«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ТОО «TABYS INVEST LTD»

Хамзин Т.Т. _____

23.09.2026 г.

Отчет об оценке недвижимого имущества

№0042/09-26

Наименование Объекта	жилой дом, общей площадью 93,2 кв. м с земельным участком, площадью 0,0544 га	
Местонахождение Объекта	Западно-Казахстанской области, Таскалинский район, Амангельдинский сельский округ, п. Амангельды, ул. Амангельды д.23 кв.1	
Заказчик	Республиканское государственное учреждение "Департамент юстиции Западно-Казахстанской области Министерства юстиции Республики Казахстан"	
Адрес местонахождения собственника	Западно-Казахстанской области, Таскалинский район, Амангельдинский сельский округ, п. Амангельды, ул. Амангельды д.23 кв.1	
Дата проведения оценки	23.09.2026 г.	
Дата составления отчета	23.09.2026 г.	
Договор на проведение оценки	Договор о государственных закупках услуг №960440000381/260090/00 от 17.09.2026 года	
Собственник	Республиканское государственное учреждение "Департамент юстиции Западно-Казахстанской области Министерства юстиции Республики Казахстан"	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта	
Назначение оценки	Покупка, продажа и иные отчюждения	
Вид (тип) определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
ФИО оценщика	**Хамзин Токтамыс Туракович** - Свидетельство о присвоении квалификации "Оценщик" СППО-373-ОНИ от 10.02.2020 г.	
Реквизиты ТОО	ТОО "TABYS INVEST LTD", в лице директора Хамзина Токтамыса Тураковича, ИИН 801020300 495, действующий на основании Устава, и Приказа №1 от 03.06.2022 г., справка о государственной перерегистрации, юридического лица от 19.04.2016 г. БИН 160 440 021 088, Юридический адрес 090000, РК, ЗКО, г.Уральск, пр-т Нурсултан Назарбаев, д. 185/1, эт. 3, оф. 1. конт. тел: +7 702 355 88 88, ИИК (IBAN) KZ48998RTB0000414504 (KZT) в ЗКФ АО "Alatau City Bank", БИК TSESKZKA	
Свидетельство палаты оценщиков	Действующий член Палаты оценщиков "СРО" Содружество оценщиков Казахстана", свидетельство №00585 от 01.03.2025 г.	
Рыночная стоимость, тенге	**4 305 187**	**(Четыре миллиона триста пять тысяч сто восемьдесят семь) тенге**

Уральск 2026 г.

№ пп	Наименование разделов	Стр.
	Список оценщиков с указанием квалификационных характеристик	3
1.	Общие сведения об отчете	4
1.1.	Задание на оценку	4
1.2.	Квалификационные характеристики оценщика	4
1.3.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	4
1.4.	Перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов	5
1.4.1.	Нормативные правовые акты, используемые для оценки	5
1.4.2.	Стандарты оценки	5
1.4.3.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
1.4.4.	Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения	6
1.5.	Основные термины и определения, применяемые в отчете	6-7
2.	Общие сведения и описание объекта оценки	7-8-9
3.	Расчетная часть	9
3.1.	Методология оценки	9
3.1.1.	Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов, примененных в данном отчете	9
3.1.2.	Затратный подход оценки недвижимого имущества	9-10
3.1.3.	Рыночный (сравнительный) подход оценки недвижимого имущества	10
3.1.4.	Доходный подход оценки недвижимого имущества	10-11
3.1.5.	Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов	11
3.2.	Расчеты, выполненные методом затратного подхода	11-12
3.2.1.	Определение стоимости земельного участка	12-13-14-15
3.3.	Расчеты, выполненные методом рыночного (сравнительного) подхода	15-16-17-18
3.4.	Расчеты, выполненные методом доходного подхода	18
4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	18-19
	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	19
	Схема месторасположения оцениваемого объекта	20
	Фотографии объекта оценки	21
	Аналоги	22-23
	Приложения	

СПИСОК ОЦЕНЩИКОВ С УКАЗАНИЕМ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

№ п/п	ФИО	Квалификационные характеристики
1	Хамзин Токтамыс Туракович	Свидетельство о присвоении квалификации "Оценщик" СППО-373-ОНИ от 10.02.2020 г., Действующий член Палаты оценщиков "СРО" Содружество оценщиков Казахстана", свидетельство №00585 от 01.03.2025 г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Задание на оценку

Оцениваемый объект	жилой дом, общей площадью 93,2 м2 с земельным участком, площадью 0,0544 га
Собственник объекта	Республиканское государственное учреждение "Департамент юстиции Западно-Казахстанской области Министерства юстиции Республики Казахстан"
Местонахождение объекта	Западно-Казахстанской области, Таскалинский район, Амангельдинский сельский округ, п. Амангельды, ул. Амангельды д.23 кв.1
Оцениваемые права	Право частной собственности
Зарегистрированные ограничения (обременения)	Сведения об обременениях отсутствуют. Не предоставлена Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид оценки	Инициативная
Назначение оценки	Покупка, продажа и иные отчюждения
Дата оценки	23.09.2026 г.
Дата составления отчета	23.09.2026 г.
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Идентификация имущественных прав	Частная собственность физ. лиц
Определение базы и типа устанавливаемой стоимости	Рыночная база стоимости – применяется для определения наиболее вероятной стоимости имущества, по которой возможно произвести обмен на свободном и открытом рынке;
	Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда: одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

1.2. Квалификационные характеристики оценщика

Сведения о квалификации оценщика юридического лица	Действующий член Палаты оценщиков "СРО" Содружество оценщиков Казахстана", свидетельство №00585 от 01.03.2025 г.
Сведения о страховании гражданско-правовой ответственности оценщика	Гражданско-Правовая ответственность оценщика застрахована в АО "Страховая компания "Виктория" на основании ДСПО №1-22.11-2026 от 12.03.2026 г.
Список оценщиков, участвующих в определении стоимости объекта	Хамзин Токтамыс Туракович
	Хамзин Токтамыс Туракович, ИНН 801020300495, Свидетельства о присвоении квалификации "Оценщик движимого имущества" №СППО-373-ОДИ от 10.02.2020 г., "Оценщик недвижимого имущества" №СППО-373-ОНИ от 10.02.2020 г.

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

Допущения:

• Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики дефекты, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычным визуальным осмотром или путём изучения планов и спецификаций и проведения диагностических и контрольно- измерительных работ, т.е. оценка произведена исходя из предположения, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости;

• При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил её проверки;

• Оценка объекта проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник;

• Все выводы о стоимости объектов оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.

Ограничения:

• Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки;

• Ни отчёт в целом, ни какая-либо его часть (ссылки, имя, профессиональная принадлежность и пр.) не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, публикации целиком или частями, а так же для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ТОО «TABYS INVEST LTD». Стороны не вправе использовать отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

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

• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;

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

• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом относительно исследуемого объекта или оценки его восстановительной стоимости, кроме как на основании официального вызова суда;

• Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчётов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика;

• Все расчеты в данном Отчете об оценке производились с использованием программы MS Excel.

• В случаях, когда при визуальном осмотре устанавливается факт незарегистрированных перепланировок (объединение разных помещений, демонтаж оконно-дверных проемов и т.д.), Оценщиками самостоятельно площадь вновь образованных помещений не устанавливается. В соответствии с действующим законодательством, в таких случаях требуется проведение технической инвентаризации оцениваемого объекта для внесения изменений в технический паспорт и дальнейшей корректировки размерных характеристик объекта недвижимости, в связи с чем, за основу в расчетах Оценщиками принимаются площади, указанные в правоустанавливающих документах.

• Кроме этого, согласно ст. 236 ГК РК возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента завершения создания этого имущества. Однако в соответствии с Законом РК "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" предусмотрена приемка законченных строительством недвижимых объектов и их государственная регистрация. Таким образом, право собственности на такого рода объекты возникает с момента регистрации. До завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях – его государственной регистрации, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается. В случаях, когда на территории Объекта оценки при визуальном осмотре Оценщиками устанавливаются не указанные в техническом паспорте либо не введенные в эксплуатацию строения и сооружения, а оценка стройматериалов, которые использовались при постройке невозможна в виду отсутствия подтверждающих документов, Оценщиками проводится оценка только земельного участка и находящихся на нем строений, право собственности которых подтверждено документально.

1.4. Перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

1.4.1. Нормативные правовые акты, используемые для оценки

1. Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года № 109-II об оценочной деятельности в Республике Казахстан. (с изменениями от 24.05.2018 г.)

2. Приказ Министра финансов Республики Казахстан №501 от 03.05.2018г. "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке".

3. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»

1.4.2. Стандарты оценки

4. Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества». Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519;

5. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества». Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519;

6. Стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости» Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519;

7. Стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов» Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519;

8. Стандарт оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе» Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519.

9. Стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов» Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519.

10. Конституция Республики Казахстан. 30.08.1995г.

11. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27.12.1994г. № 269-XII.

12. Гражданский кодекс РК (Особенная часть) от 1.07.1999г. № 409-I.

13. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20.06.2003г. № 442-II.

14. Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет». 15.12.2008г. № 99-IV.

16. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков».

17. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.
Ко-Инвест. УПСС. 2014, 2016.

18. МСО 2017.

