KAZPRICE
НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ТОО «Независимая Оценочная Компания «KazPrice»
Сыомкулов Ержан Ниязович
от 16.07.2025 г. г.

Отчет об оценке недвижимого имущества №	0404/25-БЦК

Дата составления отчета	16.07.2025 г. г.	
Наименование объекта оценки	Двухкомнатная квартира	в многоквартирном жилом доме
	общей площадью 50,90 кв.м	
Местонахождение объекта оценки	РК, г. Астана, район Байконыр, ж.м.Отырар, ул.Акбетей, д.11 кв. 25	
Дата оценки	15.07.2025 г. - 16.07.2025 г. г.	
Цель оценки	Определение ликвидной рыночной стоимости	
Назначение оценки	Для предоставления в банк	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Заказчик оценки	АО «Банк Центр Кредит» Адрес: г. Алматы, пр. Аль-Фараби, 38 БИН 980340000083 ИИК KZ218560000030149710 БИК KCJBKZX	
Оценщик	Абишева Лаззат Кулбаевна	
	член Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана» (свидетельство № 00802 от 31.01.2020 г.)	
ФИО руководителя и должность	Генеральный директор ТОО «Независимая Оценочная Компания «KazPrice»	Сыомкулов Ержан Ниязович
Наименование юридического лица (с которым заключен трудовой договор)	ТОО «Независимая Оценочная Компания «KazPrice» Юр. адрес: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Богенбай батыра 150, ком. 13а, конт. тел: 8(727)2670647, 2672032, БИН 090 040 017 111, ИИК KZ389228000092943T7 в АО «Kaspi Bank» БИК CASPKZKA, КБЕ 17	
Рыночная стоимость объекта оценки (в тенге)	15 095 829	Пятнадцать миллионов пять тысяч восемьсот двадцать девять тенге

г. Астана, 2025 г.

D 15605

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

№ пп	Наименование разделов и подразделов	Стр.
1.	**Раздел 1. Общие сведения отчета об оценке**	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	3-4
1.5.	Перечень документов, использованных при проведении оценки	4
1.5.1.	Нормативные правовые акты, используемые для оценки	4
1.5.2.	Стандарты оценки, источники информации	4
1.5.3.	Перечень правоустанавливающих и идентификационных документов на объект оценки	4
1.6.	Основные термины и определения, применяемые в настоящем отчете об оценке	5
2.	**Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки**	5
2.1.	Состав объекта оценки	5
2.2.	Описание основных характеристик объекта оценки	5
2.2.1.	Общая характеристика и состояние объекта оценки	6
2.2.2.	Назначение и текущее использование объекта оценки	6
2.3.	Описание местоположения объекта оценки	6
3.	**Раздел 3. Расчетная часть отчета об оценке**	6
3.1.	Методология оценки	6
3.1.1.	Краткое изложение сущности методов трех подходов	6-7
3.1.2.	Обоснование выбора подходов и методов, применяемых в настоящем отчете об оценке	7
3.2.	Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов	7
3.2.1.	Определение возможной рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	8-13
3.3.	Согласование результатов оценки	14
4.	**Раздел 4. Заключительная часть отчета об оценке**	14
	Приложения к отчету об оценке	

Раздел 1. Общие сведения отчета об оценке

1.1. Основание для проведения оценки

Договор на оказание услуг по оценке №	0404/25-ЕДК от 15.07.2025 г. г.

1.2. Задание на оценку

Наименование объекта	Двухкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме
Собственник объекта	НУРБАЕВА НУРПИЛА МИХАТОВНА ИИН 630813400661
Местонахождение объекта	РК, г. Астана, район Байконыр, м.к.Онтүстік, ул Акбидай, д.11 кв. 25
Оцениваемые права	Права собственности
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Абилова Лаззат Кульбековна ИИН 831 211 450 154
Местонахождение	РК, г. Астана, ул. Кенесары, 40, БЦ "7 Континент", оф. 1501
Свидетельство о присвоении квалификации "Оценщик"	«Оценка недвижимого имущества» № 00002 от 13.07.2018 г.
Наименование палаты	Член Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана» (свидетельство № 00002 от 01.01.2020 г.)
Сведения о страховании гражданско-правовой ответственности оценщика	Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда № 433-25-150-0000118 от 14.06.2025 г., на сумму 19 660 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) тенге.
Наименование юридического лица (с которым заключен трудовой договор)	ТОО «Независимая Оценочная Компания «KazPrice»; Юр. адрес: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Богенбай батыра 150, ком. 12а; Конт. тел: 8 (727) 2676647, 2672037; БИН 091 040 017 111; ИИК KZ38722S000009294377 в АО «Kaspi Bank» БИК CASPKZKA; КБЕ 17

1.4. Допущения и ограничительные условия, в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Как отмечено в принципах МСО, если необходимо следовать законодательным, правовым, нормативным или другим общепринятым требованиям, которые отличаются от некоторых требований МСО, оценщик должен следовать таким законодательным, правовым, нормативным или иным общепринятым требованиям (это называется отступлением). Такая оценка все равно будет считаться проведенной в общем соответствии с МСО.

2. Настоящий отчет об оценке достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности, в случае использования отчета об оценке третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки.

3. Все рисунки, чертежи, схемы или фотографии, если они имеются в отчете об оценке, приведены лишь для получения общего представления об оцениваемом имуществе и не могут влиять на стоимость объекта оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, которые могут повлиять на оценку, по состоянию собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций, на та необходимость их выявления.

5. Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете об оценке, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.

6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать настоящий отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Публикация отчета об оценке целиком, частями или отдельных ссылок на настоящий отчет об оценке, данных, содержащихся в настоящем отчете об оценке, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. 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, и, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

9. 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 оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

10 Оценщик не несет ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объектам оценки.

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

12 Оценщик проводит работу по определению стоимости объекта оценки по копиям документов, представленных заказчиком оценки, который единолично полностью несет ответственность за их достоверность и юридическую состоятельность.

13 Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью оценщика.

14 Если иное не оговорено заданием на оценку, в случаях, выявления фактов незарегистрированных перепланировок / построек (возведение строений, объединение разных помещений, замощение асфальтом-дворовых проездов и т.д.), оценщиками самостоятельно площадь вновь образованных помещений не устанавливается. За основу в расчетах оценщиками принимаются площади, указанные в правоустанавливающих документах.

15 Содержащееся в отчете об оценке мнение, мнения, заключения являются независимыми и профессиональными мнением, мнениями и заключениями оценщика и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета об оценке.

16 Ни заказчик, ни оценщик не имеют, ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

17 Вознаграждение за оценку не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке.

18 В случае, когда определение стоимости проведено без полного / частичного визуального осмотра внутренних помещений, поскольку доступ во внутренние помещения не предоставлен Заказчиком оценки. Все характеристики приняты со слов Заказчика и согласно Техническому паспорту на недвижимое имущество. Состояние не осмотренных помещений принимается как условно удовлетворительное. Оценщик имеет право указать данную информацию в отчете об оценке согласно подпункта 2) статьи 14 Закона об оценочной деятельности в Республике Казахстан от 10.01.2018 г.
При этом при изменении условий, т.е. предоставлении Заказчиком/Собственником доступа для полноценного обследования внутренних помещений объекта оценки, с возможностью фотосъемки, оценщик готов произвести повторный выезд на объект оценки, осуществить осмотр внутренних помещений и внести соответствующие корректировки и расчеты, в случае необходимости, т.е. отличия фактического технического состояния от принятого оценщиком и настоящем отчете об оценке.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

1.5.1. Нормативные правовые акты, используемые для оценки

1 Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 г. №133-VI ЗРК (с актуальными изменениями и дополнениями на дату оценки).

2 Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» от 25 декабря 2017 года № 120-VI ЗРК (с актуальными изменениями и дополнениями на дату оценки).

3 Гражданский кодекс Республики Казахстан (с актуальными изменениями и дополнениями на дату оценки).

1.5.2. Стандарты оценки, источники информации

1 Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 22 апреля 2024 года № 227. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 23 апреля 2024 года № 34286 О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки"

2 Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 16971)

3 Приказ Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876 О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

4 Приказ Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 1 августа 2022 года № 772 О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке".

5 Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденные Приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 1 августа 2022 года № 772 О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке",

6 Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 22 апреля 2024 года № 227. О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

7 Стандарт оценки "Виды стоимости", утвержденный Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 22 апреля 2024 года № 227. О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

8 Международные Стандарты Оценки (МСО), 2022 г.

