«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 2026-134

об оценке недвижимого имущества: жилого дома с земельным участком

Наименование объекта оценки:	Недвижимое имущество: жилой дом общей площадью - 70,1 кв.м., площадь земельного участка -0,06 га.
Месторасположение объекта:	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о Балпыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4
Заказчик отчета:	**Частный судебный исполнитель Туриспаева Б.О.**
Фактический адрес заказчика:	РК., область Жетсу, г. Талдыкорган, ул. Биржан Сал, д.67/37
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки:	Определение оценочной стоимости
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	22 января 2026 года
Дата составления отчета:	22 января 2026 года
Дата осмотра объекта оценки:	19 января 2026 года
Рыночная стоимость объекта оценки	**5 932 000 KZT** **(Пять миллионов девятьсот тридцать две тысячи) тенге**
Рыночная стоимость 1/2 часть доли объекта оценки	**2 966 000 KZT** **(Два миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч) 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 09 96, + 7 700 727 90 90 РК, область Жетсу, г. Талдыкорган, улица Акын Сара 137, БЦ "Жигер", 2 этаж, 2 кабинет БИН 220 640 007 935, Банк: АО "Kaspi Bank" КБе: 17, БИК: CASPKZKA, Номер счёта: KZ51722S000032165094, АО «Банк Центр Кредит», БИК: KCJBKZKX, р/с (KZT) KZ79856220311792892 2, 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	9
3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	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	12
3.5.1. Определение рыночной стоимости земельного участка	12
3.5.2. Определение рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом	16
РАЗДЕЛ:СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	22
3.6. Согласование результатов	22
РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	23
ПРИЛОЖЕНИЯ	25

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: жилой дом общей площадью - 70,1 кв.м., площадь земельного участка -0,08 га.
Месторасположение объекта:	РК., обл. Жетiсу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Баллыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4
Собственник(и) объекта:	**Сырлыбасва 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
	Приказ №1 от 06 июня 2022 года
Индивидуальный идентификационный номер:	900826302184
Месторасположение:	РК, область Жетiсу, г. Талдыкорган, улица Акын Сара 137, БЦ "Жигер", 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 "Жигер", 2 этаж, 2 кабинет
БИН, банковские реквизиты юридического лица:	БИН 220 640 007 995, Банк: АО "Kaspi Bank" КБе: 17, БИК: CASPKZKA, Номер счёта: KZ51722S000032165094. АО «Банк Центр Кредит», БИК KCJBKZKX, р/с (KZT)

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 Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI Об оценочной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями)

2 Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки"(с изменениями и дополнениями)

3 Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года №501 "Об утверждении требований кформе и содержанию отчета об оценке"(с изменениями и дополнениями)

4 Приказ Министра финансов Республики Казахстан "Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений

5 Международныестандарты оценки (с изменениями и дополнениями)

6 Интернет ресурсы о купле-продаже недвижимости

7 Правоустанавливающие и технические документы на объект недвижимости.

Правоустанавливающие документы на объект недвижимости

1	Технический паспорт №1671 от 20.07.2020 г
2	Договор купли продажи №1277 от 16.04.2021 г.
3	Уведомление о гос.регистрации №21-0318-1130 от 19.04.2021 г.
4	Акт на право часной собственности на земельный участок №1116759 от 10.07.2020 г.

Стандарты и сертификат качества оценки

- Факты, изложенные в Отчете об оценка, верны и соответстауют 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 изменей 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

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

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

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

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

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной законом об оценочной деятельности, иными законами РК и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

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;

Отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством РК об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

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

Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

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

Иная стоимость - иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;

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

Третьи лица - лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности;

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

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

Сооружения – искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;

Здание - искусственное строение, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей. Здание может иметь подземную часть;

Элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;

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

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

Функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками. Объекты незавершенного строительства – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактический не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;

Передаточные устройства - земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функции по передачи

энергии, вещества, сигнала, информации и подобное любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи);
Эффективный (действительный) возраст - хронологический возраст с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону;
Тренд - индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни.
Остаточный срок экономической жизни объектов оценки - срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки.
Альтернативное использование - возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки;
Ставка дисконтирования - ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;
Срок экономической жизни земельных улучшений – период, на протяжении которого получаемый или предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные с получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, на протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии окупаются;
Оставшийся срок экономической жизни земельных улучшений – период с даты проведения оценки до конца срока экономической жизни;
Коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;
Действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
Операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:

