ДОВЕРИЕ
Независимая Оценочная Компания

«Утверждаю»
Директор ТОО «НОК «Доверие»
Цой А.И.

Независимая оценка всех видов имущества | Оценка ущерба при ДТП | Юридические услуги | Разработка бизнес-планов | Отчеты по МСФО

НОК "Доверие" Товарищество с ограниченной ответственностью г. Алматы Республика Казахстан

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау туралы
ЕСЕП 0540/26/ALM ОТЧЕТ 0540/26/ALM
об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Наименование объекта Бағалау объектісінің аталуы	Четырехкомнатная квартира общ.пл. 112,90 кв.м.	
Местонахождение объекта Объектінің мекен-жайы	г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Таусамалы, дом 98, кв. 13	
Заказчик / Тапсырыс беруші	Частный судебный исполнитель исполнительного округа г. Алматы Оразбеков Максат Оразбаевич, адрес: г. Алматы, мкр. Алтын бесик, пр. Райымбека, 540/5, 1 этаж, 1 офис.	
Собственник/ Меншік иесі	Беспаев Максим Алиевич, ИИН 800114300017	
Дата оценки /Бағалау күні	20 июля 2026 года	
Дата осмотра/Қарау күні	20 июля 2026 года	
Дата составления отчета/Бағалау туралы есепті құру күні	20 июля 2026 года	
Цель оценки /Бағалау мақсаты	Определение рыночной стоимости	
Назначение оценки /Бағалаудың тағайындалуы	Для предоставления в суд	
Вид определяемой стоимости Бағалаудың түрі	Рыночная	
Рыночная стоимость объекта оценки Нарықтық құны	**83 601 321**	**(Восемьдесят три миллиона шестьсот одна тысяча триста двадцать один) теңге**
Сведения о компании	ТОО «НОК «Доверие» БИН: 150 440 001 110 ИИК: KZ75 998C TV00 0079 7187 Банк: АО «Alatau City Bank», филиал в г. Алматы БИК: TSESKZKA Юридический и фактический адрес: РК, г. Алматы, ул. Ади Шарипова, д. 90, 3 этаж, офис 311	
Сведения об оценщике: Цой Антон Игоревич – оценщик, ИИН 860417301866 Сертификат о присвоении квалификации "Оценка движимого имущества" №308-MP от 28.11.2025г. Сертификат о присвоении квалификации "Оценка недвижимого имущества" №307-RE от 30.05.2025г. Сертификат о присвоении квалификации "Оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе" №096-BE от 08.02.2023г. Фактический адрес: РК, г. Алматы, ул. Ади Шарипова, д. 90, 3 этаж, офис 311		
Страхование ответственности Оценщика Бағалаушының жауапкершілігін сақтандыру	Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика) №433-25-150-0000271 от 29.07.2025 г.	
Бағалаушылар палатасындағы мүшелігі туралы мәлімет	"Саморегулируемая организация "Содружество оценщиков Казахстана» №00495 от 08.02.2023 г.	

Scanned with CamScanner

СОДЕРЖАНИЕ:

РАЗДЕЛ 1. "ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ "	**3**
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЕ 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	**3**
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ НПА, СТАНДАРТЫ И ЛИТЕРАТУРА ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	**4**
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	**4**
РАЗДЕЛ 2. "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ"	**5**
2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	**5**
2.2. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	**6**
РАЗДЕЛ 3. "РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"	**6**
3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	**6**
3.2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩНОСТИ МЕТОДОВ ТРЕХ ПОДХОДОВ	**6**
3.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЕННЫХ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ	**7**
3.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ	**8**
3.5. ВЫБРАННЫХЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	**8**
3.6. РАСЧЕТЫ ВЫПОЛНЕННЫЕ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	**8**
3.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	**14**
РАЗДЕЛ 4. "ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"	**14**
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	**-**

Scanned with CamScanner

РАЗДЕЛ 1. "ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ "

1.1.Основание для проведения оценки: Договор 0540/26/ALM от 20 июля 2026 года

1.2. Задание на оценку:

Оцениваемый объект: Четырехкомнатная квартира

Собственники объекта: Беспаев Максим Алиевич, ИИН 800114300017

Местонахождение объекта: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Таусамалы, дом 98, кв. 13

Оцениваемые права: право частной собственности.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости

Назначение оценки: Для предоставления в суд

Вид оценки: обязательная

Дата оценки: 20 июля 2026 года

Дата отчета: 20 июля 2026 года

Идентификация оцениваемого имущества: недвижимое имущество.

