Приложение 1

Акт осмотра объекта оценки (недвижимое имущество)

Дата осмотра: *12 октября 2026 года*
Объект оценки: *Встроенное нежилое помещение*
Месторасположение объекта оценки: *РК, Карагандинская область, город Караганда, район имени Казыбек би, проспект Шахтеров, дом 46/1, нежилое помещение 7*

Таблица 4 Описание основных характеристик объекта оценки

Описание основных характеристик оцениваемого объекта	
Наименование характеристики	Описание (по техпаспорту)
Целевое назначение (литер по плану)	*Встроенное нежилое помещение (литер А)*
Число этажей	*16+цокольный этаж /1*
Площадь застройки, кв.м.	*241,5*
Объем здания, куб.м.	*1087*
Общая площадь, кв.м.	*219,3*
Основная площадь, кв.м.	*216,6*
Площадь нежилых помещений, кв.м.	-
Число помещений, комнат	*2*
Материал стен	*Пеноблок*
Год постройки	*2022*
Техническое описание конструктивных элементов	
Фундамент	*Монолитные фундаментные пп*
Наружные и внутренние капитальные стены	*Пеноблок*
Перегородки	*Пеноблоки*
Перекрытия (чердачное/междуэтажное)	*ж/б плиты*
Кровля	-
Полы	*Бетон*
Проемы (окна/двери)	*Стеклопакет*
Отделочные работы (внутренние/наружные)	*Не оштукатурено*
Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	*Имеется (центральное)*
Описание элементов отделки (визуальный осмотр)	
Дата проведения последнего ремонта	*Н.у.*
Необходимость проведения ремонта на момент осмотра	*Требуется частично*
Фактическое состояние отделки	*Удовлетворительное*
Наружная отделка	*Общ.плитой*
Стены (внутренняя отделка)	*Водоэмульсия, кафель*
Потолок	*Водоэмульсия*
Полы	*Кафель*
Оконные блоки	*Металлопластиковые*
Межкомнатные двери	*Филенчатые*
Входная дверь	*Металлопластиковые*
Перепланировки/расхождения с техническим паспортом на дату оценки	
Имеется, в ходе визуального осмотра, было выявлено несоответствие с техническим паспортом возведены стеновые перегородки	
Целевое назначение	**Фактическое использование на дату оценки**
Встроенное нежилое помещение	*Не Используется, пустует на момент осмотра*

Встроенное нежилое помещение	*Не Используется, пустует на момент осмотра*

Таблица 6 Назначение и характеристика основных и служебных строений, холодных пристроек, подвалов и т.д.

Литер	Назначение	Площадь, м2	Объем, м3	Описание конструктивных элементов					
				Фунд-т	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы
А	*Встроенное нежилое помещение*	*241,5*	*1087*	*Монолитные фундаментные пп*	*Пеноблоки*	*ж/б плиты*	-	*Бетон*	*Окна, Двери, Проемы*

При осмотре объекта присутствовали:

Оценщик: *Масабаева А.Х.* _____ (подпись)

Заказчик: _____ _____ (подпись)