условно-постоянные;
условно-переменные или эксплуатационные;
расходы на замещение или резервы;

Рентный доход (земельная рента) – доход, который получается при передаче недвижимого имущества за плату. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;
Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;
Чистый операционный доход (далее – ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходы;
Терминальная стоимость– стоимость функционирующего актива по окончанию определенного прогнозного периода;
Потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

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: жилой дом общей площадью - 70,1 кв.м., площадь земельного участка -0,06 га. Состояние - среднее
2.3 Состав объекта оценки	Литера : А, А1, Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, I
2.4 Назначение и текущее использование объекта оценки	для обслуживание жилого дома, текущее использование - жилой дом
2.5 Описание местоположения объекта оценки	Объект используется по назначению, вблизи расположены: жилые дома
Расположение	РК., обл. Жетісу,(ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Баллыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4
Состояние окружающей среды	хорошее
Состояние подъездных путей	хорошее
Обеспечение общественным транспортом	хорошее
Типичное использование окружения	жилые дома
Объекты повышенной опасности	не установлено
2.6 Описание основных характеристик оцениваемого объекта:	не установлено
Общая площадь жилого дома, кв.м.	**70,1**
Жилая площадь, кв.м.	50,9
Количество комнат	4
Площадь подвала, кв.м.	нет
Площадь мансарды, кв.м.	нет
Назначение комнат	жилые
Санузел	на улице
Навес, навес крыльцо	есть
Сауна, бассейн, баня	есть
Терраса, веранда	нет
Гараж	есть
Внутренняя отделка (чистовая отделка/без отделки/с отделкой)	чистовая-простая
Наружная отделка	чистовая-простая
Состояние коммуникаций	хорошее
Дополнительная существенная информация	нет
Наличие перепланировки	нет
Примечание:	нет

Сводная таблица по зданиям и сооружениям									
Наименование здания, сооружения	Литер	Характеристики							
		Площадь застройки, м2, м.	Объем здания м3	Площадь общая, м2	Кол-во эт.	Год постройки	Фундамент	Стены	Кровля
индивидуальный жилой дом	А	67,5	202,0	70,1	1	1963	бутовый	саман	шифер
жилая пристройка	А1	25,9	78,0	-	-	1992	бутовый	кирпич	шифер
гараж	Г1	35,0	9,0			1975	бутовый	шлакоблок	шифер
сарай	Г2	24,0	55,0			1960	бутовый	саман	шифер
сарай	Г3	7,5	15,0			1960	бутовый	саман	шифер
летняя кухня	Г4	13,8	25,0			1960	бутовый	саман	шифер
баня	Г5	9,9	20,0			1978	бутовый	саман	шифер
сарай	Г6	5,6	12,0			1976	бутовый	саман	шифер
навес	I	10,2	20,0			1975	дер.столбы	деревянные	шифер
Итого:		271,0	467,0	70,1					

Характеристика земельного участка					
кадастровый номер	площадь земельного участка, га	право собственности	целевое назначение	ограничение в использовании	делимость земельного участка
03-281-013-371	0,0800	частная собственность	для обслуживания жилого дома	нет	делимый
Итого:	0,0800				

Инженерное обеспечение	
электроснабжение	есть
водоснабжение	центральное
канализация	септик
газоснабжение	автономное
теплоснабжение	на твердом топливе
телефонизация	нет

Характеристика конструктивных элементов		
Элементы	Описание	Состояние
Полы	деревянные, кафельная плитка	среднее
Стены	побелка, обои	среднее
Потолок	побелка	среднее
Окна	деревянные	среднее
Межкомнатные двери	деревянные	средняя
Сантехника	есть	среднее
Водопровод	пластик	среднее
Канализация	пластик	среднее
Общее заключение по состоянию жилого дома:		среднее

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, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств 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 позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки, скорректированных на выявленные различия.