Вид определяемой стоимости : рыночная стоимость.

1.3. Сведения об оценщике:

Сведения об оценщике: Цой Антон Игоревич – оценщик, ИИН 860417301866

Сертификат о присвоении квалификации "Оценка движимого имущества" №308-MP от 28.11.2025г.

Сертификат о присвоении квалификации "Оценка недвижимого имущества" №307-RE от 30.05.2025г.

Сертификат о присвоении квалификации "Оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе" №096-BE от 08.02.2023г.

Фактический адрес: РК, г. Алматы, ул. Ади Шарипова, д. 90, 3 этаж, офис 311

Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика) №433-25-150-0000271 от 29.07.2025 г.

"Саморегулируемая организация "Содружество оценщиков Казахстана» №00495 от 08.02.2023 г.

ТОО «НОК «Доверие»
БИН: 150 440 001 110
ИИК: KZ75 998C TV00 0079 7187
Банк: АО «Alatau City Bank», филиал в г. Алматы
БИК: TSESKZKA
Юридический и фактический адрес: РК, г. Алматы, ул. Ади Шарипова, д. 90, 3 этаж, офис 311

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

Допущения:

• Оценщик не несет ответственности за оценку состояние объекта, скрытые характеристики дефекты, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычным визуальным осмотром или путём изучения планов и спецификаций без применения специальных технических средств, 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 от Заказчика и третьих лиц, является точной и достоверной, и не проводил её 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.

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;

Scanned with CamScanner

• 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 заказчик, 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 по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

• Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчётов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика;

• Исходные данные, использованные оценщиком, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценке:

Договор купли-продажи квартиры №1752 от 05.03.2013 г.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости № 6/113083-13 от 26.01.2024 г.

Заключение об изменении технических характеристик объекта недвижимости от 26.01.2024 г.

Сопроводительное уведомление о направлении Постановления о назначении специалиста по оценке №62/4475 от 15.07.2026 г.

Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества № б/н от 15.07.2026 г.

Нормативные правовые акты, используемые при проведении оценки:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан;
2. Конституция Республики Казахстан.
3. Закон об оценочной деятельности в Республике Казахстан № 133-VI от 10 января 2018 года (с изменениями и дополнениями на дату оценки)

Стандарты оценки:

1. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (согласно Приложению № 2), утверждённые Приказом Министра финансов РК №519 от 05 мая 2018 г.;
2. Требования к форме и содержанию отчета об оценке (согласно Приложению № 1), утверждённые Приказом Министра финансов РК №501 от 03 мая 2018 г.;
3. Стандарт оценки «Виды стоимости» (согласно Приложению №3), утверждённые Приказом Министра финансов РК №519 от 05 мая 2018 г.;
4. Европейские стандарты EVS-201
5. Международные стандарты оценки 2020

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 оценке;

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

Scanned with CamScanner

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

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 Республики Казахстан 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;

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

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;

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

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;

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;

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

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

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;

РАЗДЕЛ 2. "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ"

Дата осмотра объекта оценки: **20 июля 2026 года**

2.1. Общая характеристика и состояние объекта оценки:

Объектом оценки является - Четырехкомнатная квартира

Состав объекта оценки (права)	право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.
Наличие незарегистрированных изменений (перепланировка, демонтаж, неузаконненые строения)	Отсутствуют

Scanned with CamScanner

Описание местоположения объекта оценки	г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Таусамалы, дом 98, кв. 13

2.2. Описание основных характеристик оцениваемого объекта:

Таблица 1 «Техническая характеристика и описание конструктивных элементов»