9 Справочник оценщика №1-2025, под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Ивановой О.Н., Гуевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025 г. – 184 с.

10 Оценка стоимости объектов недвижимости. Учебник. – Алматы, 2022 г., выпущенный под редакцией Асаул А. Н., Шуленбаева Г.Р.

11. Справочник "КО-ИНВЕСТ", 2023 г.

Для оценки использованы данные специализированных интернет ресурсы (https://krisha.kz/; olx.kz; http://www.kn.kz/ и др.), риэлтерских компаний, агентств по недвижимости и др.

Стандарты и источники информации приводятся в соответствии с подходом по каждому типу оценки, затратному подходу и виду стоимости.

* *Данные, используемые при анализе рынка, указать с соответствующих разделов, общей информации и описания объекта оценки, расчетной части и более приложения максимально полному отчету об оценке.*

1.5.3. Перечень правоустанавливающих и идентификационных документов на объект оценки

1 Договор купли-продажи квартиры № 3354 от 07.08.2024 г.

2 Кадастровый паспорт объекта недвижимости (квартира) от 29.07.2024 г.

3 Уведомление о государственной регистрации № 24-2100-188367 от 07.08.2024 г.

4 Заключение об изменении технических характеристик объекта недвижимости от 29.07.2024 г.

Ограничения	Не установлено, доступ в квартиру не предоставлен
Информация по документам/объекту оценки	Заказчик не предоставил справку о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках.
Примечание	нет

1.6. Основные термины и определения, применяемые в настоящем отчете об оценке

Дата оценки - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

Заказчик оценки - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

Мансардный этаж (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши;

Метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

МСО - Международные стандарты оценки;

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

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

Оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации оценщика, выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

Подвальный этаж - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

Подход к оценке - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

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;

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;

Технический этаж - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, располагается в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания;

Физический износ — потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

Цокольный (полуподвальный) этаж - этаж, где отметка пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки

Дата осмотра объекта	15.07.2025 г. г.

2.1. Состав объекта оценки

Количество комнат	2
Общая площадь, кв.м.	50.9
Полезная (жилая) площадь, кв.м.	28.2
Площадь кухни, кв.м.	7.6
Наличие балкона, лоджий	отсутствует

Ориентация окон	не установлено
Особенности планировки	обычная

2.2. Описание основных характеристик объекта оценки

Экспликация жилье / Экспликация

Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе				Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе			
		тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая	лоджия	балкон			тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая	лоджия	балкон
Үлгілік жобасы	10.2		10.2			Ас бөлме алаңы	7.6		7.6		
Тағдырлық бөлме жилая комната	16.2	16.2				Ерекшеленген пәрмен сауысы	3.2		3.2		
Тұрғын үй бөлме жилая комната	12	12				Әрекпме алаңы	1.7		1.7		
Пайдалы алаңы / Полезная площадь							50.9	28.2	22.7		
Қорытынды / Итого							50.9	28.2	22.7		
Пәтер бойынша пайдалы алаңы / Полезная площадь по объекту							50.9				
Пәтер бойынша қорытынды / Итого по объекту							50.9	28.2	22.7		

Берілген күні: 2024 жылғы «29» шілде
Дата выдачи: «29» июля 2024 года

Тапсырыс № / № заказа 002260189929

2.2.1. Общая характеристика и состояние объекта оценки

Год постройки дома	1984	
Материал стен дома	кирпич	
Этажность дома	5	
Этаж объекта оценки	1	
Наличие лифта	не имеется	
Наличие мусоропровода	не имеется	
Обеспечение горячей водой	не установлено	доступ внутрь объекта не предоставлен
Обеспечение холодной водой	не установлено	доступ внутрь объекта не предоставлен
Обеспечение магистральным газом	не установлено	доступ внутрь объекта не предоставлен
Отопление	не установлено	доступ внутрь объекта не предоставлен
Канализация	не установлено	доступ внутрь объекта не предоставлен
Наличие охранной сигнализации	не установлено	
Состояние подъезда дома	удовлетворительное	
Элементы	**Материал отделки**	
	Описание	**Состояние**
Полы	не установлено	условно удовлетворительное / доступ не предоставлен
Стены	не установлено	условно удовлетворительное / доступ не предоставлен
Потолок	не установлено	условно удовлетворительное / доступ не предоставлен
Окна	не установлено	условно удовлетворительное / доступ не предоставлен
Двери межкомнатные	не установлено	условно удовлетворительное / доступ не предоставлен
Сантехника	не установлено	условно удовлетворительное / доступ не предоставлен
Радиаторы	не установлены	условно удовлетворительное / доступ не предоставлен
Входная дверь	металлическая	хорошее
Общее состояние объекта оценки	условно удовлетворительное	

2.2.2. Назначение и текущее использование объекта оценки

Назначение объекта	для проживания	
Текущее использование объекта	не установлено	доступ не предоставлен

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Местонахождение объекта	РК, г. Астана, район Байконыр, жм Онтүстік, ул Алибай, д.11 кв. 25
Перечисление ближайших улиц	-
Наличие объектов социальной сферы	магазины, школы, детский сад
Инфраструктура района	среднеразвита
Транспортная доступность	доехать на личном транспорте быстрее, чем на общественном

Раздел 3. Расчетная часть отчета об оценке

3.1. Методология оценки

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в сравнительный, затратный и доходный подходы. Подходы и методы оценки выбираются оценщиком самостоятельно на основании, доступных данных, определяемых в результате предварительного анализа, отбора и сбора данных.

Согласно подпункту 1 пункта 1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», «1. Оценщик имеет право: 1) самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника».

Оценка объекта производится в следующем порядке:

1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация сопутствующих прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости, определение даты оценки, определение прочих определяющих условий);

2) заключение договора на проведение оценки;

3) осмотр объекта оценки;

4) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ информации, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого);

5) выбор подходов и методов оценки, расчеты, необходимые для определения рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);

6) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

7) составление отчета об оценке.

3.1.1. Краткое изложение сущности методов трех подходов

Методы доходного подхода:

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

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.

Методы затратного подхода:

1) метод позиционного 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 значимости или единицы мощности;

4) индексный метод – метод приведения балансовой 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.

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 соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение 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.

3.1.2. Обоснование выбора подходов и методов, примененных в настоящем отчете об оценке

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

Определение стоимости доходным подходом основано на принципе ожидания, который гласит, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость его будущих доходов. В то же время собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов от использования этого объекта.

Использование доходного подхода обосновано тогда, когда:

во-первых, можно четко выделить конкретный поток дохода (чистый доход или денежный поток, под которым понимается сумма чистого дохода и амортизационных отчислений), который приносит и может принести в будущем объект;

во-вторых, необходима определенная история хозяйственной деятельности и доходов хозяйствующего субъекта от использования оцениваемого объекта, на основе, которой можно построить реальный прогноз доходов на перспективу.

Оценщик не располагает официальными данными аренды данного вида недвижимого имущества, т.к. в подавляющем количестве случаев Договоры аренды вообще не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам в данном сегменте. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным. **В этой связи доходный подход был исключен из расчетов.**

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

В процессе проведения работ по оценке оценщиком найдено достаточное количество объектов - аналогов на рынке недвижимого имущества в данном сегменте, для формирования мнения о рыночной стоимости объекта оценки. **В этой связи использование затратного подхода является не корректным и оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода при оценке.**

3. 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 единого сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним. Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выделяется аналог цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра.

По мнению оценщика, в конкретном случае, **единственно возможным подходом к оценке из трех существующих, можно считать сравнительный подход**, реализуемый через метод сравнительного анализа, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения, дает наиболее обоснованные результаты. Данный метод подразумевает изучение рынка, выбор аналогов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости) показал, что для оценки имущества, наиболее применим метод сравнительного анализа. Так как применение метода сравнительного анализа обусловлено тогда, когда имеются различия в экономических и (или) физических параметрах между объектом оценки и объектами - аналогами.

Поскольку метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, а объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости, функциональное назначение которого не предполагает использования в коммерческих целях, с целью извлечения дохода, использование данного метода при оценке оценщик посчитал нецелесообразным.