19. Интернет-ресурс газеты «Крыша» - www.krisha.kz

20. Интернет-ресурс газеты «Из рук в руки» - www.irr.kz

21. Интернет-ресурс Портала о недвижимости - www.kn.kz

22. Интернет-ресурс Портала - www.olx.kz

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

1. Технический паспорт (1-Н) №1709 от 27.08.2005 г. (копия)
2. Акт на право частной собственности на земельный участок №0227623 от 21.09.2020 г. (копия)
3. Договор купли-продажи №1402 от 13.09.2020 г. (копия)
4. Согласие №1436 от 18.09.2020 г. (копия)

Правовой анализ	замечаний нет
	По результатам интервью с представителями Заказчика и анализу исходной документации правоустанавливающего и правоподтверждающего характера было установлено, что данный объект принадлежит собственнику на праве частной собственности. Оценка было произведена без доступа жилой дом, в связи с этим состояние жилого дома принято как удовлетворительное. Оценщику на момент оценки неизвестно о том, что у третьих лиц есть причины или намерения для того, чтобы оспаривать у собственника право собственности на достаточных для этого законных основаниях.

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

1. Данные сайта www.krisha.kz, www.olx.kz

1.5. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Оценщик – физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности.
Заказчик – физическое или юридическое лицо, потребитель услуг Оценщика.
Отчет об оценке – передаваемое Заказчику письменное сообщение Оценщика о результатах работы по оценке имущества и по форме, установленной уполномоченным органом, и соответствующие требованиям Закона Республики Казахстан.
Дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:
одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Иная стоимость – иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки (восстановительная, страховая, инвестиционная, залоговая, ликвидационная, балансовая).
Недвижимость – физические объекты: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также иное имущество, относящиеся к недвижимости в соответствии с законодательными актами;

Земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и т.п.);

Строения – земельные улучшения, в которых расположены помещения, предназначенные для пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и т.п.;

Сооружения - земельные улучшения, которые не принадлежат к строениям и помещениям, предназначенные для выполнения специальных технических функций (дамбы, туннели, эстакады, мосты и т.п.);
Передающие устройства – земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и т.п. любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи и т.п.);

Объекты незавершенного строительства – строения, сооружения или передающие устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;
Многолетние насаждения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий деревья и кустарники, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или однокультурного цикла. Примерами являются – виноградники или фруктовые сады. Эти типы объектов имущества могут иметь значительные капитальные инвестиции в посадки, которые представляют собой амортизируемый актив;
Альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются во время анализа наиболее эффективного использования объекта оценки;

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

Тренд – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;
Элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и др.;
Физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

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

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);
Остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

Срок экономической жизни земельных улучшений – период, на протяжении которого получаемый или предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные с получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, на протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии окупаются;

Фактический возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

Эффективный (действительный) возраст – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Базируется на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от фактического возраста в большую или меньшую сторону.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки – стоимость средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительно-монтажные работы, материалов и конструкций, торговых наценок и транспортных тарифов, без учета прибыли предпринимателя и налога на добавленную стоимость;

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, учетом износа объекта оценки. Полная стоимость воспроизводства определяется по действующим на момент оценки ценам на идентичный объект.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Общие сведения об объекте оценки

Наименование объекта оценки	жилой дом , общей площадью 93,2 м2 с земельным участком, площадью 0,0400 га
Пересечение улиц	-
Дата осмотра	23.09.2026 г.
Наличие объектов соцкультбыта	магазин
Инфраструктура района	среднеразвитая
Фактическое использование объекта на дату оценки	неиспользуется
Дополнительные здания и сооружения на земельном участке, благоустройство территории	-
Год постройки	1980
Материал стен дома	саман
Ограждение	профлист
Состояние территории	удовлетворительное
Транспортная доступность	удовлетворительное
Использование на момент осмотра	неиспользуется
Количество уровней	1

Таблица 2.2. Основные характеристики зданий и сооружений в соответствии с техническим паспортом

Литер	Наименование объекта	Год построй-ки	Фундамент здания	Стены здания	Кровля здания
А	основное строение, жилой дом кв 1	1980	бетон	саман	шифер
А1	жилая пристройка		бетон	саман	шифер
1	гараж		бетон	дерево	шифер
2	летняя кухня		бетон	саман	шифер
3	сарай		бетон	дерево	шифер
I	двор			металл. Профлист	
4	сарай		бетон	саман	шифер

Таблица 2.3. Состояние основных конструктивных элементов в соответствии с визуальным осмотром

	Состояние
Фундамент	хорошее
Стены	хорошее
Кровля	хорошее
Внешняя отделка	хорошее

Таблица 2.4. Характеристика жилого дома

Количество комнат	3	
Площадь общая, кв.м.	93,2	
Площадь жилая, кв.м.	32,3	
Площадь жилых комнат, кв.м.	18,4; 26,9; 15,6	
Площадь подвала, кв.м.	-	
Площадь кухни, кв.м.	-	
Площадь санузла, кв.м.	-	
Высота потолка, м.	Н-2,6	
Наличие лоджии, балкона	-	
Входная дверь	деревянный	
Наличие охранной сигнализации	отсутствует	
Вспомогательные помещения	11,7; 10,1; 10,5	
Инженерное обеспечение	электроэнергия	имеется (центральная)
	холодное водоснабжение	имеется (центральное)
	горячее водоснабжение	имеется (автономное - бойлер)
	газоснабжение	имеется (центральное)
	отопление	имеется (автономное - на газу)
	канализация	имеется (автономная - септик)
	вентиляция (кондиционирование)	-
	телефон	-
	Итого	**все коммуникации**
Наличие перепланировки / узаконенность	не установлено	
Тип и давность проведения ремонта	-	

Таблица 2.5. Техническое состояние жилого дома в соответствии с визуальным осмотром

Элементы	Материал отделки	
	Описание	Состояние
Полы	деревянные	удовлетворительное
Наружная отделка стен	кирпич	удовлетворительное
Внутренняя отделка стен	побелка, обои	удовлетворительное
Потолок	побелка	удовлетворительное
Окна	деревянные	удовлетворительное
Двери межкомнатные	деревянные	удовлетворительное
Сантехника	-	-
Водопроводные трубы	-	-
Канализационные трубы	-	-
Наличие счетчиков воды	-	-
Общее состояние		**удовлетворительное**

Таблица 2.6. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер	08-124-001-160
Правовой статус	право частной собственности на земельный участок
Площадь, га	0,0544
Площадь, сотки	5,44
Целевое назначение	для ведения личного подсобного хозяйства
Ограничения в использовании	соблюдение санитарных, экологических и противопожарных норм
Делимость	неделимый
Рельеф участка	ровный

Таблица 2.7. Описание окружающей среды объекта оценки

Плотность застройки	средняя
Престижность и привлекательность	средняя
Подъездные пути	грунт
Наличие парковки	имеется

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Методология оценки

3.1.1. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов, примененных в данном отчете

Принципы оценки

Принципы, основанные на представлении пользователя:
принцип полезности;
принцип замещения (принцип эффективного распределения ресурсов);
принцип ожидания.

Принципы, связанные с требованиями к объектам недвижимости:
принцип остаточной продуктивности;
принцип вклада (принцип предельной продуктивности);
принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи;
принцип сбалансированности (пропорциональности);
принцип оптимального размера;
принцип оптимального разделения имущественных прав.

Принципы, связанные с рыночной средой:
принцип зависимости;
принцип соответствия;
принцип спроса и предложения;
принцип конкуренции;
принцип изменения.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Во многих (но не во всех) государствах в процессе оценки признаются три подхода к оценке: подход, основанный на сравнении продаж; подход, основанный на капитализации дохода, и затратный подход. Наличие развитого рынка делает затратный подход менее значимым, однако недостаток рыночных данных приводит к тому, что затратный подход становится преобладающим. Законы некоторых государств не допускают или ограничивают применение одного или большего числа из этих подходов. Если таких ограничений нет, и не существует других неустранимых причин для явного исключения, оценщику целесообразно рассмотреть применимость каждого из трех подходов. В некоторых государствах предписывается совместное использование каждого из подходов, за исключением случаев, когда оценщику удается обосновать недостаток подкрепляющих данных и привести иную вескую причину для отказа от применения определенного подхода.
В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника».

3.1.2. Затратный подход оценки недвижимого имущества

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

В соответствии со Стандартом оценки Республики Казахстан «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519:
- физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;
- функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;
- внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

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

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право:
В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 11 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника», оценщик посчитал нецелесообразным использовать затратный подход, так как с экономической стороны воспроизведение (восстановление) или замещение объекта не целесообразно. Также учитывая то, что рынок аналогичной недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта достаточно развит, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

3.1.3. Сравнительный подход оценки недвижимого имущества

В рыночном (сравнительном) подходе для того, чтобы рассчитать рыночную стоимость, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности, с внесением корректировок для устранения различия между проданным и продаваемым объектом собственности. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

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

3.1.4. Доходный подход оценки недвижимого имущества

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

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

1) провести исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости для сбора информации о ценах аналогов и величине чистого дохода, который приносят сопоставимые объекты их собственникам;
2) произвести анализ полученной информации и на его основе прогнозировать ожидаемый денежный поток на расчетный период;
3) оценить риски инвесторов в данный вид недвижимости;
4) произвести расчет ставки капитализации или дисконтирования;
5) применить один из методов капитализации доходов:
- метод дисконтированных денежных потоков, если прогнозируемые доходы по годам будут существенно меняться;
- метод капитализации дохода, если ожидаемые доходы будут стабильными либо стабильно изменяющимися.

