Қазақстан Республикасы Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі
«UNIVERSAL САУДА ЖӘНЕ БИЗНЕС ПАЛАТАСЫ»

Республика Казахстан Товарищество с ограниченной ответственностью
«УНИВЕРСАЛЬНАЯ ПАЛАТА ТОРГОВЛИ И БИЗНЕСА»

Казахстан 140000, Республика г. Павлодар, ул. Толстого 82, офис 276
тел/факс 8 (7182) 682625 E-mail: oopptb@mail.ru, сот. 87013263135;
ИИК KZ518562203116504496 АО «Банк ЦентрКредит»,г. Павлодар, ул. Торайгырова 34,н.п. 76 БИК KCJBKZKX БИН 170140010618

"УТВЕРЖДАЮ"
ТОО "Универсальная палата торговли и бизнеса"

Директор: **Мусина Ж.Д.**

15 от 15 июня 2026 г.

ОТЧЁТ/ЕСЕП
ОБ ОЦЕНКЕ ПРАВА АРЕНДЫ / ЖАЛДАУ ҚҰҚЫҒЫН БАҒАЛАУ ТУРАЛЫ
№ 101

Дата составления отчета / Есеп жасау күні	15 июня 2026 г.
Дата оценки / Бағалау күні:	10 июня 2026 г.
Основание для проведения оценки / Бағалау жүргізу үшін негіздеме	Договор № 101 на проведение оценки от 10.06.2026 г.
Наименование оцениваемого объекта / Бағаланатын объектінің атауы	Земельные участки сельскохозяйственного назначения на праве аренды в колличестве 3-х ед.
Местонахождение объекта / Объектінің орналасқан орны	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Теренкөл
Вид оценки / Бағалау түрі	инициативная
Назначение оценки / Мақсаты бағалау	для реализации
Цель оценки / Бағалау мақсаты	определение возможной рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости/ Бағаланатын құнын түрі	рыночная стоимость
Возможная рыночная стоимость объекта оценки / Бағалау объектісінің ықтимал нарықтық құны	**14 150 000 тенге** или **Четырнадцать миллионов сто пятьдесят тысяч тенге**
Собственник, сособственник (балансодержатель) / Меншік иесі (баланс ұстаушы)	Крестьянское хозяйство "Амина"
Заказчик / Тапсырыс беруші	Товарищество с ограниченной ответственностью "STRATERA"
Адрес проживания, регистрации заказчика/ Юридический адрес Тұратын мекен-жайы, тіркелген тапсырыс берушінің/ Заңды мекен-жайы	РК, г.Астана, р-н Нура, ул. Букар Жырау, д 20Б, офис 202
БИН	170340028261
Сведения об оценщике (физ.лицо)/ Бағалаушы туралы мәліметтер (физ.тұлға)	Мусина Ж.Д. - ИИН 590421400794, Свидетельства о присвоении квалификации - "Оценщик" (СППО-079-ОНИ, СППО-079-ОДИ) от 13.07.2018 г. Трудовой договор с ТОО "Универсальная палата торговли и бизнеса" № 1 от 13.07.2018г
Сведение об обеспечении имущественной ответственности оценщика /Мәлімет қамтамасыз ету туралы бағалаушының мүліктік жауапкершілік	Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика № А-25-312-00000172 10.07.2025 г., АО "Страховая компания "Freedom Finance Insurance"
Сведение о членстве в Палате оценщиков / Мәлімет мүшелігі туралы бағалаушылар Палатасы	Свидетельство о членстве в палате оценщиков ЮО "Столичная палата профессиональных оценщиков"СППО-079 от 31.12.2025г.
Сведения об оценщике (юридическое лицо)/ Бағалаушы туралы мәліметтер (заңды тұлға)	ТОО "Универсальная палата торговли и бизнеса", г.Павлодар, ул. Толстого 82 офис № 276. Директор: Мусина Ж.Д. ИИК KZ518562203116504496, БИН170140010618, АО «Банк ЦентрКредит», г. Павлодар, ул.Торайгырова 34, н.п. 76, БИК KCJBKZKA

г.Павлодар 2026 г.

ТОО "Универсальная палата торговли и бизнеса"

Данный электронный документ DOC ID KZG2FLV202510086439204DE48 подписан с использованием электронной цифровой подписи и отправлен посредством информационной системы «Казахстанский центр обмена электронными документами» https://documentolog.com/.
Для проверки электронного документа перейдите по ссылке:https://documentolog.com/?verify=KZG2FLV202510086439204DE48

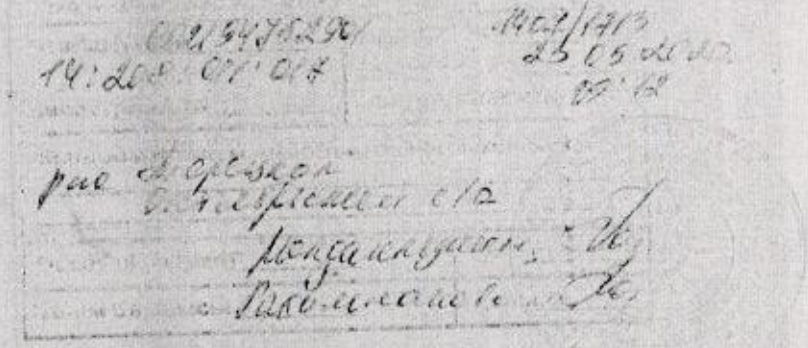
Тип документа	Договор
Номер и дата документа	№ 11312 от 11.07.2025 г.
Организация/отправитель	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ "FREEDOM FINANCE INSURANCE"
Получатель (-и)	1 ПО ССЫЛКЕ С ПРОВЕРКОЙ ПОДПИСИ (590421400794)
Электронные цифровые подписи документа	Физическое лицо Подписано: МУСИНА ЖВЕК MIIUYAYJ...XO7anmMP9 Тип: НУЦ Время подписи: 11.07.2025 12:09
	Акционерное общество "Страховая компания "Freedom Finance Insurance" Подписано: АБЕНОВА ГАЛИЯ MIIVuAYJ...xryFYbTk= Тип: НУЦ Время подписи: 11.07.2025 14:08

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифро подписи», удостоверенный посредством электронной цифровой подписи лица, имеющего полномочия на его подписание, равно подписанному документу на бумажном носителе.

Прошумеровано и прошуровано
(Три дцать два) листов
М.П.

Содержание:

Содержание отчета
Раздел 1 "Общие сведения об отчете"
1.1 Основание для проведения оценки
1.2 Задание на оценку
1.3 Сведения об оценщике
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки
1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки
1.5.1 Нормативные правовые акты
1.5.2 Стандарты оценки
1.5.3 Перечень данных, использованных при проведении оценки
1.5.4 Источник получения данных
1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчете
Раздел 2 "Общая информация и описание объекта оценки"
2.1. Дата осмотра объекта оценки
2.2 Общая характеристика и состояние объекта оценки
2.3 Состав объекта оценки
2.4 Назначение и текущее использование объекта оценки
2.5 Описание местоположения объекта оценки
2.6 Описание основных характеристик оцениваемого объекта
Раздел 3 "Расчетная часть отчета"
3.1 Методология оценки
3.2 Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете
3.2.1 Доходный подход
3.2.2 Затратный подход
3.2.3 Сравнительный подход
3.3 Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов
3.3.3 Сравнительный подход (метод сравнительного анализа)
3.4 Согласование результатов оценки
Раздел 4 "Заключительная часть отчета"
Приложения: Исходные данные
Свидетельства, договора страхования ответственности оценщика,правоустанавливающие документы.



Раздел 1 "Общие сведения об отчете"

1.1 Основание для проведения оценки

Согласно договора № 101 от 10.06.2026 г.

ТОО "Универсальная палата торговли и бизнеса" произвела оценку предоставленного имущества для определения ее возможной рыночной стоимости. Оценка выполнена в соответствии с Законом РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК. Гражданского Кодекса Республики Казахстан, Международных стандартов оценки 2017 г., Казахстанских стандартов оценки, Приказа Министра финансов (стандарты) Республики Казахстан №519 от 05.05.2018 г., приложе приказу, а так же прочими нормативно-правовыми актами, относящимися к оценочной деятельности на визуального осмотра и анализа предоставленной технической документации и рыночной базы данных, б применения специальных технических средств.

1.2 Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта	Земельные участки сельскохозяйственного назначен праве аренды в колличестве 3-х ед.
Собственник, арендатор:	Крестьянское хозяйство "Амина"
Местонахождение объекта :	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Тер
Оцениваемые права:	право временного землепользования (аренды).
Вид оценки:	инициативная
Назначение оценки:	для реализации
Идентификация оцениваемого имущества:	право аренды на недвижимое имущество
База устанавливаемой стоимости:	рыночная база
Вид стоимости:	рыночная стоимость

1.3 Сведения об оценщике

Физическое лицо:

Мусина Ж.Д. - ИИН 590421400794, Свидетельства о присвоении квалификации - "Оценщик" (СППО-079 ОНИ, СППО-079-ОДИ) от 13.07.2018 г. Трудовой договор с ТОО "Универсальная палата торговли и биз № 1 от 13.07.2018г

Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика № А-25-312-0000017 10.07.2025 г., АО "Страховая компания "Freedom Finance Insurance"

Свидетельство о членстве в палате оценщиков ПО "Столичная палата профессиональных оценщиков"СП 079 от 31.12.2025г.

Юридическое лицо:

ТОО "Универсальная палата торговли и бизнеса", г.Павлодар, ул. Толстого 82 офис № 276. Директор: М Ж.Д. ИИК KZ 518562203116504496, БИН170140010618, АО «Банк ЦентрКредит», г. Павлодар, ул.Торайгырова 34, н.п. 76, БИК KCJBKZKA

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оцен

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета: Нижеследующие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт то все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют какую-либо

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Понимается, что проведе анализ и данные отчета не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

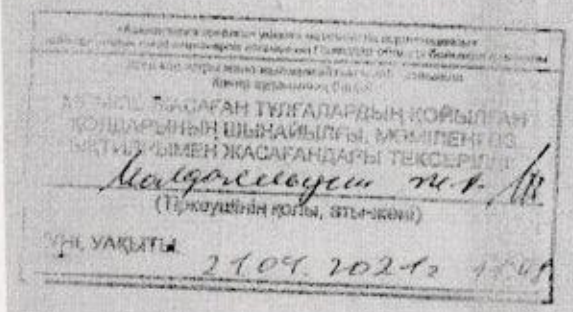
Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, за финансовую и налоговую отчётность, относящуюся к вопросу управления объектом. Право собственности на оцениваемый объект считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий, исков, обреме или ограничений, кроме тех, которые могут быть оговорены в настоящем отчете.

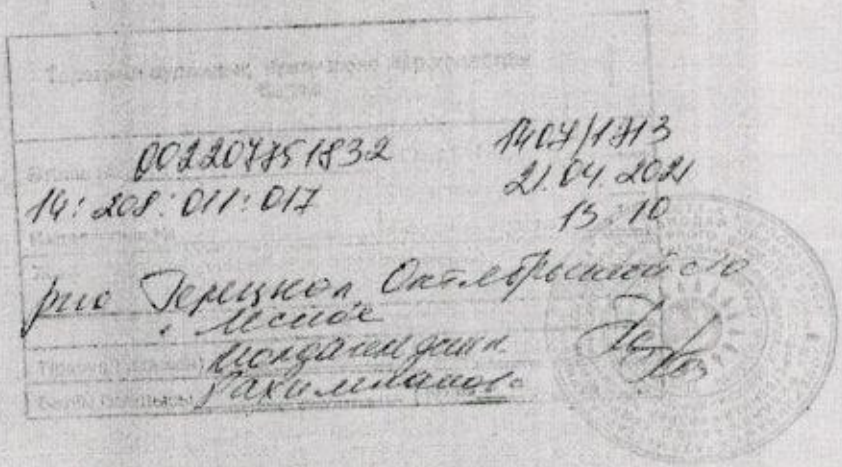
сельском округе» внести корректировки в уполномоченном органе по вопросу уменьшения количества земельных участков хозяйства в связи с выходом из нее доли членов.

