"QAİYR" BAĞALAU ORTALYĞY

ЖАУАПКЕРШІЛІГІ ШЕКТЕУЛІ СЕРІКТЕСТІГІ
100008 ҚАРАҒАНДЫ ОБЛ., ҚАРАҒАНДЫ Қ.,
ЛОБОДЫ КӨШ., 43-33
ТЕЛ.: 8-775-780-06-30

"QAİYR" BAĞALAU ORTALYĞY

БИН 231140016188, р/с KZ858562203134434722 АО «Банк ЦентрКредит», БИК KCJBKZKX
Справка о государственной перерегистрации юридического лица от 29.11.2023г.

«Утверждаю»
Директор
ТОО ««QAİYR» bağalau ortalyğy»
Масабаева А.Х.
«14»октября 2026 года

ОТЧЕТ №26-2883 ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наименование объекта оценки:	*Встроенное нежилое помещение*
Местонахождение объекта оценки:	*РК, Карагандинская область, город Караганда, район имени Казыбек би, проспект Шахтеров, дом 46/1, нежилое помещение 7*
Основание для проведения оценки:	*Договор №26-2883 от 06.10.2026г.*
Заказчик:	*ТОО «Кредитное товарищество «Шеткөмек»*
Сведения о заказчике:	*БИН 050640003391 Карагандинская обл. Шетский р-н, с.Аксу-Аюлы,ул.Жангутты би, д.42 тел:8701 -275 72-09; E-mail: shetkomek@bk.ru БИК KZ916010191000204236 АО «Народный Банк Казахстана» БИК HSBKKZKX КБЕ 17 КНП 423*
Собственник(-и) объекта оценки:	*Мукашова Корлан Адамкуловна*
Цель оценки:	*Определение рыночной стоимости*
Назначение оценки:	*Для судопроизводства*
Вид определяемой стоимости:	*Рыночная*
Дата составление отчета:	*14 октября 2026 года*
Дата оценки:	*14 октября 2026 года*
Рыночная стоимость объекта:	***143 792 000 (Сто сорок три миллиона семьсот девяносто две тысячи) тенге***
Оценщик:	*Масабаева Акбота Хайроллаевна Свидетельство о членстве в палате оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков», регистрационный номер свидетельства СППО-610 от 31.12.2025г.*

г.Караганда, 2026 год

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1	**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ**	3
1.1	Основание для проведения оценки	3
1.2	Задание на оценку	3
1.3	Сведения об оценщике	3
1.4	Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки	4
1.5	Перечень документов используемых при проведении оценки	5
1.6	Основные термины и определения, применяемые в отчете	6
Раздел 2	**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**	7
2.1	Дата осмотра объекта оценки (для материальных объектов)	7
2.2	Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки	7
2.3	Описание местоположения объекта оценки (для материальных объектов)	8
Раздел 3	**РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**	9
3.1	Методологию оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	9
3.2	Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	12
3.3	Согласование результатов оценки	20
Раздел 4	**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**	20
	Приложение 1 Акт осмотра объекта оценки	
	Приложение 2 Фотографии объекта оценки	
	Приложение 3 Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот)	
	Приложение 4 Документы, подтверждающие исходные данные	
	Приложение 5 Свидетельство о присвоении квалификации оценщика и свидетельство о членстве в палате оценщиков	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 Основание для проведения оценки:	Договор об оценке №26-2883 от 14.10.2026г.

1.2. Задание на оценку

Таблица 1

Наименование оцениваемого объекта	Встроенное нежилое помещение
Местонахождение объекта	РК, Карагандинская область, город Караганда, район имени Казыбек би, проспект Шахтеров, дом 46/1, нежилое помещение 7
Собственник(-и) объекта	Мукашова Корлан Адамкуловна
Оцениваемые права	Право собственности
Вид оценки	Обязательная
Идентификация имущественных прав	Частная собственность
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная

1.3. Сведения об оценщике

Таблица 2

	Оценщик
Фамилия, Имя, Отчество	Масабаева Акбота Хайроллаевна
ИИН	971 222 451 359
Местонахождение (фактическое)	Карагандинская область, г.Караганда, р-н им.Казыбек би, пр.Бухар-Жырау, зд.53/1, оф.10
Номер и дату выдачи свидетельства о присвоении квалификации "оценщик"	Свидетельство о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества», регистрационный номер свидетельства СППО-610-ОНИ от 27.06.2022г., выдано ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков»
Наименование палаты оценщиков, членом которого является оценщик	Свидетельство о членстве в палате оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков», регистрационный номер свидетельства СППО-610 от 31.12.2025г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности	Договор страхования оценщика Серия В-ОЦ №030-26-15233343/880590ДС от 04.07.2026г. Филиал АО СК «НОМАД Иншуранс».
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Трудовой договор с ТОО ««QAÍYR» bağalau ortalyğy» №2 от 01.12.2023г.
Юридический адрес, БИН, банковские реквизиты юридического лица	г. Караганда, ул. Лободы, 43-33 БИН 231140016188 р/с KZ858562203134434722 АО Банк ЦентрКредит, БИК KCJBKZKX КБе 17
	Специалист по оценке
Фамилия, Имя, Отчество	Глевалдинова Арайлым Ерланкызы
Местонахождение (фактическое)	Карагандинская область, г.Караганда, р-н им. Казыбек би, пр.Бухар-Жырау, зд.53/1, оф.10
Сведения	Имеющая диплом о высшем образовании специальности «Экономист» В 2017 году окончившая Карагандинский Экономический Университет Казпотребсоюза.

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими допущениями:

1. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. За основу в расчетах Оценщиками принимаются технические данные (площадь, объем, высота и т.д.), указанные в правоустанавливающих документах.
3. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правого положения оцениваемого объекта, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
4. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта, для которого производились расчеты.
5. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые (при их наличии) оговорены в Отчете.
6. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
8. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
11. Прилагаемый отчет не может рассматриваться отдельно от сделанных ограничений и допущений и не предназначен для публикации в открытой печати. Также он не может быть использован для других целей, кроме целей, указанных в Отчёте, без письменного разрешения Оценщика. В случае несоблюдения ограничений, оговоренных в данном абзаце, Оценщик не несет никакой ответственности, в том числе материальной, за возможные потери.
12. Расчеты стоимости Объекта оценки осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
14. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение стоимости объекта оценки в результате последующих изменений социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки.

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями);
2. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. № 519 (с изменениями и дополнениями);

3. Стандарт оценки "Требования к форме и содержанию отчета об оценке", утвержденного приказом Министра финансов Республики Казахстан от 03.05.2018 г. № 501 (с изменениями и дополнениями).
4. Стандарт оценки "Виды стоимости", утвержденного приказом Заместителя Премьер-Министра – Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876 «Об утверждении стандартов оценки».
5. Международные стандарты, принятыми Международным Комитетом по Стандартам Оценки имущества (МКСОИ) (с актуальными изменениями и дополнениями по состоянию на дату оценки)

Перечень правоустанавливающих и иных документов (копии), относящихся к объекту оценки, используемых при проведении оценки

Таблица 3

Договор купли продажи встроенного нежилое помещение	№4743 от 25.12.2023г.
Уведомление о государтсвенной регистрации	№23-0901-56172 от 26.12.2023г.
Технический паспорт	№53630н от 22.06.2022г.

Перечень данных, использованных при проведении оценки (источники):

1. Справочник оценщика № 2-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 222 с.
2. УПСС, разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ» г.Москва
3. Учебное пособие «Оценка стоимости активов сельскохозяйственных предприятий», под ред.Елисеев В.М.
4. И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», AKADEMA, Москва, 2004г.,
5. Методические рекомендации по применению СО «Оценка стоимости недвижимого имущества» СМД СППО 05-2022, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков»

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчёте

Согласно Закону Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями) и Национальных стандартов Республики Казахстан (Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки») используются следующие понятия:

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

2) подход к оценке – способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

3) метод оценки – совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

4) дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

5) оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

6) стандарт оценки – нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

7) отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

8) оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

9) свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" – документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

10) палата оценщиков – саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;

11) рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

12) иная стоимость – иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;

13) заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

14) аффилированные лица – физические и (или) юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность оценщика, имеющие возможность прямо и (или) косвенно принимать решения по определению возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки и (или) оказывать влияние на принимаемые друг другом (одним из лиц) такие решения, в том числе в силу заключенной сделки;

15) третьи лица – лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности;

16) международные стандарты оценки – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки;

17) здание – искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей;

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

19) 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 другие;

20) 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 другие.