Год постройки			2012
Этажность			3 из 4
Материал стен			монолит
Санузел			2 с/у
Общее состояние			хорошее
Назначение объекта оценки			жилая недвижимость
Текущее использование объекта оценки			используется по назначению
Общая площадь, кв.м.			112,90
Жилая площадь, кв.м.			68,90
Состав объекта			
№	1	Прихожая	11,30 кв.м.
№	2	Кабинет	11,20 кв.м.
№	3	Жилая комната	14,10 кв.м.
№	4	Балкон	1,90 кв.м.
№	5	Санузел	3,90 кв.м.
№	6	Санузел	4,70 кв.м.
№	7	Жилая комната	23,50 кв.м.
№	8	Кухня	18,00 кв.м.
№	9	Зал	20,10 кв.м.
№	10	Балкон	4,20 кв.м.
Элементы отделки:			
Внутренняя поверхность стен			обои, водоэмульсионная окраска, керамическая плитка
Потолок			водоэмульсионная окраска, местами подвесные конструкции
Полы			линолеум, керамическая плитка
Оконные проемы			металлопластиковые
Входная дверь			металлическая
Инженерное обеспечение:			
Холодное водоснабжение			центральное
Горячее водоснабжение			имеется
Электроснабжение			центральное
Отопление			центральное
Газоснабжение			отсутствует
Канализация			имеется

Примечание: В договоре купли-продажи от 05.03.2013 г. общая площадь квартиры указана в размере 117,9 кв.м. В расчетах принята актуальная общая площадь 112,9 кв.м согласно кадастровому паспорту от 26.01.2024 г., сформированному по результатам перемера и перерасчета площадей.

РАЗДЕЛ 3. "РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"

3.1. Методология оценки.

В соответствии с общепринятой практикой оценка стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. Могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор подхода и метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других факторов.

3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов.

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

Scanned with CamScanner

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

Методы доходного подхода - методы определения стоимости объекта недвижимости, 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 дискантированногоналичного 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.

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, сметных норм и правил, сметных норм и расценок и других нормативов;
- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей;
- метод удельных показателей – способ определения восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности (койко-место, МВт, тыс. тн., ското-место и т.п.);
- индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, 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 - методы, основанные на анализе цен недавных продаж или цен предположений по продаже объектов, совоставимых с оцениваемым объектом,- аналогов, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия

- метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену
- метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации)
- 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.

иные методы, предусмотренные действующим законодательством;

3.3. Обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете.

Проанализировав выявленные требования - оценщик пришел к выводу, что в данном случае следует использовать:

"Сравнительный подход" так как он 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.

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

Scanned with CamScanner

"Доходный подход" - рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Обоснование отказа от применения затратного подхода.

"Затратный подход" не использовался, так как объект оценки - встроенный объект и при определении восстановительной стоимости необходимо учесть весь комплекс затрат включающий в себя: приобретения земельного участка, заказ проекта, согласование условий подключения коммуникаций, строительно монтажные работы, приобретение строительных материалов, изделий и конструкций, их транспортировка, аренда или приобретение строительной техники и оборудования и т.п. Данный процесс трудоемок и требует дополнительных затрат, в связи с чем не применим.

3.4. Описание процесса 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 оценки и заключение договора на проведение оценки);

2) заключение договора, включающее задание на оценку;

3) осмотр объекта оценки;

4) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество);

5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

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

7) составление отчета об оценке.

3.5. Выбранные подходы и методы оценки.

Проанализировав выявленные требования - оценщик пришел к выводу, что в данном случае следует использовать "Сравнительный подход" в рамках метода сравнительного анализа , так как он наиболее точно может отражать рыночную стоимость объекта оценки, так же имеется вся необходимая исчерпывающая информация для применения данного подхода.

3.6. РАСЧЕТЫ ВЫПОЛНЕННЫЕ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом (метод сравнительного анализа).

Источником получения информации по данному методу являются данные о купле-продаже объектов, при помощи, которых подбираются объекты-аналоги, максимально приближенные по своим характеристикам к оцениваемому.