С помощью методов статистики разрабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров, важных для оценки влияния каждого параметра на стоимость, необходимо использование большого количества однородных объектов в конкретном сегменте с аналогичными экономическими параметрами. Имеющееся количество информации (данных) не позволяет выделить достаточное количество однородных объектов, следовательно применение к оценке данного метода не представляется возможным.

3.1. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

Для определения стоимости объекта недвижимости используется следующая последовательность действий:

1) подбор аналогов 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 элементов сравнения;

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

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

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

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

3.2.1. Определение возможной рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

При определении стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа учитывается: наиболее близкие объекты - аналоги, площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделка, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое.

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, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;

Подбор аналогов осуществляется посредством маркетингового анализа доступных данных, размещаемых на общедоступных открытых интернет - ресурсах, и интервьюирования с потенциальными продавцами/представителями продавцов.

По мнению Оценщика:
• если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
• если от 10% до 26% — средней;
• больше 26% и меньше или равно 33% — значительной.
Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, а если больше 33%, то – неоднородной.
(Источник: https://wiki.loginom.ru/articles/variation-coefficient.html)

Коэффициент вариации (однородность данных) определяется по формуле: СТАНДОТКЛ(Выборка 1 кв.м. Аналог 1;Аналог 2;Аналог 3) / СРЗНАЧ(Выборка 1 кв.м. Аналог 1;Аналог 2;Аналог 3) (значения берутся из таблицы).

Параметры объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Сегмент рынка	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость
Источник информации		Интернет портал «Крыша» www.krisha.kz		
Ссылка на источник информации		https://krisha.kz/a/show/694493555	https://krisha.kz/a/show/761341804	https://krisha.kz/a/show/762338710
Дата обращения к источнику информации		16.07.2025 г.	16.07.2025 г.	16.07.2025 г.
Месторасположение	РК, г. Астана, район Байконыр, ж.м.Онтүстік, ул.Акбидай, д.11 кв. 25	РК, г. Астана, район Байконыр, ул.Кементогулы	РК, г. Астана, район Байконыр, ул. К Кементогулы — Район Лесозавода	РК, г. Астана, район Байконыр, ул.Кементогулы 8/1
Необходимость внесения корректировки (да / нет)		нет	нет	нет
Контактные телефоны продавца		7 778 556 2910	7 776 4 12 2249	7 747 365 0495
Цена предложения объектов - аналогов, тенге		**18 500 000**	**22 000 000**	**17 450 000**
Общая площадь, кв.м.	**50,90**	**50,00**	**63,00**	**50,00**
Материал стен	кирпич	панельный	панельный	панельный
Этажность дома	5	5	5	5
Этаж квартиры	1	2	1	3
Необходимость внесения корректировки (да / нет)		да	нет	да
Год постройки	1984	1985	1985	1985
Количество комнат	2	2	3	2
Площадь кухни, кв.м.	7,6	7,50	7,1	9,0
Тип планировки	обычная	обычная	обычная	обычная
Санузел	совмещенный	раздельный	раздельный	раздельный
Дополнительное оснащение	условно пустая	полностью мебелирована	частично мебелирована	полностью мебелирована
Наличие паркинга	без паркинга	без паркинга	без паркинга	без паркинга
Техническое состояние	условно удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Благоустройство придомовой территории / обслуживание дома	благоустроена / типовое обслуживание	благоустроена / типовое обслуживание	благоустроена / типовое обслуживание	благоустроена / типовое обслуживание
Цена предложения 1 кв.м., тенге		**370 000**	**349 206**	**349 000**
Коэффициент вариации (однородность данных)		0,03		
Корректировка на имущественные права	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**

Необходимость внесения корректировки (да / нет)	нет	нет	нет
Корректировка, тенге	0	0	0
Скорректированная общая стоимость, тенге	18 500 000	22 000 000	17 450 000
Корректировка учитывает регион и набор юридических прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое). В случае когда правовой статус по сравниваемым объектам - аналогам соответствует оцениваемому объекту корректировка не применяется.			
Корректировка на торг	**Торг уместен**	**Торг уместен**	**Торг уместен**
Корректировка, тенге	-1 295 000	-1 540 000	-1 221 500
Процент корректировки	-7%	-7%	-7%
Скорректированная общая стоимость, тенге	17 205 000	20 460 000	16 228 500
Корректировка на торг - разница между окончательной ценой данной продажи(сделки) и фактической сделкой. Обусловлена возможным процессом второго раунда между продавцом и покупателем, с целью получения более выгодной цены при покупке недвижимости Корректировка принята с шаблона 4 (стр. 15) Справочника оценщика №1-2025, с учетом ликвидности объектов.			
Область, регион	*Квартиры, по отношению к жилью повышенной комфортности, т. ч. из фонд социального жилья*		*Квартиры повышенной комфортности*
	в городе	*в сельской местности*	
г. Астана	*5-11*	*5-20*	*3-15*
Корректировка на условия продажи **Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка, тенге	0	0	0
Скорректированная общая стоимость, тенге	17 205 000	20 460 000	16 228 500
Данная корректировка учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и потенциальность первичного характера сделки.			
Корректировка на дату оценки 15.07.2025 г.-16.07.2025 г.	15.07.2025 г.-16.07.2025 г.	15.07.2025 г.-16.07.2025 г.	15.07.2025 г.-16.07.2025 г.
Процент корректировки	0%	0%	0%
Скорректированная общая стоимость, тенге	17 205 000	20 460 000	16 228 500
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге	344 100	324 762	324 570
Данная корректировка учитывает изменение цен на рынке во времени. Корректировка определяется на основании анализа стоимости данных до даты оценки.			
Корректировка на местоположение **РК, г. Астана, район Байконыр, ж.м.Ондірік, ул Акбидай, д.11 кв. 25**	**РК, г. Астана, район Байконыр, ул.Кемеңгерулы**	**РК, г. Астана, район Байконыр, ул. К Кемеңгерулы — Район Лесозавода**	**РК, г. Астана, район Байконыр, ул.Кемеңгерулы 8/1**
Процент корректировки	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге	344 100	324 762	324 570
Наименование показателя *Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения города	*4*	*4*	*4*	*4*
Престижность района	*4*	*4*	*4*	*4*
Качество ближайшего окружения	*4*	*4*	*4*	*4*
Транспортная и пешеходная доступность объекта	*4*	*4*	*4*	*4*
Сумма баллов	*16*	*16*	*16*	*16*
Расчет корректировки		0%	0%	0%
Корректировка учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Определяется посредством практического опыта оценщика, а также проведенного анализа ключевых влияющих факторов. Перечень рассматриваемых факторов может быть различным, в зависимости от особенностей объекта оценки. В случае когда сравнительный параметр объекта оценки совпадает с объектом-аналогом корректировка не применяется.			

После расстановки баллов по каждому отклону и объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого отклона. Данное отношение является поправочной корректировкой на местоположение, расчет которой производится по формуле: К = ((Боб-Бан)+1)х100%,
где К – 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.

Корректировка на состояние внутренней отделки	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Процент корректировки		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		333 777	315 019	314 833

Корректировка на состояние внутренней отделки – учитывает уровень отделочных материалов и потребности в проведении капитальных или «косметических» ремонтных работ. Корректировка рассчитана с учетом с таблицы 18 (стр. 26) Справочника оценщика №1-2025. Формула для расчета корректировки: Кс = Ко / Кп, где Ко – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки, Кп и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние отклона и объекта оценки соответственно.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициенты	0,89	0,92	0,92	0,92
Область, регион	Состояние внутренней отделки квартиры				
	Отличное состояние (новый ремонт)	Чистовая отделка	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Требует ремонта
В городе	1	0,83-0,72	0,97-0,92	0,89-0,8	0,82-0,77
В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,87-0,8	0,97-0,93	0,9-0,8	0,83-0,8
В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0,85-0,78	0,95-0,94	0,91-0,85	0,82-0,79
В средних сельских населенных пунктах (население 0,3-1 тыс. чел.)	1	0,85-0,78	0,97-0,93	0,91-0,85	0,82-0,79
В малых сельских населенных пунктах (хутора, аулы, кишлаки и иные аналогичные малые населенные пункты)	1	0,88-0,8	0,97-0,91	0,89-0,83	0,85-0,81

При определении состояния внутренней отделки квартиры, следует руководствоваться следующими общими понятиями. Состояние подразделяется на:

отличное состояние (новый ремонт)	состояние отделочных материалов новое, ремонт в помещении «свежий» и соответствует современным требованиям
хорошее состояние	состояние отделочных материалов хорошее, требуется мелкий косметический ремонт, для восстановления первоначального состояния отделки
удовлетворительное состояние	состояние отделочных материалов удовлетворительное, требуются работы по частичной замене отделочных материалов для восстановления первоначального состояния отделки
требуют ремонта	состояние отделочных материалов неудовлетворительное вследствие длительного использования, требуются капитальные работы по полному обновлению и восстановлению помещения, включая замену, ремонт, значительные изменения и модификации элементов отделки с целью улучшения ее состояния, функциональности и эстетического вида
чистовая отделка	внутренние отделочные работы не производились, объект представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно окнами и дверными проемами

Корректировка на целевое использование	доступ не предоставлен	проживание	проживание	проживание
Процент корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		333 777	315 019	314 833

Корректировка применяется когда объекты-аналоги или объект оценки используются не по целевому назначению. В частности использование объектов в коммерческих целях обеспечивает владельцу дополнительный доход, что повышает стоимость объекта. Корректировка рассчитывается как разница арендных ставок в сегментах жилой и коммерческой недвижимости. В случае когда целевое использование сравнительных объектов-аналогов не отличается от оцениваемого объекта, корректировка не применяется.