Согласно Стандарту оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. № 519 (с изменениями и дополнениями) используются следующие понятия:

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

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

- фактический (хронологический) возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

- внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

- 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;

- ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;

- коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;

- действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Дата осмотра объекта:	12 октября 2026 года

2.2 Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки

Объектом оценки является Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: 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*

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*

2.3 Описание местоположения объекта оценки

Караганда́ (официальное название — Караганды́[4]; каз. Қарағанды, Qarağandyo файле) — город в Казахстане, административный центр Карагандинской области.

Название города произошло от низкорослого кустарника караганы с жёлтыми цветами, в просторечии часто именуемого «жёлтая акация», который в больших количествах распространён в окрестностях города.

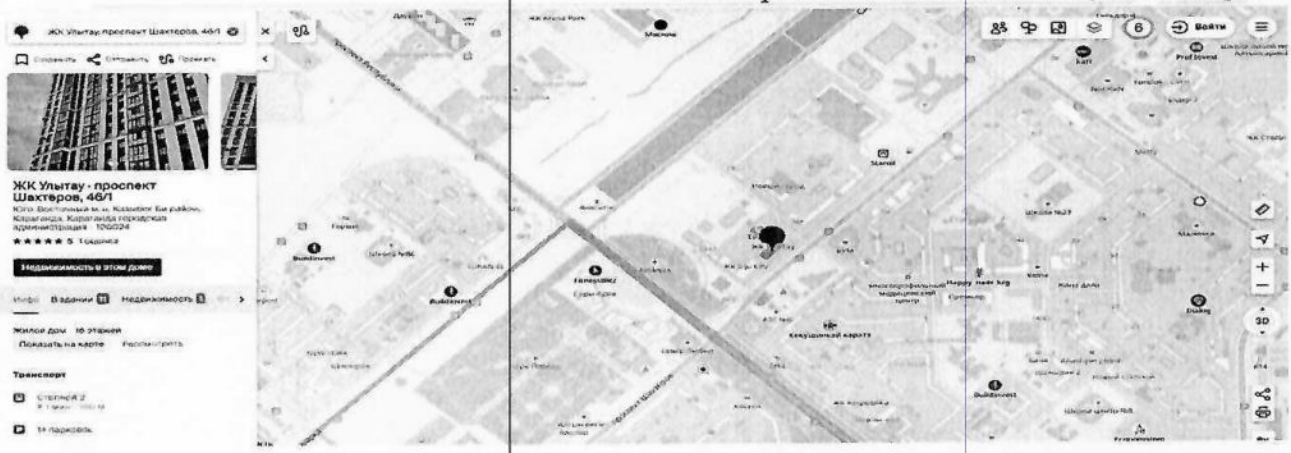
В 1857 году на территории нынешней Караганды возник Ивановский разрез — горная выработка по добыче каменного угля. В 1931 году шахтерское поселение Караганда преобразовано в рабочий поселок, с 1934 года — город. Статус города Караганда получила 10 февраля 1934 года. Город находится в центральной части Казахстана. Является крупным индустриально-промышленным, научным и культурным центром.

Территория городского акимата Караганды составляет 498 км², в том числе 279 км² собственно город Караганда[2]; является 5-м городом Казахстана по населению, уступив в начале 2000-х 2-е место после Алма-Аты: Шымкенту, новой столице Астане и городу Актобе. Административно город разделён на два района: им. Казыбек би и Алихана Бокейханова. Местными органами управления являются городской акимат и городской маслихат.

В Карагандинской области работают крупные предприятия по добыче угля, предприятия машиностроения, металлообработки и пищевой промышленности. В городе большое количество предприятий транспорта, образования, науки, культуры и связи. На сегодняшний день Караганда является одним из крупнейших промышленных, экономических, научных и культурных центров Казахстана.

Природная зона Караганды — юг сухостепной зоны. Город находится на территории Казахского мелкосопочника (каз. Сары Арқа «жёлтый хребет») — региона в центральном Казахстане с характерными низкогорными или холмистыми массивами.