Источник информации по сопоставимым объектам интернет сайт: www.krisha.kz от 20 июля 2026 года

Таблица 2 «Краткая характеристика сопоставимых объектов "

Характеристика	Сопоставимые объекты		
	1 объект	2 объект	3 объект

Scanned with CamScanner

Ссылка на источник информации	https://krisha.kz/a/show/1013223772?source=map_advert	https://krisha.kz/a/show/1000673442?source=map_advert	https://krisha.kz/a/show/1013266285?source=map_advert
Контактный телефон	+7 775 369 4745	+7 701 099 9900	+7 705 196 6660
Месторасположение	Наурызбайский р-н, мкр Таусамалы 206	Наурызбайский р-н, мкр Таусамалы, Таусамалы, 6 линия 201 — Шаляпина - Ашимова	Наурызбайский р-н, Ашимова 297
Материал стен	монолитный	монолитный	монолитный
Этажность	3 из 3	1 из 3	1 из 3
Год постройки	2013	2013	2016
Техническое состояние	не новый, но аккуратный ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт
Санитарный узел	2 с/у и более	2 с/у и более	2 с/у и более
Наличие мебели	полностью	полностью	частично
Переданные имущественные права.	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь, кв.м. (общая)	178,80	150,00	97,60
Цена предложения, KZT	159 000 000,00	115 000 000,00	69 000 000,00
Цена предложения, за 1 кв.м.KZT	889 262	766 667	706 967
σ (стандартное отклонение)	**V (средняя величина)**	**n (количество аналогов)**	**CV (коэффициент вариации) = σ/V**
75883,74958	**787 632**	**3**	**10%**

Перед проведением сравнительного анализа объекты-аналоги проходят тест на справнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним. Тест такого рода удобнее всего проводить с помощью коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайной величины (CV- variataion coefficient)- мера относительного разброса случайной величины: показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, также имеет смысл его использовать при ненулевых средних значениях и коэффициент полезен в ситуациях, когда о размерах отклонения величины можно судить, зная ее среднее значение.

Иногда предлагается условная классификация вариабельности выборки на основе коэффициента вариации: при CV<= 10% - выборка слабо вариабельна, при 10<=CV<=20%- средне вариабельна, при CV>=20%- сильно вариабельна. Необходимо отметить, учитывая характер рынка, оценщиком допускается величина отклонения до 30%

В рамках выбранного метода сравнительного анализа, оценщиком подобраны объекты-аналоги, информация о продаже которых размещена на популярных интернет-сайтах.

Отклонение по ценам предложений за 1 кв.м. согласно таблице выше находится в допустимом диапозоне согласно определения. Исходя из этого, оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним. **Следовательно, тест на сравнимость пройден.**

Таблица 3 "Поправки цен на оцениваемый объект"

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопостовимые объекты		
		1 объект	2 объект	3 объект
Месторасположение	**г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Таусамалы, дом 98, кв. 13**	Наурызбайский р-н, мкр Таусамалы 206	Наурызбайский р-н, мкр Таусамалы, Таусамалы, 6 линия 201 — Шаляпина - Ашимова	Наурызбайский р-н, Ашимова 297
Материал стен	**монолит**	монолитный	монолитный	монолитный
Этажность/этаж расположения	**3 из 4**	3 из 3	1 из 3	1 из 3
Площадь кв.м. (общая)	**112,90**	178,80	150,00	97,60