Методы сравнительного подхода:

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

2) метод соотнесения цены и дохода, представленный двумя модификациями - методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект;

3) метод статистического моделирования, предполагающий создание мультипликативной модели оценки.

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, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств 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 случаи 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 из за отсутствия существенных данных о доходах.**

Сравнительный подход

В ценах продаж отражается мнение типичных продавцов и покупателей, поэтому при наличии достаточного количества данных об аналогичных продажах сравнительный подход, так он наиболее подходят к сложившимся реалиям.целесообразно определять базовую рыночную цену сравнительным подходом. Поэтому, при оценке данного объекта был применен сравнительный подход, так он наиболее подходят к сложившимся реалиям.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым методом/подходом оценки недвижимости считается метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

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 зонообразованию, 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

3.5.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Расчет стоимости земельного участка произведен методом сравнительного подхода. Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью казахстанского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

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

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 100 кв.м. (1 сотка)

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times Vскорр$$

V - рыночная стоимость земельного участка;
S - площадь земельного участка (сотки);
Vскорр - скорректированная стоимость 1 сотки 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. Ассатоган, ул. Орджоникидзе, д.4	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская)р-н. Коксуский, с. Баллык би,	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская) с. Бактыбек Жолбарысулы	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская)р-н Коксуский, с. Баллык би,
Площадь участка, соток	8	28,0	10,0	10,0
Цена предложения, тенге		5 000 000	1 700 000	2 200 000
Целевое назначение	для обслуживания жилого дома	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 коммуникации	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-автономное, отопление-твердом топливе, электричество- есть, телефон-нет.	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Ссылка на источники информации	-	https://krisha.kz/a/show/697295560	https://krisha.kz/a/show/1008836540	https://krisha.kz/a/show/1004916309
Контакты.	-	тел:+7 707 844 9672	тел:+7 707 461 6374	тел. +7 707 655 5058 +7 775 404 7485
Дата обращения к источнику информации:	-	22 января 2026 года	22 января 2026 года	22 января 2026 года

Примененные корректировки и обоснование

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	8	28,0	10,0	10,0
Цена предложения, тенге		5 000 000	1 700 000	2 200 000
Цена за сотку тенге		178 571	170 000	220 000
Корректировка на переданные имущественные права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		178 571	170 000	220 000
Обоснование корректировки	**Корректировка на переданные имущественные права** - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.).			
Корректировка на торг, %		500 000 ₸	170 000 ₸	220 000 ₸
Скорректированная цена		160 714	153 000	198 000
Обоснование корректировки	**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, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		160 714	153 000	198 000
Обоснование корректировки	**Корректировка на финансовые условия** - учитывает разницу в условиях оплаты. Данная корректировка не применяется при анализе цен предложений			
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		160 714	153 000	198 000
Обоснование корректировки	**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, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		160 714	153 000	198 000
Обоснование корректировки	**Корректировка на время продажи** - учитывает изменение цен на рынке во времени. Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.			
Целевое использование	для обслуживание жилого дома	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)	ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)
Корректировка на целевое использование, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		160 714	153 000	198 000
Обоснование корректировки	**Корректировка на целевое использование недвижимости** - учитывает отклонения на целевое использование. Значение поправочного коэффициента варьирует от 0% до -/+ 5%			
Местоположение по отношению к объекту оценки		в одном районе/поселке	в одном районе/поселке	в одном районе/поселке
Корректировка на месторасположение, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		152 679	145 350	188 100