Корректировка на коммуникации	**Горячее водоснабжение-не установлено, Холодное водоснабжение-не установлено, Обеспеченье магистральным газом-не установлено, Отопление-не установлено, Канализация-не установлено**	**все коммуникации центральные**	**все коммуникации центральные**	**все коммуникации центральные**
Процент корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		333 777	315 019	314 833

Корректировка учитывает разницу в удельной стоимости объектов, подключенных к разным типам инженерных сетей. В случае когда характеристика коммуникаций по сравниваемым объектам-аналогам не отличается от оцениваемого объекта, корректировка не применяется.

электроснабжение	*система электроснабжения предполагает электрическую энергию для освещения, работы электроприборов, систем отопления и вентиляции, а также других электрических устройств.*
водоснабжение	*система водоснабжения обеспечивает подачу пресной воды в здания для питья, гигиенических нужд, хозяйственного использования и других целей.*
канализация	*система канализации отводит использованную воду и сточные воды из здания в канализационную сеть или систему очистных сооружений.*
отопление	*системы отопления обеспечивают поддержание комфортной температуры внутри здания, используя различные методы, такие как центральное отопление, радиаторы, теплые полы и т. д.*
газоснабжение	*система газоснабжения обеспечивает подачу природного газа для использования в качестве источника энергии для плит, отопления и других газовых приборов.*

Корректировка на общую площадь	**50,90**	**50,0**	**63,0**	**50,0**
Процент корректировки		0%	2%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		333 777	321 319	314 833

Корректировка на общую площадь *– учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости, с разной площадью, методом Исаенко Е.Е., основанном на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки вычисляется в формуле: Кпл = ((Sоц^k :Sан^k)-1)*100% ,где Кпл - корректировка на площадь объекта; Sоц^k – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; Sан^k – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.*

Показатель	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Область, регион	*г. Астана*	*г. Астана*	*г. Астана*	*г. Астана*
Категория	*в городе*	*в городе*	*в городе*	*в городе*
Коэффициент торможения	*-0,11*	*-0,11*	*-0,11*	*-0,11*

Степенной коэффициент применяется в соответствии с данными Справочника оценщика №1-2023 (стр.32), таблица 22.

Корректировка на материал стен дома	**кирпич**	**панельный**	**панельный**	**панельный**
Процент корректировки		2%	2%	2%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		340 453	327 745	321 130

Корректировка учитывает различие в материале стен объекта оценки и объектов - аналогов. Конструктивные решения влияют на стоимость квадратного метра, поскольку используемые в строительстве материалы имеют разные характеристики по сроку службы, теплоизоляции, шумоизоляции и т.п. Выделены следующие конструктивы физической износа фундамента:

I	*капитальные каменные здания со стенами из кирпича, кирпичные с железобетонными или металлическими каркасами; с крупноразмерными стенами и железобетонными перекрытиями*
II	*здания с каменными и крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные*
III	*здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного железобетона, ракушечника, перекрытия железобетонные; здания крупноблочные и из легких металлов, перекрытия деревянные.*
IV	*здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми, сборно – щитовыми, облицованными кирпичом*
V	*здания сборно-щитовые, каркасно-засыпные, каркасно - камышитовые и другие облегченные*

Корректировка рассчитана на основе данных справочника Ко - минск, и отражает различие по долготам					
Параметр	*Объект оценки*				
Объект - аналог	*V*	*IV*	*III*	*II*	*I*
V	*0%*	*16%*	*17%*	*19%*	*19%*
IV	*-13%*	*0%*	*12%*	*15%*	*14%*
III	*-13%*	*-12%*	*0%*	*2%*	*2%*
II	*-16%*	*-13%*	*-2%*	*0%*	*2%*
I	*-16%*	*-14%*	*-2%*	*-2%*	*0%*

Корректировка на год постройки (физическое состояние строения)		**1984**		**1985**		**1985**		**1985**	
Текущий год оценки	**2025**	фактич.срок	41	фактич.срок	40	фактич.срок	40	фактич.срок	40
		нормат.срок	125	нормат.срок	80	нормат.срок	80	нормат.срок	80
Процент корректировки				*0%*		*0%*		*0%*	
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге				*340 453*		*327 745*		*321 130*	

При расчете данной корректировки Оценщик исходил из предположения, что чем больше срок эксплуатации строения, тем меньше его экономический срок жизни. Данная корректировка применяется Оценщиком, исходя из группы капитальности и нормативного срока службы строения. Корректировка рассчитывается математически, как разница между отношением фактич. к норматив. сроку службы оцениваемого объекта и отношением фактич. к норматив. сроку службы объекта - аналога. В случае когда различие по году постройки не влияет на стоимость корректировка не применяется. Корректировка на срок эксплуатации также не применяется на первые пять лет разницы по сроку эксплуатации между оцениваемым объектом объектами - аналогами. Расчет корректировки осуществляется после превышения второго пятилетнего периода.

Виды зданий	*Срок службы, лет*
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные, в том числе с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	*125*
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, экономичных видов бетонов	*100*
Здания с кирпичными стенами, перекрытия железобетонные	*80*
Здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми, сборно - щитовыми, облицованными кирпичом	*50*
Здания сборно - щитовые, каркасно - засыпные	*30*
*Здания каркасно - камышитовые и другие облегченные**	*15*

*Источник информации: Справочник оценщика №1-2025 (стр.75). * Инструктивно-методическое обследование (приложение 11)*

Корректировка на планировку	**обычная**	**обычная**	**обычная**	**обычная**
Процент корректировки		*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		*340 453*	*327 745*	*321 130*

Корректировка учитывает зависимость цены объекта от планировки квартиры (изолированная, обычная, элитная и пр.). Корректировка рассчитывается методом парных продаж, который предполагает выявление разницы через отношение удельной стоимости сходного по параметру с объектом оценки к аналогичному как объекта оценки. В случае когда планировки по сравниваемым объектам-аналогам соответствуют оцениваемому объекту корректировка не применяется.

Корректировка на тип сан. узлов	**совмещенный**	**раздельный**	**раздельный**	**раздельный**
Процент корректировки		*-4%*	*-4%*	*-4%*
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		*326 855*	*314 635*	*308 285*

Корректировка учитывает зависимость цены объекта от различия санузлов (раздельный, совмещенный, более двух сан.узлов). Количество санузлов, а также возможность воспользоваться интересующим санузлом в существенной мере влияет на удобство проживания. Корректировка рассчитана на основе данных справочника Ко-минск, и отражает различие по типу объектов.