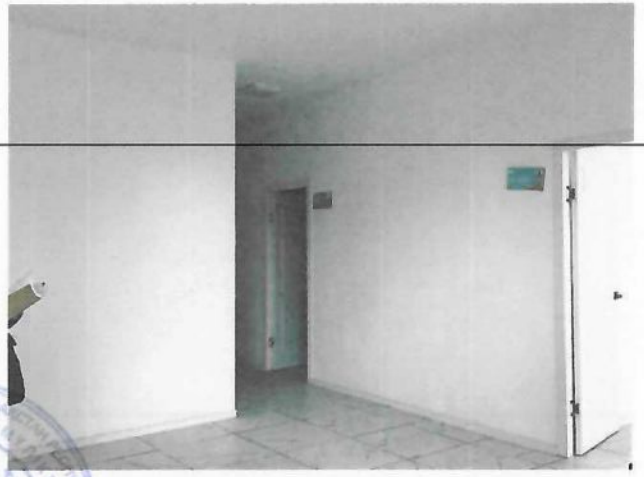

ZERDELI


CARAMEL
OMEGA
ZERDELI
EPROC


ZERDELI
EDUCATION
GANAGANDY

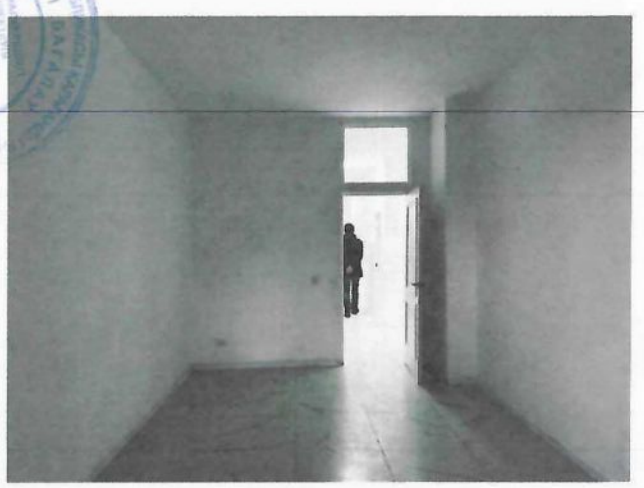


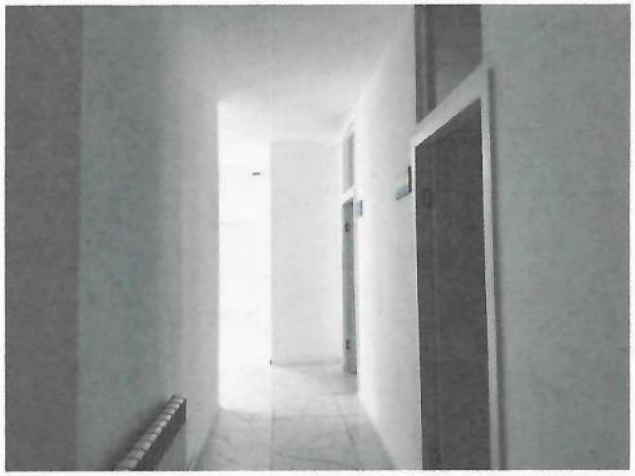

CARAMEL
OMEGA
ZERDELI
EPROC

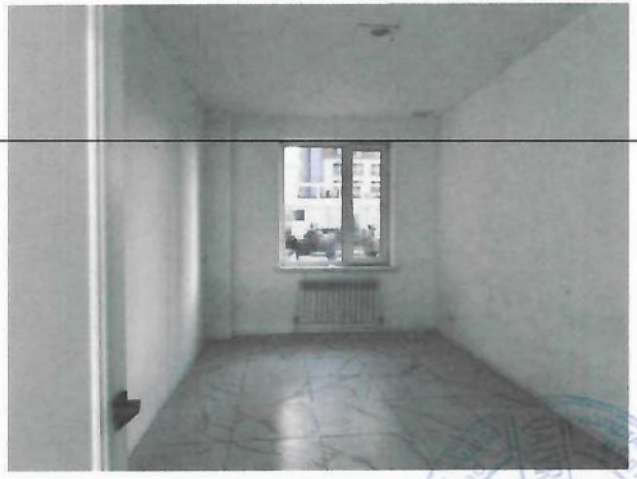




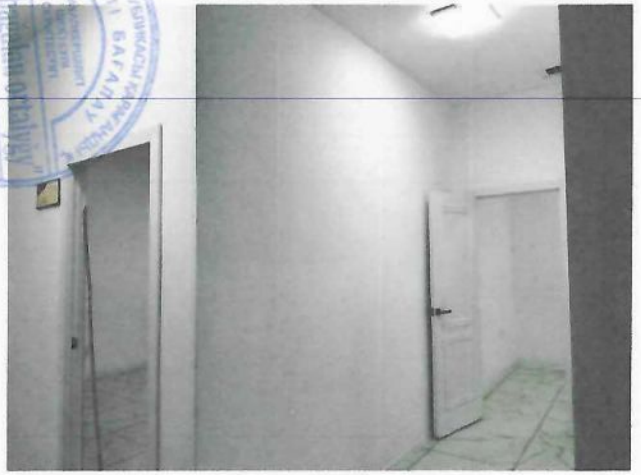

CARAMEL
OMEGA
ZERDELI
EPROC



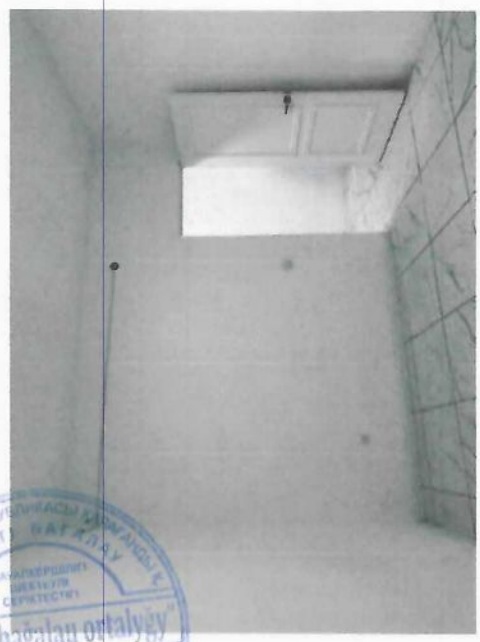

ZERDELI
EDUCATION
KARAGANDY


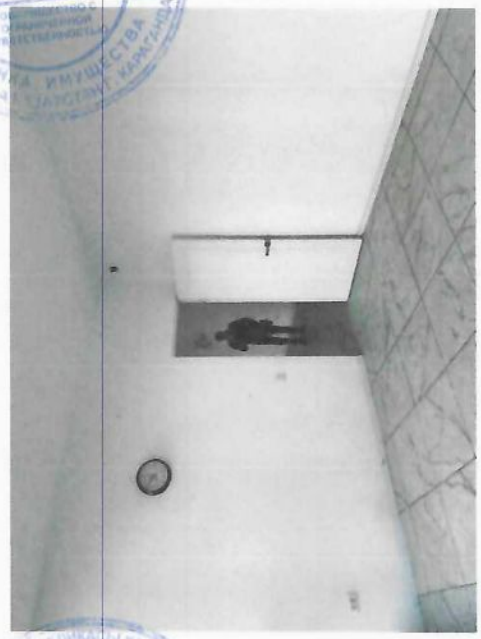
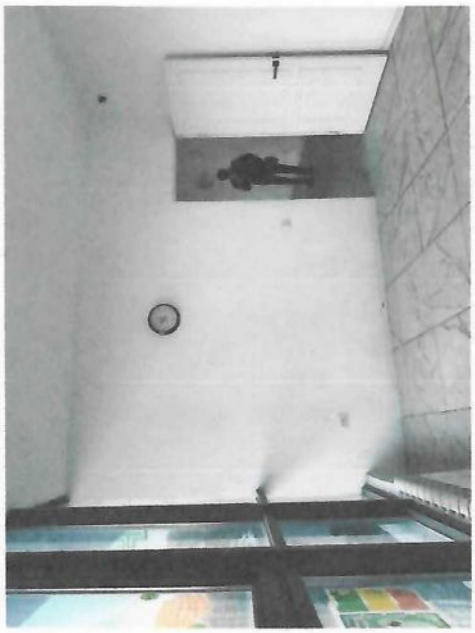
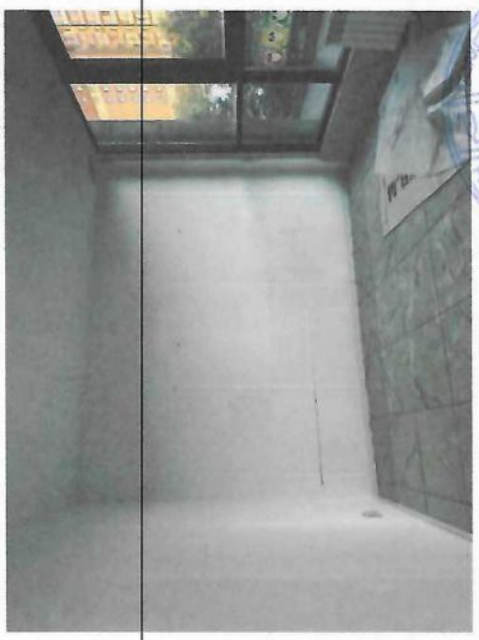
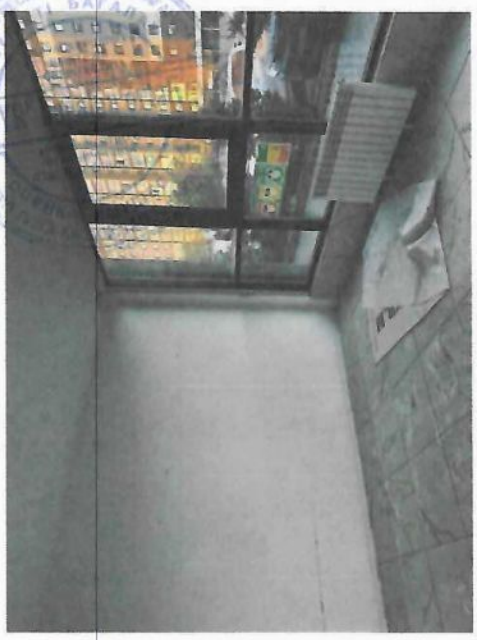