Обоснование корректировки	Корректировка на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости земельного участка в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если земельный участок удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность земельного участка к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на земельного участка. Корректировка составляет до 15% в случае, если земельный участок (объект оценки) удалена от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки или, для того, чтобы добраться до участка от станции метро нужно воспользоваться наземным транспортом, это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до земельного участка, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в			
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		152 679	145 350	168 100
Обоснование корректировки	**Корректировка на права собственности.** На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.			
Площадь земельного участка по отношению к оцениваемому объекту	8	26,00	10,00	10,00
Корректировка на площадь земельного участка, %		11,26%	1,92%	1,92%
Скорректированная цена		169 696	148 143	191 715
Обоснование корректировки	**Корректировка на площадь земельного участка.** Корректировка на площадь земельного участка: При внесении корректировки на площадь учитывается то, что земля с большой площадью имеет спрос на рынке. Корректировка на площадь рассчитана на основе метода Брассея А.Д. ("Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом, В.А. Волынова, Новосибирск: издательство "СГУВТ", 2015 год). Коэффициент корректировки удельной стоимости выражается зависимостью и определяется по следующей формуле: Ks=1,8359*S^0,0853; где Ks-коэффициент корректировки удельной стоимости, S-площадь объекта. Размер корректировки на площадь определяется по следующей формуле: Км = ((Ks объект/Ks аналог)-1*100%.			
Наличие коммуникации	водоснабжение-центральное, канализация-сетевое, газоснабжение-автономное, отопление-твердое топливо, электричество- есть, телефон-нет	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Корректировка наличие коммуникаций, %		2%	2%	2%
Скорректированная цена		173 295	151 106	195 549
Обоснование корректировки	**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. Значение поправочного коэффициента варьирует от 0% до +/-15%.			
Стоимость с учетом корректировки 1 сотки в тенге		173 317		
Рыночная стоимость земельного участка, в тенге		1 386 536		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Балпыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4, определенная сравнительным методом составляет:

1 386 536 KZT

(Один миллион триста восемьдесят шесть тысяч пятьсот тридцать шесть) тенге

3.6.2. Определение рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта произведен методом прямого сравнительного анализа. Данный метод к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методом прямого сравнительного анализа является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью казахстанского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Применение метода сравнительных заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet (www.krisha.kz, www.irr.kz, investmarket.kz, www.olx.kz).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times Vскорр$$

где:

V - рыночная стоимость объекта недвижимости;
S - площадь объекта недвижимости (кв.м);
Vскорр - скорректированная стоимость 1 кв.м объекта недвижимости.

Характеристики объектов сравнения представлены ниже

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Местоположение	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Баллыкский, с Акшатоган, ул Орджоникидзе,	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская)р-н. Коксуский, с. Баллык Би, ул. Жарокова 21	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская)р-н. Коксуский, с. Баллык Би, ул.Калдарбекова 11/2	РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская)р-н. Коксуский, с. Баллык Би, ул.Аманкельды 110
Цена продажи, в тенге	-	11 000 000	9 000 000	8 000 000
Общая площадь жилого дома, м2	70,1	87,2	90,0	84,0
Площадь земельного участка, сотка	8,00	9,0	5,0	8,0
Право собственности на земельный участок	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Наличие дополнительных сооружений	сарай, баня, летняя кухня, гараж, навес	Огород или сад, Летняя кухня, Бассейн	Гараж, Баня или сауна, Хозпостройки	Огород или сад, Летняя кухня, Баня или сауна, Хозпостройки
Коммуникации	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-автономное, отопление-на твердом топливе, электричество- есть, телефон-нет.	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-магистральное, отопление-центральное (на газе), электричество- есть, телефон-нет.	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-магистральное, отопление-центральное (на газе), электричество- есть, телефон-нет	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-автономное отопление-на твердом топливе, электричество- есть, телефон-нет
Техническое состояние	средне	хорошее	хорошее	хорошее
Год постройки	1963	1958	н/у	н/у
Стены	саман	саман	Каркасно-щитовой	Каркасно-щитовой
Внутренняя отделка дома	чистовая-простая	чистовая-простая	чистовая-простая	чистовая-простая
Наружная отделка дома	чистовая-простая	чистовая-простая	чистовая-простая	чистовая-простая
Ссылка источника информации:		https://krisha.kz/a/show/1008154887	https://krisha.kz/a/show/1006428982	https://krisha.kz/a/show/1008595470
Источники информации:	-	тел:+7 747 244 1784 +7 707 129 3407	тел.:+7 778 744 7007	тел.:+7 771 576 7026
Дата обращения:	-	22 января 2026 года	22 января 2026 года	22 января 2026 года
Цена предложения в тенге за 1 кв.м.	-	126 147	100 000	95 238
Расчет сопоставимости объектов - аналогов по ценам предложения				
Средняя арифметическая цены предложения	107 128			
Отклонение от средней арифметической в тенге за 1 кв.м.	-	19 019	-7 128	-11 890
Среднее квадратическое отклонение	16 642			
Коэффициент вариации * (Допустимое до 33 %)	15,5%			