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника», требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки, получать разъяснения заказчика, а также дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки, оценщик посчитал нецелесообразным использовать затратный подход, так как с экономической стороны воспроизведение (восстановление) или замещение объекта не целесообразно. Также учитывая то, что рынок аналогичной недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта достаточно развит, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

3.1.5. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или земли с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критериев анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Поскольку в данном случае объектом оценки является жилой дом, то НЭИ будет являться его использование в соответствии с целевым назначением - для жилья, без рассмотрения других вариантов.

Таким образом, процесс оценки включал в себя:

1) Заключение договора на проведение оценки между оценщиком и заказчиком, являющееся основанием для проведения оценочных работ, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
2) Обследование объекта недвижимости с выездом на место расположения.
3) Сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте недвижимости.
4) Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта недвижимости.
5) Обобщение результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

Определение физического износа

Физический износ — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества.

В настоящей оценке при расчете физического износа применялся метод нормативного срока службы, суть которого заключается в определении физического износа, исходя из срока службы зданий и сооружений, в зависимости от их капитальности:

Физический износ = (Тбаз-Твввода)*Nam/100

где Тбаз- текущий год;

Твввода - год ввода объекта в эксплуатацию;

Nam - норма амортизационного износа, %.

При установленном годе постройке объектов оценки, норма амортизации определяется согласно следующей таблице:

Таблица 3.2.1 Определение нормы амортизации при установленном годе постройки

Группа капитальности	Характеристика здания	Nam	Срок службы (лет)
1	Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные, толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	0,7	143
2	Здания с кирпичными стенами, толщиной в 1,5-2,35 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	0,8	125
3	Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечников, перекрытия	1,0	100
4	Здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми	2,0	50
5	Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	3,3	30
6	Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	6,6	15

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника», требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки, получать разъяснения заказчика, а также дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки, оценщик посчитал нецелесообразным использовать затратный подход, так как с экономической стороны воспроизведение (восстановление) или замещение объекта не целесообразно. Также учитывая то, что рынок аналогичной недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта достаточно развит, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

В случае если не представляется возможным установить точный год постройки, при полной или частичной реконструкции зданий и сооружений, физический износ определяется экспертным путем при визуальном осмотре объекта оценки согласно следующей таблице:

Таблица 3.2.2 Определение нормы амортизации при не установленном годе постройки

Физический износ %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов ветхое, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента

Расчеты стоимости имеющихся на земельном участке строений приведены в Приложении 1.

3.2.1. Определение стоимости земельного участка

Сравнительный поход к оценке недвижимости основан на принципе замещения – покупатель не приобретет объект недвижимости, если стоимость этого объекта превышает все издержки по приобретению на рынке подобного объекта, который обладает той же полезностью для покупателя. Данный подход в основном используется там, где существует достаточная база данных о сделках купли-продажи или аренды на рынке недвижимого имущества.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимого имущества, основанных на сравнении объекта с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним.

Метод рыночной информации предполагает выполнение следующих процедур:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;
2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;
3) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;
5) согласование полученных результатов расчета.

Таблица 3.2.1.1. Расчет стоимости земельного участка рыночным (сравнительным) подходом

Элементы сравнения	**Объект оценки**	**Сопоставимые объекты**		
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/10107498947srchid=01a0c25d-e0e4-7cae-b1ee-0f7a8bcf1216&srchtype=filter&srchpos=4&source=search_advert	https://krisha.kz/a/show/10153746997srchid=01a0c25d-e0e4-7cae-b1ee-0f7a8bcf1216&srchtype=filter&srchpos=10&source=search_advert	https://krisha.kz/a/show/760382733?srchid=01a0c25d-e0e4-7cae-b1ee-0f7a8bcf1216&srchtype=filter&srchpos=12&source=search_advert
Контакты продавца		+7 705 812 0304	+7 702 870 9801	+7 778 185 7278
Цена объектов-аналогов, тенге		**3 000 000**	**2 500 000**	**1 700 000**
Площадь, сотки	5,44	6,00	10,00	8,00
Цена предложений за сотку		500 000	250 000	212 500
Передаваемые права	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		500 000	250 000	212 500
Корректировка по данному признаку проводится оценщиками, исходя из предположения, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на объект недвижимости. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту, в связи с чем, корректировка цен продаж отсутствует.				

Корректировка на торг		**Торг уместен**	**Торг уместен**	**Торг уместен**
Процент поправки		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена		375 000	187 500	159 375
Данная корректировка отражает волеизъявление продавца относительно снижения цены. Как известно, в рыночных условиях цены предложения отличаются от фактических цен сделок. Исходя из практического опыта и данных риелторов, скидка на торг может составлять до 25% от первоначальной стоимости.				
Корректировка на финансовые условия	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		375 000	187 500	159 375
Данная корректировка учитывает зависимость стоимости объекта от способа финансирования, среди которых выделяют: 1) финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом; 2) смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного; 3) смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку. Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки. Для расчета данной поправки необходимо выявить сделки, отличающиеся по способу финансирования от оцениваемого объекта, выяснить фактические условия финансирования таких сделок – длительность отсрочки полного платежа, процентную ставку, периодичность взносов в погашение остатка задолженности – и располагать информацией о рыночных условиях ипотечного кредитования недвижимости. В связи с тем, что способ финансирования будущих сделок по приобретению Объектов-аналогов предвидеть не представляется возможным, Оценщики в большинстве случаев исходят из предположения, что будущие сделки будут проведены по одному и тому же способу, соответствующему в свою очередь, способу финансирования объекта оценки. Таким образом, данная корректировка не применялась, т.к., по мнению Оценщиков, условия финансирования для всех сопоставимых объектов типичны.				
Корректировка на условия продажи		**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		375 000	187 500	159 375
Учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется). Размер корректировки определяется, исходя из устной беседы с продавцом, и составляет не более 5%.				
Корректировка на время продажи				
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		375 000	187 500	159 375
Учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). Учитывается исходя из анализа рынка, и составляет не более 5%.				
Достоверность информации				
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		375 000	187 500	159 375
Данная корректировка отражает достоверность источников информации об объявлениях, используемых в качестве аналогов. В связи с тем, что используются данные о предложении, то есть учитывая то, что продавец в любой момент может изменить цену предложения или снять с продажи данный объект. Размер корректировки определяется, исходя из устной беседы с продавцом, и составляет не более 5%.				
Риэлтерские услуги				
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		375 000	187 500	159 375
Данная корректировка отражает расходы на услуги риэлтора. В сложившихся условиях рынка они составляют 1 - 1,5% от суммы сделки. В случае, если продажа аналога производится собственником самостоятельно, данная корректировка не применяется.				
Расходы, производимые непосредственно после покупки	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		375 000	187 500	159 375
Данная корректировка учитывает возможные расходы потенциального покупателя после приобретения объекта недвижимости. Так как, по мнению Оценщика, расходы, производимые непосредственно после покупки, в данном случае отсутствуют, данная поправа не применялась.				
Условия рынка	**стабильные**	**стабильные**	**стабильные**	**стабильные**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		375 000	187 500	159 375

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени является инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (право собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на земельные участки и др. В казахстанских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке земельных участков существенное. Однако, т.к. рынок квартир в наших условиях довольно насыщен предложениями на дату оценки, данная корректировка не применялась.				
Месторасположение	**Западно-Казахстанской области, Таскалинский район, Амангельдинский сельский округ, п.**	**ЗКО, р-н Таскалинский, ул. Сабирова 7 — В центре возле Акимата**	**ЗКО, р-н Таскалинский, ул. Зимовка 7**	**ЗКО, р-н Таскалинский, ул. Кайнар 34 — 40**
Процент поправки		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
Данная корректировка отражает разницу стоимости исходя их месторасположения объекта оценки. Определяется исходя из проводимого своими силами анализа рынка недвижимости, а так же исходя из устных консультаций с риэлторами.				
Целевое назначение	**для ведения личного подсобного хозяйства**	**ИЖС**	**ИЖС**	**ИЖС**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
При определении данной корректировки учитывается влияние рынка в зависимости от законно разрешенного целевого назначения. Так при идентичном целевом назначении корректировка составляет 0%. Данная корректировка может доходить до 7%.				
Наличие коммуникаций	**все коммуникаций рядом**	**все коммуникаций рядом**	**все коммуникации рядом**	**все коммуникации рядом**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
Учитывается наличие/отсутствие коммуникаций. Корректировка вносится при разнице в перечне коммуникаций, а так же в зависимости от того являются ли они (коммуникации) центральными или автономными. Составляет не более 5% за каждый вид инженерного обеспечения.				
Транспортная доступность	**удовлетворительное**	**удовлетворительное**	**удовлетворительное**	**удовлетворительное**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
Для объекта оценки определяется при визуальном осмотре, а для аналогов определяется, исходя из устных данных, предоставляемых продавцом. Определяется как удовлетворительная и неудовлетворительная. Шаг между каждой позицией составляет 2%.				
Делимость	**неделимый**	**делимый**	**делимый**	**неделимый**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
Делимый участок экономически более выгоден, так как при необходимости собственник может его разделить и использовать по своему усмотрению. Неделимый участок составляет минимум, необходимый для нормального функционирования на данном земельном участке в соответствии с целевым назначением. Корректировка составляет 3%.				
Рельеф участка	**ровный**	**ровный**	**ровный**	**ровный**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
В соответствии с покупательским спросом, земельные участки с относительно ровным рельефом пользуются большим спросом и их стоимость несколько выше, чем земельные участки, находящиеся на склоне или имеющие резкий переход рельефа. Корректировка составляет не более 3%.				
Ограничения в использовании	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
Ограничения в использовании налагаются государством и не мешают использовать земельный участок по его прямому целевому назначению, однако отсутствие подобных ограничений для собственника является предпочтительным. Корректировка составляет до 3%.				
Площадь ЗУ	**5,44**	**6,00**	**10,00**	**8,00**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
Исходя из данных риэлторов, стоимость 1 сотки земельного участка пропорционально уменьшается по мере увеличения площади недвижимости. Однако, следует учитывать, что данная корректировка уменьшается пропорционально у всех аналогов в зависимости от разности площадей аналогов и объекта оценки.				

