«Жетісу Эксперт»
Жауапкершілігі
шектеулі серіктестігі

ТОО "Жетысу Эксперт"

Товарищество с
ограниченной
ответственностью
«Жетысу Эксперт»

"КОНФИДЕНЦИАЛЬНО"



«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ТОО «Жетысу Эксперт"
Есимханов Ч.К.
22 января 2026 года

Отчет №2026-135

об оценке недвижимого имущества: Земельный участок

Наименование объекта оценки:	Недвижимое имущество: - земельный участок, общей площадью - 0,12 га
Месторасположение объекта:	РК., обл. Жетісу, (ранее. обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Белпыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4 А
Заказчик отчета:	Частный судебный исполнитель Туриспаева Б.О.
Фактический адрес:	РК., область Жетісу, г. Талдыкорган, ул. Биржан Сал, д.67/37
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки:	Определение оценочной стоимости
Вид (тип) определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	22 января 2026 года
Дата составления отчета:	22 января 2026 года
Дата проведения осмотра:	19 января 2026 года
Рыночная стоимость объекта оценки	4 295 000 KZT Четыре миллиона двести девяносто пять тысяч тенге
Рыночная стоимость 1/2 части доли объекта оценки	2 147 500 KZT (Два миллиона сто сорок семь тысяч пятьсот) тенге
Сведения об оценщике	Есимханов Чингизхан Каирханович
	Приказ №1 от 06 июня 2022 года
	Свидетельство о членстве в Палате оценщиков "Саморегулируемая организация "Содружество Оценщиков Казахстана" №00437 от 09 июня 2022 года
	Квалификационное свидетельство оценщика с присвоенной квалификацией "Оценщик недвижимого имущества", регистрационный № свидетельства: 158-RE от 03 июня 2022 года
Сведения о юридическом лице	Товарищество с ограниченной ответственностью «Жетысу Эксперт»
	E-mail: esimhanov90@mail.ru
	Тел.: +7 707 733 0996, + 7 700 727 90 90
	РК, область Жетісу, г. Талдыкорган, улица Акын Сара 137, БЦ "Жигер", 2 этаж, 2 кабинет
	АО «Банк Центр Кредит»: БИН 220 640 007 995, БИК KCJBKZKX, р/с (KZT) KZ798562203117928922, Кбе: 17

г. Талдыкорган - 2026 г.

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, использованные оценщиком при проведении оценки	4
1.4.1. Допущения:	4
1.4.2. Ограничения:	4
1.5. Перечень документов использованных при оценке	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	7
2.2.Общая характеристика и состояние объекта оценки	7
2.3.Состав объекта оценки	7
2.4.Назначение и текущее использование объекта оценки	7
2.5.Описание местоположения объекта оценки	7
2.6.Описание основных характеристик оцениваемого объекта.	7
РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	**9**
3.1. Методология оценки	9
3.1.1. Требования к методам оценки	10
3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов	10
3.3.Порядок проведения оценки	10
3.4.Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами	10
3.4.1. Анализ наилучшего и эффективного использования	10
3.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	11
РАЗДЕЛ:СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	**16**
РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	**17**
ПРИЛОЖЕНИЯ	**18**

