DV APPRAISAL
оценочная компания

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ТОО "DV Appraisal"
Д.Турсумбаев

ОТЧЕТ № 646-2026/DV
ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наименование объекта	**1/2 доли от трехкомнатной квартиры**	общей площадью:	154,50	кв.м
Местонахождение объекта	РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а, кв. 28			
Сведения о Заказчике	Жакишев Тимур Болатович ИИН 880412351323			
Основания для проведения оценки	Договор об оказании услуг на проведение оценки №	646-2026/DV от 30.04.2026 года		
Дата оценки	03.05.2026 г.			
Дата составления отчета	04.05.2026 г.			
Цель оценки	Определение стоимости			
Вид определяемой стоимости	Рыночная			
Назначение оценки	Для суда			
Возможная рыночная стоимость	**27 175 500**	**Двадцать семь миллионов сто семьдесят пять тысяч пятьсот**		**тенге**
Оценщик	Жокебаев Жасулан Мухтарович ИИН 860207350357 Свидетельство о присвоении квалификации "Оценщик": «Оценка недвижимого имущества» №КАО-0196-ОНИ от 13.07.2018 г.; Член палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» (свидетельство № СППО-182 от 19.01.2026 г.). Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда АО СК "Виктория" ДСПО № 12-22.1-2026 от 22.01.2026 г., страховая сумма 21 625 000 (Двадцать один миллион шестьсот двадцать пять тысяч) тенге			
Наименование юридического лица (с которым заключен трудовой договор)	Товарищество с ограниченной ответственностью "DV Appraisal" Генеральный директор Турсумбаев Данияр Нурисланович Юридический адрес: 010000, Республика Казахстан, г.Астана, р-н Байконур, ул. Жанибека Тархана, д.17, кв.1 Моб.: +7 707 599 2448 БИН 200640001229 БИК:CASPKZKA ИИК KZ49722S000014415779, в АО «Kaspi Bank»			

г. Астана 2026 год

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ 3
1.1 Основания для проведения оценки 3
1.2 Задание на оценку 3
1.3 Сведения об оценщике 3
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 3
1.4.1. Допущения 3
1.4.2. Ограничительные условия 4
1.5 Перечень документов, использованных при оценке 5
1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчете 5

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 6
2.1 Дата осмотра объекта оценки (для материальных объектов) 6
2.2 Общая характеристика и состояние объекта оценки 6

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 7
3.1 Методология оценки 7
3.2 Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, применённых в данном отчете 7
3.3 Описание процесса оценки с применением метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода 8
3.4 Расчеты, выполненный методом сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода 8
3.4.1. Расчет корректирующих коэффициентов 9
3.5 Согласование результатов оценки 11

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 12
4.1 Итоговая величина стоимости объекта оценки 12

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ 13
Приложение №1. Акт осмотра объекта оценки 13
Приложение №2. Фотографии объекта оценки и карта - схема расположения объекта оценки 14
Приложение №3. Скриншоты объектов-аналогов 17
Приложение №4. Аналоги использованные для обоснования корректировок 18
Приложение №5. Документы на объект оценки 20

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 Основания для проведения оценки

Номер и дата заключения договора об оценке	646-2026/DV от 30.04.2026 года

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.1. Техническое задание и условия проведения оценки

Наименования оцениваемого объекта	1/2 доли от трехкомнатной квартиры, в многоквартирном жилом доме, общей площадью 154,5 кв.м.
Сведения о Собственнике	Баймурзин Рустембек Сапарбекович ИИН: 770609350135
Местонахождение объекта	РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а, кв. 28
Оцениваемые права	Частная собственность
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная

1.3 Сведения об оценщике

Оценщик	Жокебаев Жасулан Мухтарович
Индивидуальный идентификационный номер	860207350357
Местонахождение	РК, г.Қарағанда район им.Казыбек би, Проспект Шахтеров, дом 31а, кв/офис 180
Номер и дата выдачи свидетельства о присвоении квалификации "оценщик"	«Оценка недвижимого имущества» № КАО-0196-ОНИ от 13.07.2018 г;
Наименование палаты оценщиков, членом которой он является	Член Палаты Оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» (свидетельство № СППО-182 от 19.01.2026 г.)
Сведения об обеспечении имущественной ответственности Оценщика	Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда АО СК "Виктория" ДСПО № 12-22.1-2026 от 22.01.2026 г., страховая сумма 21 625 000 (Двадцать один миллион шестьсот двадцать пять тысяч) тенге
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Товарищество с ограниченной ответственностью "DV Appraisal" Генеральный директор Турсумбаев Данияр Нурисланович Юридический адрес: 010000, Республика Казахстан, г.Астана, р-н Байконур, ул. Жанибека Тархана, д.17, кв.1 Моб.: +7 707 599 2448 БИН 200640001229 БИК:CASPKZKA ИИК KZ49722S000014415779, в АО «Kaspi Bank»

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренности, настоящей условия подразумевают их полное и однозначное понимание заказчиком и оценщиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подпись заказчика и оценщика. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на имущество полностью или частично перейдет к другому лицу.

1.4.1 Допущения

Расчет произведен, а отчет составлен при следующих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект оценки кроме как в соответствии с заявлением заказчика и предоставленным им документами

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, договора на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функции.

3. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, в том числе, и обременений банками второго уровня, кроме тех, что специально рассмотрены в отчете.

4. Обязанность по идентификации оцениваемого объекта лежит на заказчике. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

5. Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.

6. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения паспортов и спецификаций.

8. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не производил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций.

10. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ в оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.

11. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® OfficeWord 2016 и Microsoft® OfficeExcel 2016. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей

1.4.2. Ограничительные условия

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные выше допущения и приведенные ниже ограничения. Отдельные части настоящего отчёта не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Заказчик не может использовать отчет или любую его часть иная, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно также, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенныхивелечин стоимости каждой из составляющих его частей.

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

4. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, поученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после даты, отразится на факторы, определяющих оценку и таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке и содержит профессиональные мнение оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

7. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатностей и умышленных неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

8. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме предоставленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

9. Результаты оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятности характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

10. Оценочное мнение, изложенное в настоящем отчете, действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в будущем, так как могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.

11. Заказчиком не предоставлен полный и исчерпывающий перечень технико-правовой документации, а также сведений правового кадастра, кроме этого небыл обеспечен доступ во внутренние помещения объекта оценки, учитывая все вышесказанное, сообщаем, что данный факт может существенным образом повлиять на результаты оценки, в случае предоставления полного и исчерпывающего перечня технико-правовой документации оценщик оставляет за собой право внести изменения и дополнения в настоящий отчет об оценке.

12. В предоставленной документации, а именно акте на земельный участок отсутствует информация о доле земельного участка из общей площади земельного участка, в связи с этим, оценщиком было принято решение определить стоимость 1/2 доли только самой жилой квартиры.

1.5 Перечень документов, использованных при оценке

Законодательство в области оценочной деятельности:

1. Закон об оценочной деятельности в Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК с изменениями от 31.12.2021 г.;
2. Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденные Приказом Министра финансов Республики Казахстан № 501 от 03 мая 2018 года в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772;
3. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный Приказом Министра финансов № 519 от 05 мая 2018 года в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 г. №876 ;
4. Стандарт оценки «Виды стоимости», утвержденный Приказом Министра финансов Республики Казахстан №519 от 5 мая 2018 года в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 г. №876;
5. Приказ Министра финансов Республики Казахстан №227 от 22.04.2024 г. "О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан №519 от 05.05.2018 г. "Об утверждении стандартов оценки";
6. Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков, утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан №487 от 26 апреля 2018 года с изменениями и дополнениями по состоянию на 18.05.2022 г.;
7. Гражданский кодекс РК.