Экономические характеристики	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
В классической теории оценки экономические характеристики – те характеристики недвижимости, касающиеся величины дохода и эксплуатационных расходов, которые связаны с различиями в управлении и контингенте арендаторов оцениваемой и сравниваемой недвижимости, а не с особенностями сделки (различиями в передаваемых правах или изменившимися рыночными условиями). Это означает, что к корректировкам на экономические характеристики относятся условия и срок аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и др., и применяются только для оценки доходных объектов недвижимости.				
Текущее использование	**неиспользуется**	**проживание**	**проживание**	**проживание**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	140 625	119 531
Сравнивая сопоставимые объекты по фактору использования, Оценщики исходят из предположения, что освоенные земельные участки не требуют каких-либо затрат сразу после покупки. Кроме этого, использование объекта по целевому назначению на текущий момент, является повышающим ценообразующим фактором, а не по целевому назначению – понижающим. Поправка колеблется в пределах 3-5%.				
Наличие построек и насаждений	**условно пустой**	**условно пустой**	**фундамент**	**условно пустой**
Процент поправки		0%	-5%	0%
Скорректированная цена		281 250	133 594	119 531
Любое улучшение, находящееся на земельном участке повышает его стоимость. Размер данной поправки зависит от количества и затраченной суммы на имеющиеся улучшения и колеблется в пределах 3-25%				
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		281 250	133 594	119 531
Наличие у сопоставимых объектов любого дополнительного параметра, влияющего на цену, требует корректировки. В частности, корректировка учитывает зависимость цены объекта от количества и затраченной суммы на имущество не относящиеся к недвижимости: мебель, движимое имущество, неразрывно связанное с недвижимостью, которые могут быть включены в цену сделки или в долю собственности в оцениваемой недвижимости, но должны рассматриваться и оцениваться отдельно.				

Стоимость земельного участка	**969 000**

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 11 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника», оценщик посчитал нецелесообразным использовать затратный подход, так как с экономической стороны воспроизведение (восстановление) или замещение объекта не целесообразно. Также учитывая то, что рынок аналогичной недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта достаточно развит, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

3.3. Расчеты, выполненные методом рыночного (сравнительного) подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимого имущества, основанных на сравнении объекта с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним.

Расчеты включали следующие этапы:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;
2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;
3) расчет стоимости единицы площади жилого дома путем вычитания из цен предложений стоимости земельных участков;
4) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректиро-ванием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
5) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения.

Таблица 3.3.1. Расчет стоимости Объекта оценки рыночным (сравнительным) подходом

Элементы сравнения	**Объект оценки**	**Сопоставимые объекты**		
		Аналог 1	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1006395124?srchid=01a0c28f-ae1e-7579-989e-8a4b9b013563&srchtype=filter&srchpos=15&source=search_advert	https://krisha.kz/a/show/1004987047?srchid=01a0c25a-19c7-75f7-ac87-df223d2eef02&srchtype=filter&srchpos=13&source=search_advert	https://krisha.kz/a/show/1015263815?srchid=01a0c25a-19c7-75f7-ac87-df223d2eef02&srchtype=filter&srchpos=6&source=search_advert
Контакты продавца		**+7 776 920 5509**	**+7 778 367 8145 +7 777 988 2681**	**+7 705 166 4127**
Цена объектов-аналогов, тенге		**7 000 000**	**11 000 000**	**9 500 000**
Общая площадь дома, кв.м	93,2	70,0	100,0	60,0
Площадь ЗУ, сотка	5,44	6,00	10,00	9,00
Стоимость 1 сотки	178 125	178 125	178 125	178 125
Передаваемые права	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		84 732	92 188	131 615
Корректировка по данному признаку проводится оценщиками, исходя из предположения, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на объект недвижимости, в данном случае - земельный участок. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту, в связи с чем, корректировка цен продаж отсутствует.				

Корректировка на торг		**Торг уместен**	**Торг уместен**	**Торг уместен**
Процент поправки		-35%	-35%	-35%
Скорректированная цена		55 076	59 922	85 549
Данная корректировка отражает волеизъявление продавца относительно снижения цены. Как известно, в рыночных условиях цены предложения отличаются от фактических цен сделок. Исходя из практического опыта и данных риелторов, скидка на торг может составлять до -35% от первоначальной стоимости.				
Корректировка на финансовые условия	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		55 076	59 922	85 549
Данная корректировка учитывает зависимость стоимости объекта от способа финансирования, среди которых выделяют: 1) финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом; 2) смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного; 3) смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку. Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных сегодным рынком на дату оценки. Для расчета данной поправки необходимо выявить сделки, отличающиеся по способу финансирования от оцениваемого объекта, выяснить фактические условия финансирования таких сделок – длительность отсрочки полного платежа, процентную ставку, периодичность взносов в погашение остатка задолженности – и располагать информацией о рыночных условиях ипотечного кредитования недвижимости. В связи с тем, что способ финансирования будущих сделок по приобретению Объектов-аналогов предвидеть не представляется возможным, Оценщики в большинстве случаев исходят из предположения, что будущие сделки будут проведены по одному и тому же способу, соответствующему в свою очередь, способу финансирования объекта оценки. Таким образом, данная корректировка не применялась, т.к., по мнению Оценщиков, условия финансирования для всех сопоставимых объектов типичны.				
Корректировка на условия продажи		**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		55 076	59 922	85 549
Учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется). Размер корректировки определяется, исходя из устной беседы с продавцом, и составляет не более 5%.				
Корректировка на время продажи				
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		55 076	59 922	85 549
Учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). Учитывается исходя из анализа рынка, и составляет не более 5%.				
Достоверность информации				
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		55 076	59 922	85 549
Данная корректировка отражает достоверность источников информации об объявлениях, используемых в качестве аналогов. В связи с тем, что используются данные о предложении, то есть учитывая то, что продавец в любой момент может изменить цену предложения или снять с продажи данный объект. Размер корректировки определяется, исходя из устной беседы с продавцом, и составляет не более 5%.				
Риэлтерские услуги				
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		55 076	59 922	85 549
Данная корректировка отражает расходы на услуги риэлтора. В сложившихся условиях рынка они составляют 1 - 1,5% от суммы сделки. В случае, если продажа аналога производится собственником самостоятельно, данная корректировка не применяется.				
Расходы, производимые непосредственно после покупки	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		55 076	59 922	85 549
Данная корректировка учитывает возможные расходы потенциального покупателя после приобретения объекта недвижимости. Так как, по мнению Оценщика, расходы, производимые непосредственно после покупки, в данном случае отсутствуют, данная поправа не применялась.				
Условия рынка	**стабильные**	**стабильные**	**стабильные**	**стабильные**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		55 076	59 922	85 549
Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке земельных участков и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени является инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (право собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на земельные участки и др. В казахстанских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке земельных участков существенное. Однако, т.к. рынок квартир в наших условиях довольно насыщен предложениями на дату оценки, данная корректировка не применялась.				