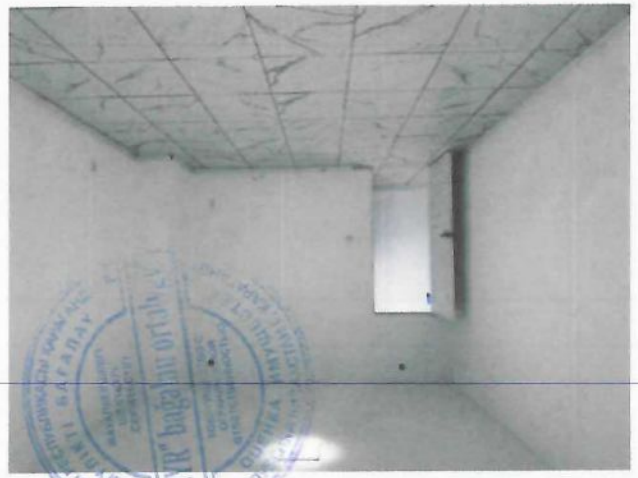
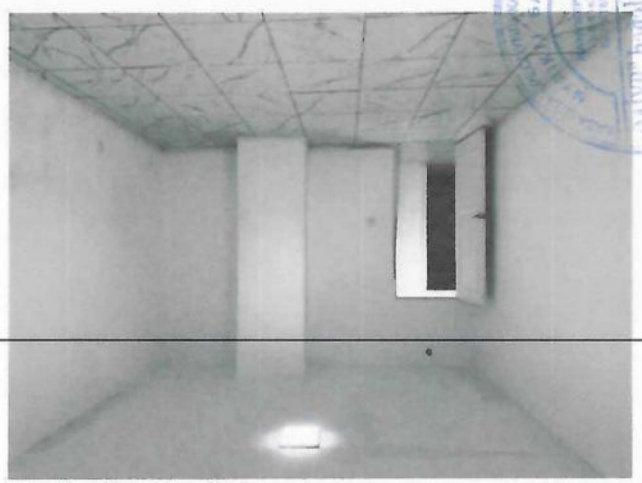