Перечень документов, используемых оценщиком:

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

1. Договор купли-продажи квартиры с земельной долей №765 от 23.10.2018 г. (элетронная версия); 2. Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 29.04.2026 г.; 3. Акт на земельный участок №0080962 от 08.07.2011 г.,

Замечаний к документам: Заказчиком не предоставлен полный и исчерпывающий перечень технико-правовой документации, а также сведений правового кадастра, сообщаем, что данный факт может существенным образом повлиять на результаты оценки, в случае предоставления полного и исчерпывающего перечня технико-правовой документации оценщик оставляет за собой право внести изменения и дополнения в настоящий отчет об оценке.

Дополнительная литература и информационные источники

1. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие. 2008г. М.:ЮНИТИ-ДАНА, 463с.
2. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.
3. Сборник "Ко-Инвест";
4. Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 209 с.;
5. Международные стандарты оценки. 2013 г.;
6. Сайт http://krisha.kz/ на дату оценки;
7. Сайт http//kn.kz/ на дату оценки

1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчете

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно

Рыночная стоимость объекта оценки – 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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на анализе продаж объектов-аналогов и сопоставления с исследуемым объектом для внесения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытой рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки.

Метод оценки – совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке.
Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов и методов оценки.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Дата осмотра объекта оценки (для материальных объектов)

Дата осмотра объекта оценки	03.05.2026 г.

2.2 Общая характеристика и состояние объекта оценки

Таблица 2.1 «Характеристика месторасположения и здания, в котором находится квартира »

№	Наименование характеристики	Описание
1	Объект оценки	1/2 доли от трехкомнатной квартиры
2	Адрес объекта	РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а, кв. 28
3	Год постройки	2004
4	Материал стен	керамзитовые блоки
5	Этажность	2
6	Тип дома	подъездный
7	Положение квартиры	сквозное
8	Техническое состояние дома	хорошее
9	Инфраструктура района	среднеразвитая
10	Техническое состояние подъезда	хорошее
11	Транспортная инфраструктура	транспортная доступность объекта оценки хорошая
12	Близость к торговым и культурным центрам	хорошая
13	Наименование жилого комплекса (при наличии)	-
14	Расположение жилого дома	вблизи дороги

Источник: данные Заказчика и визуального осмотра

Таблица 2.2 «Характеристика квартиры»

№	Наименование характеристики	Описание
1	Этаж/этажность	2 из 2
2	Состав объекта оценки	1/2 доли от трехкомнатной квартиры
3	Количество жилых комнат	3
4	Категория или тип планировки	обычная
5	Общая полезная площадь, кв.м	154,5
6	Жилая площадь, кв.м	93,4
7	Площадь кухни, кв.м	н.у.
8	Наличие балкона / лоджии	н.у. без доступа
10	Назначение и текущее использование объекта оценки	Назначение "жилая квартира", текущее использование не установлено ввиду отсутствия доступа во внутренние помещения.
11	Условия эксплуатации	для проживания
12	Перепланировка	не установлено, без доступа
13	Примечание	не установлено, без доступа
14	Техническое состояние квартиры	не установлено, без доступа
•	Входная дверь	не установлено, без доступа
•	Оконные проемы	не установлено, без доступа
•	Дверные проемы	не установлено, без доступа
•	Стены	не установлено, без доступа
•	Потолок	не установлено, без доступа
•	Полы	не установлено, без доступа
•	Санузел	не установлено, без доступа
15	**Техническое состояние сантехнического оборудования:**	
•	Ванна	не установлено, без доступа
•	Мойка	не установлено, без доступа
•	Смесители	не установлено, без доступа
•	Унитаз	не установлено, без доступа
16	Техническое состояние отопительной системы:	
•	Радиаторы	не установлено, без доступа
17	**Наличие коммуникации:**	
•	Электроснабжение	центральное
•	Водоснабжение	центральное, горячее водоснабжение бойлер
•	Газоснабжение	центральное
•	Отопление	центральное
•	Канализация	центральная
•	Коммуникации	все коммуникации центральные, горячее водоснабжение бойлер

Источник: данные Заказчика и визуального осмотра

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1 Методология оценки

Установление рыночной или иной стоимости недвижимого имущества производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход – применятся для проведения оценка 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 физических возможно и (или) экономически целесообразно.

Методы затратного подхода:

- метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок и других нормативов;
- метод укрупнённых обобщенных показателей стоимости - определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;
- метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;
- индексный метод – способ корректировки балансовой стоимости объекта на соответствующий тренд – произведение индексов изменения стоимости строительства в течение хронологического возраста недвижимости.

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

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;
- метод соотнесения цены и дохода, предоставленный двумя модификациями – методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект;
- метод статического моделирования - рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

3.2 Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, применённых в данном отчете

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Недвижимость, как правило, оценивается несколькими методами различных подходов. Существующая нормативная база оценки (Закон об оценочной деятельности и НСО) требует от оценщика применения по возможности всех подходов к оценке или разумного и профессионального обоснования отказа от использования какого-либо из них. Потребность в одновременном использовании альтернативных подходов к оценке достаточно мотивирована, поскольку применение различных методов в оценке позволяет рассмотреть объект с разных позиции, проанализировать имеющуюся информацию с различных точек зрения, в сете различных концепций и в итоге получить взвешенный, наиболее обоснованный и максимально достоверный результат.

Метод воспроизводства, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения, как правило, применяется для определения стоимости замещения объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционный привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда папа метров, определяемых экспертное в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Во-первых, оценщик располагает информацией, полученной от Заказчика, то данный объект будет использоваться исключительно для целей проживания, то есть будущий собственник не планируют сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться "черным". Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не поваляет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам -аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копий объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

По нежилой недвижимости

Необходимое условие для использования затратного подхода - достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает.

По земельным участкам

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворно и не может быть произведена физически, ха исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета.

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

По мнению оценщика, наиболее приемлемым методом/подходом оценки недвижимости считается метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

Оценка объекта проводится в следующем порядке:

1. Определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки):
2. Предварительный анализ, отбор и сбор данных;
3. Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
4. Согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление полного повествовательного отчета.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал (метод дисконтированного наличного потока, капитализация по расчетным моделям) - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта.

3.3 Описание процесса оценки с применением метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости на цену.