Месторасположение	Западно-Казахстанской области, Таскалинский район, Амангельдинский сельский округ, п. Амангельды, ул. Амангельды д 23 кв 1	ЗКО, р-н Таскалинский, ул. Маметова 20 — Маметова-Нечаево	ЗКО, р-н Таскалинский, ул. Скоробогатова 50Б — Мусина	ЗКО, р-н Таскалинский, ул. Шежін 12 — Чижинская 12
Процент поправки		-30%	-30%	-30%
Скорректированная цена		38 553	41 945	59 885
Данная корректировка отражает разницу стоимости исходя их месторасположения объекта оценки. Определяется исходя из проводимого своими силами анализа рынка недвижимости, а так же исходя из устных консультаций с риэлторами.				
Инженерное обеспечение	**свет, газ**	**все коммуникации**	**все коммуникации**	**все коммуникации**
Процент поправки		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена		34 698	37 751	53 896
Учитывается наличие/отсутствие коммуникаций. Корректировка вносится при разнице в перечне коммуникаций, а так же в зависимости от того являются ли они (коммуникации) центральными или автономными.				
Материал стен	**саман**	**саман**	**саман**	**саман**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		34 698	37 751	53 896
Основной материал стен влияет на продолжительность службы здания, на возможность его реконструкции, теплопроводность стен и пр. характеристики, влияющие на качество жизни в данном здании. Один из параметров является группа капитальности здания (корректировка составляет 25%), внутри материалов стен, составляющих одну группу капитальности корректировка составляет не более 25 %.				
Год постройки	**1980**	**1961**	**1960**	**1960**
Процент поправки (Норма амортизации (+/- 0,7 % за каждый год)		13,3%	14,0%	14,0%
Скорректированная цена		39 313	43 036	61 442
При расчете данной поправки оценщики исходят из предположения, что чем больше срок эксплуатации жилого дома, тем он дешевле. Данная поправка применяется Оценщиками, исходя из группы капитальности жилого дома и нормативного срока его использования, по 0,7% за каждый год.				
Общее состояние	**удовлетворительное (полы - деревянные, стены - побелка, обои, потолок - побелка, окна - деревянные)**	**удовлетворительное (Не новый, но аккуратный ремонт)**	**удовлетворительное (Не новый, но аккуратный ремонт)**	**удовлетворительное (свежий ремонт)**
Процент поправки		-10%	-10%	-15%
Скорректированная цена		35 381	38 732	52 225
Отделка также оказывает существенное влияние на стоимость жилого дома, выставленного на продажу. Так, жилые дома с хорошим ремонтом пользуются большим спросом и стоят дороже, чем дома без отделки или с некачественной отделкой. Корректировка колеблется от 3 до 25% в зависимости от состояния сопоставимых объектов.				
Общая площадь	**93,2**	**70,0**	**100,0**	**60,0**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		35 381	38 732	52 225
Корректировка учитывает зависимость цены объекта от площади строения. При сопоставлении жилых домов с разными площадями Оценщики исходят из предположения, что, чем меньше площадь объекта, тем больше стоимость за квадратный метр. Корректировка составляет 5-20%.				

Экономические характеристики	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		35 381	38 732	52 225
В классической теории оценки экономические характеристики – те характеристики недвижимости, касающиеся величины дохода и эксплуатационных расходов, которые связаны с различиями в управлении и контингенте арендаторов оцениваемой и сравниваемой недвижимости, а не с особенностями сделки (различиями в передаваемых правах или изменившимися рыночными условиями). Это означает, что к корректировкам на экономические характеристики относятся условия и срок аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и др., и применяются только для оценки доходных объектов недвижимости.				
Текущее использование	**неиспользуется**	**проживание**	**проживание**	**проживание**
Процент поправки		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена		30 074	32 922	44 392
Корректировку следует проставлять, если дом-аналог не используется по целевому назначению. В частности, использование жилого дома в качестве коммерческого объекта обеспечивает владельцу дополнительный доход, что повышает цену объекта. Поправка колеблется в пределах 3-15%.				
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		30 074	32 922	44 392
Наличие у сопоставимых объектов любого дополнительного параметра, влияющего на цену, требует корректировки. В частности, корректировка учитывает зависимость цены объекта от количества и затраченной суммы на имущество не относящиеся к недвижимости: мебель, движимое имущество, неразрывно связанное с недвижимостью, которые могут быть включены в цену сделки или в долю собственности в оцениваемой недвижимости, но должны рассматриваться и оцениваться отдельно.				

Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м	**35 796**
Стоимость строений	**3 336 187**

Примечание. Применяемые в расчетах корректировки определяются экспертно, исходя из опыта оценщика, а также, исходя из опросов и консультаций с риэлторами.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная рыночным (сравнительным) подходом, методом рыночной информации составляет:

4 305 187 тенге

3.4. Расчеты, выполненные методом доходного подхода

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника», требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки, получать разъяснения заказчика, а также дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки, оценщик посчитал нецелесообразным использовать затратный подход, так как с экономической стороны воспроизведение (восстановление) или замещение объекта не целесообразно. Также учитывая то, что рынок аналогичной недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта достаточно развит, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.
Три подхода к оценке независимы друг от друга и при наличии достоверной информации должны давать одну близкую по величине рыночную стоимость. Однако на практике расчетные величины стоимости, полученные в результате применения разных подходов, не равны между собой и требуют согласования результатов оценки, которое по требованиям стандартов должно производиться математическим методом.

С целью согласования полученных результатов в настоящей оценке применен метод МАИ, а в качестве критериев были выбраны:

1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/продавца;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Критерий	Баллы (от 1 до 10)		
	Доходный	Затратный	Рыночный (сравнительный)
1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты.	0	0	8
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта.	0	0	8
3. Способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/продавца.	0	0	8
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.	0	0	9
Сумма баллов для подхода	0	0	33
Все подхода	0%	0%	100%

Расчет итоговой стоимости объекта оценки

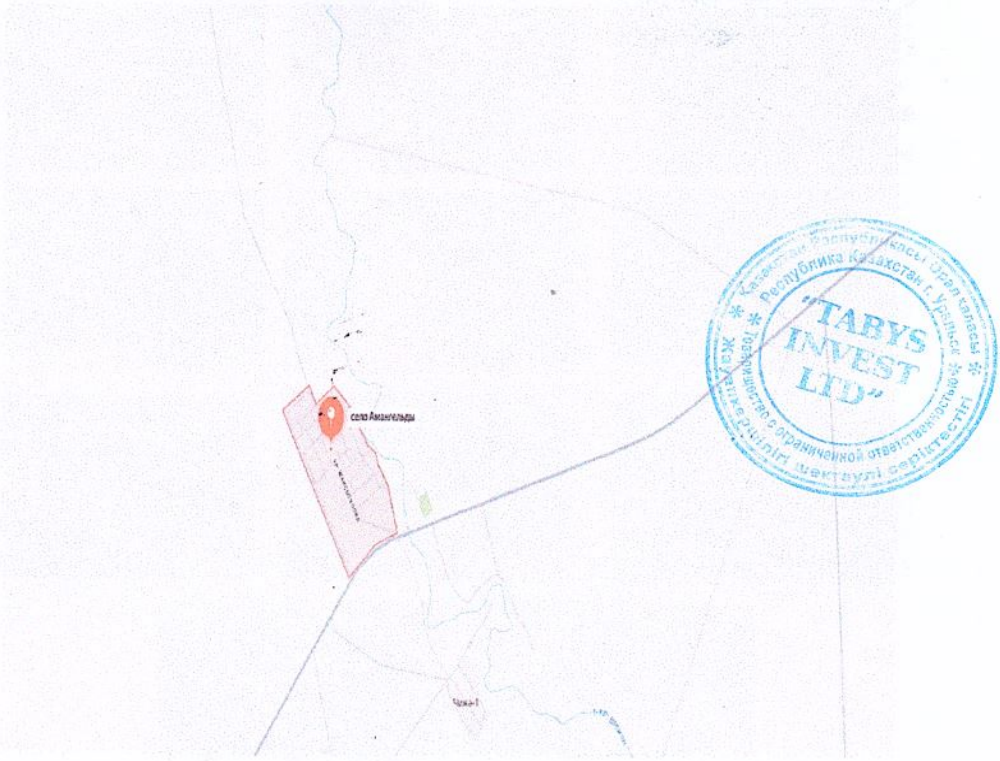
Подход	Значение, тенге	Удельный вес	Итог
Доходный подход	не применялся	0	0
Затратный подход	не применялся	0%	0
Рыночный подход	4 305 187	100%	4 305 187
Рыночная стоимость, тенге			**4 305 187**

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Наименование оцениваемого имущества	Жилой дом, общей площадью 93,2 м2 с земельным	
	участком, площадью 0,0544 га	
Адрес места нахождения оцениваемого имущества	Западно-Казахстанской области, Таскалинский район, Амангельдинский сельский округ, п. Амангельды, ул. Амангельды д.23 кв.1	
Дата оценки	23.09.2026 г.	
Рыночная стоимость, тенге	**4 305 187**	**(Четыре миллиона триста пять тысяч сто восемьдесят семь) тенге**
Директор ТОО «TABYS INVEST LTD»	**Хамзин Токтамыс Туракович**	

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в валюте Республики Казахстан (тенге) и отражена в виде цифры, округленной до тысячи тенге с письменной расшифровкой суммы в скобках.