– Месторасположение объекта оценки на карте



РАЗДЕЛ 3. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1 Методологию оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Согласно Стандарту оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" от 5 мая 2018 года № 519

Глава 2. Подходы и методы оценки недвижимого имущества

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

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

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

-обоснование периода прогнозирования;

-прогнозирование величин денежных потоков по периодам, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;

-прогнозирование потенциального валового дохода:

-для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

-для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

-рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;

-определение соответствующей ставки дисконтирования и ее расчет с обоснованием;

-применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;

-определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости (если терминальная стоимость была рассчитана).

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества обычно определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) расчет действительного валового дохода осуществляется с учетом фактического коэффициента загрузки оцениваемого объекта, или аналогичных объектов, конкурирующих с оцениваемым объектом на рынке;

2) расчет ЧОД как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;

3) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

4) обоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;

5) расчет стоимости объекта оценки путем деления ЧОД или рентного дохода на ставку капитализации.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Методы затратного подхода:

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

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

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

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

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

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

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

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное

устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

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

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При проведении анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

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

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

2) проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

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

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

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

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое".

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

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

Метод общего коэффициента капитализации применяется к ЧОД объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется усредненным отношением ЧОД сопоставимых аналогов к ценам продаж аналогов и используется как делитель к ЧОД оцениваемого объекта.

Метод ВРМ позволяет получить упрощенную оценку, которая используется только при сравнении объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.

Метод статистического моделирования предполагает следующую последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о ценах продаж (предложений) аналогичных объектов, анализ собранной информации на соответствие рыночной коньюктуре;

2) приведение собранной рыночной информации к сопоставимому виду и выбор уместных единиц сравнения;

3) с помощью методов статистики разрабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров;

4) рыночная стоимость единицы сравнения или объекта оценки в целом определяется по разработанной математической модели.

Обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

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

Обоснование: Оценщик не имеет достаточной информации для определения суммы, величины и структуры расходов/доходов, необходимых для использования объекта оценки в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования.

В связи с этим оценщик принял решение ***об отказе от применения доходного подхода*** *к расчету стоимости объекта оценки.*

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений**, метод сравнительного анализа** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

Обоснование: Оценщик располагает данными из средств массовой информации о предложениях купли-продажи аналогичных объектов. При оценке объекта Оценщиком было ***принято решение использовать сравнительный подход, метод сравнительного анализа****.*

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

Обоснование: Рынок купли-продажи по данному оцениваемому объекту обширен и находится в свободном доступе, в связи с этим оценщик принял решение ***об отказе от применения затратного подхода*** *к расчету стоимости объекта оценки.*

3.2 Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

В соответствии со Стандартом оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно Приложению 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки», для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

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

2) проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

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

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое.

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

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

Тест на сравнимость выбранных аналогов с объектом оценки

В соответствии с третьим абзацем п. 8 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» перед проведением сравнительного анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

В рамках выбранного метода сравнительного анализа Оценщиком подобраны объекты – аналоги, информация о продаже которых размещена на интернет-сайтах krisha.kz, olx.kz.

Проведенный тест на сравнимость показал, что аналоги из одного сегмента рынка с объектом оценки, конкурируют с ним и сопоставимы по главным ценообразующим параметрам. В частности, объекты находятся в одном районе, идентичной площади и использования и имеют примерно одинаковый срок службы. Отклонение по ценам предложений составляет 29,15% (не превышает 30%[1], расчёт см. таблицу 9).

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

Таблица 9. Тест на сравнимость объектов по площади

	Объект оценки	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Площадь	219,3	127,4	109,7	210
Среднее значение	167			
Дисперсия	9435			
Стандартное отклонение	49			
Коэффициент вариации	0,2915			

В соответствии с четвертым абзацем п. 8 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

[1] Если в качестве показателя, характеризующего сравнимость объектов, выбран коэффициент вариации, то приемлемым значением данного показателя является диапазон до 30%. При этом, коэффициент вариации должен быть рассчитан по любому признаку объекта (площадь, вместимость, объемы хранения срок эксплуатации и др.), влияющему на его стоимость. Коэффициент вариации по цене объектов-аналогов в единоличном исполнении не является тестом на сравнимость и может служить лишь ориентиром, лежат ли объекты в одном ценовом диапазоне (источник – Методические рекомендации по применению СО «Оценка стоимости недвижимого имущества» СМД СППО 05-2022).