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или продолжения 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.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

3.4 Расчеты, выполненный методом сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода

Из общего числа предложений, оценщиком выбраны аналоги, находящиеся в середине ценового диапазона. Для подтверждения достоверности предложений и получения дополнительной информации, оценщиком была осуществлена обзвон проверка информации по выбранным объявлением. По результатам проведенного теста на сравнимость объектов - аналогов с объектом оценки, было установлено, что аналоги из одного сегмента рынка с объектом оценки и могут конкурировать с ним:

Таблица 3.1. «Краткая характеристика и тест на сравнимость Объектов-аналогов»

Объекты аналоги					
Наименование, тех. характеристики, источник		**Адрес**	**Площадь, кв.м**	**Цена предложения,**	**Стоимость 1 кв.м, тенге**
https://krisha.kz/a/show/1004887810?srchid=019df1a5-5a37-7e13-8097-d1c0f24d3577&srchtype=filter&srchpos=5		РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, Таттимбета 5/2	138,00	65 000 000	471 014
четырехкомнатная квартира					
Год постройки:	2015				
Этаж/этажность:	5 из 5				
Материал стен:	кирпич				
Тех.состояние жилого дома:	хорошее				
Состояние квартиры:	хорошее				
Санузел:	совмещенный				
Контактные тел:	**+7 777 573 1077**				

https://krisha.kz/a/show/1007366704?srchid=019df176-daf7-79ae-84e3-8468193c438c&srchtype=filter&srchpos=1					
трехкомнатная квартира					
Год постройки:	2012	РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета,	93,00	43 800 000	470 968
Этаж/этажность:	1 из 2				
Материал стен:	кирпич				
Тех.состояние жилого дома:	хорошее				
Состояние квартиры:	хорошее				
Санузел:	совмещенный				
Контактные тел:	**+7 700 984 2356**				
https://krisha.kz/a/show/686745726					
трехкомнатная квартира					
Год постройки:	2010	РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, мкр Юго-Восток, Мкр Гульдер 2 5а	155,00	69 000 000	445 161
Этаж/этажность:	2 из 3				
Материал стен:	панельный				
Тех.состояние жилого дома:	хорошее				
Состояние квартиры:	хорошее				
Санузел:	совмещенный				
Контактные тел:	**+7 707 866 4695**				
Объект оценки					
Год постройки:	2004	РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а, кв. 28	154,50		
Этаж/этажность:	2 из 2				
Материал стен:	керамзитовые блоки				
Тех.состояние жилого дома:	хорошее				
Состояние квартиры:	не установлено, без доступа				
Санузел:	не установлено, без доступа				
Среднее значение		135			
Стандартное отклонение		25,3			
Коэффициент вариации*		18,7%			

Примечание: Коэффициент вариации по площади не должен превышать двукратного коэффициента уторгования, принятого в расчёте.*

В соответствии со вторым абзацем п. 8 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» перед проведением сравнительного анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

Отклонение по квадратуре составляет ***18,7%*** *не должно превышать двукратного коэффициента уторгования*

Исходя из вышеуказанного Оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним. Следовательно, тест на сравнимость пройден.

3.4.1. Расчет корректирующих коэффициентов

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходим расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых аналогов с объектом оценки (далее - ОО) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения. К основным элементам сравнения Оценщиком были отнесены цены за 1 кв.м. общей площади. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная, если аналог ему уступает. Определены три аналога относительно сопоставимые с оцениваемым объектом по основным характеристикам (площадям участка, строений, месторасположению и др.).

1. **Корректировка на торг**. Данная корректировка отражает волеизъявление продавца относительно снижения цены при торге. Как известно, в рыночных условиях цены предложения отличаются от фактических цен сделок. На основе данных, полученных в результате телефонного опроса продавцов объектов-аналогов, скидка на торг может составлять от – 2% до - 20% от первоначальной стоимости и расчитывается в денежном выражении.

2. **Корректировка на местоположение.** Данная корректировка учитывает месторасположение объекта оценки и рассматриваемых аналогов относительно удаленности или приближенности объектов к центрам деловой активности и жизнеобеспечения (социально значимым объектам, торгово-культурным центрам), доступности объектов (транспортная и пешеходная), престижности района, качества окружения (рекреация и экология), что может повлиять на их стоимость.

3. **Корректировка на этажность -** учитывает фактор влияния этажа на стоимость квартиры. Для расчета данной корректировки использован метод парных продаж. Проведенный анализ показал, расположенные на средних этажах квартиры стоят дороже чем на первых и последних, в среднем на 7%.

Источник информации	этажность	площадь, кв.м.	цена предложения тенге	цена предложения тенге/кв.м.	Разница в цене предложения
https://krisha.kz/a/show/697036920	7 из 7	54,5	21 000 000	385 321	-5%
https://krisha.kz/a/show/696451835	5 из 7	54	22 000 000	407 407	
https://krisha.kz/a/show/697662368	9 из 9	67	20 500 000	305 970	-11%
https://krisha.kz/a/show/670912895	3 из 9	70	24 000 000	342 857	
https://krisha.kz/a/show/695152977	10 из 10	86	28 500 000	332 944	-6%
https://krisha.kz/a/show/687805582	7 из 10	85	30 000 000	352 941	
Среднее значение					**-7%**

Согласно вышеприведенному анализу, в случае если аналоги отличаются от объекта оценки по расположению применяется корректировка +/- 7%, в сторону увеличения или уменьшения соответственно.

4. **Корректировка на материал стен -** используется в случае если использованные в строительстве объектов-аналогов материалы стен имеют разные характеристики по сроку службы, теплоизоляции, шумоизоляции и т.д. расчитывается методом парных продаж.

5. **Корректировка на площадь** - учитывает зависимость цены объекта от площади строения и расчитывается методом парных продаж.

Для определения зависимости стоимости за квадратный метр от общей площади использовался метод торможения цены. Коэффициент торможения (коэффициент Чилтона): Коэффициент, который показывает меру отставания изменений цен (стоимости) от изменений количественных характеристик объекта оценки (объекта-аналога).

Определение коэффициента торможения				
Источник информации	**площадь, кв.м.**	**цена предложения тенге**	**цена предложения тенге/кв.м.**	**Разница в цене предложения**
https://krisha.kz/a/show/691643295	53	23 900 000	450 943	-1,00
https://krisha.kz/a/show/697630129	50	23 900 000	478 000	
https://krisha.kz/a/show/692121014	73	36 000 000	493 151	-0,99
https://krisha.kz/a/show/695894753	71	35 990 000	506 901	
https://krisha.kz/a/show/58043117	80	32 500 000	406 250	0,24
https://krisha.kz/a/show/698286707	77	31 000 000	402 597	
Среднее значение коэффициента торможения - b				-0,58

Корректировка по площади рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \left(\left(\frac{S_o}{S_a}\right)^b - 1\right) \cdot 100$$

где, К- коэффициент корректировки

So-площадь оцениваемого объекта

Sa-площадь аналога объекта

b-коэффициент торможения

6. **Корректировка на состояние ремонта квартиры.**

Отделка объекта оказывает существенное влияние на стоимость объектов, выставленных на продажу. Так, объекты с уже имеющейся отделкой, пользуются большим спросом и стоят дороже, чем объекты без отделки (черновая отд.) или с некачественной отделкой. Проведя анализ рынка методом парных продаж, оценщик пришел к выводу что корректировка на удельную стоимость за единицу площади аналогов в зависимости от отделки составляет**+/-19%** соответственно.