5.Настоящий АКТ приема-передачи составляется в трех экземплярах для каждой из сторон и уполномоченного органа.

Передал:
главы КХ «Кадыров» Кадыров Кадыров Анатоли Халыкович

Принял: Кадыров Александр Халыкович





Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку объекта собственно на техническое состояние конструкций и частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Оценщиком в данном отчете в расчете земельного участка, оговорено следущее допущение, в связи с тем отсутствует рынок продаж, аренды земель в данном населенном пункте и методики (затратный метод) оц земельных участков, оценщиком принято решение использовать в расчетах нормативную ставку оплаты применяемые при определении кадастровой стоимости.

Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов, экспликаций и спецификац Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором в соответс которым подготовлен настоящий отчет.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведе оценки, иначе как по официальному вызову суда. Клиент принимает условие заранее освободить, обезопа и защитить Оценщика от всяких расходов и материальной ответственности, происходящих из исков трет лиц к Оценщику вследствие легального использования третьими лицами результатов работы Оценщика.

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ в связи с имуществом, связанным с об оценки, если только не будут заключены иные соглашения о проведении оценки. От Оценщика не тре внесения каких-либо корректировок в отчет в связи с какими бы то ни было изменениями, которые произойти после составления отчета.

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

Расчеты стоимости Объекта оценки осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателе Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки

1.5.1 Нормативные правовые акты

Закон РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК. Изменения №100 от 31.12.2021 г. в Закон РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 1(января 2018 года № 133-VI ЗРК.

Гражданский кодекс РК.

1.5.2 Стандарты оценки

Международные стандарты оценки 2022 г.

Казахстанские стандарты оценки

Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501. Зарегистрирован в Минист юстиции Республики Казахстан 17 мая 2018 года № 16900 "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке" с изменениями от 23.08.2022 года.

Приказ Министра финансов «Об утверждении стандартов оценки» (стандарты) Республики Казахстан № от 05.05.2018 г., с изменениями от 23.08.2022 года.

Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества» Приложение 1, Заместителя Премьер Мин Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876, Приложение 1 к приказу Мин финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519

Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» Приложение 2, Заместителя Премьер Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876 Приложение 2 к пр Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519

00220775 1096

14:208:011:041

1409/11831
21.04.2020.
13:02

р-н Тернопольский, Осыповецкий с/о.
с. Лесное
Шандальдин
Пархоменко

Стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов» Приложение 4, к Приказу Министра финансов (стандарты) Республики Казахстан №519 от 05.05.2018 г., с изменениями от 23.08.2022 года.

Стандарт оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе» Приложение 5, к Приказу Министра финансов (стандарты) Республики Казахстан №519 от 05.05.2018 г., с изменениями от 23.08.2022 года.
Стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов» Приложение 6, к Приказу Министра финансов (стандарты) Республики Казахстан №519 от 05.05.2018 г., с изменениями от 23.08.2022 года

Приказ Министра финансов РК от 22.04.2024 № 227 О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»

Стандарты Палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

1.5.3 Перечень исходных данных, использованных при проведении оценки (копии)

Договор аренды земельного участка от 12.04.2021 г.-3 шт
Акт приема передачи имущества (имущественных прав) передаваемого члена крестьянским хозяйством "Кадыров" Кадырова Александа Халыковича от 25.09.2019 г.

Постановление № 57/1 от 12.03.2020 г.

* **При этом установлено:** каких-либо расхождений в правоустанавливающих (представленных) документах не выявлено, информация об обременениях не установлены т.к. заказчиком не представлены данные.

1.5.4 Источник получения данных

Данные предоставлены: заказчиком.

1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчете

Оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

1. 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;

2. недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

3. право собственности согласно ст. 188 ГК РК – есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом;

4. право аренды согласно ст. 540 ГК РК – включает в себя право временного владения, пользования или временного пользования по договору имущественного найма (аренды), наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование;

5.остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

3.2.14. в 10-дневный срок с момента заключения договора зарегистрировать его в территориальном органе юстиции по
нахождения земельного участка (на срок землепользования свыше одного года).
3.2.15. не препятствовать осуществлению природоохранных мероприятий, а также государственного контроля за использ
земельных ресурсов, выполнять законные требования государственных инспекторов.
3.2.16. предоставлять в налоговые органы по месту нахождения земельного участка налоговую отчетность (расчет текущих платеж
по плате за пользование земельными участками не позднее 20 февраля отчетного налогового периода;
3.2.17. в случае, заключения настоящего договора после начала налогового периода, представлять расчет сумм текущих платежей не
позднее 20 числа месяца, следующего за месяц заключения договора;
3.2.18. по окончанию срока действия договора или его расторжения после начала налогового периода предоставлять расчет сумм
текущих платежей не позднее 10 календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) договора.
3.2.19. по окончании срока действия настоящего договора, передать земельный участок по акту в состоянии пригодном для
использования по целевому назначению.
3.2.20. выполнять другие требования и нормы, предусмотренные действующим законодательством.
3.2.21. при продлении срока договора аренды, обратиться в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка
с соответствующим заявлением не менее чем за 1 месяц до истечения срока настоящего договора.
3.2.22. в случае необходимости обеспечивать предоставление сервитутов в порядке, предусмотренных Земельным кодексом
Республики Казахстан;
3.2.23. при изменении адреса землепользователя в течение месяца сообщить уполномоченному органу.
3.2.24. проведение агрохимических мероприятий;
1) выполнять мероприятий по охране почв от деградации земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с проектами
внутрихозяйственного землеустройства;
3.2.25. проводить мероприятия по обводнению пастбищ;
3.2.26. соблюдать севооборотов с учетом научно-обоснованных схем ротации культур;
3.2.27.проводить мероприятия по семеноводству и выполнение фитосанитарных требований по выращиванию сельскохозяйственных
культур путем:
соблюдения научно обоснованных сроков сортосмена и сортообновления семян сельскохозяйственных культур.
проведение фитосанитарных мероприятий по обеззараживанию семян, борьбе с сорной и карантинной растительностью, болезнями
и вредителями;
1) соблюдать нормативы нагрузки выпаса сельскохозяйственных животных на единицу площади пастбищ, утвержденных
уполномоченным государственным органом в области развития агропромышленного комплекса.
3.2.28. на постоянной основе сдавать в соответствующие органы, следующие отчетности:
1) годовой отчет о финансово-производственной деятельности собственников земельных участков и (или) землепользователей.
2) формы отчетности общегосударственного статистического наблюдения № 2-СХ «О наличии и движения зерна», № 3-СХ «О
наличии и движении семян месячных культур», № 2-СХ «Об итогах сева под урожай», № 24-СХ «Отчет о состоянии животноводства»
№ 29-СХ «О сборе урожая сельскохозяйственных культур со всех земель», № 6-р «Сведения о наличии земельных угодий и
крестьянских (фермерских) хозяйствах»;
3.2.29. для определения рационального использования земель сельскохозяйственного назначения у сельскохозяйственных
производителей необходимо наличие следующих документов:
1) статистических данных по статистическим формам общегосударственного статистического наблюдения "Отчет об итогах сева под
урожай" (код 141112214, индекс 4-сх, периодичность годовая), "О сборе урожая сельскохозяйственных культур" (код 141112201, индекс 24-сх, периодичность годовая),
индекс 29-сх, периодичность годовая), "Отчет о состоянии животноводства" (код 141112201, индекс 24-сх, периодичность годовая),
утвержденных приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от
ноября 2017 года № 180 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 16079).
2) плана севооборотов по форме согласно приложению 1 к настоящим Правилам (при использовании земель для растениеводства)
3) плана пастбищеоборотов по форме согласно приложению 2 к настоящим Правилам (при использовании пастбищ)
3.2.30. уведомить уполномоченный орган в сфере земельных отношений при передачи право землепользования другим
землепользователям.
3.2.31. в соответствии с правилами рационального использования земель сельскохозяйственного назначения от 17 января 2020 года не
допускать сжигания пожнивных остатков и подобных продуктов сельскохозяйственных культур на обрабатываемых участках земель
сельскохозяйственного назначения.
При осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке и с целью недопущения причинения вреда окружающей
среде и ухудшению экологической обстановки соблюдать правила пожарной безопасности Республики Казахстан от 9 октября 2014
года. В случае невыполнения собственником земельных участков и землепользователем обязанностей будут применены
соответствующие меры на основании статей 367 и 410 КоАП РК от 5 июля 2014 года.
3.3. Арендодатель обязан:
3.3.1. передать Арендатору земельный участок по акту в состоянии, пригодном для использования.
3.3.2 возместить **Арендатору** убытки, а также по его желанию предоставить другой земельный участок в случае принудительного
изъятия земельного участка для государственных нужд;
3.3.3. известить Арендатора обо всех обременениях в ограничениях прав на земельный участок;
3.4. Арендодатель вправе:
3.4.1. осуществлять контроль за исполнением условий настоящего договора;
3.4.2. осуществлять контроль за использованием земельного участка по целевому назначению.
осуществлять контроль за использованием и охраной земель;
3.4.3. не заключать договор аренды на земельный участок на новый срок, если Арендатор ненадлежащим образом исполнял
обязанности в период действия договора по использованию земельного участка и арендной плате за пользование земельным участком.
3.4.4. расторгнуть настоящий Договор в одностороннем и досрочном порядке, в случае несоблюдения Арендатором условий
настоящего Договора, указанных в пункте 3.2. а также неисполнения предписаний Арендодателя об устранении нарушения условий
Договора в указанные сроки.
3.4.5. оценивать, по истечении договора состояние земельного участка и принимать его по акту
3.4.6. требовать возмещения убытков, образовавшихся в результате ухудшения состояния земель и ухудшения экологической
обстановки.
3.4.7. при неиспользовании Арендатором земельного участка по целевому назначению в течение 2 лет, расторгнуть договор в
одностороннем порядке.
3.4.8. без уведомления Арендатора расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях, указанных в пункте 4.2 Настоящего
договора.

6. сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, аренд плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

7. земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качестве характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;

8. пашня-земельный участок,систематически обрабатываемый и используемый под посевы сельскохозяйственных культур,включая посевы многолетних трав, а также чистые пары;

9. естественные сенокосы и пастбища-земельные участки,систематически используемые при сенокошени для выпаса животных;

10. кадастровая оценочная стоимость права аренды - используется при передаче, выкупе земли в собственность, установлении общей совместной (долевой) собственности сверх бесплатной нормы, пере по наследству или дарении, получении кредита под залог, изъятии для государственных или общественн нужд.

Раздел 2 "Общая информация и описание объекта оценки"

2.1. Дата осмотра объекта оценки

При оценке права временного землепользования (аренды) осмотр не производится.

2.2 Общая характеристика и состояние объекта оценки

14-208-011-019	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Право на земельный участок	аренда 49 лет (до 12.10.2054 года)
Целевое назначение	для ведения крестьянского хозяйства
Делимость земельного участка	делимый
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	установлен сервитут
Форма земельного участка	многоугольная
14-208-011-041	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Право на земельный участок	аренда 49 лет (до 28.11.2051 года)
Целевое назначение	для ведения крестьянского хозяйства
Делимость земельного участка	делимый
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	установлен сервитут
Форма земельного участка	многоугольная
14-208-011-017	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Право на земельный участок	аренда 49 лет (до 12.04.2054 года)
Целевое назначение	для ведения сельскохозяйственного товарного
Делимость земельного участка	делимый
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	установлен сервитут
Форма земельного участка	многоугольная

2.3 Состав объекта оценки

Объект оценки состоит из 3 (три) договор(а)ов права аренды земельного участка.