В данном отчете, в качестве единицы сравнения был выбран – 1 квадратный метр общей площади.

Таблица 8. Таблица корректировки цен на оцениваемый объект

	1 аналог	2 аналог	3 аналог	объект оценки
Источник информации	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	https://krisha.kz/a/show/685892856?srchid=01a13aca-3c03-706d-a2be-aa8aa64446dc&srchtype=filter&srchpos=3&source=search_advert	визуальный осмотр, анализ документов
Телефон	77 017 324 007	77 712 632 403	77 016 660 007	-
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Встроенное помещение
Место расположения объекта	Карагандинская обл.,г.Караганда, Казыбек би р-н, Дуйсембекова, д. 83/2	Карагандинская обл., г.Караганда, Казыбек би р-н, Шахтёров 73/1	Карагандинская обл.,г.Караганда, Казыбек би р-н, Муканова 53/8	Карагандинская обл., г.Караганда, район им.Казыбек би, пр.Шахтеров 46/1, н.п7
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Встроенное помещение
Год постройки	2022	2023	2022	2022
Этажность/этаж	10/1	10/1	10/1	1
Общая площадь, кв.м.	127,4	109,7	210	219,3
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	пеноблок
Состояние объекта	черновая отделка	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Инженерное обеспечение	электроснабжение отсутствует	имеется	имеется	имеется
Земельный участок, га	н.у.	н.у.	н.у.	н.у
Дополнительная информация	Фактическое использование - не используется, пустует	Фактическое использование - используется, как кафе	Фактическое использование - используется как магазин двери	Фактическое использование - не используется , пустует на момент осмотра
Стоимость, KZT	**89 990 000,00**	**98 730 000,00**	**155 000 000,00**	
Цена, KZT/кв.м	706 357,93	900 000,00	738 095,24	
Корректировка на переданные имущественные права (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов, и пр.), %	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, KZT/кв.м	706 357,93	900 000,00	738 095,24	
Корректировка на торг- учитывает скидку к первоначальной цене, %	-6%	-6%	-6%	
Скорректированная цена, KZT/кв.м	663 976,45	846 000,00	693 809,52	
Корректировка на местоположение (индекс зонирования), %	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, KZT/кв.м	663 976,45	846 000,00	693 809,52	

Корректировка на год постройки, %	0,00%	-1,00%	0,00%
Скорректированная цена, KZT/кв.м	663 976,45	837 540,00	693 809,52
Корректировка на ремонтно - отделочные работы (учитывает разницу в состоянии и качестве элементов отделки), %	10,4%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена, KZT/кв.м	733 030,00	757 136,16	627 203,81
Корректировка на материал стен (учитывает разницу в конструктивных элементах), %	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, KZT/кв.м	696 378,50	719 279,35	595 843,62
Корректировка на целевое использование недвижимости (учитывает отклонения на целевое использование), %	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м	696 378,50	719 279,35	595 843,62
Корректировка на наличие инженерных коммуникации	4%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м	724 233,64	719 279,35	595 843,62
Корректировка на благоустройство территории , %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м	696 378,50	719 279,35	595 843,62
Корректировка на общую площадь (учитывает различие в площади/объёме здания), %	-2,7%	-3,4%	-0,2%
Скорректированная цена, KZT/кв.м	677 576,28	694 823,85	594 651,93
Корректировка на общую площадь земельного участка(учитывает различие в площади земли), %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, KZT/кв.м	677 576,28	694 823,85	594 651,93
Средняя цена, KZT/кв.м		**655 684,02**	
Общая площадь, кв.м.	219,30		
Общая стоимость, KZT	**143 791 506,26**		

Таким образом, стоимость *Встроенное нежилое помещение*, рассчитанная сравнительным подходом, будет составлять ***143 791 506,26 теңге.***

Расчет корректировочных и весовых коэффициентов

Согласно требованиям Стандарта оценки «Оценка недвижимого имущества» необходимо провести расчет и (или) обоснование корректировочных коэффициентов по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения (1 $м^2$ общей площади) выполняются корректировки цен предложений сравнимых объектов в следующем порядке:

1) корректировка на переданные имущественные права - учитывает влияние частичных прав на стоимость в сравнении с полными правами собственности.