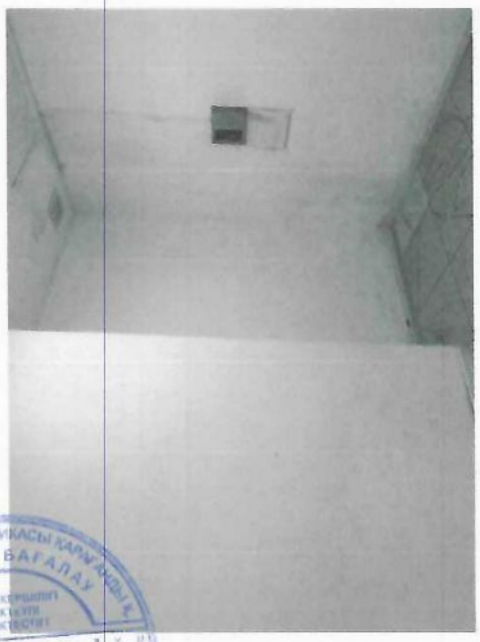
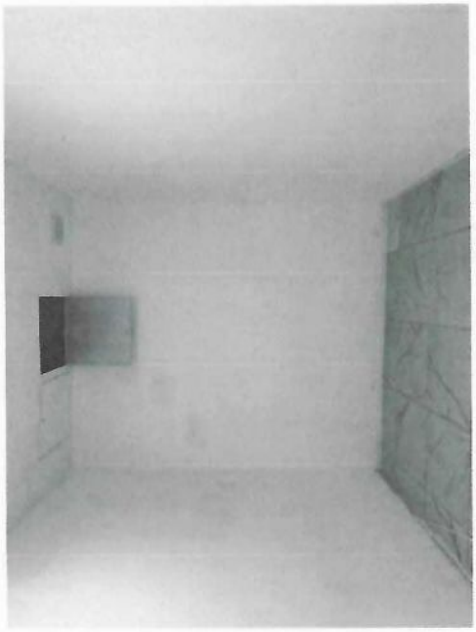
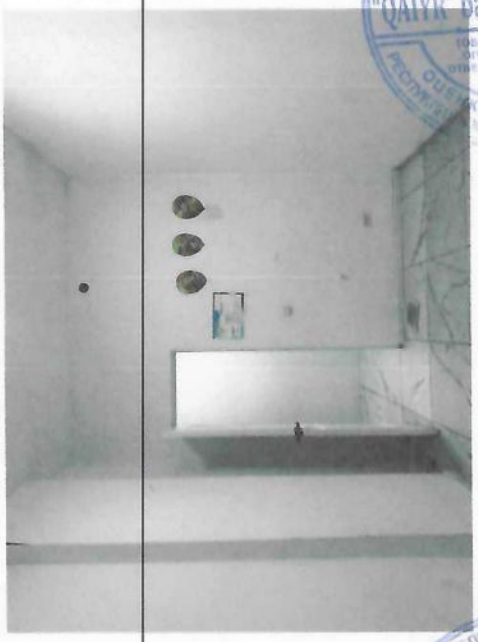
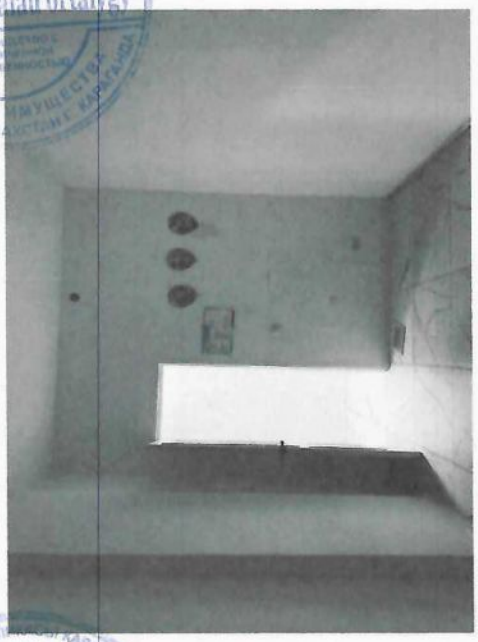
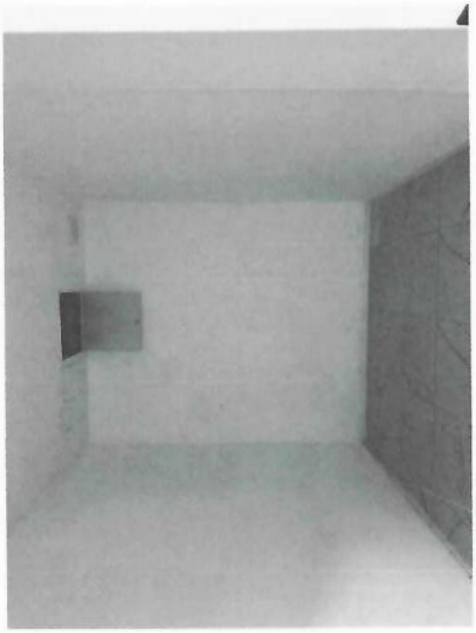
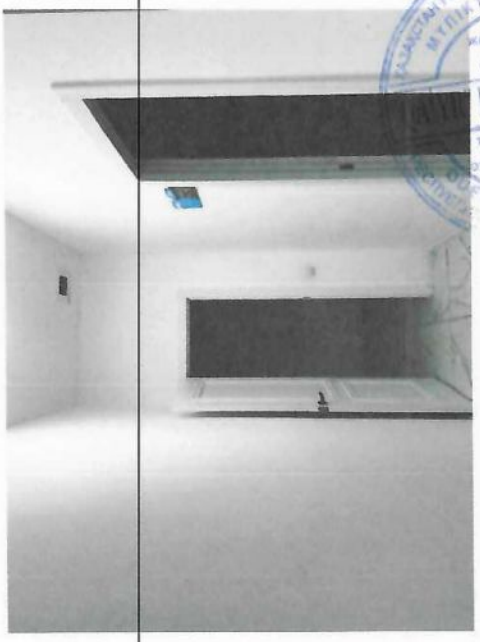






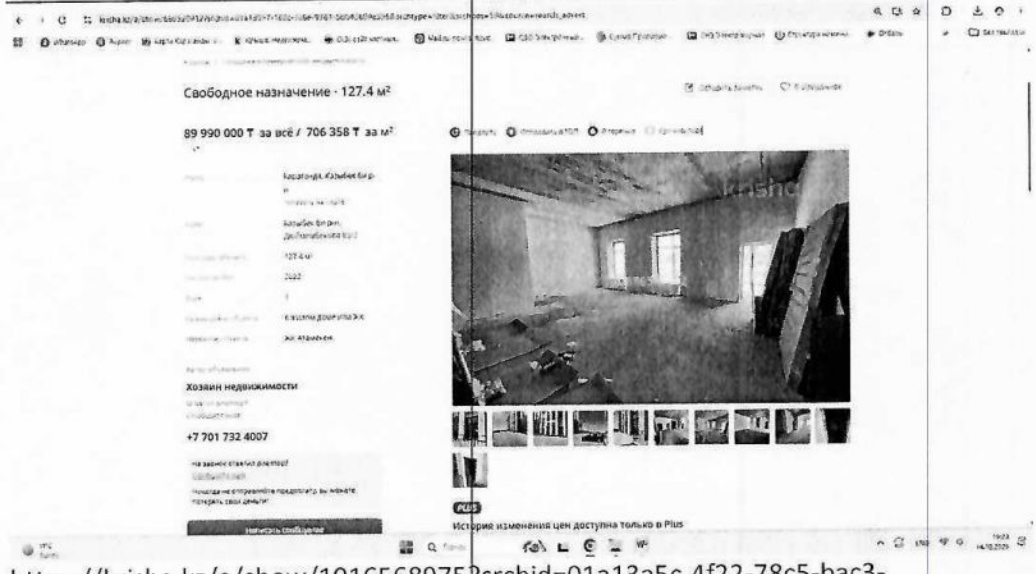



https://krisha.kz/a/show/685892856?srchid=01a13aca-3c03-706d-a2be-aa8aa64446dc&srchtype=filter&srchpos=3&source=search_advert



https://krisha.kz/a/show/686520912?srchid=01a13557-162c-7c8e-9381-5d042609e356&srchtype=filter&srchpos=59&source=search_advert



https://krisha.kz/a/show/1016568975?srchid=01a13a5c-4f22-78c5-bac3-78949f67d118&srchtype=filter&srchpos=7&source=search_advert



Реквизиты:

ТОО «Кредитное товарищество «Шеткөмек»

Карагандинска область, Шетский район

село Аксу-Аюлы, ул.Жангутты би, дом № 42

БИН 050640003391 БИК KZ 916010191000204236

АО «Народный Банк Казахстана» БИК HSBKKZKX

КБЕ 17 КНП 423

Председатель Правления

Иманбаева Акжаркын Турганбаевна

тел. Сот. 8 7012757209

Эл.адрес shetkomek@bk.ru

ДОГОВОР

купли-продажи встроенного нежилого помещения

Республика Казахстан, город Караганда

Двадцать пятое декабря две тысячи двадцать третьего года.