Определение корректировки на отделку методом парных продаж.					
Источник информации	**отделка**	**площадь, кв.м.**	**цена предложения тенге**	**цена предложения тенге/кв.м.**	**Разница в цене предложения**
https://krisha.kz/a/show/689585441	черновая отделка	60	23 500 000	391 667	34%
https://krisha.kz/a/show/697273782	с отделкой	63	33 000 000	523 810	
https://krisha.kz/a/show/697645224	черновая отделка	81	28 700 000	354 321	36%
https://krisha.kz/a/show/695400432	с отделкой	85	41 000 000	482 353	
https://krisha.kz/a/show/696839496	черновая отделка	122,0	55 000 000	450 820	17%
https://krisha.kz/a/show/696698950	с отделкой	136	72 000 000	529 412	
Среднее значение					**29%**

7. **Корректировка на год постройки** - При расчете данной поправки оценщики исходят из предположения, что чем больший срок эксплуатации объекта, тем больший износ объекта. Данная поправка применяется Оценщиками, исходя из группы капитальности объектов и их нормативного срока службы. Для расчета данной корректировки определяется разница в физическом износе объекта оценки с аналогами. Сроки полезной службы для определения физического износа приняты согласно Справочника оценщика.

Согласование сопоставимых ценовых предложений и заключение о стоимости объекта

Таблица 3.2. «Расчет и внесения поправок»

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
Характеристика	Оцениваемый объект	https://krisha.kz/a/show/100488781 0?srchid=019df1a5-5a37-7e13-8097-	https://krisha.kz/a/show/100736670 4?srchid=019df176-daf7-79ae-84e3-	https://krisha.kz/a/show/68674572 6
		Дата обращения к источнику:	Дата обращения к источнику:	Дата обращения к источнику:
		04.05.2026 г.	04.05.2026 г.	04.05.2026 г.
		Контактные тел:	Контактные тел:	Контактные тел:
		+7 777 573 1077	+7 700 984 2356	+7 707 866 4695
Цена предложения, тенге		**65 000 000**	**43 800 000**	**69 000 000**
Передаваемые права	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Месторасположение	**РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а, кв. 28**	**РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, Таттимбета 5/2**	**РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета,**	**РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, мкр Юго-Восток, Мкр Гульдер 2 5а**
Количество комнат	3	4	3	3
Этаж (этажность)	2 из 2	5 из 5	1 из 2	2 из 3
Общая площадь, кв.м.	154,5	138,00	93,00	155,00
Корректировка на торг, тенге		-4 550 000	-3 066 000	-4 830 000
Скорректированная цена, тенге		**60 450 000**	**40 734 000**	**64 170 000**
Скорректированная цена, тенге за 1 кв.м.		**438 043**	**438 000**	**414 000**
Обоснование корректировки		*Корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Источником информации о величине торга выступили данные Справочника оценщика №2, таблица № 4, стр. 13. На основании данной таблицы, величина корректировки составляет 7,0%, что является средним значением диапазона 3,0%-15%, для квартиры.*		

№	Область, район	Квартиры в индивидуальных жилых домах (коттеджах), не относящиеся к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья		Квартиры повышенной комфортности	Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Садовые и дачные дома
		в городе	в сельской местности			
9	Карагандинская область	3 – 15	5 – 30	5 – 15	3 – 15	4 – 15

Месторасположение	**РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а, кв. 28**	**РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, Таттимбета 5/2**	**РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета,**	**РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, мкр Юго-Восток, Мкр Гульдер 2 5а**
Корректировка на месторасположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		**438 043**	**438 000**	**414 000**
Обоснование корректировки		*В данном расчёте корректировка на месторасположение принята в размере 0%, т.к. в качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, максимально приближенные к оцениваемому объекту.*		
Этаж (этажность)	2 из 2	5 из 5	1 из 2	2 из 3
Корректировка на этажность		0%	0%	-7%
Скорректированная цена на 1 кв.м., тенге		**438 043**	**438 000**	**385 020**
Обоснование корректировки		*Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме. В целом тенденции рынка следующие: стоимость за единицу площади квартиры, расположенной на средних этажах, выше, чем удельная цена квартир на последних и первых этажах. Проведя анализ рынка методом парных продаж, оценщик пришел к выводу что корректировка на удельную стоимость за единицу площади аналогов на первых и последних этажах составляет +/-7%.*		
Материал стен	керамзитовые блоки	кирпич	кирпич	панельный
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная цена на 1 кв.м., тенге		**438 043**	**438 000**	**385 020**
Обоснование корректировки		*Так как использованные в строительстве объектов-аналогов материалы стен имеют приближенные(аналогичные) характеристики по сроку службы, теплоизоляции, шумоизоляции и т.д., корректировка принята в размере 0%.*		
Площадь квартиры, кв.м.	154,5	138,00	93,00	155,00
Корректировка на площадь		-6,4%	-25,7%	0,2%
Скорректированная цена на 1 кв.м., тенге		**410 057**	**325 544**	**385 748**
Обоснование корректировки		*Для определения зависимости стоимости за квадратный метр от общей площади использовался метод торможения цены. Коэффициент торможения (коэффициент Чилтона): Коэффициент, который показывает меру отставания изменений цен (стоимости) от изменений количественных характеристик объекта оценки (объекта-аналога).*		
Состояние ремонта квартиры	не установлено, без доступа	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на отделку		0%	0%	0%
Скорректированная цена на 1 кв.м., тенге		**410 057**	**325 544**	**385 748**
Обоснование корректировки		*Так как все объекты продаются с аналогичной отделкой, корректировка принята в размере 0%.*		
Год постройки	2004	2015	2012	2010
Корректировка на год постройки		-7,7%	-5,6%	-4,2%
Скорректированная цена на 1 кв.м., тенге		**378 492**	**307 319**	**369 551**
Обоснование корректировки		*При расчете данной поправки оценщики исходят из предположения, что чем больший срок эксплуатации объекта, тем больший износ объекта. Данная поправка применяется Оценщиками, исходя из группы капитальности объектов и их нормативного срока службы. Для расчета данной корректировки определяется разница в физическом износе объекта оценки с аналогами. Сроки полезной службы для определения физического износа приняты согласно Справочника оценщика.*		
Средняя стоимость 1 кв.м с учетом корректировок		**351 787**		
Рыночная стоимость Объекта оценки, тенге		**54 351 157**		

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта недвижимости определенная в рамках сравнительного подхода составляет по **54 351 157 тенге**

3.5 Согласование результатов оценки

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

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

4.1 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки - 1/2 доли от трехкомнатной квартиры расположенной по адресу: РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а, кв. 28

определенная на дату оценки с учетом округления до тысячных, составляет:

27 175 500 (Двадцать семь миллионов сто семьдесят пять тысяч пятьсот) 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.

В соответствии с пп. 2) ст. 14 "Закона об оценочной деятельности" в Республике Казахстан, оценщик имеет право требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки. Ввиду того что Заказчиком не был обеспечен полный доступ к объекту оценки, сообщаем что данный факт может существенным образом повлиять на достоверность оценки.