Показатель	*Объект оценки*				
Объект аналог	*отсутствующий*	*совмещенный*	*раздельный*	*2 санузла*	*более 2 санузлов*
отсутствует	*0%*	*3%*	*7%*	*9%*	*12%*
совмещенный	*-3%*	*0%*	*4%*	*6%*	*9%*

раздельный	-6%	-4%	0%	2%	5%
2 санузла	-8%	-6%	-2%	0%	3%
более 2 санузлов	-11%	-8%	-5%	-3%	0%
более 2 санузлов, с привязкой к количеству спален	данный параметр характерен для объектов повышенной комфортности – класса «элитное» и «бизнес».				
два санузла	подразумевается наличие 2 санузлов совмещенных или раздельных (при этом раздельный санузел функционально из двух помещений – ванная и туалетная).				
раздельный санузел	ванная и туалет являются раздельными помещениями, что является типичным для квартир с большой площадью.				
совмещённый санузел	ванная и туалет расположены в одном помещении, что является типичным для квартир с не большой площадью.				
отсутствует в квартире	данный параметр характерен для гостиничных общежитий и зданий с иным объектом, при этом санузлы должны располагаться в холле или организованы в секции на этаже/в здании				

Корректировка на этажность	5	5	5	5
Этаж квартиры	1	2	1	3
Процент корректировки		-2%	0%	-5%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		303 957	314 635	286 705
Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Область, регион	г. Астана	г. Астана	г. Астана	г. Астана
Этажи квартиры	первый этаж	средний этаж	первый этаж	средний этаж
Коэффициенты	1	1,07	1	1,07

Источник информации: Справочник оценщика №1-2025 (стр 23-24), таблица 17

Корректировка на этажность – учитывается влияние расположения недвижимости на определенном этаже на ее стоимость. Цены на жилую недвижимость зависят от этажности в связи с предпочтениями покупателей:
– иметь красивый вид из окна, особенно, если квартира на верхних этажах предполагает вида на город, море или другие живописные места, что более востребовано и, следовательно, повышает цену;
– снизить шум и увеличить приватность – квартиры на верхних этажах более приватны в отличие с нижними этажами и обычно находятся дальше от уличного шума;
– увеличить доступность – квартиры на нижних этажах более доступными для людей с ограниченной мобильностью или тех, кто предпочитает избегать лифтов и иметь быстрый доступ к улице и т.д. Расчет корректировки производиться по формуле: Кэт = Кк / Ка, где Кэт – корректирующий коэффициент на расположение на этаже, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие расположение объектов - аналогов и объекта оценки внутри здания соответственно.

Корректировка на дополнительное оснащение	условно пустая	полностью меблированная	частично меблированная	полностью меблированная
Процент корректировки		+3%	-1%	-3%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		294 838	311 489	278 104

Корректировка отражает наличие дополнительных элементов предмета, не относящихся к недвижимости. То есть, в случае, если в стоимость объекта-аналога входит дополнительное имущество (мебель, бытовая техника и т. д) стоимость корректируется в зависимости от количества составляющих элементов (полностью меблированная, частично меблированная). Данная корректировка была рассчитана на основании проведенного опроса в предложениях на рынке недвижимости, а также с учетом состояния (наполненности) объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Дополнительное оснащение квартиры	Корректировка (в долях)		
	Мин	Макс	Среднее значение
Частично меблированная (встроенная кухня, мягкая корпусная мебель)	-3%	-1%	-2%
Полностью меблированная (встроенная кухня, кухонный гарнитур, мягкая мебель, корпусная мебель, и т.д.)	-6%	-3%	-5%

Корректировка на наличие паркинга	без паркинга	без паркинга	без паркинга	без паркинга
Процент корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв.м., тенге		294 838	311 489	278 104

Общая площадь, кв.м.	50,00
Среднее значение стоимости за 1 кв.м., тенге	294 810

Стоимость объекта оценки, тенге	15 005 829

3.3. Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки не требуется, поскольку в данном отчете об оценке, при определении возможной рыночной стоимости, Оценщиком использован один подход - сравнительный.

Раздел 4. Заключительная часть отчета об оценке

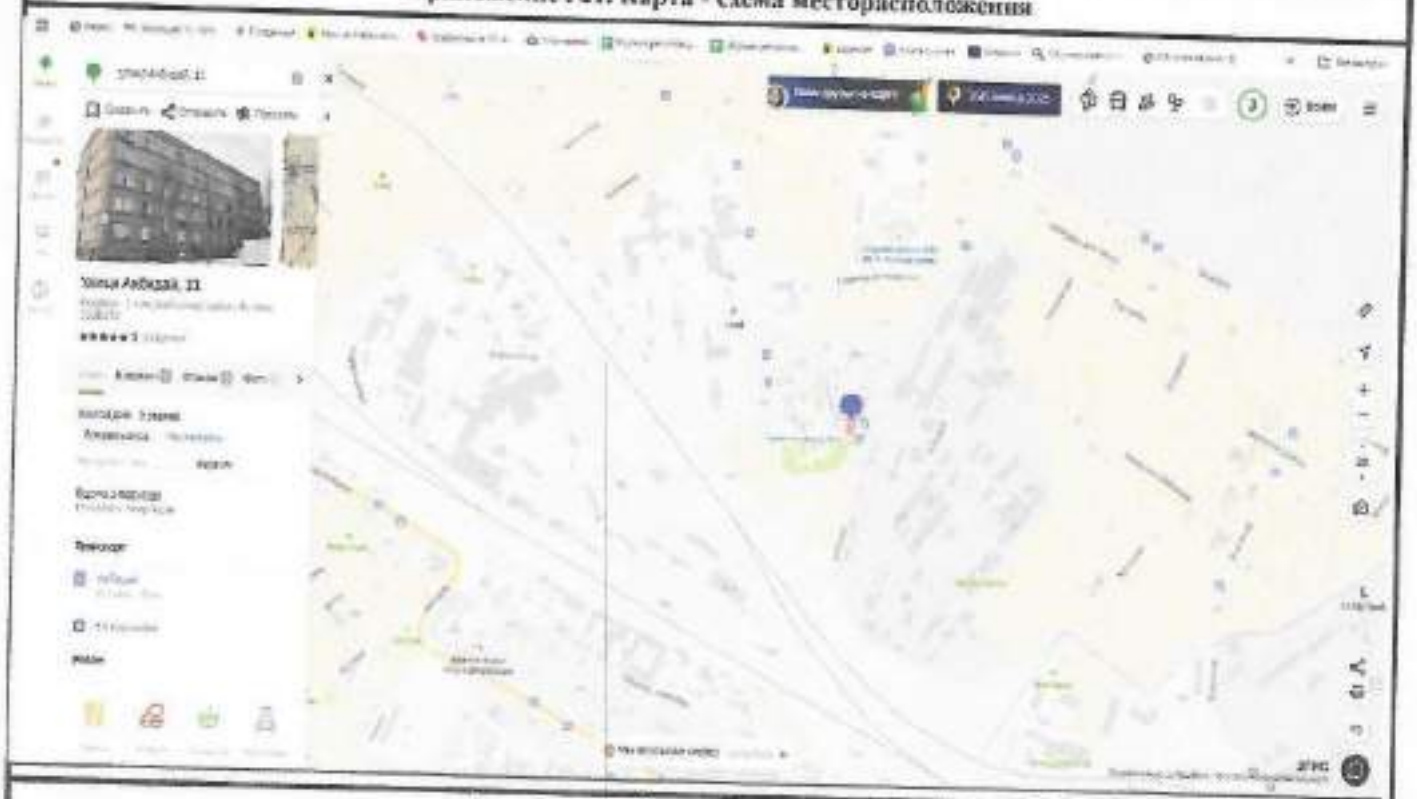
Наименование объекта	Двухкомнатная квартира	в многоквартирном жилом доме
Местонахождение объекта	РК, г. Астана, район Байконыр, жк.Отырік, ул.Аблайхан, д.11 кв. 25	
Дата оценки	15.07.2025 г.- 16.07.2025 г.	
Возможная рыночная стоимость (в тенге)	**15 005 829**	**Пятнадцать миллионов пять тысяч восемьсот двадцать девять тенге**

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

При этом, в целях использования признаются отчеты об оценке изначально, являющиеся обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при регистрации ипотеки недвижимости, с даты составления которого прошло не более одного года.