Мы, **Мукашев Айтуган Адамкулович**, гражданин РК, 19.05.1974 года рождения, место рождения: Карагандинская область, ИИН 740519301915, зарегистрированный по адресу: город Караганда, улица Муканова, дом 51А, квартира 157, действующий от имени **Одаирова Шолпан Тураровна,** гражданка РК, 22.02.1957 года рождения, место рождения: Карагандинская область, ИИН 570222450186, по доверенности удостоверенной нотариусом Нургазиновой Жулдыз Дауткалиевной (лицензия №14000429 выдана 17.01.2014 года КРС и ОПП МЮ РК) 11.10.2022 года, за №643, с одной стороны

и гр. **Мукашова Корлан Адамкуловна,** гражданка РК, 06.10.1961 года рождения, место рождения: Карагандинская область, ИИН 611006401295, зарегистрированная по адресу: город Караганда, микрорайон 16, дом 27, квартира 26, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Я, Мукашев Айтуган Адамкулович, действуя от имени Одаировой Шолпан Тураровной, продал, а я, Мукашова Корлан Адамкуловна, купила встроенное нежилое помещение, общей площадью 219,3 кв.м., в том числе основной площадью 216,6 кв.м., этажность, этаж: 16+цокольный/1, находящееся по адресу: **Карагандинская область, город Караганда, район имени Казыбек би, проспект Шахтеров, дом 46/1 (сорок шесть дробь один), н.п.7 (семь), (РКА1202200156012972),** кадастровый номер 09:142:141:618:1:207.
2. Я, Мукашова Корлан Адамкуловна, на момент заключения настоящего договора в браке ни с кем не состою.
3. Указанное встроенное нежилое помещение принадлежит Одаировой Шолпан Тураровне на основании Договора купли-продажи встроенного нежилого помещения, удостоверенного нотариусом Ильясовым Бахтияром Асылбековичем (лицензия №14013755 выдана 18.09.2014 года) 11.10.2022 года, за №5412, зарегистрированного в регистрирующем органе 12.10.2022 года.
4. Указанное встроенное нежилое помещение сторонами оценено и продано за 40 000 000 (Сорок миллионов) тенге, которые Мукашев Айтуган Адамкулович, действуя от имени Одаировой Шолпан Тураровной, получил полностью до подписания настоящего договора от Мукашовой Корлан Адамкуловны.
5. Заключая настоящий договор Мукашев Айтуган Адамкулович, действуя от имени Одаировой Шолпан Тураровной, подтверждает отсутствие на встроенное нежилое помещение обременений, прав и притязаний третьих лиц. В случае обнаружения задолженности, обязательства по удовлетворению обременений, прав и притязаний третьих лиц в установленном законом порядке берет на себя Одаирова Шолпан Тураровна.
6. Указанное встроенное нежилое помещение до настоящего времени никому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под арестом не состоит, что подтверждается Справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках выданной филиалом НАО «ГК «Правительство для граждан» по Карагандинской области, за №10305232742494 от 25.12.2023 года, а также по алфавитной книге учета запрещений проверено.
7. Содержание ст. 188, 191, 220, 223, 155, 406, 408 Гражданского кодекса РК, ст. 34 Кодекса РК «О браке (супружестве) и семье», а также значение, смысл и последствия совершаемого нотариального действия, права и обязанности сторон (п. 2 ст. 18 Закона РК «О Нотариате») нотариусом разъяснены.
8. Расходы по заключению настоящего договора стороны оплачивают поровну.
9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, первый из которых хранится в делах нотариуса Ильясова Бахтияра Асылбековича, и по экземпляру договора договора выдается сторонам.

Текст договора нами прочитан. Смысл, значение, правовые последствия настоящего договора нам нотариусом разъяснены. Содержание договора соответствует нашим действительным намерениям.

СМОТРИТЕ НА ОБОРОТЕ

При подписании настоящего договора, мы подтверждаем, что в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, патронажем не состоим, не находимся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья можем осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдаем заболеваниями, которые могут препятствовать осознанию сути подписываемого договора, а также подтверждаем, что не находимся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

Подписи:

Договор мною прочитан.

1. Муканаев Айдын Адильевич

Договор мною прочитан

2. Муканаев Муканаева Корлеле Адильевна

25 декабря 2023 года настоящий договор удостоверен мной, Ильясовым Бахтияром Асылбековичем, нотариусом нотариального округа Карагандинской области, государственная лицензия №14013755 выдана 18.09.2014 года Комитетом регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также полномочия представителя и принадлежность гражданке Одаировой Шолпан Тураровне отчуждаемого недвижимого имущества проверены.

Возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.

Зарегистрировано в реестре за №4743
Взыскано: 41400 тенге (24150 тенге г/п + 17250 тенге т/у)
Нотариус:

AG11047522312251501 20F665405
Нотариаттық іс-әрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Қарағанды қаласының бөлімі

Отдел города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

26.12.2023 17:10 № 23-0901-56172 МУКАШОВА КОРЛАН АДАМКУЛОВНА

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Отдел города Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: обл. Карагандинская, г. Караганда, р-н Имени Казыбек Би, пр. Шахтеров, д. 46/1, н.п. 7, с кадастровым номером 09:142:141:618:1:207, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II ҚРЗ 1 бабына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*штрих-код БМЖМК АЖ-ден алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» КЕ АҚ электрондық-цифрлық қолтанбасымен қол қойылған деректерді қамтиды
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью соответствующего НАО «ГК «Правительство для граждан»

Исполнитель: Смагулова Кымбат Рымбаевна

Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі Мемлекеттік корпорациясы «Дамумен» акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша Қарағанды қалалық бөлімі

Тіркелетін жылжымайтын мүлік объектісіне
(көппәтерлі тұрғын үйлер, офистер, өндірістік, сауда объектілері және т.б.)

ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТ (Н-2) / ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-2)

на регистрируемые объекты недвижимости
(многоквартирные жилые дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.)

1. Облысы Область	Қарағанды облысы Карагандинская область
2. Ауданы Район	
1. Қала (кент, елді мекен) Город (поселок, населенный пункт)	Қарағанды қ. г. Караганда
2. Қаладағы аудан Район в городе	Қазыбек Би Атындағы ауд. р-н Имени Казыбек Би
1. Мекен-жайы Адрес	Шахтерлер даң., 46/1 ү., 7 т.е.бөл. пр. Шахтеров, д. 46/1, н.п. 7
Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	09:142:141:618:1:207
Тұтендеу нөмір Инвентарный номер	53630н
Мақсат арналуы(жоспар бойынша литер) Целевое назначение (литер по плану)	кірістірілген тұрғылықты емес бөлме(А) встроенное нежилое помещение(А)
Қордың санаты Категория фонда	тұрғын емес, КПТ құрамында ЕО нежилое, ВО в составе МЖД

(мемлекеттік, коммуналдық, жеке меншіктің объектісі (қажеттісін көрсетіңіз)
необходимое указать (ГО к составу МЖД)

ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР / ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

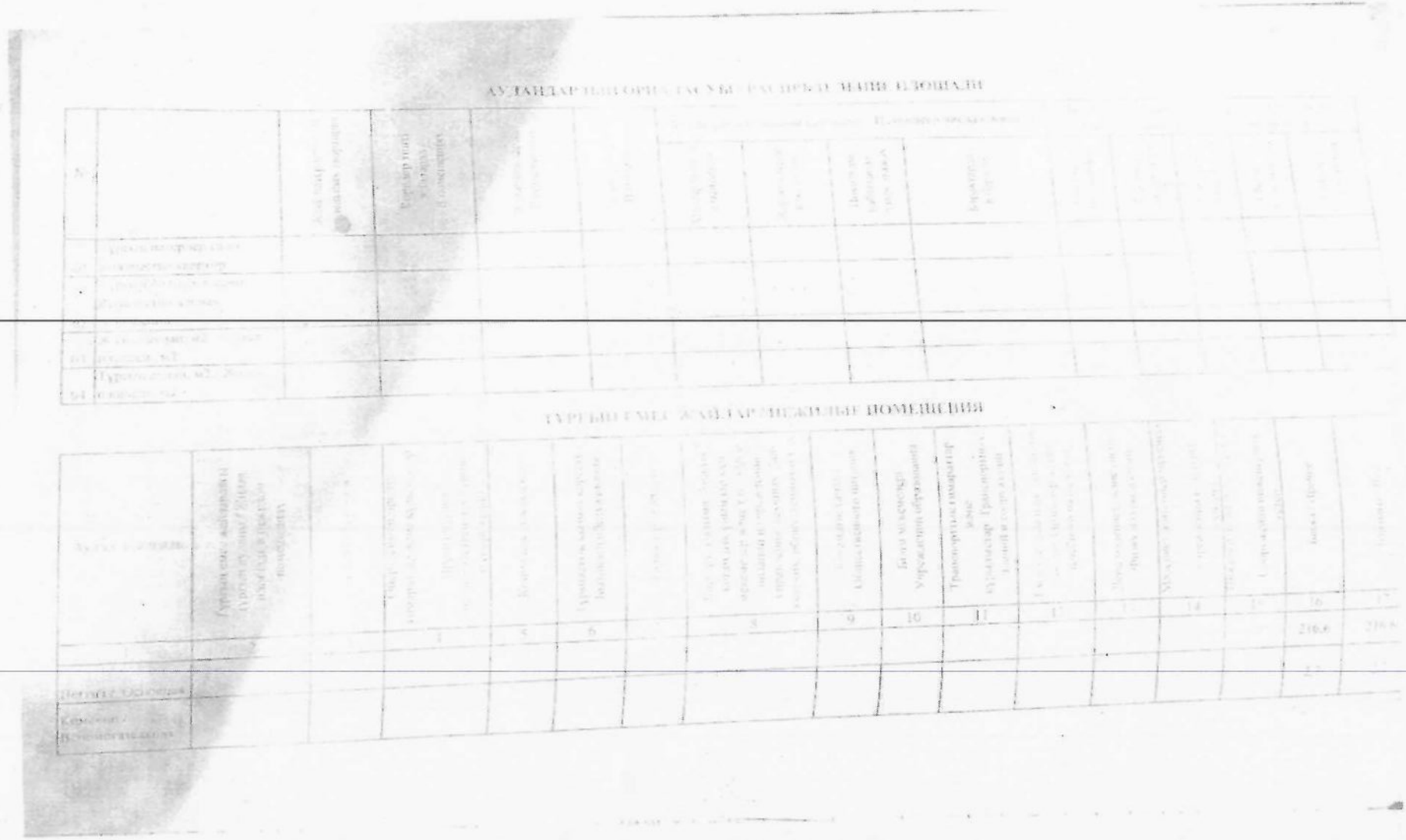
Сериясы, жобаның түрі Серия, тип проекта	-	8. Тұрғын емес үй-жайлардың ауданы Площадь нежилых помещений	-
Қабат саны Число этажей	16+цокольный этаж/1	9. Пәтер саны Число квартир	-
Құрылыс ауданы Площадь застройки	241,5	10. Үй-жайлар, бөлмелер саны Число помещений, комнат	2
Ғимараттың әуісімы Объем здания	1087	11. Құрылыс материалы Материал стен	панельтастар панельблоки
Жалпы алаңы Общая площадь	219,3	12. Салынған жылы Год постройки	2022
Балконның, лоджияның және т.б. алаңы Площадь балкона, лоджии и т.б.	-	13. Табиғи тозу Физический износ	0%
Пайдалы ауданы Жилая площадь	216,6		

Паспорт реестровый № кадастр 1010003d231747

Паспорт 22.06.2022
Паспорт составлен

Басшы орынбасары
Заместитель руководителя (қолы) / подпись

Жаманғалиев А.Т.