Scanned with CamScanner

Санитарный узел	2 с/у	2 с/у и более	2 с/у и более	2 с/у и более
Наличие мебели	полностью	полностью	полностью	частично
Год постройки	2012	2013	2013	2016
Техническое состояние	хорошее	не новый, но аккуратный ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт
Переданные имущественные права (обременения).	Арест, залог в пользу ТОО «МФО «Капиталинвест»	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, KZT		159 000 000,00	115 000 000,00	69 000 000,00
Корректировка на переданные имущественные права, (обременения) тенге		0	0	0
Скорректированная цена кв.м, KZT		159 000 000	115 000 000	69 000 000
Корректировка на торг, тенге		12 720 000	9 200 000	5 520 000
Скорректированная цена кв.м, KZT		146 280 000	105 800 000	63 480 000
Корректировка на финансовые условия, тенге		0	0	0
Скорректированная цена кв.м, KZT		146 280 000	105 800 000	63 480 000
Корректировка на условия продажи, тенге		0	0	0
Скорректированная цена кв.м, KZT		146 280 000	105 800 000	63 480 000
Корректировка на время продажи, тенге		0	0	0
Скорректированная цена кв.м, KZT		146 280 000	105 800 000	63 480 000
Стоимость 1 кв.м. KZT		**818 121**	**705 333**	**650 410**
Корректировка местоположение,%		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв.м, KZT		818 121	705 333	650 410
Корректировка на физические характеристики, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв.м, KZT		818 121	705 333	650 410
Корректировка на целевое использование недвижимости, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв.м, KZT		818 121	705 333	650 410
Корректировка на материал стен,%		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв.м, KZT		818 121	705 333	650 410
Корректировка на техническое состояние,%		0%	-4%	-4%
Скорректированная цена кв.м, KZT		818 121	677 120	624 394
Корректировка на площадь квартиры,%		5%	3%	-1%
Скорректированная цена кв.м, KZT		859 027	697 434	618 150
Корректировка на этаж расположения,%		5%	3%	3%
Скорректированная цена кв.м, KZT		901 978	718 357	636 695

Scanned with CamScanner

Корректировка на наличие мебели, %		0,0%	0,0%	1,0%
Скорректированная цена кв.м, KZT		901 978	718 357	643 062
Корректировка на год постройки,%		-1,0%	-1,0%	-4,0%
Скорректированная цена кв.м, KZT		892 958	711 173	617 340
Скорректированная стоимость 1 кв. м с учетом корректировок, KZT	**740 490**			
Рыночная стоимость квартиры, KZT	**83 601 321**			

Обоснование поправок, вносимые в расчет для определения рыночной стоимости объекта оценки.

1. Корректировка на переданные имущественные права.

Исходя из данных покупательского спроса объекты имеющие обременения (залог, судебное наложение ареста, наличие сервитутов и пр.) пользуются у покупателей наименьшим спросом, так как возможны дополнительные затраты на снятия обременения или сервитута. Учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.), корректировка не должна составлять более 9%;

2. Корректировка на торг.

Корректировка на уторговывание (торг) – обусловлена непременным процессом торга с целью получить более выгодные условия или более низкую цену при покупке товара или услуги. Величина корректировки должна соответствовать среднерыночной разнице между первоначальной ценой (ценой предложения) и фактической сделкой. Источник информации: Справочник оценщика 2026 г. под редакцией Шуленбаевой Г.Р.. Раздел 2. стр. 14, Таблица 3. Диапазон корректировок для объектов данной категории недвижимости составляет от 4% до 9% для г. Алматы. Корректировка применена в размере -8%;

3. Корректировка на финансовые условия

Учитывают разницу в условиях оплаты.Расчёт корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (оплата наличными, безналичными, в кредит, в том числе с процентом за кредит меньше рыночного, ипотечный кредит и т.д.)

4. Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

5. Корректировка на время продажи

Учитывает изменения цен на рынке во времени. Определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

6. Корректировка на месторасположение

Одним из ценообразующих факторов является месторасположение объекта. В зависимости от целевого назначения земельного участка отдается то или иное предпочтение покупателями и собственниками. В зависимости от этого различаются и цены на объекты. При учете данной корректировки не учитываются различаются в конфигурации и размере земельного участка и др. При корректно подобранных аналогах корректировка не должна составлять более 5%.

7. Корректировка на физические характеристики.

Учитывает разницу в физических характеристиках объектов В стоимость объекта оценки, на рынке может быть включена стоимость улучшений, произведенных , но не имеющих документального подтверждения. Для продавца и для покупателя данные улучшения увеличивают стоимость предложения. В связи с этим, считаем целесообразным внесение подобной корректировки. В совокупности не должна составлять более 10%.

8. Корректировка на целевое использование недвижимости.