2.4 Назначение и текущее использование объекта оценки

Назначение	для ведения крестьянского хозяйства
Текущее использование	сельскохозяйственные угодья

2.5 Описание местоположения объекта оценки

Адрес	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Тер

Территориальный отдел № 1 Росреестра Калуги	1

КУВИ-001/2021-50365
14:28:011:019

1407/1417
21.04.2021
12.56

Выписка Горлыкова Олега Юрьевича
о земельном
разрешенном

Социальная инфраструктура	отсутствует
Транспортная доступность	низкая
Качество дорог	с грунтовым и асфальтовым покрытием
Состояние дорог	требуется ремонт

2.6 Описание основных характеристик оцениваемого объекта

№	**Наименование характеристик**	
1	Кадастровый номер	14-208-011-019
2	Площадь земельного участка, в га в том числе	51,0
а	пашня каштановые	-
б	пашня, орошаемая	-
в	пастбища ку	-
г	пастбища	51,0
д	залежи	-
е	огород	-
ж	дороги	-
з	солончак	-
и	прочее	-
1	Кадастровый номер	14-208-011-041
2	Площадь земельного участка, в га в том числе	58,0000
а	пашня каштановые	58,0
б	пашня, орошаемая	-
в	пастбища ку	-
г	пастбища	-
д	залежи	-
е	огород	-
ж	дороги	-
з	солончак	-
и	прочее	-
1	Кадастровый номер	14-208-011-017
2	Площадь земельного участка, в га в том числе	72,6000
а	пашня каштановые	22,0
б	пашня, орошаемая	-
в	пастбища ку	-
г	пастбища	51,0
д	залежи	-
е	огород	-
ж	дороги	0,6
з	солончак	-
и	прочее	4,00

Примечание: отсутствует.

Раздел 3 "Расчетная часть отчета"

3.1 Методология оценки

Согласно стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» Приложение 2, Заместителя Премьер Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876 Приложе к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519, а также:

Приказ Министра финансов РК от 22.04.2024 № 227 О внесении изменений в приказ Министра финансо Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»

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

3.2 Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и мето применных в данном отчете

3.2.1 Доходный подход

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

3.2.14. в 10-дневный срок с момента заключения договора зарегистрировать его в территориальном органе юстиции по месту нахождения земельного участка (на срок землепользования свыше одного года).
3.2.15. не препятствовать осуществлению природоохранных мероприятий, а также государственного контроля за использованием земельных ресурсов, выполнять законные требования государственных инспекторов.
3.2.16. предоставлять в налоговые органы по месту нахождения земельного участка налоговую отчетность (расчет текущих платежей по плате за пользование земельными участками не позднее 20 февраля отчетного налогового периода;
3.2.17. в случае, заключения настоящего договора после начала налогового периода, представлять расчет сумм текущих платежей не позднее 20 числа месяца, следующего за месяц заключения договора;
3.2.18. по окончанию срока действия договора или его расторжения после начала налогового периода представлять расчет сумм текущих платежей не позднее 10 календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) договора.
3.2.19. по окончаны срока действия настоящего договора, передать земельный участок по акту в состоянии пригодном для использования по целевому назначению.
3.2.20. выполнять другие требования и нормы, предусмотренные действующим законодательством.
3.2.21. при продлении срока договора аренды, обратиться в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка, с соответствующим заявлением не менее чем за 1 месяц до истечения срока настоящего договора.
3.2.22. в случае необходимости обеспечивать предоставление сервитутов в порядке, предусмотренных Земельным кодексом Республики Казахстан;
3.2.23. при изменении адреса землепользователя в течение месяца сообщить уполномоченному органу;
3.2.24. проведение агрохимических мероприятий;
1) выполнять мероприятий по охране почв от деградации земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с проектами внутрихозяйственного землеустройства;
3.2.25. проводить мероприятия по обводнению пастбищ;
3.2.26. соблюдать севооборотов с учетом научно-обоснованных схем ротации культур;
3.2.27.проводить мероприятия по семеноводству и выполнение фитосанитарных требований по выращиванию сельскохозяйственных культур путем:
соблюдения научно обоснованных сроков сортосмены и сортообновления семян сельскохозяйственных культур;
проведение фитосанитарных мероприятий по обеззараживанию семян, борьбе с сорной и карантинной растительностью, болезнями и вредителями;
1) соблюдать нормативы нагрузки выпаса сельскохозяйственных животных на единицу площади пастбищ, утверждаемые уполномоченным государственным органом в области развития агропромышленного комплекса.
3.2.28. на постоянной основе сдавать в соответствующие органы, следующие отчетности:
1) годовой отчет о финансово-производственной деятельности собственников земельных участков и (или) землепользователей.
2) формы отчетности общегосударственного статистического наблюдения № 2-СХ «О наличии и движения зерна», № 3-СХ «О наличии и движении семян месячных культур», № 2-СХ «Об итогах сева под урожай», № 24-СХ «Отчет о состоянии животноводства», № 29-СХ «О сборе урожая сельскохозяйственных культур со всех земель», № 6-р «Сведения о наличии земельных угодий в крестьянских (фермерских) хозяйствах»;
3.2.29. для определения рационального использования земель сельскохозяйственного назначения у сельскохозяйственных производителей необходимо наличие следующих документов:
1) статистических данных по статистическим формам общегосударственного статистического наблюдения "Отчет об итогах сева под урожай" (код 141112214, индекс 4-сх, периодичность годовая), "О сборе урожая сельскохозяйственных культур" (код 141112207, индекс 29-сх, периодичность годовая), "Отчет о состоянии животноводства" (код 141112201, индекс 24-сх, периодичность годовая) утвержденных приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 20 ноября 2017 года № 180 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 16070);
2) плана севооборотов по форме согласно приложению 1 к настоящим Правилам (при использовании земель для растениеводства);
3) плана пастбищеоборотов по форме согласно приложению 2 к настоящим Правилам (при использовании пастбищ).
3.2.30. уведомить уполномоченный орган в сфере земельных отношений при передачи право землепользования другому землепользователям.
3.2.31. в соответствии с правилами рационального использования земель сельскохозяйственного назначения от 17 января 2020 года не допускать сжигания пожнивных остатков и подобных продуктов сельскохозяйственных культур на обрабатываемых участках земель сельскохозяйственного назначения.
При осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке и с целью недопущения причинения вреда окружающей среде и ухудшению экологической обстановки соблюдать правила пожарной безопасности Республики Казахстан от 9 октября 2014 года. В случае невыполнения собственником земельных участков и землепользователем обязанностей будут применены соответствующие меры на основании статей 367 и 410 КоАП РК от 5 июля 2014 года.
3.3. Арендодатель обязан:
3.3.1. передать Арендатору земельный участок по акту в состоянии, пригодном для использования.
3.3.2.возместить **Арендатору** убытки, а также по его желанию предоставить другой земельный участок в случае принудительного изъятия земельного участка для государственных нужд;
3.3.3. известить Арендатора обо всех обременениях в ограничениях прав на земельный участок;
3.4. Арендодатель вправе:
3.4.1. осуществлять контроль за исполнением условий настоящего договора;
3.4.2. осуществлять контроль за использованием земельного участка по целевому назначению;
осуществлять контроль за использованием и охраной земель;
3.4.3. не заключать договор аренды на земельный участок на новый срок, если Арендатор ненадлежащим образом исполнял свои обязанности в период действия договора по использованию земельного участка и арендной плате за пользование земельным участком.
3.4.4. расторгнуть настоящий Договор в одностороннем и досрочном порядке, в случае несоблюдения Арендатором условий настоящего Договора, указанных в пункте 3.2. а также неисполнения предписаний Арендодателя об устранении нарушений условий Договора в указанные сроки.
3.4.5. оценивать, по истечении договора состояние земельного участка и принимать его по акту.
3.4.6. требовать возмещения убытков, образовавшихся в результате ухудшения состояния земель и ухудшения экологической обстановки.
3.4.7. при неиспользовании Арендатором земельного участка по целевому назначению в течение 2 лет, расторгнуть договор в одностороннем порядке.
3.4.8. без уведомления Арендатора расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях, указанных в пункте 4.2. Настоящего договора.

В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезно использования, а текущая стоимость объекта оценки определяется посредством дисконтирования (капитализации) будущих денежных потоков. Поток доходов определяется в соответствии с договором и договорами или имеет недоговорную основу, например, в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов. Доходный подход также применяется к оценке обязательств, пр

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки в коммерческих целях;

2) метод прямой капитализации дохода - определение стоимости исходя из условий сохранения стабильн использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

С учетом отсутствия необходимой информации по доходам, Оценщиком сделан вывод о нецелесообразн расчета рыночной стоимости объекта оценки и ее составляющих в рамках доходного подхода к оценке.

3.2.2 Затратный подход

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

Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости базируясь на использовании экономич принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую д получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства. Этот подход основан на принципе, утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваем актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые приобретаются или построены. Если это так, то в зависимости от требу базы оценки в затраты на альтернативный актив вносятся корректировки.

Методы затратного подхода:

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

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

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

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

Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания (обесценения).

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.