Схема месторасположения оцениваемого объекта

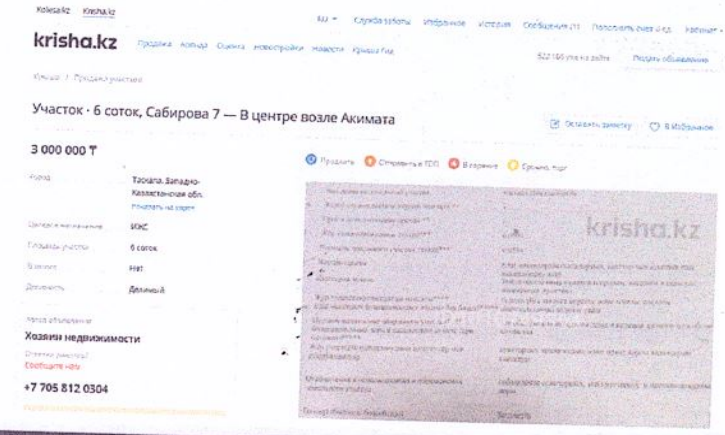


Фотографии объекта оценки



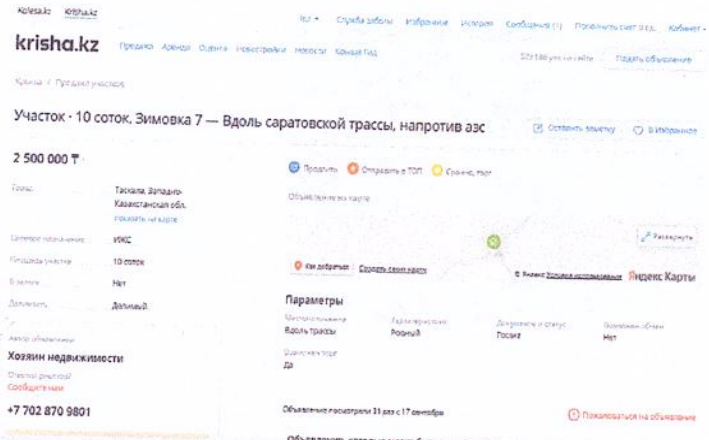
Аналоги




krisha.kz
Участок · 6 соток, Сабирова 7 — В центре возле Акимата
3 000 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 705 812 0304

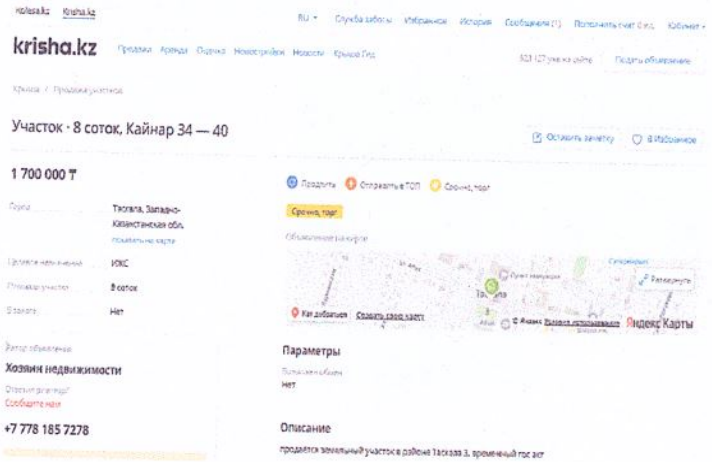

"TABYS INVEST LTD"




krisha.kz
Участок · 10 соток, Зимовка 7 — Вдоль саратовской трассы, напротив аэс
2 500 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 702 870 9801
Параметры




"TABYS INVEST LTD"


krisha.kz
Участок · 8 соток, Кайнар 34 — 40
1 700 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 778 185 7278
Параметры
Описание



Отдельный дом · 3 комнаты · 84 м² · 8.8 сот., П. Амангелді, ул. Есенжанова 4/2

5 500 000 ₸



Хозяин недвижимости

+7 705 163 3556





Отдельный дом · 3 комнаты · 100 м² · 10 сот., Скоробогатова 50Б — Мусина

11 000 000 ₸



Хозяин недвижимости

+7 778 367 8145

+7 777 988 2681





Отдельный дом · 3 комнаты · 60 м² · 9 сот., Шежін 12 — Чижинская 12

9 500 000 ₸



Хозяин недвижимости

+7 705 166 4127

Акт осмотра объекта недвижимости

Адресу: ЗКО, р-н Таскалинский, с.о. Алмагельдинский п. Алмагельды, ул. Алмагельды д. 23, кв. 1

Месторасположение (пересечение улиц):

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☐ хорошая, ☑ удовлетворительное, ☐ низкая

Близость учебных учреждений: ☑ школа, ☑ детские сад, ☐ ВУЗ

Близость к торговым и культурным центрам: -

Экологическая зона : ☐ хорошая, ☑ удовлетворительное, ☐ неудовлетворительное

Дополнительно

Месторасположение дома:

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

Чистота прилегающей территории: ☐ отличная, ☐ хорошая, ☑ удовлетворительная, ☐ неудовлетворительная

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

Дополнительно

Характеристики дома:

Материал стен: ☐ кирпич, ☐ газоблок, ☐ керамзит, ☐ ракушеблок, ☐ шлакобетон, ☑ саман и др.

Внешняя отделка стен: - жирт г

Состояние (внешней отделки): ☐ хорошее, ☑ удовлетворительное, ☐ неудовлетворительное

Кровля: ☐ рулонная, ☑ шиферная, ☐ метал, др. метало черепица

Состояние (кровли): ☐ хорошее, ☑ удовлетворительное, ☐ неудовлетворительное

Участок, ☑ 5,44 соток,

Ограждение: - остр

Дворовые постройки: ☐ жилая пристройка, ☐ навес, ☐ гараж, ☐ сарай, ☐ баня, , ☐ туалет, _____

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

Коммуникации:

Тип: центральный ☑, привозной ☐, отсутствует

Холодное водоснабжение: центральное ☐, автономное ☐, отсутствует ☐. колонка

Горячее водоснабжение: центральное ☐, автономное(бойлер) ☐, отсутствует ☐ , др._____

Отопление: центральное ☐, автономное(на газу) ☐, автономное(на воде)☐

Канализация: центральная ☐, автономная(септик) ☐, др. _____

Наличие подвальных помещений ☐, _____кв.м.

Дополнительно:

Этажность дома в 1 уровнях

Количество комнат 3, Общ.пл.: 93,2 кв.м.; Жил.пл. 32,3 кв.м., Кух. _____ кв.м.

Окна выходят на: ☐ на проезжую часть, ☑ во двор, др. _____

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

Отделка стен: ☑ обои, ☑ побелка, ☐ левкас, др. _____

Окна: ☑ деревянные, ☐ металлопластиковые, ☐ зарешеченные, ☐ алюминиевые_____

Потолок: ☐ натяжные, ☐ двойной потолок, ☑ побелка, др. _____

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

Сантехника (состояние): ☐ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. ☐ отсутствует

Балкон/лоджия - (кол-во) ____, (кол-во) застекленных _____ (кол-во), незастекленных _____

Мансарда, ☐ _____ кв. м., Подвал. _____кв.м., Телефон: ☐ _____

Дополнительно _____

Дата осмотра «23» 09 2026 года

При осмотре объекта присутствовал:

ФИО ✓ подпись _____

Осмотр произвел Хамуев Т.Г. _____

ТОО "ТАРУС INVEST LTD"

Қазақстан Республикасы Әділет Министрлігі
Тіркеу қызметі Комитеті Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталық
Республикалық мемлекеттік кәсіпорын

Тіркелетін жылжымайтын мүлік нысанының
(жеке үй, саяжай, гараж)
ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТЫ (1-Н)

1. Қазақстан Республикасы _____
2. Облыс Батыс Қазақстан облысы
3. Қала (кент, елді мекен) Аксельдин
4. Аудан (махалла) Достық
5. Мүлік нөмірі № 1709, тізілім № _____
6. Кадастрлық нөмір 08-124-001-160
7. Мекенжайы: Аксельдин ауыл Аксельдин көш 1 үй 1

Үйді меншіктенушінің тегі, аты, әкесінің аты	Құқықтың туындауы
Гуреевлдин Жаслан Камелевич Сатып	1992 ж 30 маусымдағы №13 жеке меншіктендіру шарты ЖС № 0020252 мемлекеттік акт
Ергалиев Қаламқас Елемесович	2005 ж 03 қыркүйектегі № 3790 сатып алу-сату шарты. 2005 ж 07 қыркүйек

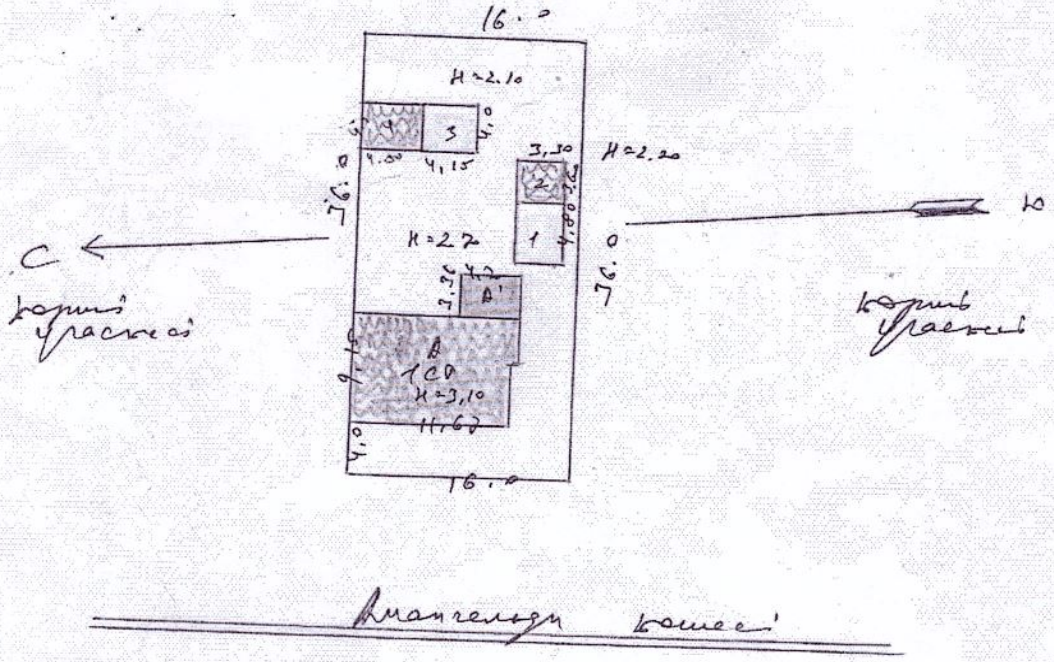
Паспорт 2005 ж. «27» Тамызда дайындалды

Директор _____
(қолы)

М.О.