Оценщик Айтхожа Данияр Кулбашевич

Приложение №1. Карта - схема месторасположения



Фотографии объекта оценки



Фасад дома



Фасад дома



Двор



Входная группа



Подъезд



Лестница



Этаж

Приложение №2. Скриншоты аналогов







Приложение №3. Скриншоты справочника оценщика

№	Область, регион	Квартиры в многоквартирных жилых домах (коттеджах), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. бывшего социального жилья		Квартиры повышенной комфортности	Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Садовые и дачные дома
		в городе	в сельской местности			
1	Абайская область	4 – 10	5 – 15	3 – 8	5 – 20	5 –20
2	Акмолинская область	3 – 9	5 – 15	2 – 8	7 – 15	5 – 20
3	Актюбинская область	5 – 14	5 – 20	3 – 15	4 – 15	5 – 15
4	Алматинская область	5 – 12	5 – 20	4 – 15	7 – 15	5 – 15
5	Атырауская область	5 – 10	5 – 17	5 – 10	4 – 15	5 – 20
6	Западно-Казахстанская область	5 – 10	5 – 10	5 – 7	5 – 20	5 – 15
7	Жамбылская область	5 – 14	5 – 15	4 – 11	5 – 20	4 – 15
8	Жетысуская область	5 – 15	5 – 20	3 – 15	5 – 15	3 – 15
9	Карагандинская область	3 – 15	5 – 30	5 – 15	3 – 15	4 – 15
10	Костанайская область	3 – 15	5 – 15	5 – 20	5 – 20	5 – 20
11	Кызылординская область	5 – 12	10 – 15	7 – 10	4 – 15	5 – 15
12	Мангистауская область	4 – 14	5 – 20	3 – 15	4 – 17	4 – 19
13	Павлодарская область	5 – 10	4 – 16	3 – 15	5 – 20	5 – 20
14	Северо-Казахстанская область	5 – 10	5 – 18	3 – 15	5 – 15	4 – 20
15	Туркестанская область	5 – 10	3 – 10	2 – 8	3 – 10	5 – 20
16	Улытауская область	4 – 13	5 – 15	3 – 15	5 – 15	5 – 15
17	Восточно-Казахстанская обл.	5 – 15	5 – 20	3 – 15	4 – 15	5 – 20
18	г. Астана	5 – 11	5 – 20	3 – 15	4 – 15	10 – 15
19	г. Алматы	5 – 15	5 – 18	3 – 15	5 – 15	10 – 20
20	г. Шымкент	5 – 15	5 – 20	2 – 12	5 – 20	10 – 15
	В среднем по Казахстану	**5 – 12**	**5 – 17**	**4 – 13**	**5 – 16**	**5 – 17**

Классификация недвижимого имущества по степени ликвидности

Степень ликвидности	Описание	Тип недвижимости
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным подбором сделок	Квартиры
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, и открытые источники предоставляют информацию о продаже и покупке аналогичного имущества. сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и инженерным оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и инженерным оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вблизи направлений транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, наличия. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей
		Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей
		Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, наличия. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей
		Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Жилая загородная недвижимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначения
		Специализированные объекты недвижимости: инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Таблица 18. Диапазоны корректирующих коэффициентов на состояние внутренней отделки[5]

№	Область, регион	Квартира в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж)				
		Отличное состояние (новый ремонт)	Черновая отделка	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта / Неудовл. состояние
1	В городе	1	0.85 – 0.75	0.97 – 0.92	0.89 – 0.80	0.82 – 0.77
2	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0.87 – 0.8	0.97 – 0.93	0.9 – 0.8	0.83 – 0.8
3	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0.85 – 0.78	0.98 – 0.94	0.91 – 0.85	0.82 – 0.79
4	В средних сельских населенных пунктах (население 0.2 - 1 тыс. чел.)	1	0.85 – 0.78	0.97 – 0.93	0.91 – 0.85	0.82 – 0.79
5	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0.2)	1	0.88 – 0.8	0.97 – 0.91	0.89 – 0.83	0.85 – 0.81

№	Область, регион	Квартира в [illegible]		Квартиры с высокой комфортностью	Квартиры с высокой комфортностью (коттеджи)	Сданные в данных домах
		в городе	в сельской местности			
1	Абайская область	-0.08	-0.11	-0.12	-0.13	-0,11
2	Акмолинская область	-0.13	-0.14	-0.15	-0.12	-0,13
3	Актюбинская область	-0.11	-0.14	-0.11	-0.15	-0,12
4	Алматинская область	-0.03	-0.06	-0.06	-0.06	-0,06
5	Атырауская область	-0.05	-0.17	-0.19	-0.15	-0,17
6	Западно-Казахстанская область	-0.07	-0.07	-0.08	-0.9	-0,07
7	Жамбылская область	-0.10	-0.11	-0.11	-0.09	-0,11
8	Жетысуская область	-0.11	-0.18	-0.15	-0.21	-0,16
9	Карагандинская область	-0.04	-0.04	-0.06	-0.04	-0,04
10	Костанайская область	-0.05	-0.12	-0.13	-0.12	-0,14
11	Кызылординская область	-0.06	-0.10	-0.10	-0.12	-0,12
12	Мангистауская область	-0.9	-0.10	-0.10	-0.09	-0,10
13	Павлодарская область	-0.12	-0.14	-0.16	-0.20	-0,15
14	Северо-Казахстанская область	-0.06	-0.07	-0.09	-0.07	-0,07
15	Туркестанская область	-0.08	-0.11	-0.12	-0.10	-0,11
16	Улытауская область	-0.06	-0.13	-0.11	-0.13	-0,13
17	Восточно-Казахстанская обл.	-0.09	-0.14	-0.11	-0.10	-0,11
18	г. Астана	-0.11	-0.14	-0.10	-0.14	-0,10
19	г. Алматы	-0.06	-0.09	-0.09	-0.09	-0,09
20	г. Шымкент	-0.12	-0.11	-0.19	-0.13	-0,13
	В среднем по Казахстану	-0.12	-0.12	-0.12	-0.16	-0,11

Таблица 17. Корректирующие коэффициенты на этажность (расположение объекта на этаже)

№	Область, регион	Квартира в МЖК		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
1	Абайская область	1	1.03	0.99
2	Акмолинская область	1	1.06	0.98
3	Актюбинская область	1	1.03	0.94
4	Алматинская область	1	1.03	1.00
5	Атырауская область	1	1.04	0.98
6	Западно-Казахстанская область	1	1.08	1.00
7	Жамбылская область	1	1.02	0.98
8	Жетысуская область	1	1.01	1.00
9	Карагандинская область	1	1.03	1.00
10	Костанайская область	1	1.06	1.00
11	Кызылординская область	1	1.07	1.00
12	Мангистауская область	1	1.03	0.94
13	Павлодарская область	1	1.02	0.97
14	Северо-Казахстанская область	1	1.03	0.97
15	Туркестанская область	1	1.05	0.98
16	Улытауская область	1	1.05	1.00
17	Восточно-Казахстанская	1	1.06	1.00
18	г. Астана	1	1.07	1.00
19	г. Алматы	1	1.03	0.98
20	г. Шымкент	1	1.06	0.99
	В среднем по Казахстану	**1**	**1.04**	**0.99**

ТОО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «KAZPRICE»
ТЕЛ.: +7(7172) 62-62-16, 8 771 765-58-42
WEB: www.kazprice.com, www.kaz-price.kz; Email: office@kazprice.com

Акт осмотра квартиры

Дата осмотра: «15» 07 2025 г. Время осмотра: «__» ч. «__» мин.

Адрес местонахождения: РК г. Астана р-н. Байконур м-н. Бирлік ул. Лебедей д 11 кв 25

Граничащие улицы (квадрат улиц или др.): -

Дом расположен: ☐ на проезжей части, ☐ вблизи дороги, ☑ во дворах, др. _____

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☑ хорошая, ☐ средняя, ☐ низкая.

Близость учебных учреждений: ☑ школы, ☑ дет. сады, ☐ ВУЗы, ☐ не имеется, др. _____

Близость к торговым и культурным центрам: : ☐ высокая, ☐ хорошая, ☑ средняя, ☐ низкая.

Шумность расположения: ☐ высокая, ☑ средняя, ☐ низкая.

Экологическая зона: ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ удовлетворительная, ☐ неудовлетворительная.

Чистота прилегающей территории: ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ средняя, ☐ неудовлетворительная.

Детская площадка: ☑ имеется, ☐ отсутствует.

Спец. удобства: ☐ автостоянка, ☐ подземный паркинг, ☑ магазин, ☐ рынок, ☑ автобусная остановка, ☐ отсутствует.

Наличие и уровень посадки зеленных насаждений: ☐ высокая, ☑ средняя, ☐ низкая, ☐ отсутствует.

Характеристики многоквартирного дома:

Материал стен: ☑ кирич, ☐ панель, ☐ монолит, ☐ газоблок, др. _____

Состояние (внешней обшивки дома): ☐ отличное, ☐ хорошее, ☑ среднее, ☐ неудовлетворительное.