НЕГІЗГІ ҚҰРЫЛЫСТЫҢ КОНСТРУКТИВТІК ЭЛЕМЕНТТЕРІНІҢ ТЕХНИКАЛЫҚ СИПАТТАМАСЫ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОСНОВНОГО СТРОЕНИЯ

Конструктивтік элементтердің атауы Наименование конструктивных элементов		Конструктивтік элементтердің сипаттамасы (материал, өлшемі және т.б.) Описание конструктивных элементов (материал, отделка и т.д.)	Техникалық жағдайы (қолданыстағы нормативтік талаптарға сәйкестігі туралы мәлімдеме) Техническое состояние (заключение о соответствии действующим нормативным требованиям)	Толық емес % % износа	Ақаулардың сипаттамасы Описание дефектов
2		3	4	5	6
Тұрғын емес жайлар үй-жайлары Помещение нежилое помещение					
Іргетас Фундамент		Зуды және гидроизол.			
Қабырғалар мен іргетастың сыртқы және ішкі капиталдық соғылған Наружные и внутренние капитальные стены					
Қабырғалардағы терезелер Окна в стенах					
Қабаттар арасындағы жабындар Междуэтажные перекрытия	жалпақтың чердачное				
	қабаттарайлық междуэтажное				
Басқа құрылыстар Другие строения					
Едендер Полы	1-ші қабаттың 1-го этажа				
	келесі қабаттардың последующих этажей				
Ораластар Проемы	терезелер окна				
	есіктер двери				
Өзге құрылғылар Отделочные работы	ішкі внутренние	по фактуре			
	сыртқы наружные				
Қосымша қондырғылар мен құрылғылар Дополнительные устройства и сооружения					
Ғимараттың инженерлік жүйелері Инженерные системы здания					
Электрмен жабдықтау Электроснабжение					
Газбен жабдықтау Газоснабжение					
Жылумен жабдықтау Теплоснабжение					
Желдету Вентиляция					
Кондиционерлеу Кондиционирование					
Ғимараттың инженерлік жүйелерін автоматтандырылған басқару Автоматизированное управление инженерными системами здания					
Электрмен жабдықтау Электроснабжение					
Газбен жабдықтау Газоснабжение					
Жылумен жабдықтау Теплоснабжение					
Желдету Вентиляция					
Кондиционерлеу Кондиционирование					
Өрт дабылдамасы Пожарная сигнализация					
Өрт сөндіру автоматикасы Автоматика пожаротушения					
Өрт сөндіру крандары Пожарные краны					
Өрт сөндіру Пожаротушение					
Басқа жұмыстар Прочие работы					

Техникалық паспортқа қоса берілетін құжаттардың тізбесі
Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

Қосымша жоспарлар
Поэтажные планы
Қабаттық экспликация
Экспликация к поэтажным планам
Ескерту беттері
Особые отметки

2022 года постройки

ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ЭКСПЛИКАЦИЯСЫ, м2
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, м2

Жер бағының атауын құжаттарда көрсетілгендей көрсетіңіз	Пайдалануға берілген (меншікке берілген) жер учаскесінің көлемі	Салынған ауданы, м2 / Застроенная площадь, м2						Жалпы пайдалы ауданы, м2 / Общая полезная площадь							
		барлығы / всего	негізгі құрылыстарының астында / под основными строениями	қосалқы құрылыстарының астында / под служебными строениями	жабық галереялардың, өтпелердің астында / под закрытыми галереями, переходами	асфальтпен, тротуарлармен және т.б. жабылған / покрытие асфальтом, тротуарами и т.п.	басқа да жер учаскелері / прочие земельные участки	барлығы / всего	оның ішінде / в том числе						
											подземных				
1	2	3	4		6		8	9	10	11	12	13	14	15	16
	241,5	241,5	241,5												

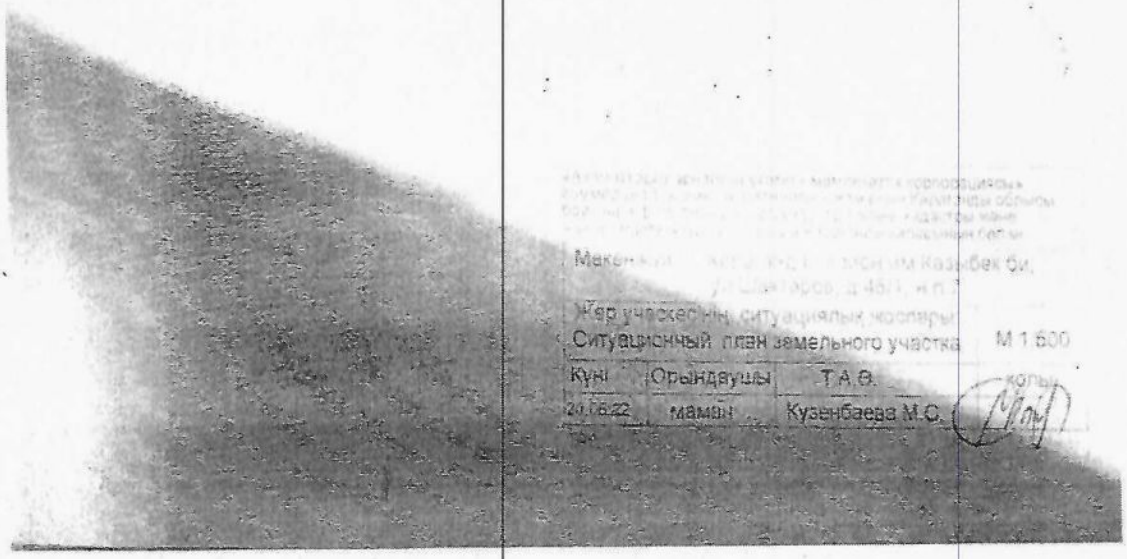
Негізгі және қосымша құрылыстардың, сақ жасалған ғимараттардың, жолдардың ауданы мен сипаттамасы
Наименование и характеристика основных и служебных строений, подземных сооружений, подъездов, дворовых сооружений, замощений

Жолдар бойынша № / № по порядку	Атауы / Название	Ауданы, м2 / Площадь, м2	Көлемі, м3 / Объем, м3	Тозу / Износ, %	Конструктивтік элементтердің сипаттамасы / Описание конструктивных элементов					Ескертпе / Примечание
					қабырғалардың материалдары / материал стен	қабырғалардың материалдары / материал стен	жабылулардың / перекрытия	еден жабындысының түрлері / виды полов	терезе / окна	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Встроенное нежилое помещение	241,5	1087	0		негізгі құралдар жоқ / основных средств нет	ғимараттар және құрылыстар / здания и сооружения			

Орындаған мамандар / Выполнил(и) специалисты — Кулибаева М.С.