3.2.14. в 10-дневный срок с момента заключения договора зарегистрировать его в территориальном органе юстиции по месту нахождения земельного участка (на срок землепользования свыше одного года).
3.2.15. не препятствовать осуществлению природоохранных мероприятий, а также государственного контроля за использованием земельных ресурсов, выполнять законные требования государственных инспекторов.
3.2.16. предоставить в налоговые органы по месту нахождения земельного участка налоговую отчетность (расчет текущих платежей по плате за пользование земельными участками не позднее 20 февраля отчетного налогового периода;
3.2.17. в случае, заключения настоящего договора после начала налогового периода, представлять расчет сумм текущих платежей в позднее 20 числа месяца, следующего за месяц заключения договора;
3.2.18. по окончанию срока действия договора или его расторжения после начала налогового периода представлять расчет сумм текущих платежей не позднее 10 календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) договора;
3.2.19. по окончании срока действия настоящего договора, передать земельный участок по акту в состоянии пригодном для использования по целевому назначению.
3.2.20. выполнять другие требования и нормы, предусмотренные действующим законодательством.
3.2.21. при продлении срока договора аренды, обратиться в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка, с соответствующим заявлением не менее чем за 1 месяц до истечения срока настоящего договора.
3.2.22. в случае необходимости обеспечивать предоставление сервитутов в порядке, предусмотренных Земельным кодексом Республики Казахстан;
3.2.23. при изменении адреса землепользователя в течение месяца сообщить уполномоченному органу;
3.2.24. проведение агрохимических мероприятий;
1) выполнять мероприятий по охране почв от деградации земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с проектами внутрихозяйственного землеустройства;
3.2.25. проводить мероприятия по обводнению пастбищ;
3.2.26. соблюдать севооборотов с учетом научно-обоснованных схем ротации культур;
3.2.27.проводить мероприятия по семеноводству и выполнение фитосанитарных требований по выращиванию сельскохозяйственных культур путем:
соблюдения научно обоснованных сроков сортосмены и сортообновления семян сельскохозяйственных культур;
проведение фитосанитарных мероприятий по обеззараживанию семян, борьбе с сорной и карантинной растительностью, болезнями и вредителями;
1) соблюдать нормативы нагрузки выпаса сельскохозяйственных животных на единицу площади пастбищ, утвержденных уполномоченным государственным органом в области развития агропромышленного комплекса.
3.2.28. на постоянной основе сдавать в соответствующие органы, следующие отчетности:
1) годовой отчет о финансово-производственной деятельности собственников земельных участков и (или) землепользователей.
2) формы отчетности общегосударственного статистического наблюдения № 2-СХ «О наличии и движении зерна», № 3-СХ «О наличии и движении семян месячных культур», № 2-СХ «Об итогах сева под урожай», № 24-СХ «Отчет о состоянии животноводства», № 29-СХ «О сборе урожая сельскохозяйственных культур со всех земель», № 6-р «Сведения о наличии земельных угодий и крестьянских (фермерских) хозяйствах»;
3.2.29. для определения рационального использования земель сельскохозяйственного назначения у сельскохозяйственных производителей необходимо наличие следующих документов:
1) статистических данных по статистическим формам общегосударственного статистического наблюдения "Отчет об итогах сева под урожай" (код 141112214, индекс 4-сх, периодичность годовая), "О сборе урожая сельскохозяйственных культур" (код 141112214, индекс 29-сх, периодичность годовая), "Отчет о состоянии животноводства" (код 141112201, индекс 24-сх, периодичность годовая), утвержденных приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2017 года № 180 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 16070).
2) плана севооборотов по форме согласно приложению 1 к настоящим Правилам (при использовании земель для растениеводства).
3) плана пастбищеоборотов по форме согласно приложению 2 к настоящим Правилам (при использовании пастбищ).
3.2.30. уведомить уполномоченный орган в сфере земельных отношений при передачи право землепользования другим землепользователям.
3.2.31. в соответствии с правилами рационального использования земель сельскохозяйственного назначения от 17 января 2020 года не допускать сжигания пожнивных остатков и подобных продуктов сельскохозяйственных культур на обрабатываемых участках земель сельскохозяйственного назначения.
При осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке и с целью недопущения причинения вреда окружающей среде и ухудшению экологической обстановки соблюдать правила пожарной безопасности Республики Казахстан от 9 октября 2014 года. В случае невыполнения собственником земельных участков и землепользователем обязанностей будут применены соответствующие меры на основании статей 367 и 410 КоАП РК от 5 июля 2014 года.
3.3. Арендодатель обязан:
3.3.1. передать Арендатору земельный участок по акту в состоянии, пригодном для использования.
3.3.2.возместить Арендатору убытки, а также по его желанию предоставить другой земельный участок в случае принудительного изъятия земельного участка для государственных нужд;
3.3.3. известить Арендатора обо всех обременениях в ограничениях прав на земельный участок;
3.4. Арендодатель вправе:
3.4.1. осуществлять контроль за исполнением условий настоящего договора;
3.4.2. осуществлять контроль за использованием земельного участка по целевому назначению;
осуществлять контроль за использованием и охраной земель;
3.4.3. не заключать договор аренды на земельный участок на новый срок, если Арендатор ненадлежащим образом исполнил свои обязанности в период действия договора по использованию земельного участка и арендной плате за пользование земельным участком.
3.4.4. расторгнуть настоящий Договор в одностороннем и досрочном порядке, в случае несоблюдения Арендатором условий настоящего Договора, указанных в пункте 3.2. а также неисполнения предписаний Арендодателя об устранении нарушений условий Договора в указанные сроки.
3.4.5. оценивать, по истечении договора состояние земельного участка и принимать его по акту.
3.4.6. требовать возмещения убытков, образовавшихся в результате ухудшения состояния земель и ухудшения экологической обстановки.
3.4.7. при неиспользовании Арендатором земельного участка по целевому назначению в течение 2 лет, расторгнуть договор в одностороннем порядке.
3.4.8. без уведомления Арендатора расторгнуть договор в одностороннем порядке в случаях, указанных в пункте 4.2. Настоящего договора.

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается методом разбивки на конструктивные элемент если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному с экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяет официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на

Также неустранимый физический износ определяется методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного ср жизни). При этом остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.
Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитыва путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качест недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализац потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факто или иными методами с применением расчетных процедур.

Во время применения затратного подхода информация, которая используется для проведения оценочных процедур, должна отвечать рыночным данным о затратах на создание этого недвижимого имущества или подобного недвижимого имущества в современных условиях с учетом дохода подрядчика.
Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельн улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость

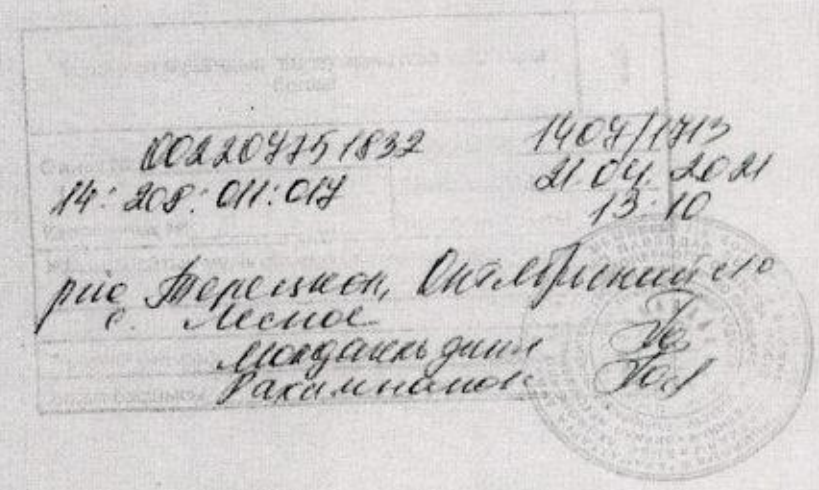
Анализ информации, располагаемой Оценщиком, позволил сделать вывод о нецелесообразности расчета рыночной стоимости объекта оценки и ее составляющих в рамках затратного подхода.

3.2.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавн 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.
В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен недавних продаж или цен предлож идентичных или аналогичных активов, при условии, что уместность такой информации четко определен была подвергнута критическому анализу. В некоторых случаях наблюдаются различия между оцениваем активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик. Для отражения различий между активом и аналогами, а также фактическими условиями и допущениями, лежащими в ос используемой базы оценки, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, в

Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.
Методы сравнительного подхода:
1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогич 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, приносимог 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 некот совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оц в этой совокупности нет.

Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется в т числе следующими методами:

1) сравнительного анализа; 2) развития; 3) разнесения (аллокации); 4) извлечения (экстракции); 5) остато стоимости; 6) капитализации земельной ренты.

Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последн рыночным сделкам или ценам предложений.

Анализ информации, располагаемой Оценщиком, позволил сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода к оценке в рамках метода сравнительного анализа для расчета рыночной стоимс т.к.рынок недвижимости в Павлодаре и Павлодарской области развит достаточно хорошо и, по мнению оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенные расчеты достаточно точно отражают ситуацию на рынке.

ВЫВОД: Полнота полученной информации дает возможность провести необходимые аналитическ построения и расчеты в рамках сравнительного подхода. От использования доходного и затратного подхода Оценщик отказался.

3.3 Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

3.3.3 Сравнительный подход (метод сравнительного анализа)

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

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже об 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-анал оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факто использованием единиц сравнения;

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

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

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по каждому фактору отличия данного анал оцениваемого объекта.

Не все корректировки применяемые в расчетах, поддаются математическим вычислениям и определяют оценщиком экспертным путем на основании изучения рынка продаж и личного практичекого опыта оце

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений/продаж сравнимых об в порядке, выработанном практикой оценки, при этом первые пять корректировок выполняются в с порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

1) корректировка на переданные имущественные права - учитывает разницу в наборе имущественны (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.);

2) корректировка на торг - учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для ра используются цены предложений, а не фактических сделок;

3) корректировка на финансовые условия - учитывает разницу в условиях оплаты (при анали предложений не применяется);

FREEDOM INSURANCE

Insurance company
«Freedom Finance Insurance» JSC,
115, Zheltoksan str., «Kaisar Plaza» BC,
floor 2, Almaty, 050000, Almaly district,
Republic of Kazakhstan

«Freedom Finance Insurance»
Сақтандыру компаниясы»
Акционерлік қоғамы, ҚР, 050000,
Алматы қ., Алмалы ауданы, Желтоқсан к.,
115 ү., 2 қабат, «Kaisar Plaza» БО

Акционерное общество
«Страховая компания «Freedom
Finance Insurance», РК, 050000, г. Алматы,
Алмалинский р-н, ул. Желтоксан, д. 115,
2 этаж, БЦ «Kaisar Plaza»

+7 727 300 43 00
info@ffins.kz

Редакция от 15.07.2019г.

№ 11312 от 11.07.2025

Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика

город Павлодар Серия №Ф-25-312-00000172 «10» июля 2025 г.

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Страховщик:	АО "Страховая компания «Freedom Finance Insurance" в лице директора филиала по Павлодарской области Абеновой Г.С., действующего на основании доверенности № 15-12/15561 от 13.12.2024 г.
2. Страхователь:	Мусина Жвек Доирбаевна, ИИН 590421400794.
3. Выгодоприобретатель:	Заказчик Страхователя, имущественным интересам которого причинен вред, в результате осуществления Страхователем своей профессиональной деятельности. Заказчиками Страхователя являются физические и/или юридические лица, потребители услуг, заключившие со Страхователем Договор на проведение оценки.
4. Объект страхования:	Объектом страхования по договору страхования является имущественный интерес Страхователя/Застрахованного, связанный с его обязанностью возместить имущественный вред, причиненный третьим лицам в результате осуществления им оценочной деятельности, и (или) убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки.
5. Страховые случаи:	5.1. Страховым случаем по договору страхования признается факт наступления гражданско-правовой ответственности страхователя/застрахованного по возмещению вреда, причиненного имущественным интересам заказчика и (или) третьего лица при осуществлении оценочной деятельности. 5.2. При этом, страховой случай считается наступившим при: 5.2.1. согласии Страховщика с фактом установления ответственности Застрахованного за причинение материального ущерба Выгодоприобретателю в порядке досудебного (добровольного) урегулирования претензий или; 5.2.2. вступившем в законную силу решения суда, устанавливающее ответственность, Застрахованного за причинение материального ущерба Выгодоприобретателю, в результате осуществления им оценочной деятельности.
6. Страховая сумма:	Общая страховая сумма составляет 19 660 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) тенге.
7. Безусловная франшиза:	По каждому и любому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере 2% от общей страховой суммы.
8. Страховой тариф:	0,08% от страховой суммы
9. Страховая премия:	Страховая премия по Договору страхования составляет 15 728 (Пятнадцать тысяч семьсот двадцать восемь) тенге и подлежит оплате: Единовременно, в течение 3 (трех) рабочих дней, со дня подписания настоящего Договора уполномоченными представителями Сторон.
10. Срок действия настоящего Договора:	Настоящий Договор вступает в силу с «14» Июля 2025 г., но не ранее дня, следующего за днем поступления страховой премии (или взноса при установлении Договором страхования оплаты страховой премии в рассрочку) на банковский счет Страховщика и действует по «13» Июля 2026г. (включительно). Период действия страховой защиты совпадает со сроком действия Договора.
11. Территория страхования:	Республика Казахстан.
12. Валюта Договора:	Валютой настоящего Договора (Страховая сумма, страховая премия, страховая выплата) является тенге.

4) корректировка на условия продажи - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возмо нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

5) корректировка на время продажи - учитывает изменение цен на рынке во времени (при анали предложений не применяется);

6) корректировка на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;

7) корректировка на целевое использование недвижимости - учитывает отклонения на целевое использо

8) корректировка на достоверность информации - отражает возможность проверить информацию - на ск легко продавец предоставляет запрашиваемую информацию потенциальным покупателям о продаваемом объекте;

9) корректировка на срок аренды - в данном случае вносится при разнице в сроках аренды.

10)корректировка на тип почвы - вносится при разнице в типе, подтипе почв;

11) корректировка на площадь земельного участка - учитывает стоимость 1 га пропорционально;

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом рыночной информации в рамках сравнительного подхода.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа в рамках затр подхода, используется последовательность действий сравнительного подхода:

Описание элементов сравнения корректирующих коэффициентов

Переданные имущественные права. Корректировка на переданные имущественные права - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.) корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 10%.