Жер телімшесінің жоспары

М 1:500

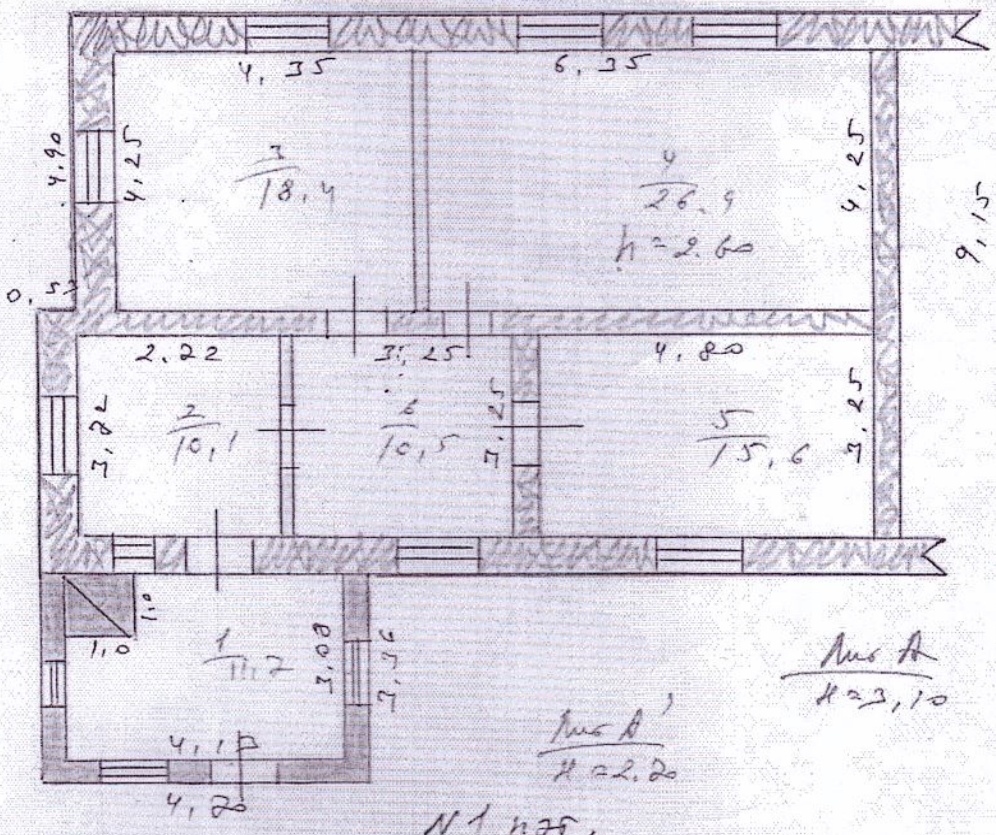


Тіркелмеген құрылымдар

Жер телімшесінің экспликациясы

Барлығы		Соның ішінде					
құжат бойынша	нақты қолда бары	құрылыс салынғаны	ауладағы төсеніш			көркемдік бақ	бақша
			жаяу жүргіншілер жолы	Отмосткалар	Топырақ		
1	2	3	4	5	6	7	8
544	576	169,26	—	—	406,74		

Құрылым жоспары



Жайдың экспликациясы

пәтер саны	тұрғын бөлме саны	жалпы алаңы	соның ішінде		пәтер саны	тұрғын бөлме саны	жалпы алаңы	соның ішінде	
			тұрғын	адам тұруға жарамсыз				тұрғын	адам тұруға жарамсыз
А. Негізгі құрылым N1 лит.		93,2	60,9	32,3					
1. Коридор			—	11,2					
2. Коридор			—	10,1					
3. Бұрыш			18,4	—					
4. Бұрыш			26,9	—					
5. Бұрыш			15,6	—					
6. Коридор				10,5					

Құрылымдар мен құрылыстардың техникалық сипаттамасы

литер	атауы (тұрғын үй, үстіңгі қоспажай, жерқабат, салқын қосымша жай, қора ж.т.б.)	салынған жылы	Құрылымдық элементтердің сипаттамасы			Абаттандырылуы				құрылыс аланы, м²	көлемі, м²	тозуы, %
			іргетас	қабырғалар	шатыр	электр-мен қамту	сумен қамту	канализация	газбен қамту			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А. Негізгі құрылыс № 1 литер		1980ж	Темірбет	Саман	Шифер	93,2			93,2	109,15	338	15
А'	Дұрыс шаңсорғыш		Темірбет	Кірпіш	Шифер					15,29	47	15
1.	Қарағат		Темірбет	Ағаш	Шифер					15,84	35	15
2	Жазғы ас бөлмесі		Темірбет	Саман	Шифер					4,88	26	15
3.	Сарай		Темірбет	Ағаш	Шифер					16,60	35	15
Г	Дүкен		Шлакоблок									15
Ғ.	Сарай		Темірбет	Саман	Шифер					18,0	40	15

Тұрғын үйді жылыту түрі

Пеш / Газ	Орталық			Жеке жылу құралдарынан
	ЭЖО-дан	аудандық қазандықтан	АГВ-дан	
Газ				

Ерекше белгілер

Орындаған маман _____
(Т., А., Ә.а., қолы)

200 5 ж. «28»

Бөлім бастығы _____

Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

Жоспардағы № на плане	Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана	Алаңы, га Площадь, га

Осы акт **"Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалы-тіркеу және жер кадастры бойынша Таскала ауданының бөлімімен** жасалды
(жер кадастрын жүргізетін кәсіпорынның атауы)
настоящий акт изготовлен **Таскалинским районным отделом по регистрации и земельному кадастра"-филиала некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области**
(кәсіпорынның орналасқан жерінің жергілікті жер кадастр)

М.О. _____ А.Ә.А.Т. **Т. Каймашев**
(колы, подпись) (аты-жөні, Ф.И.О.)

М.П. "21" қыркүйек 2022ж.

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне меншіктік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын Кітапта № 1727 болып жазылды.

Қосымша: жоқ

Запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за № 1727

Приложение: нет

Шектесулерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындаған сәтте күшінде
Описание смежеств действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок

911274

ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ ЖЕКЕ МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫН БЕРЕТІН

АКТ

НА ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

№ 0227623

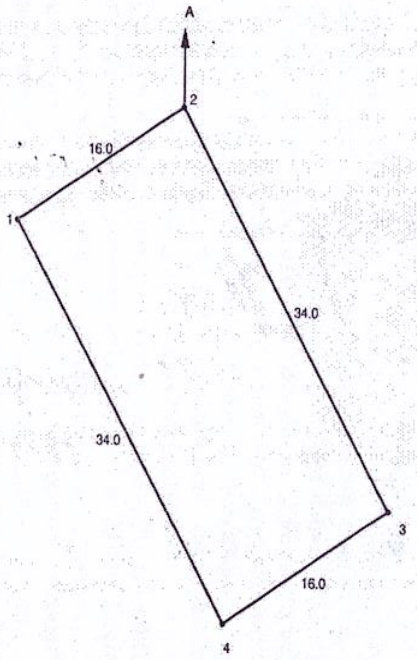
Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: **08-124-001-160**
Жер учаскесіне жеке меншік құқығы
Жер учаскесінің алаңы: **0.0544 га**
Жердің санаты: **Елді мекендердің жерлері (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендер)**
Жер учаскесін нысаналы тағайындау:
өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: **санитарлық экологиялық және өртке қарсы талаптарын сақталуы**
Жер учаскесінің бөлінуі: **бөлінбейді**

Кадастровый номер земельного участка: **08-124-001-160**
Право частной собственности на земельный участок
Площадь земельного участка: **0.0544 га**
Категория земель: **Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)**
Целевое назначение земельного участка:
для ведения личного подсобного хозяйства
Ограничения в использовании и обременения земельного участка: **соблюдение санитарных, экологических и противопожарных норм**
Делимость земельного участка: **неделимый**

№ 0227623

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка

Учаскенің мекенжайы, мекенжайының тіркеу коды (ол бар болған кезде): **Батыс ҚАзақстан облысы, Тасқала ауданы, Амангелді ауылы, Амангелді көшесі, 23-үй, 1-пәтер**
Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии) участка: **Западно-Казахстанская область, Таскалинский район, село Амангельды, улица Амангельды, дом 23, квартира 1**



Шектесу учаскелерінің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)*:
А-дан А-ға дейін: елді-мекен жерлері

Кадастровые номера (категории земель) смежных участков*:
от А до А: земли населенного пункта

МАСШТАБ 1: 500

Книга запрещения проверена
Запрещений не имеется

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Республика Казахстан Западно-Казахстанская область Таскалинский район с.Таскала
Дата тринадцатое сентября две тысячи двадцатого года