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки	
Номер и дата заключения договора об оценке	**Постановление о назначении специалиста арестованного имущества от 19.01.2026 г.**
1.2. Задание на оценку	
Наименование объекта оценки:	Недвижимое имущество: - земельный участок, общей площадью - 0,12 га
Месторасположение объекта:	РК., обл. Жетiсу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Балпыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4 А
Собственник объекта:	**Сырлыбаева Жибек Сырлыбаевна, Бейсекеев Толенды Тулегенович**
Вид оценки:	Обязательная
Оцениваемые права:	Право частной собственности
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
База и вид устанавливаемой стоимости:	База, указывающая на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке.
1.3. Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	**Есимханов Чингизхан Каирханович**
Индивидуальный идентификационный номер:	900826302184
Месторасположение:	РК, область Жетiсу, г. Талдыкорган, улица Акын Сара 137, БЦ "Жигеер", 2 этаж, 2 кабинет
Наименование палаты оценщиков:	Свидетельство о членстве в Палате оценщиков "Саморегулируемая организация "Содружество Оценщиков Казахстана" №00437 от 09 июня 2022 года
Номер и дата выдачи свидетельства о присвоении квалификации "Оценщик"	Квалификационное свидетельство оценщика с присвоеной квалификацией "Оценщик недвижимого имущества", регистрационный № свидетельства: 158-RE от 03 июня 2022 года
Сведения об имущественной ответственности оценщика:	Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика № 05-ДСПО-3264 от 05 июня 2025 года - в АО "Страховая компания "Jusan Garant", на сумму 19 660 000 тенге
Наименование юридического лица:	Товарищество с ограниченной ответственностью «Жетысу Эксперт»
Адрес компании:	РК, область Жетiсу, г. Талдыкорган, улица Акын Сара 137, БЦ "Жигеер", 2 этаж, 2 кабинет
БИН, банковские реквизиты юридического лица:	АО «Банк Центр Кредит»: БИН 220 640 007 995, БИК KCJBKZKX, р/с (KZT) KZ798562203117928922, Кбе: 17

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

1.4.1. Допущения:

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

- При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки;
- Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник;
- Все выводы о стоимости объектов оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.

1.4.2. Ограничения:

- Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки;
- Ни отчет в целом, ни какая-либо его часть не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, а так же для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщика. Стороны не вправе использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом относительно исследуемого объекта или оценки его восстановительной стоимости, кроме как на основании официального вызова суда;
- Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.
- Публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия;

1.5. Перечень документов использованных при оценке

1 Закон Об оценочной деятельности в Республике Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК (с изменениями от 24.05.2018 г.), (вступает в силу с 13 июля 2018 года)
2 Международные стандарты оценки, 2017;
3 Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», приказ Министра Финансов от 05 мая 2018 года №519;
4 Приказ о внесении изменений Заместителя Премьер-Министра Министра финансов РК от 01 августа 2022 г. №772 к «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», приказ Министра Финансов РК от 03 мая 2018 года №501;
5 Стандарт оценки «Базы и типы стоимости», приказ Министра Финансов от 05 мая 2018 года
6 Правоустанавливающие и технические документы на объект недвижимости.

Правоустанавливающие документы на объект недвижимости

1	Акт на право частной собственности на земельный участок №1010047779878 от 03.02.2021 г.
2	Договор купли продажи №1268 от 16.04.2021 г.
3	Уведомление о гос.регистрации №21-0318-1128 от 19.04.2021 г.

Стандарты и сертификат качества оценки

- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета;
- Ни Компания, ни Оценщики не имеют, ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- 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;
- Оценка проведена, а Отчет об оценке составлен в соответствии с Законом Об оценочной деятельности в Республике Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК (вступает в силу с 13 июля 2018 года), и ее результаты отвечают требованиям, изложенным в Международных Стандартах Оценки МСО 2020, Приказ №876 от 23 августа о внесений изменений к Стандартам оценки «Оценка стоимости движимого имущества», Стандартам оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества" приказ Министра Финансов РК от 05 мая 2018 года №519, Приказ о внесении изменений Заместителя Премьер-Министра Министра финансов РК от 01 августа 2022 г. №772 к «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», приказ Министра Финансов РК от 03 мая 2018 года №501;

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и оценки, изложенные в Отчете;
- Оценщик не несет ответственности за совпадение цены продажи объекта оценки и полученной им оценки, не гарантирует его продажу;
- Оценщик соблюдает конфиденциальность данного исследования, но не несет ответственности за экземпляр, переданный Заказчику.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