22.06.2022 ж. жылы құрастырылған

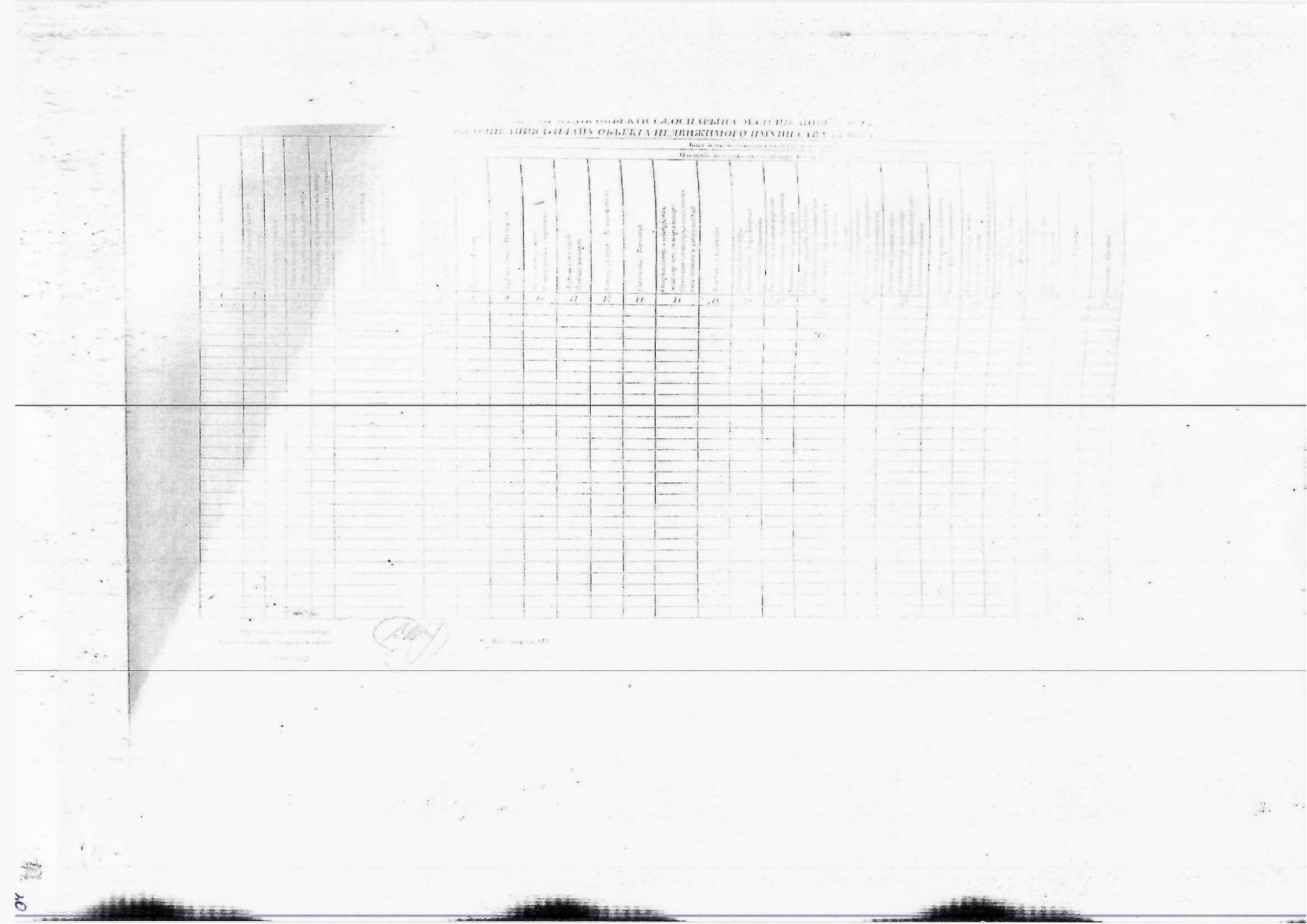
ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ СИТУАЦИЯЛЫҚ ЖОСПАРЫ
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА





Мекенжайы г. Караганда район им Казыбек би
ул. Шахтеров, д 46/1, н.п.7

Қабат	Қабаттық жоспар	М 1:200
1	Встроенное нежилое помещение	
Күні	Орындаушы Т А Ә	қолы
20.09.22	маман Кузенбаева М.С.	



Приложение 5. Свидетельство о присвоении квалификации оценщика и свидетельство о членстве в палате оценщиков

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
Масабаева Акбота Хайролдаевна
ЖСН/ИИН 971222451359

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы мүшесі тізіліміне енгізілген күні 28.06.2022 ж.
включен(-а) в реестр палаты оценщиков 28.06.2022 г.
«Столичная палата профессиональных оценщиков»
2026 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды
Действительно до «31» декабря 2026 года

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-610
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

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»
Масабаева Акбота Хайролдаевна
ЖСН/ИИН 971222451359

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

Біліктілік емтиханынан өтті деп тану туралы "АКБП" БП атқарушы директорының
27.06.2022 ж. №39 Шешімі
Решение №39 исполнительного директора ПО «СППО» от 27.06.2022 г. о признании
прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-610-ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 27.06.2022 ж.
Дата выдачи 27.06.2022 г.

Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О.Н. Яковлева

КОПИЯ