Таблица 11. Средние соотношения между ценами предложений земельных участков с полными правами собственности и правами долгосрочной аренды на земельный участок

Область/целевое назначение	Офисно-адм.	ИЖС/ЛПХ	Производс.-складские	Крест.хоз-во/ сельхоз.пр.	Прочее коммерческое
В городе	*0,96 – 0,91*	*0,95 – 0,88*	*0,94 – 0,87*	*0,91 – 0,84*	*0,93 – 0,88*
В крупных поселках (нас-е свыше 3тыс.ч.)	*0,96 – 0,90*	*0,94 – 0,88*	*0,93 – 0,86*	*0,90 – 0,83*	*0,92 – 0,86*
В больших поселках (нас-е 1-3 тыс.ч.)	*0,95 – 0,89*	*0,93 – 0,87*	*0,92 – 0,85*	*0,90 – 0,82*	*0,91 – 0,84*
В средних сельских нас.п.(нас-е 0,2-1тыс.ч.)	*0,94 – 0,88*	*0,93 – 0,87*	*0,90 – 0,84*	*0,89 – 0,81*	*0,90 – 0,83*
В малых нас.п.(нас-е менее 0,2 ч.)	*0,94 – 0,87*	*0,92 – 0,86*	*0,89 – 0,82*	*0,88 – 0,80*	*0,90 – 0,82*

(источник Справочник оценщика № 2-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 222 с.»)

В данном случае, правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам и соответствует оцениваемому объекту. Все сравниваемые объекты находятся в частной собственности.

В связи с этим, корректировка на переданные имущественные права не применялась.

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

Таблица 12. Диапазоны корректировок на торг

Жилая недвижимость	Квартиры и дома, не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья	В городе 4-15 % В сельской местности 5-18%
	Квартиры повышенной комфортности	5-16 %
	Жилые дома повышенной комфортности	5-15 %
	Садовые и дачные дома	5-17 %
Коммерческая недвижимость	Торговая недвижимость	В городе 5-17% В сельской местности 5-17%
	Офисно-административная недвижимость	В городе 6-20% В сельской местности 9-22%
	Производственно-складская недвижимость	В городе 10-20% В сельской местности 13-19%
	Комплексы с/х назначения (элеваторы, жив.базы, теплицы и т.д.)	10-22%
Вакантные земельные участки	Офисно-административные земельные участки	9-22 %
	ИЖС (ЛПХ)	10-20 %
	Производственно-складские	13-25 %
	Крестьянское хозяйство, сельхозпроизводство	10-19 %
	Прочее коммерческое	9-22 %

(источник Справочник оценщика № 2-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 222 с.»)

В рассматриваемом случае, корректировка на торг применилась в размере -6% ко всем аналогам.

3) корректировка на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Корректировка вносится в том случае, если объекты расположены в разных районах и рассчитывается методом ранжирования. Метод основан на ранжировании по балльной системе показателей, влияющих на стоимость объекта оценки. Количество баллов, характеризующих качество объекта оценки по данному фактору, и перечень рассматриваемых факторов может быть различным, в зависимости от особенностей объекта оценки. После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого аналога. Данное отношение является комплексной корректировкой на местоположение, расчет которой проводится по формуле:

$$k = (Б_{об}/Б_{ан}-1)*100\%,$$

где *k* – корректировка на местоположение, %; *Боб* – сумма баллов объекта оценки; *Бан* – сумма баллов объекта-аналога.

Баллы качества объекта могут быть распределены по шкале: очень хорошее – 5 баллов; хорошее – 4 балла; среднее – 3 балла; ниже среднего – 2 балла; плохое – 1 балл; очень плохое – 0 баллов.

(источник Методические рекомендации по применению СО «Оценка стоимости недвижимого имущества» СМД СППО 05-2022, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков»)

Также, для учета разницы цен на недвижимость в зависимости от места положения, инфраструктуры района и других факторов, характеризующих особенность месторасположения сравниваемых объектов, оценщик может использовать данные территориальных коэффициентов по Справочнику оценщика № 2-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 222 с.».

В рассматриваемом случае, не применялась, так как все объекты находятся в одном районе.

4) корректировка на общую площадь — учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным объемом квадратных метров (объемом хранения).