1. **Рыночная стоимость** - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
2. **Первоначальная стоимость** - стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных средств, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы, а также затраты по доставке, монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы, непосредственно связанные с приведением актива в рабочее состояние для его использования по назначению.
3. **Учетная сумма (балансовая стоимость)** - сумма, по которой актив признается в бухгалтерском балансе после вычета суммы всей накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.
4. **Износ** - это процесс потери физических, функциональных и других характеристик объектов оценки во времени:

- **физический износ** - потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;
- **функциональный износ** - потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;
- **экономическое устаревание** - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

5. **Методы доходного подхода** - методы определения стоимости объекта оценки, основанные на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем:

- **метод прямой капитализации (метод капитализированного дохода)** – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки, при постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций, одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал;
- **метод дисконтирования денежных потоков (метод дисконтированного наличного потока)** - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта;
- иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

6. **Методы затратного подхода** - это методы определения стоимости полного воспроизводства или замещения объекта оценки за вычетом всех видов износа:

- **метод поэлементного расчета** - определение стоимости воспроизводства или замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок (ЕРЕР), сметных норм и правил (СНиП), сметных норм и расценок (сборник СНиР) и других нормативов, с учетом износа;
- **метод укрупненных обобщенных показателей стоимости** – определение стоимости воспроизводства или замещения путем обобщения предложений о продаже аналогичных объектов или на основе применения сборников укрупненных сметных нормативов (УСН), укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) и других нормативов, за вычетом износа;
- иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

7. **Методы сравнительного подхода** - методы, основанные на анализе сделок продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для проведения соответствующих корректировок:

- **метод сравнительного анализа продаж** - определение стоимости объекта оценки путем сравнения недавних сопоставимых объектов с оцениваемым, после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;
- **метод рыночной информации** - определение стоимости объекта оценки путем анализа информации о предложениях и спросе на сложившемся рынке с учетом месторасположения оцениваемого объекта;
- иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Карта месторасположения



2.1 Дата осмотра объекта оценки	19 января 2026 года
2.2 Общая характеристика и состояние объекта оценки	Недвижимое имущество: - земельный участок, общей площадью - 0,12 га Состояние хорошее
2.3 Состав объекта оценки	Недвижимое имущество: - земельный участок, общей площадью - 0,12 га
2.4 Назначение и текущее использование объекта оценки	для ведения огородничества, текущее использование - земельный участок.
2.5 Описание местоположения объекта оценки	Объект используется по назначению, в близи расположены земельные участки.
Расположение	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Баллыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4 А
Состояние окружающей среды	хорошее
Состояние подъездных путей	среднее
Обеспечение общественным транспортом	среднее
Типичное использование окружения	земельные участки, жилые дома
Объекты повышенной опасности	не установлено
2.6 Описание основных характеристик оцениваемого объекта	не установлено
Общая площадь участка, га	0,1200
Вид угодий	-
Состояние коммуникации	-
Дополнительная существенная информация	нет
Примечание	нет

Характеристика земельного участка							
кадастровый номер	общая площадь, га	доля, га	право собственности	Делимость	Целевое назначение земельного участка	ограничение в использовании и делимость земельного участка	рельеф земельного участка
03-261-013-372	0,1200	0,1200	частная собственность	делимый	для ведения огородничества	обеспечить доступ к общей дорожной системе	ровный
Итого:	0,1200	0,1200					

Инженерное обеспечение	
Электроснабжение	проходит рядом
Водоснабжение	проходит рядом
Водоотведение, канализация	проходит рядом
Телефонизация	нет
Теплоснабжение	нет
Газоснабжение	нет

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. Методология оценки

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

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, сметных норм и 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 - способ корректировки балансовой стоимости объекта на соответствующий тренд - произведение индексов изменения стоимости строительства в течение хронологического возраста недвижимости

Сравнительный подход используется для объектов оценки, для которых удается найти достаточно сведений о недавних продажах или ценах предложения аналогов.