Торг. Корректировка на торг - учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок; При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 30%.

Финансовые условия. Корректировка на финансовые условия - учитывает разницу в условиях оплаты (и анализе цен предложений не применяется);

Условия продажи. Корректировка на условия продажи - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

Время продажи. Корректировка на время продажи - учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);

Местоположение. Корректировка на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения, при корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 30%.

Целевое использование. Корректировка на целевое использование - учитывает отклонения на целевое использование. При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 10%.

Достоверность информации. Отражает возможность проверить информацию - на сколько легко продав предоставляет запрашиваемую информацию потенциальным покупателям о продаваемом объекте. А так применяется при предоставлении запрашиваемой информации от собственника оцениваемого объекта о При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 10%.

Тип почвы. Учитывает разницу в типе, подтипе почв. Корректировка вносится при наличии разницы. Определяется из расчета до 30 % на различие. В совокупности корректировка не должна составлять боле

Ценность срока аренды. Учитывает защищенность в виде срока аренды - краткосрочной либо долгосро Корректировка вносится при наличии разницы. Определяется из расчета до 5 % на разницу. В совокупно корректировка не должна составлять более 30%.

Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

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

«Бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәлік
Свидетельство
о присвоении квалификации «Оценщик»

Мусина Жвек Доирбаевна
ЖСН/ИИН 590421400794

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

государственная лицензия ФЛ-00745 от 05.01.2005 г.
мемлекеттік лицензия ЖТ-0745, тіркеу 05.01.2005 ж.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері СППО-079-ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018 ж.
Дата выдачи 13.07.2018 г.

Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

КСО РК

31

Площадь земельного участка. Если исходить из предположения, что стоимость 1 га недвижимости пропорционально увеличивается по мере увеличения площади участка, тогда можно предположить, что в внесении корректировки следует учитывать разницу в 1 га у оцениваемого объекта и у объекта-аналога. Ввиду того, что разница в га может быть достаточно большой и внесение подобных корректировок не допустимо, следует уменьшить разницу пропорционально на одинаковую величину у всех трех аналогов.

Кпл = (Пан – Поо)/100, где
Пан – площадь аналога,
Поо – площадь оцениваемого объекта,
100 – цифра, на которую корректируют разницу площадей пропорционально. Данная цифра может менят зависимости от сферы деятельности объекта оценки.

Таблица №1. Объекты-аналоги (пашня)
Источник информации по объектам-аналогам интернет-сайты: www.olx.kz, www.krisha.kz

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местонахождение объекта	с.Иртышск, Павлодарская обл.	с. Каратогай, Павлодарская обл.	г. Павлодар
Контактные данные	https://krisha.kz/a/show/680186984	https://krisha.kz/a/show/761203640	https://krisha.kz/a/show/676876613
	тел.+7 7782267001	тел.+7 7010575556	тел.+7 7028559035
Дата обращения к ссылке	10 июня 2026 г.		
Цена предложения, в тенге	200 000 000	46 000 000	20 000 000
Общая площадь земельного участка, га	1600	400	152
Цена предложения 1 га, в тенге	125 000	115 000	131 579
Передаваемые имущественные права	аренда 48 лет	аренда 48 лет	аренда 49 лет
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	с.Иртышск, Павлодарская обл.	с. Каратогай, Павлодарская обл.	г. Павлодар
Целевое назначение	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение
Вид угодий	пашня	пашня	пашня
Тип почвы	каштановые	каштановые	каштановые
Среднее значение для цен	123 860		
Стандартное отклонение для	8 348		
Коэффициент вариации для	7%		

Для того, чтобы проверить выравненность значений цен продаж аналогов оценщиком был рассчитан коэффициент вариации для цен продаж аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравнен исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информа необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, в данном слу

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваем объекта. На практике они обычно не совпадают. В таком случае оценщик должен оперировать ценой еди сравнения, которой может быть либо физическая единица (цена единицы площади), либо экономическая приносящей доход единицы).

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
Мусина Жвек Доирбаевна
ЖСН/ИИН 590421400794

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізілімге енгізілген күні 13.07.2018 ж.
включен(-а) в реестр палаты оценщиков
«Столичная палата профессиональных оценщиков» 13.07.2018 г.

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

Куәліктің тіркеу номері **СППО-079**
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 31.12.2025 ж.
Дата выдачи 31.12.2025 г.

Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

«АКБП» БП
ПО СППО

30

Таблица №1. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж (пастбища) 14-208-011-0

Характеристика	Оцениваемый	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местонахождение объекта	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Теренкөл	с.Иртышск, Павлодарская обл.	с. Каратогай, Павлодарская обл.	г. Павлодар
Цена предложения, в тенге	-	200 000 000	46 000 000	20 000 000
Общая площадь, га	51,0	1600	400	152
Цена предложения 1 га, в тенге	-	125 000	115 000	131 579
Торг, корректировка		-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге		100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок, корректировка определена экспертным путём на основании изучения рынка предложений.*			
Передаваемые имущественные права на земельный участок, корректировка	аренда 49 лет (до 12.10.2054 года)	аренда 48 лет не применялась	аренда 48 лет не применялась	аренда 49 лет не применялась
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге		100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*в расчёте не применялась, в виду того, что у всех аналогов право собственности - аренда.*			
Финансовые условия, корректировка	-	типичные не применялась	типичные не применялась	типичные не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется).*			
Условия продажи, корректировка	-	типичные не применялась	типичные не применялась	типичные не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется).*			
Время продажи, корректировка	-	отсутствует не применялась	отсутствует не применялась	отсутствует не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется).*			
Местоположение, корректировка	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Теренкөл	с.Иртышск, Павлодарская обл. 0%	с. Каратогай, Павлодарская обл. 0%	г. Павлодар 0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263

ПАВЛОДАР ОБЛЫСЫ
ТЕРЕҢКӨЛ АУДАНЫНЫҢ
ӘКІМДІГІ

АКИМАТ
РАЙОНА ТЕРЕНКОЛ
ПАВЛОДАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ҚАУЛЫ

Терекөл ауылы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 57/1

село Теренколь

О предоставлении гражданину Кадырову Александру Халыковичу земельных участков на праве временного возмездного долгосрочного землепользования, расположенных в административных границах Октябрьского сельского округа

В соответствии со статьями 17, 37, 43, пунктом 8 статьи 101 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, подпунктом 10) пункта 1 статьи 31 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», статьей 9 Закона Республики Казахстан от 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», на основании заявления главы крестьянского хозяйства Кадырова Александра Халыковича акимат района Терецкол ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить гражданину Кадырову Александру Халыковичу делимые земельные участки из земель крестьянского хозяйства «Кадыров», расположенные в административных границах Октябрьского сельского округа района Терецкол, для ведения крестьянского хозяйства:

общей площадью 72,6 га, в том числе 22,0 га пашни, 50,0 га пастбища, 0,6 га дороги на праве временного возмездного долгосрочного землепользования сроком до 12 октября 2054 года;

общей площадью 51,0 га пастбища, на праве временного возмездного долгосрочного землепользования сроком до 12 октября 2054 года;

общей площадью 58,0 га пашни, на праве временного возмездного долгосрочного землепользования сроком до 28 января 2051 года.

2. Состав крестьянского хозяйства: Кадыров Александр Халыкович – глава крестьянского хозяйства, Кабитова Жулдыз Сакеновна – член крестьянского хозяйства.

3. Установить сервитут для беспрепятственного прохода и проезда смежных землепользователей к своим земельным участкам.

4. Гражданину Кадырову Александру Халыковичу использовать земельные участки строго в соответствии с целевым назначением, в срок не позднее десяти рабочих дней со дня принятия решения (постановления) заключить договора временного возмездного долгосрочного землепользования

001462

29

краткое обоснование корректировки	*учитывает разницу цен в зависимости от местоположения, корректировка определена экспертным путем в зависимости удаленности от областного центра.*			
Целевое назначение, корректировка	для ведения крестьянского хозяйства	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*учитывает отклонения на целевое использование, отклонение по целевому использованию не выявлено, корректировка составила 0%*			
Достоверность информации, корректировка	правоустанавливающие документы и осмотр объекта	https://krisha.kz/a/show/680186984	https://krisha.kz/a/show/761203640	https://krisha.kz/a/show/676876613
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*отражает возможность проверить информацию - на сколько легко продавец предоставляет запрашиваемую информацию потенциальным покупателям о продаваемом объекте, корректировка определена экспертным путём*			
Ценность объекта по сроку аренды	аренда 49 лет (до 12.10.2054 года)	аренда 48 лет	аренда 48 лет	аренда 49 лет
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*корректировка вносится при разнице в сроках аренды, корректировка определена экспертным путём на основании изучения рынка предложений аналогичных объектов.*			
Вид угодий, тип почвы	пастбища -	пашня каштановые	пашня каштановые	пашня каштановые
		-50%	-50%	-50%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	50 000	46 000	52 632
краткое обоснование корректировки	*корректировка вносится при разнице в типе, подтипе почв, корректировка определена в 0% т.к. тип почв идентичен.*			
Площадь земельного участка в га, корректировка	51,00	1 600,0	400,0	152,0
		15,00%	3,00%	1,00%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	57 500	47 380	53 158
краткое обоснование корректировки	*стоимость 1 га пропорционально увеличивается по мере увеличения площади земельного участка, Кпл = (Пан – Поо)/100, где: Пан – площадь объекта-аналога, Поо – площадь оцениваемого объекта,100 – цифра, на которую корректируют разницу площадей пропорционально, в данном случае 100 га.*			
Сумма корректировок по модулю,%	-	3	3	3
Обратное значение корректировки по модулю	-	0,333333	0,333333	0,333333
Удельный вес аналога	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенное значение стоимости аналога,тенге	-	19 165	15 792	17 718
Скорректированная цена предложения пашни 1 га, в тенге	52 675			

АКТ приема-передачи
имущества (имущественных прав), передаваемоедоли члена
крестьянским хозяйством «Кадыров» Кадырова Александра Халыковича

РК, Павлодарская область, район Теренкол, Октябрьский сельский округ, с. Лесное.

«25» 09 2019

Крестьянское хозяйство «Кадыров» БИН 031064004437 место нахождение РК, Павлодарская область, район Теренкол, Октябрьский сельский округ, с. Лесное в лице главы КХ «Кадыров» Кадырова Анатолия Халыковича действующий на основании свидетельства государственной регистрации кх серия 4507 № с одной стороны, и
Кадырова Александра Халыковича ИИН 70729350353 уд.личности № 037258660 проживающий по адресу РК, Павлодарская область, район Теренкол, Октябрьский сельский округ, с. Лесное.
руководствуясь протоколом внеочередного собрания членов КХ «Кадыров от 25 сентября 2019 года составили настоящий Акт приема – передачи о нижеследующем:

1.КХ «Кадыров» лице главы КХ Кадырова Анатолия Халыковича передает Кадырова Александра Халыковичав качестве доли члена кх для ведения крестьянского хозяйства следующее имущество (имущественные права):

- земельный участок общей площадью 51 га, в том числе 51 га пастбище, , кадастровый номер 14-208- 011-019 расположенный в, Павлодарская область, район Теренкол, Октябрьский сельский округ, с. Лесное.
- земельный участок общей площадью 72 га, в том числе 22 га пашни,50 га пастбища, 0,6 га дороги, кадастровый номер 14-208-011-017 расположенный в Павлодарская область, район Теренкол, Октябрьский сельский округ, с. Лесное.
- земельный участок общей площадью 58 га, в том числе 58 га пашни, кадастровый номер 14-208-011-041 расположенный в Павлодарская область, район Теренкол, Октябрьский сельский округ, с. Лесное.

