побелка	Удовлетворительное
Окна	металлопластиковые	Удовлетворительное
Дверь	дерево	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление	Удовлетворительное

Состав объекта оценки входят однокомнатная квартира общей площадью 37,6 кв.м.

Назначение объекта оценки- жилая квартира, используется по назначению.

Объектом оценки выступает однокомнатная квартира расположенная по адресу: Карагандинская область, г. Караганда, район имени Казыбек би, пр. Бухар Жырау, д. 94, кв.103

Характеристика и месторасположение объекта оценки установлены в результате непосредственного осмотра объекта, а так же в соответствии с предоставленными копиями правоустанавливающих документов и техническим паспортом.

При осмотре объекта присутствовал:

ФИО _____ _____

(подпись)

Осмотр произвёл _____ _____

(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2Фотографии объекта оценки











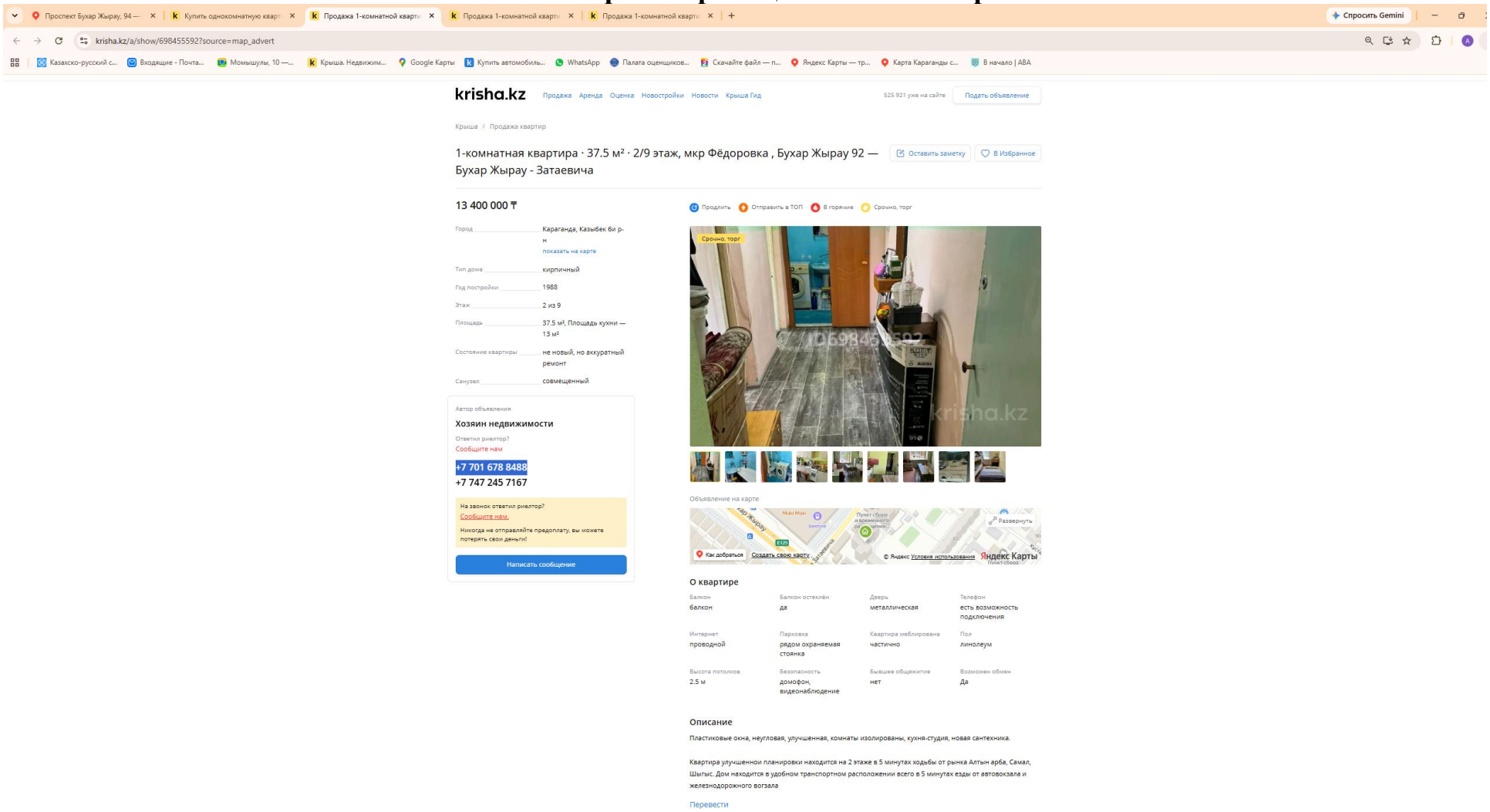


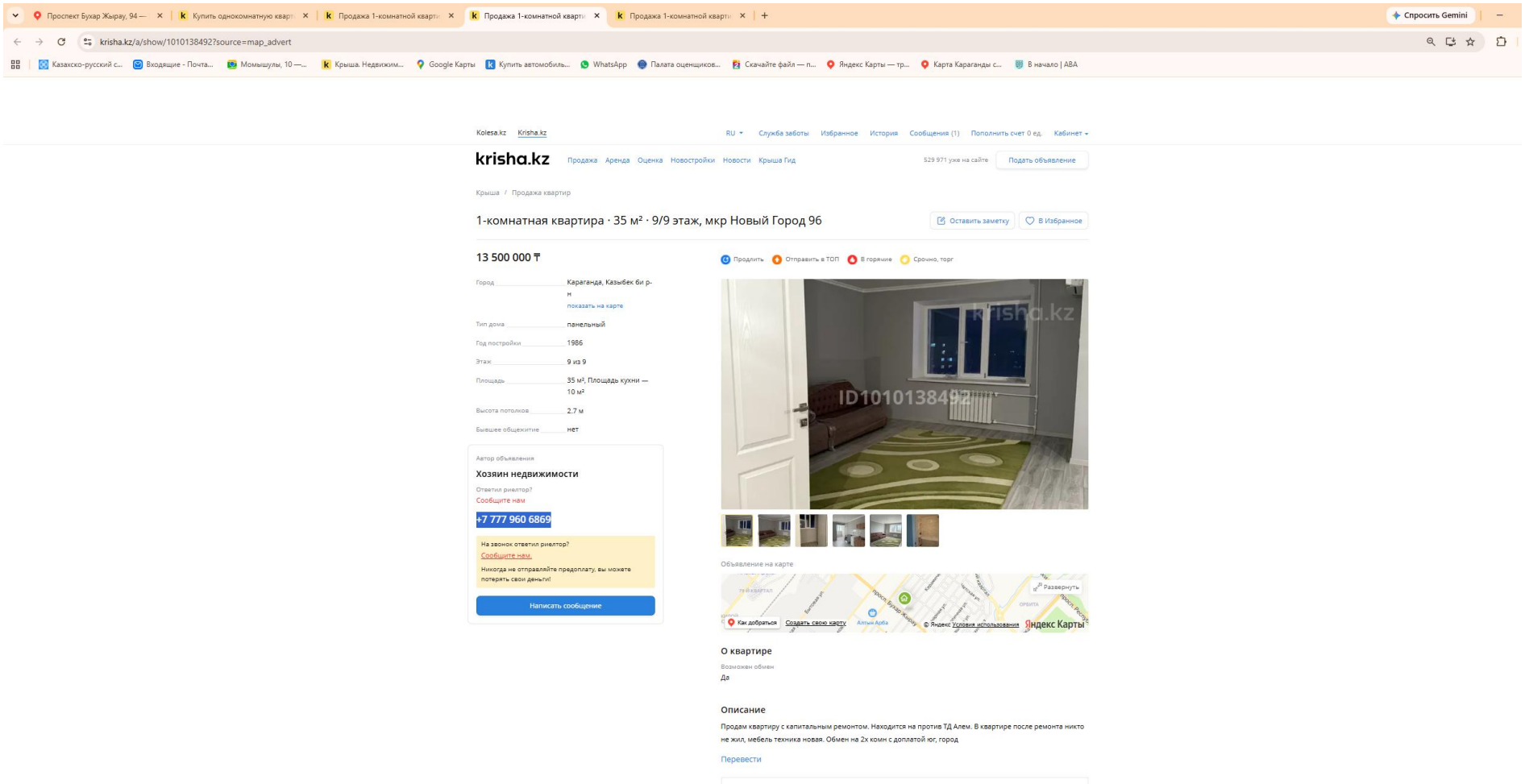


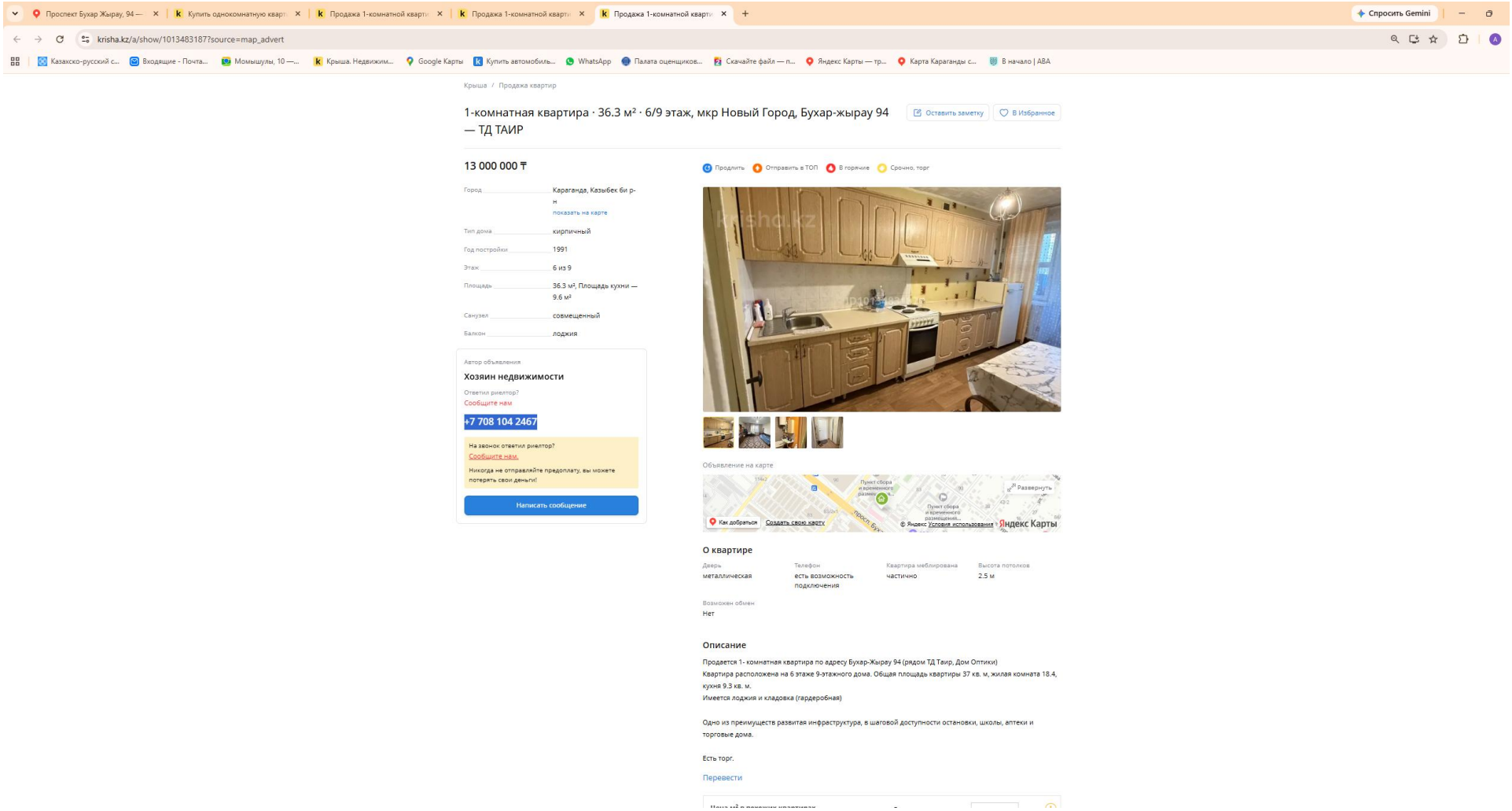




ПРИЛОЖЕНИЕ №3
Копии интернет страниц и газетных вырезок




krisha.kz/a/show/1010138492?source=map_advert
Kolesa.kz Krisha.kz
krisha.kz
Продажа Аренда Оценка Новостройки Новости Крыша Гид
Подать объявление
Крыша / Продажа квартир
1-комнатная квартира · 35 м² · 9/9 этаж, мкр Новый Город 96