Сравнительный подход основывается на анализе недавних продаж или цен предложений объектов-аналогов, сопоставлении этой информации с объектом оценки и проведения соответствующих корректировок.

Методы сравнительного подхода:

1) метод рыночной информации - определение стоимости недвижимого имущества путем использования информации о ценах продаж, опубликованных в прайс-листах заводов-изготовителей, дилеров или других источниках информации о ценах продажи;

2) метод сравнительного анализа - определение стоимости путем сравнения недавних продаж или цен предложений сопоставимых объектов недвижимого имущества с оцениваемым объектом после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;

3) метод статистического моделирования (метод массовой оценки) - способ рассмотрения оцениваемого объекта недвижимого имущества как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны;

4) метод корреляционных моделей - способ оценки объекта недвижимого имущества, основанный на определении средневзвешенного параметра в условных единицах, характеризующего технико-экономические свойства оцениваемого объекта и связанного пропорциональной зависимостью с его стоимостью.

3.1.1. Требования к методам оценки

При выборе и применении методов оценки оценщиком соблюдаются следующие требования:

идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;
обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;
проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;
обосновывается выбор методов оценки;
обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

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

Затратный подход

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно. В данном случае Затратный подход не применялся.

Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости основан на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов. Основной предпосылкой расчета стоимости в доходном подходе, считают сдачу оцениваемого объекта в аренду. Данный подход не применим.

Сравнительный подход

В ценах продаж отражается мнение типичных продавцов и покупателей, поэтому при наличии достаточного количества данных об аналогичных продажах используется сравнительный подход, так как он наиболее подходят к сложившимся реалиям. В данном отчете применялся только сравнительный подход.

3.3.Порядок проведения оценки

1. Определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки);
2. 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);
3. выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
4. согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление полного повествовательного отчета.

3.4.Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами

3.4.1. Анализ наилучшего и эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

3.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчет стоимости земельного участка произведен методом сравнительного анализа. Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками, для которых имеются фактические данные по рыночным сделкам или ценам предложения.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;
- сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
- определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;
- согласование полученных результатов расчета.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet (www.krisha.kz).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 100 соток (1 га)
Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times Vскорр$$

V - рыночная стоимость земельного участка;
S - площадь земельного участка (га);
Vскорр - скорректированная стоимость 1 га земельного участка.

Исходные данные

В ходе анализа рынка, были выбраны следующие объекты-аналоги.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	РК., обл. Жетісу, (ранее обл. Алматинская), р-н Коксуский, с.о Баллыкский, с Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4 А	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с. Баллык би, ул.Дарабоз Ата	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с. Баллык би	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.Бактыбая Жолбарысулы, ул.Ауезова 14
Площадь участка, соток	12,00	28,0	8,0	10,0
Цена предложения, тенге	-	5 000 000	4 500 000	4 500 000
Целевое назначение	для ведения огородничества	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)
Переданные правомочия	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Наличие сооружений	нет	нет	нет	нет
Наличие коммуникации	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Дата обращения:		22 января 2025 года	22 января 2025 года	22 января 2025 года
Ссылка информации:		https://krisha.kz/a/show/100816867237srchid=019be4a6-112d-734d-a919-f67ed8195353&srchtype=filter&srchpos=8	https://krisha.kz/a/show/100816733033?srchid=019be4a6-112d-734d-a919-f67ed8195353&srchtype=filter&srchpos=6	https://krisha.kz/a/show/765445914
Источники информации	-	тел.:+7 705 192 9888	тел:+7 707 985 2428	тел..+7 771 400 7669

Примененные корректировки и обоснование

Корректировка на переданные имущественные права - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.).

Корректировка на торг - по мнению оценщиков, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов (по данным риэлтерских фирм, реальная цена продажи объекта недвижимости отличается от цены предложения на 5-15% в меньшую сторону).