Рекомендации к использованию: Данные Справочника целесообразно применять в расчетах корректировки методом Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполняется по формуле:

$$Кпл = ((Sou^k / San^k)-1)*100\%,$$

где *Кпл* – корректировка на площадь объекта; *Souk* – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент *k*; *Sank* – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k[12].

Таблица 13. Усредненные показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади в прочих районах и регионах за исключением городов республиканского значения

Обл.	Квартиры и ИЖД (не отн. к повыш.комф)	Квартиры повышен.комфортности	ИЖД повышен.комфортности	Сад-е и дачные дома	Торг. недвиж.	Офисно-адм. недв.	Произв.-склад. недвиж.	Комплексы с/х	Проч. назн.
Карагандинская	*-0,06*	*-0,07*	*-0,06*	*-0,06*	*-0,04*	*-0,05*	*-0,05*	*-0,06*	*-0,03*

В рассматриваемом случае поправки на общую площадь будут составлять следующие величины:

Расчет корректировки на площадь (метод Яскевича)

Показатель	Объект оценки	Объект аналог-1	Объект аналог-2	Объект аналог-3
Коэффициент торможения			-0,05	
Общая площадь, кв.м	219	127,4	109,7	210
Скорректированная площадь	0,76	0,78	0,79	0,77
Корректировка на общую площадь		-2,7%	-3,4%	-0,2%

5) Корректировка на класс качества внутренней отделки (ремонта) – учитывает, в первую очередь, качество используемых материалов и степень соответствия отделки современным стандартам комфорта и функциональности. Анализ рынка в 2026 г. показал, что влияние ремонта стало выше, особенно в крупных городах из-за роста стоимости строительных материалов и работ.

В рассматриваемом случае поправки на класс качества внутренней отделки будут составлять следующие величины:

Наименование	Состояние объекта оценки	Состояние объектов-аналогов	Корректировка, %
Аналог №1	Удовлетворительное состояние	Черновая отделка	+10,4
Аналог №2		Хорошее состояние	-9,6
Аналог №3		Хорошее состояние	-9,6

Источник: Справочник оценщика № 2-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 222 с.

6) Корректировка на наличие инженерных коммуникации – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей.

Наличие систем коммуникаций обеспечивает комфортное функционирование и использование любого объекта недвижимости и, следовательно, повышает ее стоимость. К ключевым инженерным сетям, существенно влияющим на стоимость недвижимости, обычно относятся:

1) Электроснабжение. Система электроснабжения предоставляет электрическую энергию для освещения, работы электроприборов, систем отопления и охлаждения, а также других электрических устройств.

2) Водоснабжение. Система водоснабжения обеспечивает подачу пресной воды в здания для питья, гигиенических нужд, кухонного использования и других целей.

3) Канализация. Система канализации отводит использованную воду и сточные воды из здания в канализационную сеть или систему очистки сточных вод.

4) Отопление. Система отопления обеспечивает поддержание комфортной температуры внутри здания, используя различные методы, такие как центральное отопление, радиаторы, теплые полы и т. д.

5) Газоснабжение. Система газоснабжения обеспечивает подачу природного газа для использования в качестве источника энергии для плит, отопления и других газовых приборов.

Источник: Справочник оценщика № 2-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 222 с.

В рассматриваемом случае, применяется +4% по первому аналогу так как электроснабжение отсутствует.

7) корректировка на материал стен – учитывает разницу в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента аналога, то корректировка рассчитывается по формуле:

$$Кс = Фо/Фа,$$

где φО и φС — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого объекта и аналога. Стоимостные коэффициенты для изданий серии «Справочник оценщика» публикуются отдельным унифицированным приложением в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.). В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента, в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Таблица 16. Диапазоны корректировок на торг

Конструктивная схема	Стены	Несущие конструкции	Коэффициент
Здания			
КС-1	Кирпич	Железобетон	1
КС-1а	Мелкие ячеистые и слоистые блоки	Железобетон	0,95
КС-2	Кирпич	Дерево	0,89
КС-3	Железобетон	Ж/б бескаркасное	1,115
КС-4	Железобетон	Ж/б каркасное	1,019
КС-5	Железобетон	Сталь	1,033
КС-6	Тонкий мет.лист с изоляцией	Сталь и ж/б	0,739
КС-7	Дерево	Дерево	0,758