Примененные корректировки и обоснование

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 жилого дома, в кв.м.	70,1	87,2	90,0	84,0
Цена продажи, в тенге		11 000 000	9 000 000	8 000 000
Цена за кв.м. в тенге		126 147	100 000	95 238
Корректировка на переданные имущественные права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		126 147	100 000	95 238
Обоснование корректировки	**Корректировка на переданные имущественные права** - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владения, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.).			
Корректировка на торг, %		1 100 000 ₸	900 000 ₸	800 000 ₸
Скорректированная цена		113 632	90 000	85 714
Обоснование корректировки	**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, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		113 632	90 000	85 714
Обоснование корректировки	**Корректировка на финансовые условия** - учитывает разницу в условиях оплаты. Данная корректировка не применяется при анализе цен предложений. - учитывает разницу в условиях оплаты. Данная корректировка не применяется при анализе цен предложений.			
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		113 632	90 000	85 714
Обоснование корректировки	**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, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		113 632	90 000	85 714
Обоснование корректировки	**Корректировка на время продажи** - учитывает изменение цен на рынке во времени. Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.			
Физические характеристики	средние	хорошие	хорошее	хорошее
Корректировка на физические характеристики, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		107 856	85 500	81 429
Обоснование корректировки	**Корректировка на физические характеристики** - учитывает разницу в физических характеристиках объектов. Поправки отражают техническое состояние жилого дома исходя из физической изношенности жилого дома и отдаленности проведения ремонтных работ относительно даты оценки -5%.			
Целевое использование	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Корректировка на целевое использование, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		107 856	85 500	81 429
Обоснование корректировки	**Корректировка на целевое использование недвижимости** - учитывает отклонения на целевое использование. Значение поправочного коэффициента варьирует от 0% до -/+10%.			

Местоположение по отношению к объекту оценки	РК, обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Кербулак, с.о.Балпыкский, с. Асалтоган, ул. Орджоникидзе, д.4	РК, обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская)р-н. Кербулак, с. Балпык би, ул. Жарокова 21	РК, обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская)р-н. Кербулак, с. Балпык би, ул.Кондарбекова 110	РК, обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская)р-н. Кербулак, с. Балпык би, ул.Амангельды 110
Корректировка на местоположение, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		102 463	81 225	77 357
Обоснование корректировки	**Корректировка на местоположение** - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости жилого дома в условиях существующих рыночных отношений. Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Если жилой дом удален от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность жилого дома к местам остановки трамвая, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на жилого дома. Корректировка составляет до 15% в случае, если жилой дом (объект оценки) удален от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки или, для того, чтобы добраться до жилья от станции метро нужно воспользоваться наземным транспортом, это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до жилого дома, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1% (за каждые 200 метров).			
Площадь помещения по отношению к оцениваемому объекту	70,1	87,2	90,0	84,0
Корректировка на площадь помещения, %		3,00%	4,00%	3,00%
Скорректированная цена		105 537	84 474	79 678
Обоснование корректировки	**Корректировка на общую площадь.** Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) сувеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 20 кв. м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риелторами региона, диапазон поправки составляет 1% за каждые 5 кв. м разницы в площади.			
Права 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		105 537	84 474	79 678
Обоснование корректировки	**Корректировка на права собственности.** На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки			