Корректировка на финансовые условия - учитывает разницу в условиях оплаты. Данная корректировка не применяется при анализе цен предложений.

Корректировка на условия продажи - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки. Данная корректировка не применяется при анализе цен предложений.

Корректировка на время продажи - учитывает изменение цен на рынке во времени. Данная корректировка не применяется при анализе цен предложений.

Корректировка на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Такого рода поправки носят экспертный характер.

Корректировка на целевое использование недвижимости - учитывает отклонения на целевое использование. Данная корректировка носит экспертный характер.

Корректировка на площадь земельного участка. При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что чем больше площадь земельного участка, на котором расположено строение дом, тем больше стоимость объекта. Поправка носит экспертный характер и варьирует от 0% до +/-15%.

Корректировка на наличие коммуникаций. При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что чем больше коммуникаций подведено или имеются тех.условия, на котором расположено строение дом, тем больше стоимость объекта. Поправка носит экспертный характер и варьирует от 0% до +/-15%.

Корректировка на наличие дополнительных сооружений. Наличие дополнительных сооружений также влияет на стоимость объекта. Чем больше строений на участке и чем они функциональнее, тем больше стоимость оцениваемого объекта недвижимости Такого рода поправки носят экспертный характер. Значение поправочного коэффициента варьирует от 0% до +/- 5%.

Для более точного определения возможной цены продажи в зависимости от факторов, влияющих на ее величину, необходимо провести корректировки цен предложений объектов-аналогов, которая представлена в таблице ниже.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь участка, соток	12	28	8	10
Цена предложения, тенге.		5 000 000	4 500 000	4 500 000
Цена за сотку, тенге		178 571	562 500	450 000
Корректировка на переданные имущественные права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		178 571	562 500	450 000
Корректировка на торг, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		169 643	534 375	427 500
Корректировка на финансовые условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		169 643	534 375	427 500
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		169 643	534 375	427 500
Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		169 643	534 375	427 500
Целевое использование	для ведения огородничества	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)
Корректировка на целевое использование, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		169 643	534 375	427 500
Местоположение по отношению к объекту оценки		в одном районе/области	в одном районе/области	в одном района/области
Корректировка на месторасположение, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		161 161	507 656	406 125
Право собственности на земельный участок по отношению к оцениваемому объекту	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Корректировка на право собственности, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		161 161	507 656	406 125

Площадь земельного участка по отношению к оцениваемому объекту	12	28,0	8,0	10,0
Корректировка на площадь земельного участка, %		-7%	2%	0%
Скорректированная цена		149 879	517 609	406 125
Наличие коммуникаций	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		149 879	517 609	406 125
Наличие дополнительных сооружений	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие дополнительных сооружений, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		149 879	517 609	406 125
Стоимость с учетом корректировки 1 сотку в тенге			357 938	
Рыночная стоимость земельного участка, в тенге			4 295 000	

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: РК., обл. Жетiсу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Балпыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4 А, определенная сравнительным подходам составляет:

4 295 000 KZT

Четыре миллиона двести девяносто пять тысяч тенге

РАЗДЕЛ:СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход	4 295 000 KZT
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимущества и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.
Анализируя применимость каждого метода, для сегодняшних экономических условий можно сказать следующее:

Оценка методом сравнительного анализа продаж сравнительного подхода основывается на изучении рынка схожих объектов. Рынок земельного участка имеет сложившийся характер, имеется достаточное количество информации. Применение этого метода даст достоверную величину рыночной стоимости, является наиболее надежным и доминирующим в данном случае.

Стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом, отражает, прежде всего, стоимость воспроизводства, и в меньшей степени отражает цену, за которую объект может быть продан на свободном конкурентном рынке, т.е. не учитывает условия рынка и в меньшей степени отражает рыночную стоимость. Так как целью данной оценки является определение рыночной стоимости, использование затратного метода оценки не целесообразно.
Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщики применяли только сравнительный подход. В данном отчете согласование результатов не требуется.