2.Стоимость доли составляет 200 000 (двести тысяч) тенге

3.Одновременно КХ «Кадыров» передает Кадырова Александра Халыковича принимает оригиналы следующих документов:

- Договор аренды земельного участка № 1510 от 21.05.2008 г., зарегистрированный в уполномоченном органе
- Договор аренды земельного участка № 1513 от 21.05.2008 г. , зарегистрированный в уполномоченном органе
- Копия договора аренды земельного участка № 491 от 5 марта 2004 г. ,зарегистрированный в уполномоченном органе
- Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) №14-208-011-017 от 28.03.2007
- Акт на право временного возмездного (долгосрочного, крат землепользования (аренды) №14-208-011-019 от 28.03.2007
- Акт на право временного возмездного (долгосрочного, крат землепользования (аренды) №14-208-011-41 от 15.01.2020

2 064000 431002
Док2 (Качирский)

4.Стороны определили что в постановлении акимата Качирского района от 28 января 2002 года № 11/1 **«О перерегистрации и равноценном обмене земельных участков крестьянского хозяйства Кадырова Анатолия Халыковича на землях Октябрьского сельского округа» и** в постановлении акимата Качирского района от 12. 10. 2002 года № 386/10 **«О дополнительном предоставлении права временного возмездного долгосрочного землепользования, на условиях аренды, сроком на 49 лет, главе крестьянского хозяйства Кадырову Анатолию Халыковичу, для ведения крестьянского хозяйства в Октябрьском**

28

Стоимость объекта оценки, в тенге	2 686 425

Таблица №2. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж (пашня) 14-208-011-041

Характеристика	**Оцениваемый**	**Объект №1**	**Объект №2**	**Объект №3**
Местонахождение объекта	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Теренкөл	с.Иртышск, Павлодарская обл.	с. Каратогай, Павлодарская обл.	г. Павлодар
Цена предложения, в тенге	-	200 000 000	46 000 000	20 000 000
Общая площадь, га	58,0	1600	400	152
Цена предложения 1 га, в тенге	-	125 000	115 000	131 579
Торг, корректировка		-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге		100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок, корректировка определена экспертным путём на основании изучения рынка предложений.*			
Передаваемые имущественные права на земельный участок, корректировка	аренда 49 лет (до 28.11.2051 года)	0% не применялась	0% не применялась	-50% не применялась
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге		100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*в расчёте не применялась, в виду того, что у всех аналогов право собственности - аренда.*			
Финансовые условия, корректировка	-	типичные не применялась	типичные не применялась	типичные не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется).*			
Условия продажи, корректировка	-	типичные не применялась	типичные не применялась	типичные не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется).*			
Время продажи, корректировка	-	отсутствует не применялась	отсутствует не применялась	отсутствует не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется).*			
Местоположение, корректировка	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Теренкөл	с.Иртышск, Павлодарская обл. 0%	с. Каратогай, Павлодарская обл. 0%	г. Павлодар 0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263

3.1.9. на возмещение убытков в полном объеме, причиненных ухудшением качества земли и экологической обстановке в результате своей хозяйственной деятельности;

3.1.10. вносить изменения в договор в части суммы аренды земельного участка согласно п.2.2. раздела 2 настоящего договора;

4. Изменение и расторжение договора:

4.1. Изменение условий договора, а также расторжение договора производится по соглашению сторон.

4.2. Настоящий договор расторгается в одностороннем порядке в случае изъятия земельного участка для государственных надобностей, в случае нарушения Арендатором условий, указанных в пункте 3.2.1- 3.2.6, 3.2.10, 3.2.14, 3.4.3 Настоящего договора, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством. **При этом уведомлении о расторжении договора аренды может осуществляться посредством почтового извещения, путем сообщения на электронную почту землепользователя или WhatsApp**

4.3. При принятии Арендатором в конкурсной заявке дополнительных обязательств, способствующих увеличению объемов производства и налоговых отчислений, поддержанию и развитию социальной инфраструктуры, на территории которого находится земельный участок, эти условия имеют силу в течение всего срока действия договора и остаются неизменными.

4.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по обоюдному согласию в любое время.

4.5. Изменение условий договора, его расторжение допускается в случаях несоблюдения обязательств, определенных п. 3.2. раздела 3 настоящего Договора и по требованию налогового органа по основаниям, установленным Налоговым кодексом Республики Казахстан.

5. Ответственность сторон:

5.1. За нарушение условий Настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в оговоренный срок, Арендатором уплачивается пеня в размере официальной ставки рефинансирования, установленной Национальным банком Республики Казахстан за каждый день просрочки (включая день оплаты);

5.3. Срок просрочки не должен превышать 30 календарных дней.

5.4. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

6. Порядок рассмотрения споров:

6.1. Все разногласия, вытекающие из Настоящего договора, либо связанные с его действием, разрешаются посредством ведения переговоров между сторонами.

6.2. При невозможности разрешения спора в порядке, указанном п. 5.1. стороны вправе обратиться в суд.

7. Действие договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента заключения и подлежит обязательной регистрации в филиале НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Павлодарской области» и действует с 25 сентября 2019 года до 28 января 2051 года.

7.2. Изменение условий договора, его расторжение производится в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается Арендатору, а второй остается у Арендодателя.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель
Руководитель отдела
земельных отношений района Теренкол
(полное наименование юридического лица)
Исаева Айжан Толгеновна
(Ф. И. О.)
с. Теренколь, ул. Тауелсиздик, 238
(место нахождение офиса)
(подпись)
М. П.

Арендатор
Крестьянское хозяйство «Амина»,
глава Кадыров Александр Халыкович
(полное наименование юридического лица)
(Ф. И. О. физического лица)
Адрес: с. Лесное, Октябрьский сельский округ
БИН 200364020878
Телефон
Глава: Кадыров А.Х.
(подпись, Ф. И. О., первого руководителя)
М.П.

Договор зарегистрирован в отделе земельных отношений района Теренкол
от 12 апреля 2021 г. № 65

27

краткое обоснование корректировки	*учитывает разницу цен в зависимости от местоположения, корректировка определена в 0% т.к объекты аналоги и сам оцениваемый объект расположены в Павлодарской области.*			
Целевое назначение, корректировка	для ведения крестьянского хозяйства	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*учитывает отклонения на целевое использование, отклонение по целевому использованию не выявлено, корректировка составила 0%*			
Достоверность информации, корректировка	правоустанавливающие документы и осмотр объекта	https://krisha.kz/a/show/680186984	https://krisha.kz/a/show/761203640	https://krisha.kz/a/show/676876613
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*отражает возможность проверить информацию - на сколько легко продавец предоставляет запрашиваемую информацию потенциальным покупателям о продаваемом объекте,*			
Ценность объекта по сроку аренды	аренда 49 лет (до 28.11.2051 года)	аренда 48 лет	аренда 48 лет	аренда 49 лет
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*корректировка вносится при разнице в сроках аренды, корректировка определена экспертным путём на основании изучения рынка предложений аналогичных объектов.*			
Вид угодий, тип почвы	пашня	пашня каштановые	пашня каштановые	пашня каштановые
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*корректировка вносится при разнице в типе, подтипе почв, корректировка определена в 0% т.к. тип почв идентичен.*			
Площадь земельного участка в га, корректировка	58,00	1 600,0	400,0	152,0
		15,00%	3,00%	1,00%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	115 000	94 760	106 316
краткое обоснование корректировки	*стоимость 1 га пропорционально увеличивается по мере увеличения площади земельного участка, Кпл = (Пан – Поо)/100, где: Пан – площадь объекта-аналога, Поо – площадь оцениваемого объекта,100 – цифра, на которую корректируют разницу площадей пропорционально, в данном случае 100 га.*			
Сумма корректировок по модулю,%	-	3	3	3
Обратное значение корректировки по модулю	-	0,333333	0,333333	0,333333
Удельный вес аналога	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенное значение стоимости аналога,тенге	-	38 330	31 584	35 435
Скорректированная цена предложения пашни 1 га, в тенге	105 349			
Стоимость объекта оценки, в тенге	6 110 242			

ДОГОВОР
аренды земельного участка

с. Теренколь **от 12 апреля 2021 года**

ГУ «Отдел земельных отношений района Теренкол» в лице руководителя отдела Исаевой Айжан Толегеновны, именуемой в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и крестьянское хозяйство «Амина», в лице главы Кадырова Александра Халыковича, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой, заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает (предоставляет) Арендатору во временное возмездное долгосрочное землепользование земельный участок сроком на 49 лет до 28 января 2051 года, расположенный в административных границах Октябрьского сельского округа, района Теренкол.

Основанием для заключения настоящего договора является протокол собрания крестьянского хозяйства «Кадыров» от 28 августа 2019 года, акт приема-передачи имущества (имущественных прав), передаваемое доли члена крестьянским хозяйством «Кадыров» Кадыров Александр Халыкович от 25 сентября 2019 года.

1.2. Месторасположение земельного участка и его данные:

адрес: Октябрьский сельский округ, район Теренкол.
кадастровый номер: 14-208-011-041
площадь: 58,0 га; в том числе сельскохозяйственные угодья 58,0 га, из них: 58,0 га пашни
целевое назначение: для ведения крестьянское хозяйства
ограничения и иные обременения: установлен сервитут
делимость и неделимость: делимый

2. Плата за землю

2.1. Годовая арендная плата составляет 1427 (одна тысяча четыреста двадцать семь) тенге и подлежит к уплате «Арендатором» в течение 30 календарных дней со дня его подписания, путем перечисления платежей на счет управления государственных доходов район Теренкол, счет KZ24070105KSN0000000, БИН 980940001240, БИК KKMFKZ2A, код 105315.

2.2. Размер арендной платы будет уточняться «Арендодателем» и доводиться до «Арендатора» уведомлением в одностороннем порядке по мере изменения ставок и порядка исчисления арендной платы.

2.3. При уточнении площади арендуемых земель, арендная плата соответственно изменяется.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

3.1.2. собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления на посевы и посадки сельскохозяйственных и иных культур и насаждений, произведенную сельскохозяйственную и иную продукцию, полученную в результате использования земельного участка, и доходов от ее реализации;

3.1.3. с согласия Арендодателя проводить оросительные, осушительные и иные мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

3.1.4. с согласия Арендодателя использовать в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке песка, глины, гравия и других общераспространенных полезных ископаемых, торфа, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также на эксплуатацию иных полезных свойств земли;

3.1.5. на возмещение убытков в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан в случае изъятия (выкупе) земельного участка для государственных надобностей;

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. использовать землю в соответствии с целевым назначением, режимом использования, а также Настоящим договором.

3.2.2. не передавать право пользования земельным участком третьим лицам.

3.2.3. применять технологии производства, соответствующие санитарным и экологическим требованиям, не допускать причинения вреда здоровью населения и окружающей среде, ухудшения санитарно-эпидемиологической, радиационной и экологической обстановки в результате осуществляемой деятельности.

3.2.4. осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 140 Земельного кодекса Республики Казахстан, по содержанию закрепленной и прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии;

защиту земель от истощения в опустынивании, водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществами, от других процессов разрушения;

защиту от заражения сельскохозяйственных земель карантинными вредителями и болезнями растений, от зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, от иных видов ухудшения состояния земель;

рекультивацию нарушенных земель, восстановление полезных свойств земли;

снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земли.

3.2.5. ежегодно уточнять размер арендной платы у Арендодателя;

3.2.6. своевременно вносить плату за пользование земельным участком;

3.2.7. соблюдать требования пп.6 п.2 статьи 33 и п.3 статьи 77 Земельного кодекса Республики Казахстан, в соответствии с которыми, отчуждение и передача право краткосрочного землепользования, а также сдача его в залог не допускается.