Оценщик: Жокебаев Жасулан Мухтарович

Приложение №1 Акт осмотра объекта оценки

Дата осмотра:	**03.05.2026 г.**
Местонахождение объекта:	РК, г. Караганда, район имени Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а, кв. 28
Доступность общественного транспорта:	транспортная доступность объекта оценки хорошая
Близость к торговым и культурным центрам:	хорошая
Экологическая зона:	хорошая
Дополнительно	
Дом расположен:	вблизи дороги
Чистота прилагающей территории:	хорошая
Качество обустройства двора:	хорошее
Характеристики дома	
Год постройки:	2004
Материал стен:	керамзитовые блоки
Внешняя обшивка стен:	хорошее
Сантехническое состояние в целом по дому:	хорошее
Подъезд (состояние):	хорошее
Тип дома:	подъездный
Лифт:	отсутствует
Коммуникации	
Электроснабжение:	центральное
Газоснабжение:	центральное
Холодное водоснабжение:	центральное, горячее водоснабжение бойлер
Горячее водоснабжение:	центральное
Отопление:	центральное
Канализация:	центральная
Характеристики квартиры	
Этаж (Этажность):	2 из 2
Особенности положения:	сквозное
Количество комнат:	3
Общая площадь, кв.м.	154,50
Жилая площадь, кв.м	93,40
Площадь кухни, кв.м	н.у.
Санузел:	не установлено, без доступа
Входная дверь:	не установлено, без доступа
Окна:	не установлено, без доступа
Окна выходят:	во двор
Межкомнатные двери:	не установлено, без доступа
Пол:	не установлено, без доступа
Отделка стен:	не установлено, без доступа
Потолки:	не установлено, без доступа
Высота потолка (м.):	до 2,5
Сантехника (состояние):	не установлено, без доступа
Наличие балкона / лоджии	н.у. без доступа
Перепланировка:	не выявлено
Примечание:	не установлено, без доступа
Общее состояние квартиры:	не установлено, без доступа

Заказчик (ФИО и подпись): **№ уд.личности (дата, орган выдачи)**	**Жакишев Тимур Болатович** **ИИН 880412351323**	_____ (подпись)
Осмотр произвел **(ФИО и подпись Оценщика):**	**Жокебаев Жасулан Мухтарович**	_____ (подпись)

*В соответствии с пп. 2) ст. 14 "Закона об оценочной деятельности" в Республике Казахстан, оценщик имеет право требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки. Заказчиком не предоставлен полный и исчерпывающий перечень технико-правовой документации, а также сведений правового кадастра, кроме этого небыл обеспечен доступ во внутренние помещения объекта оценки, учитывая все вышесказанное, сообщаем, что данный факт может существенным образом повлиять на результаты оценки, в случае предоставления полного и исчерпывающего перечня технико-правовой документации оценщик оставляет за собой право внести изменения и дополнения в настоящий отчет об оценке.

Приложение №2. Фотографии объекта оценки и карта - схема расположения объекта оценки