Оставить заметку
В Избранное
13 500 000 ₸
Город Караганда, Казыбек би р-н
показать на карте
Тип дома панельный
Год постройки 1986
Этаж 9 из 9
Площадь 35 м², Площадь кухни — 10 м²
Высота потолков 2.7 м
Бывшее общежитие нет
Автор объявления
Хозяин недвижимости
Ответил риелтор?
Сообщите нам
+7 777 960 6869
На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам.
Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!
Написать сообщение
Продлить
Отправить в ТОП
В горячие
Срочно, торг
ID1010138492
Объявление на карте
Развернуть
Как добраться
Создать свою карту
Яндекс Карты
О квартире
Возможен обмен
Да
Описание
Продам квартиру с капитальным ремонтом. Находится на против ТД Алем. В квартире после ремонта никто не жил, мебель техника новая. Обмен на 2х комн с доплатой юг, город
Перевести


krisha.kz/a/show/1013483187?source=map_advert
Крыша / Продажа квартир
1-комнатная квартира · 36.3 м² · 6/9 этаж, мкр Новый Город, Бухар-жырау 94 — ТД ТАИР
Оставить заметку
В Избранное
13 000 000 ₸
Город Караганда, Казыбек би р-н
показать на карте
Тип дома кирпичный
Год постройки 1991
Этаж 6 из 9
Площадь 36.3 м², Площадь кухни — 9.6 м²
Санузел совмещенный
Балкон лоджия
Автор объявления
Хозяин недвижимости
Ответил риелтор?
Сообщите нам
+7 708 104 2467
На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам.
Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!
Написать сообщение
Продлить
Отправить в ТОП
В горячие
Срочно, торг
Объявление на карте
Как добраться
Создать свою карту
Развернуть
Яндекс Карты
О квартире
Дверь металлическая
Телефон есть возможность подключения
Квартира меблирована частично
Высота потолков 2.5 м
Возможен обмен Нет
Описание
Продается 1- комнатная квартира по адресу Бухар-Жырау 94 (рядом ТД Таир, Дом Оптики)
Квартира расположена на 6 этаже 9-этажного дома. Общая площадь квартиры 37 кв. м, жилая комната 18.4, кухня 9.3 кв. м.
Имеется лоджия и кладовка (гардеробная)
Одно из преимуществ развитая инфраструктура, в шаговой доступности остановки, школы, аптеки и торговые дома.
Есть торг.
Перевести

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Копии документов Оценщика, подтверждающих его квалификацию



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Адешов Асылбек Дуйсенбекович

ЖСН / ИИН 880413300989

«Зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын, бизнесті бағалау және бизнестің қатысу құқығын бағалаушы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе»

2012 жылғы 29 қарашадағы тіркеу № 12017565 мемлекеттік лицензиясы
Государственная лицензия Регистрационный № 12017565 от 29.11.2012г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері КАО – 0032 – ОИСиНА,ОБ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018 ж/г
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Адешов Асылбек Дуйсенбекович

ЖСН / ИИН 880413300989

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

2014 жылғы 06 мамырдағы тіркеу № 14030948 мемлекеттік лицензиясы
Государственная лицензия Регистрационный № 14030948 от 06.05.2014 г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері КАО – 0014 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018 ж/г
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫ

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Адешов Асылбек Дуйсенбекович

ЖСН / ИИН 880413300989

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

2014 жылғы 06 мамырдағы тіркеу № 14030948 мемлекеттік лицензиясы
Государственная лицензия Регистрационный № 14030948 от 06.05.2014 г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері **КАО – 0181 – ОДИ**
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

ГЛОБАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Копия свидетельства о членстве в Палате оценщиков



"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

№157/9 01.01.2026

АДЕШОВ АСЫЛБЕК ДУЙСЕНБЕКОВИЧ

ЖСН/ИИН 880413300989

"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