Таблица 17. Расчет корректировок конструктивная схема

	Материал стен	Конструктивная схема	Коэффициент	Корректировка %
Объект оценки	Пеноблок	КС-1а	0,95	0
Аналог № 1	Кирпич	КС-1	(0,95/1)-1= -0,05	-5
Аналог № 2	Кирпич	КС-1	(0,95/1)-1= -0,05	-5
Аналог № 3	Кирпич	КС-1	(0,95/1)-1= -0,05	-5

(Источник: УПСС, разработанный ООО «КО-ИНВЕСТ» г.Москва

8) корректировка на площадь земельного участка – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным объемом квадратных метров. Расчет коэффициента на площадь земельного участка рассчитан на основе метода Е.Е.Яскевича. Данный метод основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Основная предпосылка расчета выражается формулой:

$$Кпл = ((Sоц^k / Sан^k)-1)*100\%,$$

где *Кпл* – корректировка на площадь объекта; Sou^k – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент *k*; San^k – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент *k*.

Данные по коэффициенту торможения взяты из Справочник оценщика № 2-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 222 с.».

В рассматриваемом случае, не применяется.

9) корректировка на год постройки – учитывает разницу цен в зависимости от года постройки здания.

В рассматриваемом случае поправки на год постройки будут составлять следующие величины:

Расчет корректировки на год постройки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Год постройки	2022	2022	2023	2022
Срок службы, лет	4	4	3	4
Нормативный срок службы, лет	100	100	100	100
Физический износ	4%	4%	3%	4%
Корректировка на год постройки		**0,0%**	**-1,0%**	**0,0%**

10) корректировка на благоустройство территорий – оцениваемый объект от сопоставимых аналогов может отличаться благоустройством территории. *В рассматриваемом случае, не применяется.*

11) корректировка на целевое назначение - учитывает отклонения на целевое использование, рассчитывается как отношение коэффициента целевого использования в оцениваемом районе, к коэффициенту целевого использования аналога:

$$I_C = \frac{K_C^o}{K_C^a}$$

Величина коэффициентов эффективного использования определяется методами математической статистики путем анализа базы данных о стоимости продаж в районах с различным целевым назначением. При отсутствии достоверной рыночной информации о ценах продажи земельных участков коэффициенты принимаются по таблице.

Таблица Коэффициенты эффективного использования ЗУ

№ п/п	Целевое назначение участка	K_C
1	Жилищное в застроенном пространстве	1,64
2	Жилищное в открытом пространстве	1,51
3	Коммерческое	2,07
4	Промышленное	0,37
5	Транспорта и связи	0,25
6	Подготовленный к застройке ЗУ без определенного назначения	1,46
7	Неподготовленный к застройке ЗУ без определенного назначения	0,45
8	Смешанные (жилищное и коммерческое)	1,86
9	Прочие	1,00

(источник Методические рекомендации по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, Палата оценщиков «Столичная палата оценщиков»)

В рассматриваемом случае, не применяется.

3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При применении нескольких подходов и соответствующих им методов, оценщик, как в рамках подходов, так и в рамках методов одного подхода:

- выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от

использования остальных;

- использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза).

В данном случае, для определения рыночной стоимости недвижимого имущества был применен один классический подход оценки – сравнительный. Метод сравнительного анализа продаж более предпочтителен для оценки жилья, так как на рынке рассматриваемого района наблюдается достаточно предложений объектов, аналогичных оцениваемому, и он отражает наиболее вероятную стоимость объекта оценки. Подробное обоснование отказов от других подходов приведен в данном отчете в разделе 3, подраздел 3.1.

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице:

Наименование подхода	*Результат, теңге*	*С учетом допустимого округления*
Сравнительный	**143 791 506,26**	***143 792 000***

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Таким образом, по мнению оценщика, рыночная стоимость оцениваемого объекта *Встроенное нежилое помещение*, расположенная по адресу: *РК, Карагандинская область, город Караганда, район имени Казыбек би, проспект Шахтеров, дом 46/1, нежилое помещение 7*, по состоянию на дату оценки, составляет округлённо:

143 792 000
(Сто сорок три миллиона семьсот девяносто две тысячи) теңге

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в теңге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

Оценщик: _____ ***Масабаева А.Х.***

Специалист: _____ ***Тлевалдинова А.Е.***