Фасад дома



Фасад дома



Дверь в подъезд



Дверь в подъезд



входня дверь в квартиру



входня дверь в квартиру



Лестничный марш



Лестничный марш

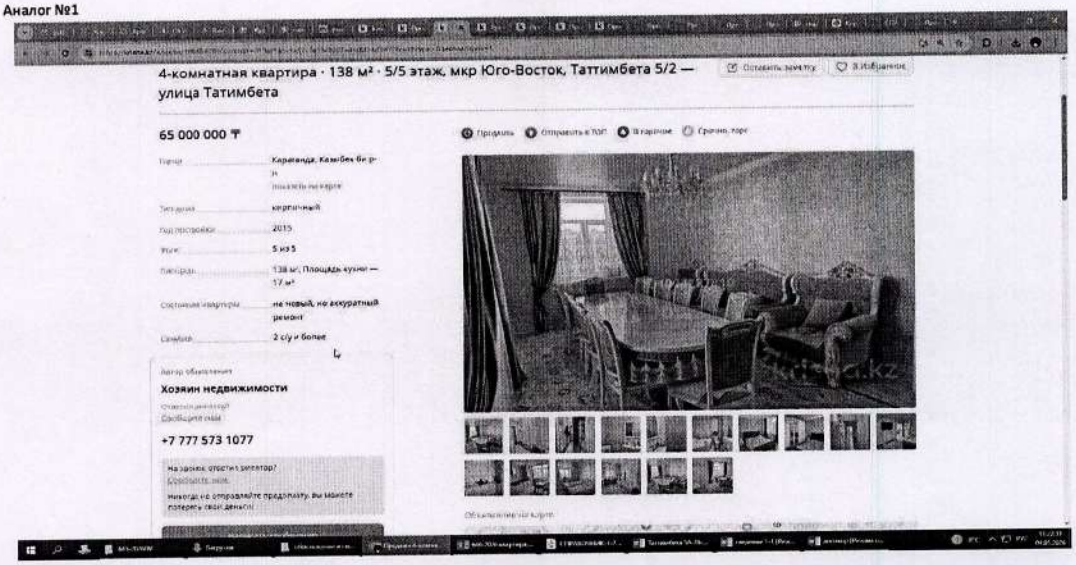


Карта - схема расположения объекта оценки

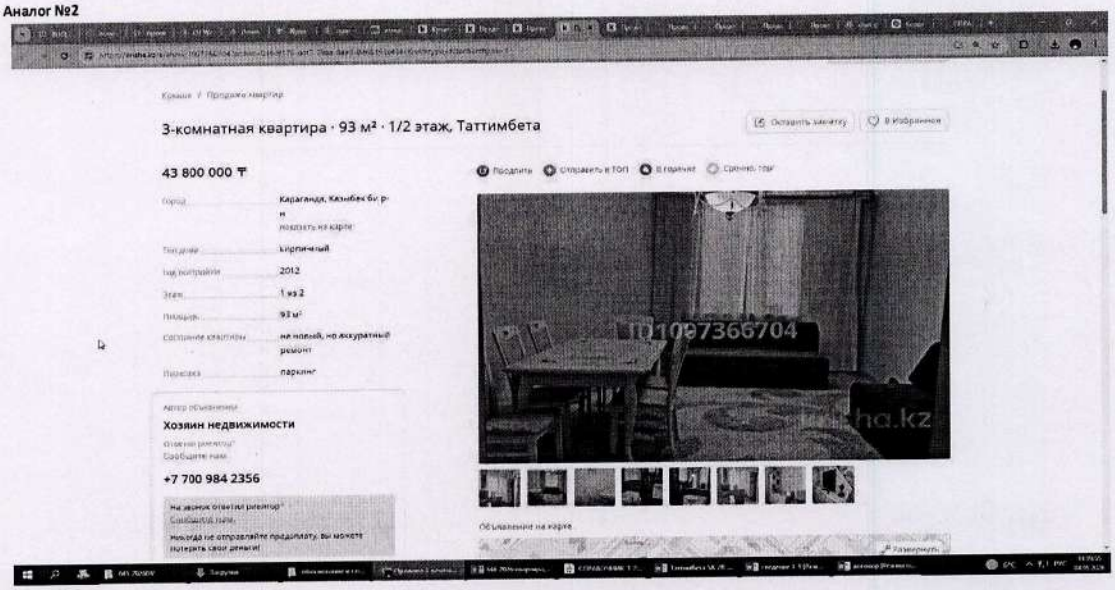


Приложение №3. Скриншоты объектов-аналогов

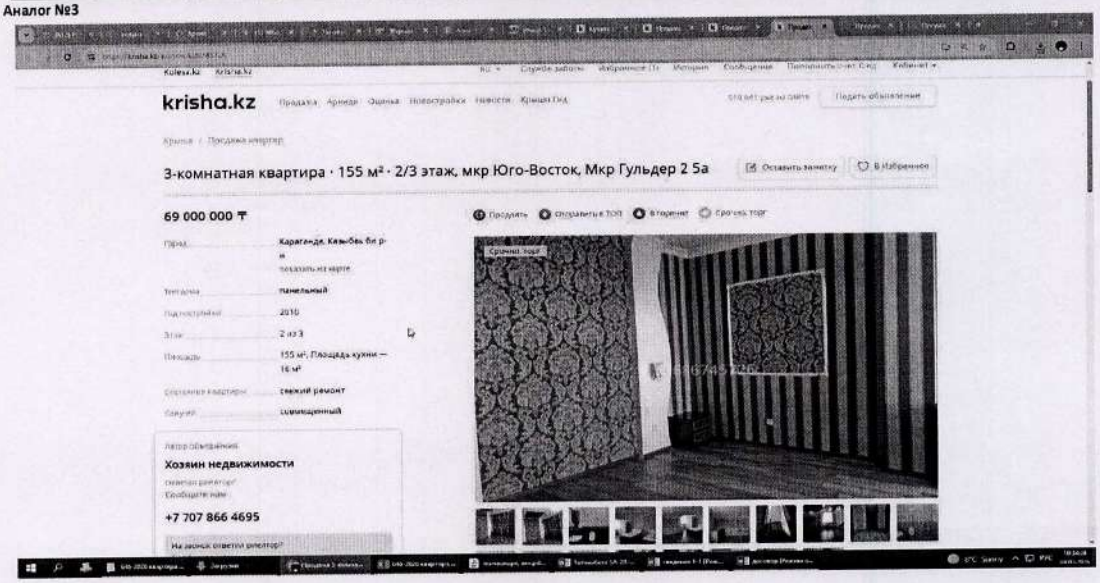
Аналог №1



Аналог №2



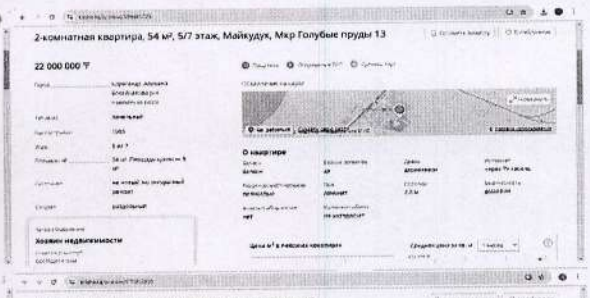
Аналог №3



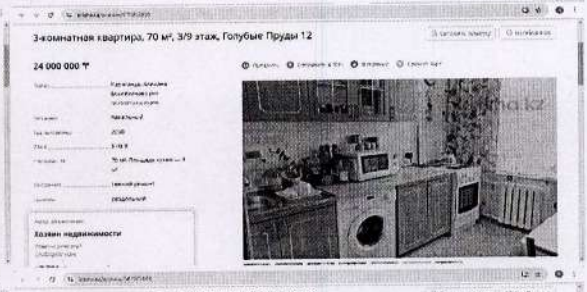
Приложение №4 Аналоги использованные для обоснования корректировок

4.1. Аналоги для обоснования корректировки на этажность

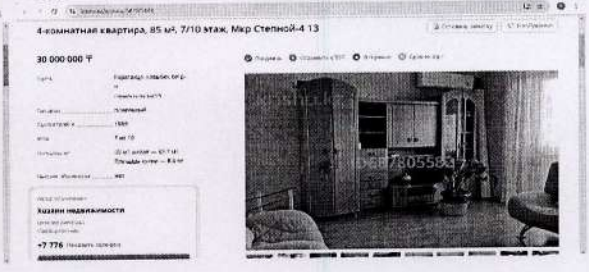








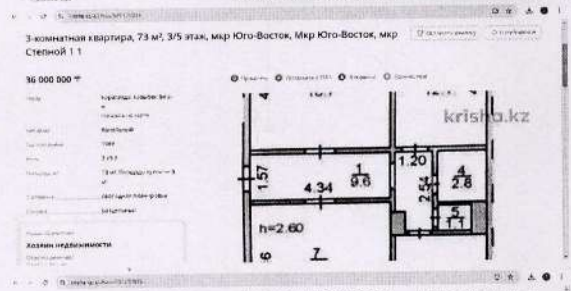




4.2. Аналоги для обоснования корректировки на площадь

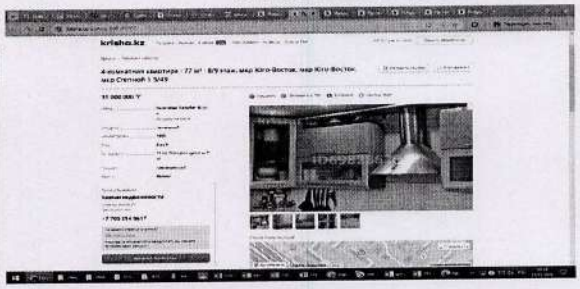












4.3. Аналоги для обоснования корректировки на отделку


2-комнатная квартира, 60 м², 2/4 этаж, мкр Юго-Восток, Муканова 51/8

23 500 000 ₸


2-комнатная квартира, 63 м², 1/5 этаж, мкр Юго-Восток, Муканова 51/8

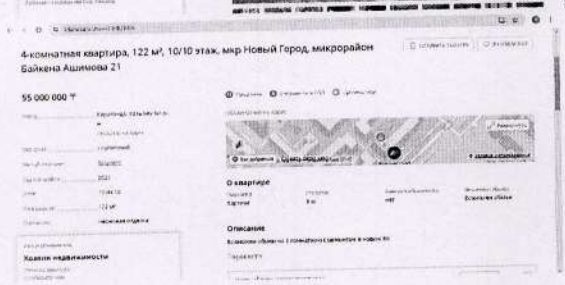
33 000 000 ₸


3-комнатная квартира, 81 м², 2/5 этаж, мкр Юго-Восток, Муканова 51А

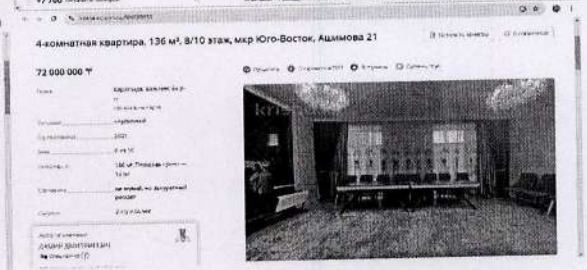
28 700 000 ₸


3-комнатная квартира, 85 м², 4/5 этаж, мкр Юго-Восток 51а

41 000 000 ₸


4-комнатная квартира, 122 м², 10/10 этаж, мкр Новый Город, микрорайон Байкена Ашимова 21

55 000 000 ₸


4-комнатная квартира, 136 м², 8/10 этаж, мкр Юго-Восток, Ашимова 21

72 000 000 ₸

ҚАРАҒАНДЫ ОБЛЫСЫ ЖЕКЕ СОТ ОРЫНДЫУШАЛЫРЫНЫҢ ӨҢДІРЛІК ПАЛАТАСЫ ҚАРАҒАНДЫ ОБЛЫСЫНЫҢ АТҚАРУШЫЛЫҚ ОКРУГІНІҢ ЖЕКЕ СОТ ОРЫНДАУШЫСЫ
КАРПЕКОВ Е.С.

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА ЧАСТНЫХ СУДЕБНЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ КАРАГАНДИНСКОЙ ОБЛАСТИ
ЧАСТНЫЙ СУДЕБНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОКРУГА КАРАГАНДИНСКОЙ ОБЛАСТИ
КАРПЕКОВ Е.С.