Год постройки по отношению к оцениваемому объекту	1983	1958	н/у	н/у
Корректировка на год постройки, %		1%	0%	0%
Скорректированная цена		106 592	84 474	79 678
Обоснование корректировки	Корректировка на год постройки.Корректировка на год постройки - расчет корректировки произведен с учетом удельного веса конструктивных элементов здания (фундамент, стены, и перекрыия) так как, в результате физического воздействия на здание, данные элементы подвергаются неустранимому износу. Удельный вес данных конструктивных элементов был рассчитан средним значением на основе показателей пяти разных конструктивных элементов по справочнику "КО-ИНВЕСТ". Расчет корректировки производен по формуле: Кп=(Кфо-Кфа)*Уа, Где: Кгп- корректировка на год постройки; Кфо-неустранимый физический износ объекта оценки; Кфа- неустранимый физический износ аналога; Уа- удельный вес конструктивных элементов (фундамент, стены, перекрытия). Неустранимый физический износ рассчитан по формуле: Кф=((Гт-Гп)/Сс)*100%, Где: Кф- неустранимый физический износ; Гт- текущий год; Гп- год постройки здания; Сс-срок службы здания. Размер корректировки указан в расчетной таблице.			
Материал стен по отношению к оцениваемому объекту	саман	саман	Каркасно-щитовой	Каркасно-щитовой
Корректировка на материал стен, %		0%	-3%	-3%
Скорректированная цена		106 592	81 940	77 288
Обоснование корректировки	Корректировка на материалы стен. Конструктивные решения объектов недвижимости влияют на выбор объекта недвижимости при покупке. От материала стен строения зависит тепло и шумоизоляция, прочность, что немало важно для сейсмоустойчивости жилой недвижимости.			
Внутренняя отделка дома	чистовая-простая	чистовая-простая	чистовая-простая	чистовая-простая
Корректировка на отделку, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		106 592	81 940	77 288
Обоснование корректировки	Корректировка на уровень отделки. При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что чем лучше уровень отделки тем выше стоимость объекта. В данном случае корректировка составила 0% для всех объектов аналога.			
Наружная отделка дома	чистовая-простая	чистовая-простая	чистовая-простая	чистовая-простая
Корректировка на отделку, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		106 592	81 940	77 288
Обоснование корректировки	Корректировка на уровень отделки. При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что чем лучше уровень отделки тем выше стоимость объекта. В данном случае корректировка составила 0% для всех объектов аналога.			
Коммуникации	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-автономное, отопление-на твердом топливе, электричество- есть, телефон-нет	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-магистральное, отопление-центральное (на газе), электричество- есть, телефон-нет	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-магистральное, отопление-центральное (на газе), электричество- есть, телефон-нет	водоснабжение-центральное, канализация-септик, газоснабжение-автономное, отопление-на твердом топливе, электричество- есть, телефон-нет
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		101 262	77 843	73 423
Обоснование корректировки	Корректировка на наличие коммуникаций. При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что чем больше коммуникаций подведено или имеются тех условиях, на котором расположено строение дом, тем больше стоимость объекта. В данном случае корректировка составила 0% для всех объектов аналога.			

Наличие дополнительных сооружений	сарай, Баня, летняя кухня, гараж, навес	Огород или сад, Летняя кухня, Бассейн	Гараж, Баня или сауна, Хозпостройки	Огород или сад, Летняя кухня, Баня или сауна, Хозпостройки
Корректировка на наличие дополнительных сооружений, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена		101 262	77 843	73 423
Обоснование корректировки	**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. В данном случае корректировка составила -3% для объектов аналога №2 и №3 так, как у объектов аналогов отличаются дополнительные сооружений, чем у оцениваемого объекта			
Земельный участок, соток	6	9,0	5,0	6,0
Корректировка на площадь участка, %		-1%	3%	0%
Скорректированная цена		100 250	80 178	73 423
Обоснование корректировки	**Корректировка на площадь земельного участка.** Корректировка на площадь земельного участка: При внесении корректировки на площадь учитывается то, что земля с большой площадью имеет спрос на рынке. Корректировка на площадь рассчитана на основе метода Власова А.Д. ("Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом, В.А. Вольнова, Новосибирск: издательство "СГУВТ", 2015 год). Коэффициент корректировки удельной стоимости выражается зависимостью и определяется по следующей формуле: Ks=1,8359*S^0,0853; где Ks- коэффициент корректировки удельной стоимости; S-площадь объекта. Размер корректировок на площадь определяется по следующей формуле: Км = ((Ks объект/Ks аналог)-1*100)%			
Стоимость 1 метра корректировки 1 м2 в тенге			84 617	
Рыночная стоимость жилого дома в тенге			5 932 000	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:РК., обл. Жетісу, (ранее: обл. Алматинская), р-н. Коксуский, с.о.Балпыкский, с. Акшатоган, ул. Орджоникидзе, д.4, определенная сравнительным подходом составляет:

5 932 000 KZT

(Пять миллионов девятьсот тридцать две тысячи) тенге