3.2.8. соблюдать порядок пользования животным миром, лесными, водными и другими природными ресурсами, обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры, археологического наследия и других, расположенных на земельном участке объектов, охраняемых государством, согласно Законодательству Республики Казахстан.

3.2.9. при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, норм Республики Казахстан

3.2.10. своевременно представлять в государственные органы, установленные сведения о состоянии и использовании земель.

3.2.11. не нарушать прав других собственников и землепользователей.

3.2.12. не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородного слоя почвы для предотвращения его целью продажи или передачи его другим лицам, за исключением случаев, ко... возвратной потери плодородного слоя.

3.2.13. сообщать местным исполнительным органам о выявленных отходах производства и потребления, не являющихся их собственностью;

2 064000 430999
Док2 (Качирский)

Таблица №3. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж (пашня, пастбища) 14-2 017

Характеристика	Оцениваемый	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местонахождение объекта	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Теренкөл	с.Иртышск, Павлодарская обл.	с. Каратогай, Павлодарская обл.	г. Павлодар
Цена предложения, в тенге	-	200 000 000	46 000 000	20 000 000
Общая площадь, га	72,6	1600	400	152
Цена предложения 1 га, в тенге	-	125 000	115 000	131 579
Торг, корректировка		-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге		100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок, корректировка определена экспертным путём на основании изучения рынка предложений.*			
Передаваемые имущественные права на земельный участок, корректировка	аренда 49 лет (до 12.04.2054 года)	0% не применялась	0% не применялась	0% не применялась
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге		100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*в расчёте не применялась, в виду того, что у всех аналогов право собственности - аренда.*			
Финансовые условия, корректировка	-	типичные не применялась	типичные не применялась	типичные не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется).*			
Условия продажи, корректировка	-	типичные не применялась	типичные не применялась	типичные не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется).*			
Время продажи, корректировка	-	отсутствует не применялась	отсутствует не применялась	отсутствует не применялась
краткое обоснование корректировки	*учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется).*			
Местоположение, корректировка	РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Теренкөл	с.Иртышск, Павлодарская обл. 0%	с. Каратогай, Павлодарская обл. 0%	г. Павлодар 0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*учитывает разницу цен в зависимости от местоположения, корректировка определена в 0% т.к объекты аналоги и сам оцениваемый объект расположены в Павлодарской области.*			

3.1.9. на возмещение убытков в полном объеме, причиненных ухудшением качества земли и экологической обстановке в результате своей хозяйственной деятельности;
3.1.10. вносить изменения в договор в части суммы аренды земельного участка согласно п.2.2. раздела 2 настоящего договора;

4. Изменение и расторжение договора:

4.1. Изменение условий договора, а также расторжение договора производится по соглашению сторон.
4.2. Настоящий договор расторгается в одностороннем порядке в случае изъятия земельного участка для государственных надобностей, в случае нарушения Арендатором условий, указанных в пункте 3.2.1- 3.2.6, 3.2.10, 3.2.14, 3.4.3 Настоящего договора, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством. **При этом уведомлении о расторжении договора аренды может осуществляться посредством почтового извещения, путем сообщения на электронную почту землепользователя или WhatsApp**
4.3. При принятии Арендатором в конкурсной заявке дополнительных обязательств, способствующих увеличению объемов производства и налоговых отчислений, поддержанию и развитию социальной инфраструктуры, на территории которого находится земельный участок, эти условия имеют силу в течение всего срока действия договора и остаются неизменными.
4.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по обоюдному согласию в любое время.
4.5. Изменение условий договора, его расторжение допускается в случаях несоблюдения обязательств, определенных п. 3.2. раздела 3 настоящего Договора и по требованию налогового органа по основаниям, установленным Налоговым кодексом Республики Казахстан.

5. Ответственность сторон:

5.1. За нарушение условий Настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
5.2. В случае неуплаты арендной платы в оговоренный срок, Арендатором уплачивается пеня в размере официальной ставки рефинансирования, установленной Национальным банком Республики Казахстан за каждый день просрочки (включая день оплаты);
5.3. Срок просрочки не должен превышать 30 календарных дней;
5.4. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

6. Порядок рассмотрения споров:

6.1. Все разногласия, вытекающие из Настоящего договора, либо связанные с его действием, разрешаются посредством ведения переговоров между сторонами.
6.2. При невозможности разрешения спора в порядке, указанном п. 5.1. стороны вправе обратиться в суд.

7. Действие договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента заключения и подлежит обязательной регистрации в филиале НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Павлодарской области» и действует с 25 сентября 2019 года до 12 октября 2054 года.
7.2 Изменение условий договора, его расторжение производится в соответствии с действующим законодательством.
7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается Арендатору, а второй остается у Арендодателя.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель
Руководитель отдела
земельных отношений района Теренкол
(полное наименование юридического лица)
Исаева Айжан Толгеновна
(Ф. И. О.)
с. Теренколь, ул. Тәуелсіздік, 238
(местонахождение юр.)
(подпись)
М. П.

Арендатор
Крестьянское хозяйство «Амина»,
глава Кадыров Александр Халыкович
(полное наименование юридического лица)
(Ф. И. О. физического лица)
Адрес: с. Лесное, Октябрьский сельский округ
БИН 200364020878
Телефон
Глава Кадыров А.Х.
(подпись, Ф. И. О., первого руководителя)
М.П.

Договор зарегистрирован в отделе земельных отношений района Теренкол
от 12 апреля 2021 г. № 64

Целевое назначение, корректировка	для ведения крестьянского хозяйства	сельхозназначение	сельхозназначение	сельхозназначение
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га , в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*учитывает отклонения на целевое использование, отклонение по целевому использованию не выявлено, корректировка составила 0%*			
Достоверность информации, корректировка	правоустанавливающие документы и осмотр объекта	https://krisha.kz/a/show/680186984	https://krisha.kz/a/show/761203640	https://krisha.kz/a/show/676876613
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га , в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*отражает возможность проверить информацию - на сколько легко продавец предоставляет запрашиваемую информацию потенциальным покупателям о продаваемом объекте, корректировка определены экспертным путём*			
Ценность объекта по сроку аренды	аренда 49 лет (до 12.04.2054 года)	аренда 48 лет	аренда 48 лет	аренда 49 лет
		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	100 000	92 000	105 263
краткое обоснование корректировки	*корректировка вносится при разнице в сроках аренды, корректировка определена экспертным путём на основании изучения рынка предложений аналогичных объектов.*			
Вид угодий, тип почвы	пашня, пастбища	пашня каштановые	пашня каштановые	пашня каштановые
		-30%	-30%	-30%
Скорректированная цена предложения 1 га , в тенге	-	70 000	64 400	73 684
краткое обоснование корректировки	*корректировка вносится при разнице в виде угодий, корректировка определена в 30% .*			
Площадь земельного участка в га, корректировка	72,60	1 600,0	400,0	152,0
		15,00%	3,00%	1,00%
Скорректированная цена предложения 1 га., в тенге	-	80 500	66 332	74 421
краткое обоснование корректировки	*стоимость 1 га пропорционально увеличивается по мере увеличения площади земельного участка, Кпл = (Пан – Поо)/100, где: Пан – площадь объекта-аналога, Поо – площадь оцениваемого объекта,100 – цифра, на которую корректируют разницу площадей пропорционально, в данном случае 100 га.*			
Сумма корректировок по модулю,%	-	3	3	3
Обратное значение корректировки по модулю	-	0,333333	0,333333	0,333333
Удельный вес аналога	-	0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенное значение стоимости аналога,тенге	-	26 831	22 108	24 805
Скорректированная цена предложения пашни 1 га, в тенге	73 744			
Стоимость объекта оценки, в тенге	5 353 814			

№	Кадастровый номер	Стоимость сравнительный подход, тенге
1	**14-208-011-019**	2 686 425
2	**14-208-011-041**	6 110 242

ДОГОВОР
аренды земельного участка

с. Теренколь **от 12 апреля 2021 года**

ГУ «Отдел земельных отношений района Теренкөл» в лице руководителя отдела Исаевой Айжан Толегеновны, именуемой в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и крестьянское хозяйство «Амина», в лице главы Кадырова Александра Халыковича, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает (предоставляет) Арендатору во временное возмездное долгосрочное землепользование земельный участок сроком на 49 лет до 12 октября 2054 года, расположенный в административных границах Октябрьского сельского округа района Теренкөл.

Основанием для заключения настоящего договора является протокол собрания крестьянского хозяйства «Кадыров» от 28 августа 2019 года, акт приема-передачи имущества (имущественных прав), передаваемое доли члена крестьянским хозяйством «Кадыров» Кадыров Александр Халыкович от 25 сентября 2019 года.

1.2. Месторасположение земельного участка и его данные:

адрес: Октябрьский сельский округ, район Теренкөл,
кадастровый номер: 14-208-011-019
площадь: 51,0 га; в том числе сельскохозяйственные угодья 51,0 га, из них: 51,0 га пастбища
целевое назначение: для ведения крестьянское хозяйства
ограничения и иные обременения: установлен сервитут
делимость и неделимость: делимый

2. Плата за землю

2.1. Годовая арендная плата составляет 591 (пятьсот девяносто один) тенге и подлежит к уплате «Арендатором» в течение 30 календарных дней со дня его подписания, путем перечисления платежей на счет управления государственных доходов район Теренкөл, счет KZ24070105KSN0000000, БИН 980940001240, БИК KKMFKZ2A, код 105315.

2.2. Размер арендной платы будет уточняться «Арендодателем» и доводиться до «Арендатора» уведомлением в одностороннем порядке по мере изменения ставок и порядка исчисления арендной платы.

2.3. При уточнении площади арендуемых земель, арендная плата соответственно изменяется.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

3.1.2. собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления на посевы и посадки сельскохозяйственных и иных культур и насаждений, произведенную сельскохозяйственную и иную продукцию, полученную в результате использования земельного участка, и доходы от ее реализации;

3.1.3. с согласия Арендодателя проводить оросительные, осушительные и иные мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

3.1.4. с согласия Арендодателя использовать в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке песка, глины, гравия и других общераспространенных полезных ископаемых, торфа, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также на эксплуатацию иных полезных свойств земли;

3.1.5. на возмещение убытков в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан в случае изъятия (выкупе) земельного участка для государственных надобностей;

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. использовать землю в соответствии с целевым назначением, режимом использования, а также Настоящим договором;

3.2.2. не передавать право пользования земельным участком третьим лицам;

3.2.3. применять технологии производства, соответствующие санитарным и экологическим требованиям, не допускать причинения вреда здоровью населения и окружающей среде, ухудшения санитарно-эпидемиологической, радиационной и экологической обстановки в результате осуществляемой деятельности;

3.2.4. осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 140 Земельного кодекса Республики Казахстан, по содержанию закрепленной и прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии;

защиту земель от истощения и опустынивания, водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, несушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществам, от других процессов разрушения;

защиту от заражения сельскохозяйственных земель карантинными вредителями и болезнями растений, от зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, от иных видов ухудшения состояния земель;

рекультивацию нарушенных земель, восстановление полезных свойств земли;

снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении раб [illegible] или;

3.2.5. ежегодно уточнять размер арендной платы у Арендодателя;

3.2.6. своевременно вносить плату за пользование земельным участком;

3.2.7. соблюдать требования пп.6 п.2 статьи 33 и п.3 статьи 77 Земельного кодекса [illegible] отчуждение и передача право краткосрочного землепользования, а также сдача его [illegible] действии с которыми;

3.2.8. соблюдать порядок пользования животным миром, лесными, водными и дру[illegible] обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры, археологического наследия и других, расположенных на земельном участке объектов, охраняемых государством, согласно Законодательству Республики Казахстан;

3.2.9. при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

3.2.10. своевременно представлять в государственные органы, установленные земельным законодательством Республики Казахстан сведения о состоянии и использовании земель;

3.2.11. не нарушать прав других собственников и землепользователей;

3.2.12. не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв, а также снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи его другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения без возвратной потери плодородного слоя;

3.2.13. сообщать местным исполнительным органам о выявленных отходах производства и потребления, не являющихся их собственностью;

2 064000 430968
Док2 (Качирский)

3	**14-208-011-017**	5 353 814
	Итого	**14 150 481**

При согласовании скорректированных цен, полученных по каждому аналогу, применяется метод средневзвешенной. Весомость каждого смоделированного результата определяется числом внесенных поправок и обоснованностью расчетов влияния на рыночную стоимость анализируемого элемента. Друг словами: чем меньше аналог был подвержен корректированию, тем более он соответствует оцениваемом объекту и тем выше должен быть его удельный вес.