100012, Қараганды к., Гоголя к., үй 34
кеңсе 15
Тел.: + 7 701-527-25-55
e-mail: e.kar.s@mail.ru

100012, город Караганда, ул. Гоголя д. 34,
офис 15
Тел.: + 7 701-527-25-55
e-mail: e.kar.s@mail.ru

исх. № 03-12/1966
«28» 04 2026г.

Баймурзина Р.С.
ИИН 770609350135
г. Караганда
ул. Таттимбета 5А-28

Жакишеву Т.Б.

В рамках исполнительного производства за № 2030/22-35-1831 от 25.05.2022 года «о взыскании с Баймурзина Р.С. в пользу Жакишева Т.Б. сумму долга в размере 28 090 000 тенге, неустойку в сумме 345 547 тенге, госпошлину в сумме 284 355 тенге» возбужденного на основании исполнительного документа № 3512-21-00-2/6735-1 от 04.05.2022 года Районного суда № 2 Казыбекбийского района города Караганды Карагандинской области

29.04.2026 года вынесено постановление о привлечении независимого специалиста для производства оценки арестованного имущества должника и направлено Вам по средствам мессенджера WhatsApp

В соответствии с п. 2 ст. 16 Закона стороны исполнительного производства обязаны добросовестно пользоваться всеми предоставленными им правами, а также выполнять требования настоящего Закона.

В соответствии с п. 8 ст. 126 Закона судебный исполнитель имеет право давать поручения участникам исполнительного производства и иным лицам по вопросам совершения конкретных исполнительных действий.

В соответствии со ст. 127. Закона решение и действие (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительного документа или отказ в совершении таких действий могут быть обжалованы взыскателем или должником в суд.

В связи с этим необходимо предоставить доступ оценщику для оценки арестованного имущества расположенного по адресу: г. Караганда ул. Таттимбета 5А кв.28, **назначенное на 03.05.2026 года в 11.00**.

Приложение: постановление от 29.04.2026 года.

Частный судебный исполнитель **Карпеков Е.С.**

18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста по оценке арестованного имущества

29.04.2026 г. Караганда, Карагандинская ОБЛАСТЬ

Частный судебный исполнитель исполнительного округа Карагандинской области, Карагандинская ОБЛАСТЬ, г. Караганда, Карагандинская область, г. Караганда, ул. Гоголя д.34, офис 15 КАРПЕКОВ ЕРИК СЕРИКУЛЫ рассмотрев материалы исполнительного производства №2030/22-35-1831 от 25.05.2022 года о взыскании с Баймурзина Р.С. в пользу Жакишева Т.Б. сумму долга в размере 28 090 000 тенге, неустойку в сумме 345 547 тенге, госпошлину в сумме 284 355 тенге (должник БАЙМУРЗИН РУСТЕМБЕК САПАРБЕКОВИЧ ИИН 770609350135, взыскатель ЖАКИШЕВ ТИМУР БОЛАТАЕВИЧ ИИН 880412351323), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 04.05.2022 года, поступившего из Казыбекбийский районный суд №2 города Караганды,

УСТАНОВИЛ(А):

В ходе исполнения исполнительного производства, постановлением от 21.07.2023 года наложен арест на имущество Баймурзин Рустембек Сапарбекович ИИН 770609350135, а именно на недвижимое имущество: вторичный объект, квартира Карагандинская область, район имени Казыбек Би, населенный пункт г. Караганда, улица Таттимбета, дом 5А, кв 28, кадастровый номер 09:142:140:273:1:28, земельный участок, Карагандинская область, район Имени Казыбек Би, населенный пункт г. Караганда, улица Таттимбета, дом 5А, кв 28, кадастровый номер 09:142:140:273 на основании договора купли-продажи за № 765 от 23.10.2018 года, свидетельство о праве собственности от 02.11.2021 года до исполнения требований исполнительного документа с учетом оплаты деятельности частного судебного исполнителя. Должником до настоящего времени решение суда не исполнено. В целях объективности дальнейшего исполнения требований исполнительного документа, считаю необходимым привлечь независимого специалиста, для проведения оценки вышеуказанного арестованного имущества.

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

ПОСТАНОВИЛ(А):

1. Назначить специалиста по оценке арестованного имущества, а именно недвижимое имущество: вторичный объект, квартира Карагандинская область, район имени Казыбек Би, населенный пункт г. Караганда, улица Таттимбета, дом 5А, кв 28, кадастровый номер 09:142:140:273:1:28, земельный участок, Карагандинская область, район Имени Казыбек Би, населенный пункт г. Караганда, улица Таттимбета, дом 5А, кв 28, кадастровый номер 09:142:140:273 на основании договора купли-продажи за № 765 от 23.10.2018, свидетельство о праве собственности от 02.11.2021 года, принадлежащего должнику Баймурзину Рустембеку Сапарбековичу ИИН 770609350135 в размере 1/2 доле

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

19

2. Предупредить специалиста ТОО "DV APPRAISAL" Бин (ИИН): 200640001229 Адрес: Астана, улица Жанибека Тархана, дом 17, кв/офис 1 Жокебаева Жасулана Мухтаровича ИИН 860207350357 об ответственности за дачу ложного заключения в соответствии с законами Республики Казахстан _____. (подпись специалиста)

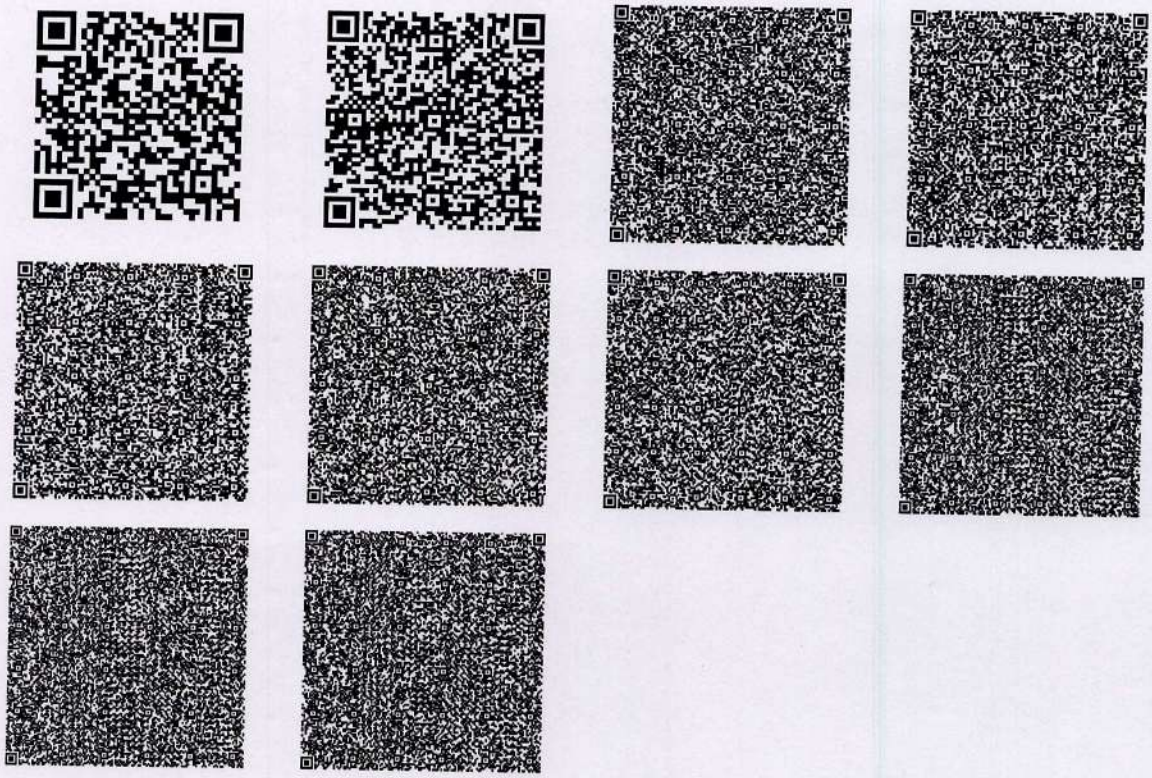
3. Оплата услуги по оценке арестованного имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника.