Scanned with CamScanner

Учитывает отклонения на целевое использование. В зависимости от целевого назначения земельного участка корректировка не может быть выше 10%, либо необходимо заменить объект аналог.

9. Корректировка на техническое состояние объекта

Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка рассчитывалась соглано значениям представленным в «Справочник оценщика №1-2026», стр. 35, табл. 18.

№	Тип населенного пункта	Квартира в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж) / Садовый дом				
		Отличное состояние (новый ремонт)	Черновая отделка	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта/ Неудовл. состояние
1	В городе	1	0,81-0,78	0,96-0,93	0,92-0,86	0,87-0,79
2	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,84-0,80	0,97-0,93	0,90-0,80	0,87-0,79
3	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0,82-0,76	0,98-0,94	0,91-0,85	0,85-0,78
4	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	1	0,81-0,75	0,97-0,93	0,91-0,85	0,85-0,78
5	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)	1	0,85-0,75	0,97-0,91	0,89-0,83	0,88-0,77

Расчет коэффициента

Характеристика объекта	КО	КА 1	КА 2	КА 3
Коэффициент	0,96	0,96	1,00	1,00
Техническое состояние	хорошее	не новый, но аккуратный ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт
Коэффициент на разницу объектов		**1,00**	**0,96**	**0,96**
Корректировка на разницу объектов, %		**0%**	**-4%**	**-4%**

Расчет корректировки производится по формуле:

Кс = Ко / Ка

где Кс – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты,

10. Корректировка на площадь

Корректировка на общую площадь – данная поправка подразумевает, что объекты с наибольшими площадями имеют меньшую стоимость за расчетную единицу, данная поправка определяется по методу расчета корректировки на основании коэффициента торможения по Яскевичу:

Расчет корректировки

Коэффициент торможения по Яскевичу (обратная пропорция)		**0,1**	
Площадь объекта оценки/кв.м.	Общая площадь Аналога №1	Общая площадь Аналога №2	Общая площадь Аналога №3
112,9	178,80	150,00	98
Корректировка на площадь	0,047049846	0,02882079	-0,014053809
Корректировка на площадь в процентах	5%	3%	-1%

11. Корректировка на год постройки.

Scanned with CamScanner

Поправка на год постройки. Год постройки строения, как правило, влияет не только на текущее состояние строения в целом, но и на последующий срок эксплуатации. Расчет корректировки производился исходя из физического износа , рассчитанного методом срока жизни как соотношение между хорнологическим сроком и нормативным сроком жизни объектов. Размер корректировки определен как разница физического износа объекта оценки и объекта аналога, исходя из допущения, что чем больше данный показатель, тем ниже стоимость объекта.

Кгп = (Кфо-Кфа), где:
Кгп = корректировка на год постройки;
Кфо – неустранимый физический износ объекта оценки;
Кфа – неустранимый физический износ аналога;

Корретировка на год постройки рассчитана по формуле:
Кф = ((Гт-Гп)/Сс)*100%, где:
Кф – неустранимый физический износ здания;
Гт – текущий год;
Гп – год постройки здания;
Сс – нормативный срок службы здания (лет).

Нормативный срок службы принят согласно Данным Справочника оценщика №1-2026 «ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», Приложение 6.

Показазатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
год постройки	2012	2013	2013	2016
материал стен	монолит	монолитный	монолитный	монолитный
нормативный срок службы, лет	125	125	125	125
неустранимый физ.износ., %	11,20%	10,40%	10,40%	8,00%
процент поправки, %		-1%	-1%	-4%

12. Корректировка на материал стен

В данном случае следует учитывать основной материал строительства здания, а так же его общее состояние. Так, например, на текущий момент наибольшей популярностью (а соответственно и стоимостью) пользуются кирпичные здания. Наиболее теплопроводным являются здания построенные из кирпича. Все это имеет отражение в стоимости. Корректировка выводится экспертно, однако, при корректно подобранных аналогах не составляет более 10%