Следуя данной логике, для определения удельных весов аналогов на первом этапе необходимо рассчитат абсолютное значение всех корректировок по данному аналогу. Данный расчет должен проводиться по следующей схеме: сначала определяется натуральная величина каждой корректировки аналога, и берется по модулю. Делается это для того, чтобы две разнонаправленные корректировки по аналогу не нивелиро друг друга (к примеру, по одному и тому же аналогу вносятся две корректировки, сначала «-5%», а затем «+10%», а по другому аналогу вносится одна корректировка «+5%»; если не придерживаться «правила мс то получится, что оба объекта имеют общую корректировку в «+5%» и уровень доверия к ним одинаков, время как первый аналог был больше подвержен корректированию, и уровень доверия к нему должен бы ниже).

3.3. на возмещение убытков в полном объеме, причиненных ухудшением качества земли и экологической обстановке в результате его хозяйственной деятельности;

3.4. по внесению изменения в договор в части суммы аренды земельного участка согласно п.2.2. раздела 2 настоящего договора;

4. Изменение и расторжение договора:

4.1. Изменение условий договора, а также расторжение договора производится по соглашению сторон.

4.2. Настоящий договор расторгается в одностороннем порядке в случае изъятия земельного участка для государственных надобностей, в случае нарушения Арендатором условий, указанных в пункте 3.2.1- 3.2.6, 3.2.10, 3.2.14, 3.4.3 Настоящего договора, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством. **При этом уведомлении о расторжении договора аренды может осуществляться посредством почтового извещения, путем сообщения на электронную почту землепользователя или WhatsApp**

4.3. При принятии Арендатором в конкурсной заявке дополнительных обязательств, способствующих увеличению объемов производства и налоговых отчислений, поддержанию и развитию социальной инфраструктуры, на территории которого находится земельный участок, эти условия имеют силу в течение всего срока действия договора и остаются неизменными.

4.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по обоюдному согласию в любое время.

4.5. Изменение условий договора, его расторжение допускается в случаях несоблюдения обязательств, определенных п. 3.2. раздела 3 настоящего Договора и по требованию налогового органа по основаниям, установленным Налоговым кодексом Республики Казахстан.

5. Ответственность сторон:

5.1. За нарушение условий Настоящего договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в оговоренный срок, Арендатором уплачивается пеня в размере официальной ставки рефинансирования, установленной Национальным банком Республики Казахстан за каждый день просрочки (включая день оплаты);

5.3. Срок просрочки не должен превышать 30 календарных дней.

5.4. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

6. Порядок рассмотрения споров:

6.1. Все разногласия, вытекающие из Настоящего договора, либо связанные с его действием, разрешаются посредством ведения переговоров между сторонами.

6.2. При невозможности разрешения спора в порядке, указанном п. 5.1. стороны вправе обратиться в суд.

7. Действие договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента заключения и подлежит обязательной регистрации в филиале НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Павлодарской области» и действует с 25 сентября 2019 года до 12 октября 2054 года.

7.2 Изменение условий договора, его расторжение производится в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается Арендатору, а второй остается у Арендодателя.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель Руководитель отдела земельных отношений района Теренкол (полное наименование юридического лица) Исаева Айжан Толгеновна (Ф. И. О.) с. Теренколь, ул. Тәуелсіздік, 238 (местонахождение юридического лица) (подпись) М.П.	Арендатор Крестьянское хозяйство «Амина», глава Кадыров Александр Халыкович (полное наименование юридического лица) (Ф. И. О. физического лица) Адрес: с. Лесное, Октябрьский сельский округ БИН 210340[illegible] Телефон: [illegible] Глава: [illegible] КХ "Амина" (подпись Ф. И. О., первого руководителя) М.П.

Договор зарегистрирован в отделе земельных отношений района Теренкол
12 апреля 2021 г. № 66

После определения абсолютных значений корректировок по каждому аналогу мы должны понимать, что чем выше данное значение, тем меньше мы должны доверять данному аналогу. То есть «взвешивать» аналоги следует по величине, обратной сумме корректировок: чем больше аналог корректировался, тем выше будет сумма его корректировок, взятых по модулю и, следовательно, тем ниже будет обратное значение данной суммы.
Затем производится процедура взвешивания, на основе обратных величин: определяется общая сумма обратных величин и каждый аналог взвешивается путем деления его обратной величины на общую сумму.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная сравнительным подходом (метод сравнительного 14 150 000 тенге

3.4 Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода и если результаты, полученные разными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза. Если это требование нарушено, уточняются расчеты или исходная информация, использованная в них. Согласование производится методом среднего взвешенного. Для определения весовых коэффициентов применяются математические методы расчета, которые необходимо описать в отчете.

В данном отчете при оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта недвижимости: доходный, затратный и сравнительный.

В результате анализа оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в данной ситуации двух подходов - затратного и сравнительного.

Результаты оценки, полученные на данном этапе работы, следующие:

Метод затратного подхода не применялся (обоснован отказ от применения)

Метод сравнительного подхода 14 150 000 тенге

Метод доходного подхода не применялся (обоснован отказ от применения)

Сведение результатов, полученных различными подходами, к единой стоимости:

метод оценки	значение, в тенге	качество результата,	весовой коэффициент	средневзвешанное значение, в тенге
Метод затратного подхода	не применялся	0%	-	0
Метод сравнительного подхода	14 150 000	100%	1,00	14 150 000
Метод доходного подхода	не применялся	0%	-	0
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:		**100%**	**1,00**	**14 150 000**

Раздел 4 "Заключительная часть отчета"

Итоговая величина, отображающая возможную рыночную стоимость объекта оценки , расположенного по адресу:

РК, Павлодарская область, Октябрьский с.о., р-н Теренкол

14 150 000 тенге **Четырнадцать миллионов сто пятьдесят тысяч тенге**

Итоговая величина, отображающая возможную рыночную стоимость объекта оценки согласно Приказа Министра финансов Республики Казахстан от 01 августа 2022 года. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 01.08.2022 года № 772 "О внесении изменений в приказ Министерства Финансов РК от 03.05.2018г. № 501"Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке", выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках. Итоговая величина, 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 и одного года в целях судоисполнения в отношении имущества являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества.. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

Исполнитель: **Ж.Д.Мусина**

ДОГОВОР
аренды земельного участка

с. Теренколь **от 12 апреля 2021 года**

ГУ «Отдел земельных отношений района Теренкол» в лице руководителя отдела Исаевой Айжан Толегеновны, именуемой в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и крестьянское хозяйство «Амина», в лице главы Кадырова Александра Халыковича, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает (предоставляет) Арендатору во временное возмездное долгосрочное землепользование земельный участок сроком на 49 лет до 12 октября 2054 года, расположенный в административных границах Октябрьского сельского округа, района Теренкол.

Основанием для заключения настоящего договора является протокол собрания крестьянского хозяйства «Кадыров» от 28 августа 2019 года, акт приема-передачи имущества (имущественных прав), передаваемое доли члена крестьянским хозяйством «Кадыров» Кадыров Александр Халыкович от 25 сентября 2019 года.

1.2. Месторасположение земельного участка и его данные:

адрес: Октябрьский сельский округ, район Теренкол.
кадастровый номер: 14-208-011-017
площадь: 72,6 га; в том числе сельскохозяйственные угодья 72,0 га, из них: 22,0 га пашни, 51,0 га пастбища, 0,6 га дороги
целевое назначение: для ведения крестьянское хозяйства
ограничения и иные обременения: установлен сервитут
делимость и неделимость: делимый

2. Плата за землю

2.1. Годовая арендная плата составляет 1822 (одна тысяча восемьсот двадцать две) тенге и подлежит к уплате «Арендатором» в течение 30 календарных дней со дня его подписания, путем перечисления платежей на счет управления государственных доходов район Теренкол, счет KZ24070105KSN0000000, БИН 980940001240, БИК KKMFKZ2A, код 105315.

2.2. Размер арендной платы будет уточняться «Арендодателем» и доводиться до «Арендатора» уведомлением в одностороннем порядке по мере изменения ставок и порядка исчисления арендной платы.

2.3. При уточнении площади арендуемых земель, арендная плата соответственно изменяется.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из назначения земельного участка;

3.1.2. собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления на посевы и посадки сельскохозяйственных и иных культур и насаждений, произведенную сельскохозяйственную и иную продукцию, полученную в результате использования земельного участка, и доходы от ее реализации;

3.1.3. с согласия Арендодателя проводить оросительные, осушительные и иные мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с установленными строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

3.1.4. с согласия Арендодателя использовать в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке песка, глины, гравия и других общераспространенных полезных ископаемых, торфа, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также на эксплуатацию иных полезных свойств земли;

3.1.5. на возмещение убытков в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан в случае изъятия (выкупе) земельного участка для государственных надобностей;

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. использовать землю в соответствии с целевым назначением, режимом использования, а также Настоящим договором.

3.2.2. не передавать право пользования земельным участком третьим лицам.

3.2.3. применять технологии производства, соответствующие санитарным и экологическим требованиям, не допускать причинения вреда здоровью населения и окружающей среде, ухудшения санитарно-эпидемиологической, радиационной и экологической обстановки в результате осуществляемой деятельности

3.2.4. осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 140 Земельного кодекса Республики Казахстан по содержанию закрепленной и прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии;

защиту земель от истощения и опустынивания, водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, химическими, биологическими, радиоактивными и другими вредными веществам, от других процессов разрушения;

защиту от заражения сельскохозяйственных земель карантинными вредителями и болезнями растений, от зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, от иных видов ухудшения состояния земель;

рекультивацию нарушенных земель, восстановление полезных свойств земли;

снятие, сохранение и использование плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земли.

3.2.5. ежегодно уточнять размер арендной платы у Арендодателя;

3.2.6. своевременно вносить плату за пользование земельным участком;

3.2.7. соблюдать требования пп.6 п.2 статьи 33 и п.3 статьи 77 Земельного кодекса в соответствии с которыми, отчуждение и передача право краткосрочного землепользования, а также сдача его

3.2.8. соблюдать порядок пользования животным миром, лесными, водными и д. обеспечивать охрану памятников истории, архитектуры, археологического наследия и других, расположенных на объектов, охраняемых государством, согласно Законодательству Республики Казахстан;

3.2.9. при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

3.2.10. своевременно представлять в государственные органы, установленные земельным законодательством Республики Казахстан сведения о состоянии и использовании земель.

3.2.11. не нарушать прав других собственников и землепользователей.

3.2.12. не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв, а также снятия плодородного слоя почвы с целью продажи или передачи его другим лицам, за исключением случаев, когда такое снятие необходимо для предотвращения безвозвратной потери плодородного слоя.

3.2.13. сообщать местным исполнительным органам о выявленных отходах производства и потребления, не являющихся их собственностью;

2 064000 431019
Док2 (Качирский)

22

Фотографии рабочего стола компьютера (скриншоты - пашня)