4. Копию настоящего постановления направить сторонам исполнительного производства.

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

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

Частный судебный исполнитель **КАРПЕКОВ ЕРИК СЕРИКУЛЫ**



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

Уникальный номер: de9f4149-6da0-4922-b22f-7a6710cba9f6

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

Жоспар шегараға бөлген жер учаскелері
Плотровние земельные участки в границах плана

Жоспар бойынша нөмірі Номер на плане	Жоспар шегарасы бөлген жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері Кадастровые номера земельных участков в границах плана	Алаңы, га Площадь, га
	Жоқ нет	

Осы актіні КЕМК филиалы (Қарағанды/Көкшетау ОО) Қарағанды қаласы бойынша
жасады. Настоящий акт составил Карагандинским филиалом ПЦП "Қарағандыжылжай"
филиалом ПЦП "Карагандажылжай" по городу Караганда

М.О. _____ М.Тусупов
подпись

М.П. 200 ___ жыл "08" мая 2011

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне кешіктік құқығына, жер
пайдалану құқығына берілгін актіге жазылатын Кітапта № _____ болып
жазылды
Ескертпе: жоқ
Запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов
на право собственности на земельный участок, право землепользования
за №
Приложение: нет

М.О.
М.П.

Қарағанды қаласының жер қатынастары бөлімі ММ басшысы
Начальник ГУ Отдел земельных отношений города Караганды

_____ Е.Хасенов
подпись

200 ___ жыл "___" _____

Шектеулерді сипаттау немесеті ауыртпалықтарды жер учаскесіне сәйкестендіру
мүмкіндігі болмаған сеппе күшіне
Описание смежеств действительно на момент изготовления
идентификационного документа на земельный участок

53

№ 0080962

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: **09-142-140-273**
Жер учаскесіне жеке меншік құқығы ортақ үлестік
Жер учаскесінің алаңы: **0.0205 га**
Жердің санаты: **Елді мекендердің жерлері (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендер)**
Жер учаскесін нысаналы тағайындау: **тұрғын үйлер салуға және пайдалану**
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: **жер учаскесіндегі орналасқан инженерлік жүйелерге техникалық қызмет көрсету мен қажет жағдайда жаңасын орнату үшін пайдалану қызметтерінің жер учаскесіне кедергісіз енуін қамтамасыз ету қажет**
Жер учаскесінің бөлінуі: **бөлінеді**

Кадастровый номер земельного участка: **09-142-140-273**
Право частной собственности на земельный участок общее долевое
Площадь земельного участка: **0.0205 га**
Категория земель: **Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)**
Целевое назначение земельного участка: **строительство и эксплуатация жилых домов**
Ограничения в использовании и обременения земельного участка: **обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок эксплуатирующим службам для технического обслуживания инженерных сетей, расположенных на земельном участке, и прокладки новых, в случае необходимости**
Делимость земельного участка: **делимый**

№ 0080962

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка

Учаскенің орналасқан жері: **Қарағанды обл., Қарағанды қ., Қазыбек би атындағы ауданы, Таттімбет к., 5а үй**
Местоположение участка: **Карагандинская обл., г. Караганда, район им. Казыбек би, ул. Таттимбета, д. 5а**

Нүктелер нөмірі Номера точек	Сызықтардың ұзындығы Длина линий, м
5-6	11
6-7	16
7-8	13.1

- учаске меншік - долевая собственность

МАСШТАБ 1 : 2000

Қазақстан Республикасының Әділет Министрлігі Тіркеу қызметі және құқықтық көмек көрсету комитетінің

"Қарағанды облысы бойынша Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталығы" РМҚК

Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан

РГКП «Центр по недвижимости по Карагандинской области»

Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге

ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТ (Н-3) / ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-3)

на квартиру в многоквартирном жилом доме

Облыс / Область Карагандинская Ауданы / Район

Қала / Город Караганда Қаладағы аудан / Район в городе имени Казыбек Би

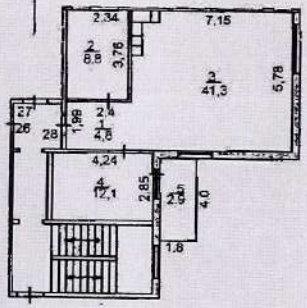
Мекен жайы / Адрес ул. Таттимбета, д. 5-а, кв. 28

Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер 09:142:140:273:1:28

Тіркеу нөмір / Инвентарный номер 180294

ПӘТЕРДІҢ ЖОСПАРЫ / ПЛАН КВАРТИРЫ

Масштаб 1:200



Қабырға материалы Материал стен керамзитовые блоки

қабаты этаж 2

қабаттылығы этажность 2

салынған жылы год постройки 2004 г.

Экспликациясы / Экспликация

Атауы Наименование	Жалпы алаңы Общая площадь	Соның ішінде В том числе		лоджия	балкон	Атауы Наименование	Жалпы алаңы Общая площадь	Соның ішінде В том числе		лоджия	балкон
		тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая					тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая		
...ыс / коридор	4,8		4,8			2 ас бөлме / кухня	8,8		8,8		
...ұрғын бөлме / ая комната	41,3	41,3				4 санузел	12,1		12,1		
...ықон / балкон	2,9				2,9						
Пайдалы ауданы / Полезная площадь							67,0	41,3	25,7		
Қорытынды / Итого							69,9	41,3	25,7		2,9



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Мүшелігі туралы
КУӘЛІГІ
бағалаушылар палатасына

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в палате оценщиков
Жокебаев Жасулан Мухтарович
ЖСН/ИИН 860207350357

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы мүшесі тізіліміне енгізілген күні 19.01.2026 ж.
включен(-а) в реестр палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» 19.01.2026 г.

2026 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды
Действительно до «31» декабря 2026 года

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-182
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 19.01.2026 ж.
Дата выдачи 19.01.2026 г.

Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

«АКБП» БП
ПО СППО



Казакстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Жокебаев Жасулан Мухтарович

ЖСН / ИИН 860207350357

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

2014 жылғы 21 қарашадағы тіркеу № 14017022 мемлекеттік лицензиясы
Государственная лицензия Регистрационный № 14017022 от 21.11.2014 г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі КАО – 0024 – ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018 ж/т
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
Волкова Е.Г.

КСО РК



Казакстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Жокебаев Жасулан Мухтарович

ЖСН / ИИН 860207350357

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

2014 жылғы 21 қарашадағы тіркеу № 14017022 мемлекеттік лицензиясы
Государственная лицензия Регистрационный № 14017022 от 21.11.2014 г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі КАО – 0196 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018 ж/т
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
Волкова Е.Г.

КСО РК