Мы, **Ергалиева Каламкас Елемесовна**,17.10.1974 г.р.,ур.ЗКО ИИН 741017401559 (на момент приобретения в браке ни с кем не состояла), проживающая по адресу : ЗКО, Таскалинский район,с.Амангельды,ул.Амангельды,23,кв.1, в дальнейшем именуемая **«Продавец»** и гр. **Жоламанов Жамбыл Куанышұлы,** 04.07.1995 г.р., ур.ЗКО ИИН 950704351376 (действующий с согласия супруги Жоламановой Айбану Жанатқызы,15.11.1998г.р., ур.ЗКО ИИН 981115450707),проживающий по адресу: ЗКО, Таскалинский район,с.Амангельды,ул.Абая,11,дальнейшем именуемый **«Покупатель»**, заключили настоящий договор о нижеследующего содержания :

«Продавец» продал , а «Покупатель купил и принял в собственность целую жилую квартиру в двухквартирном доме находящуюся **в ЗКО, Таскалинский район, Амангельдинский сельский округ с.Амангельды, улица Амангельды,дом 23(двадцать три),квартира 1(один)** под лит А- основное строение, общ.пл.- 81,5 кв.м.,жил.пл.-60,9 кв.м.,лит А1-жилая пристройка общ.пл.-11,7 кв.м.,1-гараж общ.пл.-15,84 кв.м., 2-летняя кухня общ.пл.-11,88 кв.м.,3-сарай общ.пл.-16,6 кв.м.,4-сарай общ.пл.-18,0 кв.м., I-забор,все расположено на земельном участке пл.-0.0544 га, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства, с правом частной собственности. Кадастровый ЗУ №08:124:001:160

Вышеуказанное имущество принадлежит продавцу на основании : договора купли-продажи №3790 от 03.09.2005 года.

«Покупатель» покупает вышеуказанное имущество по цене: 4167 000(четыре миллиона сто шестьдесят семь тысяч)тенге, которые будут выплачены следующим образом: 4167 000(четыре миллиона сто шестьдесят семь тысяч) тенге путем перечисления за счет бюджетной программы 018 «Бюджетные кредиты для реализации мер социальной поддержки специалистов» 013 подпрограммы «За счет кредитов из республиканского бюджета» 514 специфики «Бюджетные кредиты физическим лицам»,путем оформления бюджетного кредита через АО «Фонд финансовой поддержки сельского хозяйства» филиал Западно-Казахстанской области в течении 90 (девяноста) банковских дней ,через Займодателя ГУ «Аппарат акима Таскалинского района Западно-Казахстанской области , на счет покупателя №KZ456015823100132999 находящуюся в АО «Народный Банк Казахстана» с вышеуказанного счета покупателя будут перечислены на счет продавца №KZ196012203100105809 находящуюся в АО «Народный Банк Казахстана» .Допускается досрочный расчет Претензий не имеется.

Особые условия: после полного расчета стороны оформляют акт приема-передачи денег вышеуказанных сумм.

До настоящего договора указанное имущество не продано, не заложено, в споре и под запрещением не состоит (справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках №10100448041380 от 13.09. 2020 года.)

Расходы по заключению настоящего договора оплачивают стороны в равных долях

Содержание ст. 153,154,157,159, 238,406 ГК РК, ст.34 Кодекса РК «О браке (супружестве) и семье», ст.354-3 КоАП РК разъяснены. За сокрытие сторонами от нотариуса сведений могущих повлечь недействительность договора стороны несут взаимную ответственность . Стороны в присутствии нотариуса подтвердили, что в дееспособности не ограничены ,не находятся в состоянии наркотического, алкогольного, токсического опьянения, по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями могущими препятствовать осознанию сути подписываемого документа , а также подтверждают , что не находятся под влиянием заблуждения, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Таскалинского района , ЗКО Женисовой А.Ж., остальные выдаются сторонам.

см. на обороте

№ 0975393

Договор сторонами прочитан и подписан

Подписи

Ергалиева Калампыр Елемесовна

Колоколов Жалбек Будимирович

Дата тринадцатое сентября две тысячи двадцатого года,

Настоящий договор удостоверен мной, Женисовой Алмагуль Женисовной нотариусом Таскалинского района ЗКО действующей на основании государственной лицензии №0001701 от 29 ноября 2003 года выданной Министерством юстиции Республики Казахстан. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личности сторон установлены, дееспособность проверена. Принадлежность отчуждаемого имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре №1402

Взыскан тариф 7501 тенге

Нотариус _____ Женисова А.Ж.

№0975393

С О Г Л А С И Е

Республика Казахстан Западно-Казахстанкая область Таскалинский район с.Таскала
Восемнадцатое сентября две тысячи двадцатого года

Я, гр. **Жоламанова Айбану Жанатқызы**,15.11.1998 г.р., ур. Западно-Казахстанской области ИИН 981115450707 удостоверение личности №045949178 от 28.05.2019 года выдан МВД РК, проживающая по адресу: ЗКО,Таскалинский район, с.Мереке, ул.Абая,17,кв.5,

в соответствии со статьей 34 Кодекса Республики Казахстан « О браке (супружестве) и семье» **даю согласие** своему супругу **Жоламанову Жамбылу Куанышұлы**, 04.07.1995 г.р., ур.ЗКО ИИН 950704351376 на предоставление в ГУ Аппарат Акима Таскалинского района в залог следующего недвижимого имущества (предмет залога):целой жилой квартиры в двухквартирном доме находящуюся **в ЗКО, Таскалинский район, Амангельдинский сельский округ с.Амангельды, улица Амангельды, дом 23(двадцать три),квартира 1(один),** под лит А- основное строение, общ.пл.- 81,5 кв.м.,жил.пл.-60,9 кв.м.,лит А1-жилая пристройка общ.пл.-11,7 кв.м.,1-гараж общ.пл.-15,84 кв.м., 2-летняя кухня общ.пл.-11,88 кв.м.,3-сарай общ.пл.-16,6 кв.м.,4-сарай общ.пл.-18,0 кв.м., I-забор,все расположено на земельном участке пл.-0.0544 га, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства, с правом частной собственности. Кадастровый ЗУ №08:124:001:160 в обеспечение исполнения договорных и иных обязательств **Жоламанова Жамбыла Куанышұлы** перед ГУ Аппарат Акима Таскалинского района.

Настоящим подтверждаю ,что согласие о заключении соответствующего договора залога с ГУ Аппарат Акима Таскалинского района на условиях, определенных по усмотрению **Жоламановым Жамбылом Куанышұлы** между мной и **Жоламановым Жамбылом Куанышұлы** достигнуто.

Представляю право ГУ Аппарат Акима Таскалинского района на обращение взыскания во внесудебном порядке на Предмет залога в случае неисполнения , либо ненадлежащего исполнения договорных и иных обязательств усмотрению **Жоламанова Жамбыла Куанышұлы** перед ГУ Аппарат Акима Таскалинского района

Кроме этого, сообщаю, что брачный договор (брачный контракт) между мной и моим супругом (-ой) не заключался и установленный законом режим имущества супругов не изменен.

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

Настоящее согласие удостоверено мною в 2-х экземплярах ,один из которых находится в делах нотариуса Женисовой А.Ж., и экземпляр выдается Жоламановой А.Ж.

Свидетельство о заключении брака №1805765 от 22.10.2018 года ГУ «Отдел культуры,развития языков , физической культуры и спорта Таскалинского района»

Подпись: Жоламанова Айбану Жанатқызы.

Дата восемнадцатое сентября две тысячи двадцатого года ,
Настоящее согласие удостоверено мною Женисовой Алмагуль Женисовной , нотариусом Таскалинского района ЗКО .Лицензия выдана Министерством юстиции Республики Казахстан от 29.11.2003 года за №0001701.
Согласие подписано в моем присутствии.
Личность гр. **Жоламановой Айбану Жанатқызы** установлена, дееспособность проверена.
Зарегистрировано в реестре №1436
Взыскан тариф 4167 тенге
Нотариус Женисова А.Ж.

№1007212

11 №1007212



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»

Хамзин Токтамыс Туракович
ЖСН/ИИН 801020300495

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

Біліктілік емтиханын өтті деп тану туралы БП "АКБП" атқарушы директорының 10.02.2020 ж. №7 Шешімі
Решение №7 исполнительного директора ПО «СПКО» от 10.02.2020 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СПКО-373-ОБИ
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 10.02.2020 ж.
Дата выдачи 10.02.2020 г.
Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

КСО РК



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»

Хамзин Токтамыс Туракович
ЖСН/ИИН 801020300495

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

Біліктілік емтиханын өтті деп тану туралы БП "АКБП" атқарушы директорының 10.02.2020 ж. №8 Шешімі
Решение №8 исполнительного директора ПО «СПКО» от 10.02.2020 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СПКО-373-ОДИ
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 10.02.2020 ж.
Дата выдачи 10.02.2020 г.
Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

КСО РК



КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО
CERTIFICATE № 00585

ВЫДАНО
ХАМЗИН ТОКТАМЫС ТУРАКОВИЧ /
TOKTAMYS KHAMZIN
ЖСН / ИИН / IIN 801020300495

БЕРІЛГЕН КҮНІ / ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ (ВЫДАЧИ) / DATE OF ENTRY:
01 / 03 / 2025

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

...

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

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

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

М. Аманбаев

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

www.astimation.kz