Подъезд (состояние): ☐ отличное, ☐ хорошее, ☑ среднее, ☐ неудовлетворительное.

Лифт (наличие): ☐ имеется, ☑ отсутствует.

Инженерные системы (коммуникации) квартиры:

Газоснабжение: ☐ центральное, ☐ привозное, ☐ отсутствует, ☑ не установлено

Холодное водоснабжение: ☐ центральное, ☐ автономное, др. _____ ☑ не установлено.

Горячее водоснабжение: ☐ центральное, ☐ автономное - ☐ бойлер, ☐ газовое, др. _____ ☑ не установлено.

Отопление: ☐ центральное, ☐ автономное _____ ☑ не установлено.

Канализация: ☐ центральная, ☐ автономная, др. не установлено

Наличие счетчиков: ☐ имеется, ☐ отсутствует, ☑ не установлено

Характеристики квартиры:

Этажность: находится на 1 этаже 5 этажного дома.

Количество комнат 2 ; **Общ. пл.** 50.9 кв.м.; **Жил. пл.** 28.2 кв.м.; **Кухня** 7.6 кв.м.

Сан. узел: ☑ совмещенный, ☐ раздельный, ☐ 2 и более, др. _____

Сан. техника (состояние): ☐ отличное, ☐ хорошее, ☐ удов., ☐ неудов., ☐ отсутствует, др. не установлено

Входная дверь: ☑ металлическая, ☐ деревянная, ☐ бронированная, др. _____

Двери межкомнатные: ☐ деревянные, ☐ филенчатые, ☐ пластиковые, др. не установлено

Отделка стен: ☐ обои, ☐ побелка, ☐ левкас, др. не установлено

Потолок: ☐ подвесной, ☐ натяжной, ☐ побелка, ☐ левкас, ☐ армстронг, др. не установлено

Пол: ☐ линолеум, ☐ деревянный, ☐ паркет, ☐ ламинат, ☐ ковродан, др. не установлено

Радиаторы отопление: ☐ чугунные, ☐ алюминиевые, ☐ стальные, др. не установлено

Окна: ☐ деревянные, ☐ металлопластиковые, ☐ зарешеченные, др. не установлено

Окна выходят на: ☐ проезжую часть, ☐ во двор, ☐ на «спокойную» внутреннюю улицу, др. не установлено

Балкон: ____ (кол-во), ☐ **Лоджии:** ____ (кол-во) из них: застекленных ____, неостекленных ____, ☑ отсутствует.

Перепланировка: ☐ отсутствует, ☐ имеется: не установлено

Доступ не предоставлен

Осмотр объекта был предоставлен; ☑ В осмотре объекта было отказано;

При осмотре объекта присутствовал:

ФИО _____ **подпись** _____

Осмотр произвел:

Оценщик (Ф.И.О.) Алексеева С.К подпись _____

ДОГОВОР
купли – продажи квартиры

Город Астана, Республика Казахстан
Седьмое августа две тысячи двадцать четвертого года.
Мы, гр. **Баталов Ильдар Рамильевич**, 17.12.1999 года рождения, ИИН 991217350826, уроженец города Астана, проживающий по адресу: город Астана, улица Мыржакыпа Дулатова, дом 177, квартира 4, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и гр. **Нурбаева Нуршида Михатовна**, 13.08.1963 года рождения, ИИН 630813400661, уроженка Кызылординской области, проживающая по адресу: Туркестанская область, город Туркестан, улица Жанибек Батыр, дом 27, именуемая в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.**ПРОДАВЕЦ** продал, а **ПОКУПАТЕЛЬ (в зарегистрированном браке ни с кем не состоит)** купил квартиру, состоящую из двух жилых комнат, с общей площадью – **50,9 кв.м.,** в том числе жилой площадью – **28,2 кв.м.,** находящуюся на первом этаже пятиэтажного жилого дома, расположенного по адресу: **город Астана, район Байконыр, ж.м. Ондіріс, улица Акбидай, дом 11 (одиннадцать), квартира 25 (двадцать пять),** кадастровый номер 21:324:052:140:1:25, (РКА 1201400024505959).

2. Указанная квартира принадлежит продавцу на основании Свидетельства о праве на наследство по завещанию № 86 от 22.04.2016 года, зарегистрированного от 26.04.2016 года. Свидетельства о праве собственности № 760 от 27.03.2023 года, зарегистрированного от 28.03.2023 года. Договора дарения № 773 от 28.03.2023 года, зарегистрированного от 29.03.2023 года. Договора дарения № 774 от 28.03.2023 года, зарегистрированного от 29.03.2023 года. Договора дарения № 775 от 28.03.2023 года, зарегистрированного от 29.03.2023 года.

3. Указанная квартира согласно Справки о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках № 10305292724680 от 07.08.2024 года, сформированного Филиалом некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительства для граждан", до совершения настоящего договора никому не продана, не заложена и в споре, и под запрещением /арестом / не состоит.

4. По соглашению сторон указанная квартира оценена Сторонами и продана Покупателю за общую денежную сумму в размере **16 000 000 (шестнадцать миллионов)** тенге, из которых **8 336 879 (восемь миллионов триста тридцать шесть тысяч восемьсот семьдесят девять)** тенге являются личными средствами Покупателя оплаченные до подписания настоящего договора. Продавец подтверждает, что указанную сумму получил, и по ее получению претензии не имеет. А остаток суммы в размере **7 663 121 (семь миллионов шестьсот шестьдесят три тысяч сто двадцать один)** тенге, являются заемными средствами, предоставленными АО «Банк ЦентрКредит», согласно Гарантийного письма исх.№ 1017719341 от 07.08.2024 года и будут перечислены на счет продавца в АО «Банк ЦентрКредит», после получения кредитных средств сроком до 17.08.2024 года, досрочное исполнение обязательств предусмотрено. Нотариусом Сторонам разъяснено, что соглашение о стоимости квартиры является существенным условием настоящего Договора и в случае скрытия его подлинности стоимости, нотариус не несет ответственности при наступлении отрицательных последствии.

5.Продавец согласен на регистрацию права собственности Покупателем на свое имя в Управлении регистрации недвижимости Филиала некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительства для граждан" по городу Астана и последующее предоставление квартиры в залог Покупателем в АО «Банк ЦентрКредит».

6. Особые условия: - Продавец обязуется освободить квартиру после получения денежных средств, и несет расходы по оплате коммунальных, налоговых и иных эксплуатационных платежей до момента освобождения квартиры;

Покупатель никаких претензий по приобретенной квартире не имеет и в дальнейшем иметь не будет.

7.Покупатель не вправе без письменного согласия АО «Банк ЦентрКредит» отчуждать данную квартиру до полного исполнения обязательств по кредитному договору.

8. В случае отказа и/или неоплаты заемных средств, стороны в течении 3 (трех) рабочих дней обязуются расторгнуть настоящий договор путем заключения соглашения о расторжении договора. Все расходы, связанные с расторжением договора оплачивает «Покупатель».

9. Покупатель извещен о количестве зарегистрированных лиц в приобретаемой квартире в количестве 0 (ноль) человек.

10. Право на приобретенную собственность и ответственность в соответствии со статьей **118; 235-236; 238** Гражданского кодекса Республики Казахстан возникает у **«ПОКУПАТЕЛЯ»** с момента обязательной государственной регистрации.

11. В соответствии с пунктом 1-1 статьи 34 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» электронная регистрация подтверждается путем отправки уведомления о произведенной регистрации, заверенного электронной цифровой подписью регистрирующего органа, в единую нотариальную информационную систему. После регистрации договора в регистрирующем органе города Астана «Покупатель» приобретает право собственности на вышеуказанное недвижимое имущество.

12. Согласно ст. ст. 4, 5 и 8 Закона РК «О языках в Республике Казахстан» стороны изъявили желание, чтобы текст настоящего договора был напечатан нотариусом на русском языке, русским языком владеют свободно, в переводчике не нуждаются.

13. Текст настоящего договора нами прочитан, соответствует нашим волеизъявлениям, правовые последствия совершаемого нотариального действия нам известны, нотариусом нам разъяснены.

14. Содержание статей **154-155; 235; 238; 406** Гражданского кодекса Республики Казахстан, статьи **34** Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье», статьи **18 ч.1 п.1, п.2;** статьи **53** Закона Республики Казахстан «О нотариате», нам нотариусом разъяснены.

15. Расходы по удостоверению настоящего Договора оплачивается по договоренности сторон.

16. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах частного нотариуса города Астана Усенова Касыма Аккалишевича (город Астана, улица Керей Жанибек Ханов, дом 22, н.п 240), второй выдается **«ПОКУПАТЕЛЮ»**.

ПРОДАВЕЦ: Баталов Ильдар Рамильевич

ПОКУПАТЕЛЬ: Нурбаева Нурлыгуа Мехаткановна

«07» августа 2024 года, настоящий договор удостоверен мной, Усеновым Касымом Аккалишевичем, частным нотариусом города Астана, действующий на основании государственной лицензии № 13014920, выданной 25 сентября 2013 года Комитетом регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, а также принадлежность гр. Баталову Ильдару Рамильевичу отчуждаемого недвижимого имущества проверены

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

Зарегистрировано в реестре № 3354
Взыскано: 14768 тенге
Нотариус

A=3206056240807160029O754197

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалы

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Пәтер / Квартира

1.	Облысы Область	
2.	Ауданы Район	
3.	Қала (кенті, елді мекені) Город (поселок, населенный пункт)	Астана қ. г. Астана
4.	Қаладағы аудан Район в городе	ауд. Байконыр р-н Байконыр
5.	Мекен-жайы Адрес	Өндіріс т.а., Акбидай көш., 11 ү., 25 п. ж.м. Өндіріс, ул. Акбидай, д. 11, кв. 25
6.	Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	1201400024505959
7.	Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	21:324:052:140:1:25
8.	Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	7404

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

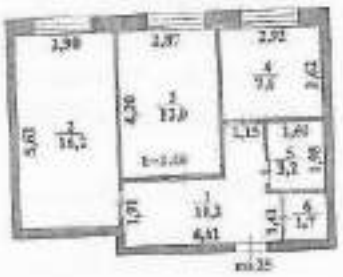
*Интернет-ресурс ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен куәландырылған құжат «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалы

*Данный документ получен с Интернет-ресурса ИС ЗГКН и подписан электронно-цифровой подписью уполномоченного: Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана

2024-270104911823

ПӘТЕРДІҢ (БӨЛМЕНІҢ (-ЛЕРДІҢ) ЖОСПАРЫ / ПЛАН КВАРТИРЫ (КОМНАТ (-Ы)

Масштабы / Масштаб 1:200



Кабырға материалы / Материал стен кірпіш/кирпич Салынған жылы / Год постройки 1984

Қабаты / Этаж 1 Қабаттылығы / Этажность 5

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық сандық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатқа бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

"Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалы "Центр обслуживания населения" некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана
данные, полученные из ЦС ЕГКН в электронно-цифровой подписью уполномоченного филиала некоммерческого акционерного общества

2024-210050041023

Экспликациясы / Экспликация

Атауы / Наименование	Жалпы ауданы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе				Атауы / Наименование	Жалпы ауданы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе			
		тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая	лоджия	балкон			тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая	лоджия	балкон
1)дәліз коридор	10.2		10.2			4)ас бөлме кухня	7.6		7.6		
2)тұрғын бөлме жилая комната	16.2	16.2				5)санитарлық торап санузел	3.2		3.2		
3)тұрғын бөлме жилая комната	12	12				6)қойма кладовая	1.7		1.7		
Пайдалы ауданы / Полезная площадь							50.9	28.2	22.7		
Қорытынды / Итого							50.9	28.2	22.7		
Пәтер бойынша пайдалы ауданы / Полезная площадь по объекту							50.9				
Пәтер бойынша қорытынды / Итого по объекту							50.9	28.2	22.7		

Берілген күні 2024 жылғы «29» шілде
Дата выдачи «29» июля 2024 года

Тапсырыс № / № заказа 00226018992O

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*Құжатты ҚМБМК АЗ-нан алынған плат қызмет беруші электрондық-цифрлық қолтаңбамен қол қойылған деректері қамтады. «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалы
*Электронные данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью удостоверяющего. Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана

2024-2100641023

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалы

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана

жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық сипаттамаларының өзгеруі туралы

ҚОРЫТЫНДЫ / ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об изменении технических характеристик объекта недвижимости

1. Облыс/Область	-
2. Аудан/Район	-
3. Елді мекен/Населенный пункт	Астана қ. / г. Астана
4. Қаладағы аудан/Район в городе	Байқоңыр ауд. / Байконыр р-н
5. Мекенжайы/Адрес	Өндіріс т.а., Ақбидай көш., 11 ү., 25 п. / ж.м. Өндіріс, ул. Акбидай, д. 11, кв. 25
6. Кадастрлық нөмірі/Кадастровый номер	21:324:052:140:1:25

Мемлекеттік техникалық тексерудің мәліметтері негізінде жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық сипаттамаларының өзгеруі белгіленді:

На основании данных государственного технического обследования установлено изменение технических характеристик объекта недвижимости:

пәтер / квартира

объектінің атауы / наименование объекта

құрылыс ауданы / площадь застройки составляет	-	ш.м/кв.м
жалпы ауданы / общая площадь составляет	50.9	ш.м/кв.м
пайдалы ауданы / полезная площадь составляет	50.9	ш.м/кв.м
тұрғын ауданы / жилая площадь составляет	28.2	ш.м/кв.м
негізгі ауданы / основная площадь составляет	50.9	ш.м/кв.м
балкондар/лоджиялар ауданы / площадь балконов, лоджий составляет	-	ш.м/кв.м
құрамдастар саны / негізгі (тұрғын) жайлардың саны количество составляющих/количество основных (жилых) помещений	6/2	дан./шт.
қабаттылығы/қабат / этажность/этаж	5/1	
өзге техникалық сипаттамалары иные технические характеристики:	-	
Өзгеріс келесінің нәтижесінде орын алды: Изменение произошло в результате:	Қайта өлшеу. Перемер.	
Берілген күні / Дата выдачи	29.07.2024 ж./г.	

Ескертпе: деректердің болмауы жағдайында сызық қойылады. / Примечание: в случае отсутствия данных ставится прочерк.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағының сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Сайтта «ЖМБМК АБ-дан алынған және ведомст берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректері көлемінде «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалы
Интернет-ресурс содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью уполномоченного Филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана

2024-210964023

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Астана қаласы бойынша филиалы

Управление регистрации недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана

07.08.2024 17:41 № 24-2100-188367 НУРБАЕВА НУРШИДА МИХАТОВНА

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Астана, р-н Байконыр, ж.м. Өндіріс, ул. Ақбидай, д. 11, кв. 25, с кадастровым номером 21:324:052:140:1:25, 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 БМЭМК АЖ-дің алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» КЕ АҚ электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью соответствующего НАО «ГК «Правительство для граждан»

Исполнитель: Рамазанова Ж.А.

«Bagalau Qazaqstan»
Қазақстанның Орталық Бағалаушылар Бірлестігі»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Квалификациялық комиссиясының
2018 жылғы « 13 » шілде шешімімен
(№01 хаттама, 2007 жылғы 12 желтоқсанда берілген
№ФЛ-01205 Мемлекеттік лицензиясы)

Абилова Ляззат Кульбаевна, ЖСН 831211450154

«Мүлікжайдың мүлкіне бағалауға мамандығы бойынша

«БАҒАЛАУШЫ»

Мәртебесі берілді

Квалификациялық комиссиясының төрағасы / Попроцкая Л.А.

Атқарушы директор / Аманбаев М.І.

Хатшы / Шукенбаева Г.Р.

Берілген күні: 2018 жылғы « 13 » шілде
Алматы қаласы

Тіркеу нөмірі 00002

Решением Квалификационной комиссии
Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Центральное Объединение Оценщиков Казахстана
«Bagalau Qazaqstan»
от « 13 » июля 2018 года
(протокол №01),
Государственная лицензия №ФЛ-01205 от 12.12.2007г.)

Абилова Ляззат Кульбаевна, ЖСН 831211450154

присвоена КВАЛИФИКАЦИЯ

«ОЦЕНЩИК»

по специализации «Оценка недвижимого имущества»

By the decision of the Qualification commission
of Chamber of Appraisers
«Self-Regulatory Organization «Central Association
of Appraisers of Kazakhstan «Bagalau Qazaqstan»

the QUALIFICATION of

«APPRAISER»

is conferred on

LIAZZAT ABILOVA, IIN 831211450154

in specialization of «Evaluation of real estate»