13. Корректировка на этажность

Исходя из данных риэлторов наибольшей популярностью пользуются первые этажи, соответственно, цены на нежилые помещения на данных этажах несколько выше. Наименьшим предпочтением у покупателя пользуются нежилые помещения на средних и последних этажах, то есть цены на эти помещения несколько ниже

Корректировка рассчитывалась соглано значениям представленным в «Справочник оценщика №1-2026», стр. 33, табл. 17

№	Тип населенного пункта	Квартира в МЖК		
		Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
1	г. Алматы	1	1,03	0,98

Расчет коэффициента

Характеристика объекта	КО	КА 1	КА 2	КА 3
Коэффициент	1,03	0,98	1,00	1,00
Этажность	3 из 4	3 из 3	1 из 3	1 из 3
Коэффициент на разницу объектов		**1,05**	**1,03**	**1,03**
Корректировка на разницу объектов, %		**5%**	**3%**	**3%**

14. Корректировка на наличие мебели

Scanned with CamScanner

Мебель относится к движимому имуществу и не входит в состав объекта недвижимости. Однако её наличие в объектах-аналогах может оказывать влияние на их рыночную цену, формируя общее восприятие комфорта и готовности к эксплуатации.

С целью обеспечения сопоставимости, в оценке применяется корректировка, позволяющая исключить влияние мебели и привести аналоги к условно пустому состоянию. Таким образом, корректировка не отражает стоимость мебели как части оцениваемого объекта, а служит инструментом выравнивания условий сравнения.

Размер корректировки, как правило, составляет до 2% для полностью меблированных объектов и до 1% — для частично меблированных, что соответствует рыночной практике и экспертным наблюдениям.

3.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Ввиду того, что при определении рыночной стоимости объекта оценки использовался только один метод оценки, согласование результатов не производилось и полученному значению присваивается 100% доли результата.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.

Рыночная стоимость объекта оценки расположенного по адресу:

г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Таусамалы, дом 98, кв. 13

определенная с использованием сравнительного подхода оценки составит:

83 601 321 тенге

(Восемьдесят три миллиона шестьсот одна тысяча триста двадцать один) тенге

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

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

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

Исполнители:

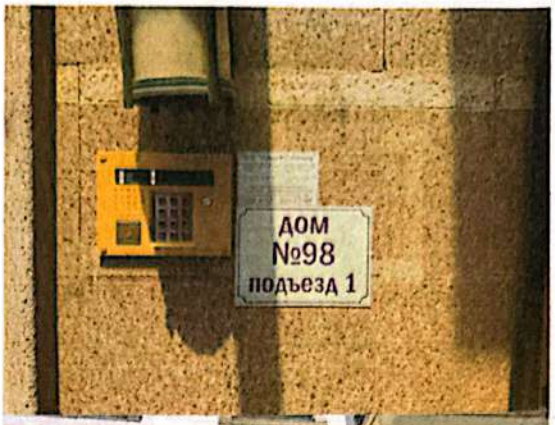
Оценщик _____ **Цой А.И.**

Казахстан Республикасы Алматы қаласы Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі Товарищество с ограниченной ответственностью город Алматы Республика Казахстан

Scanned with CamScanner

Приложение к отчету об оценке: Фотоматериалы объекта оценки















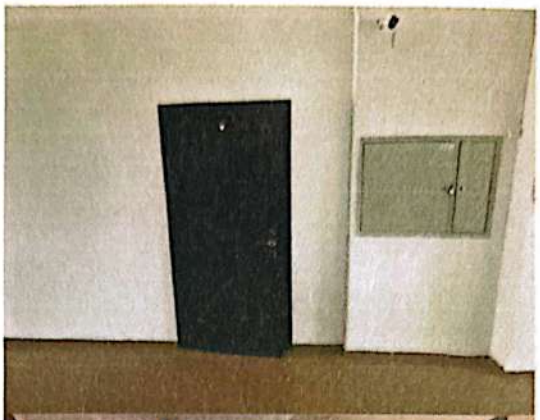


Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі
НОК "Доверие"
Товарищество с ограниченной ответственностью
город Алматы Республика Казахстан

15

Scanned with CamScanner

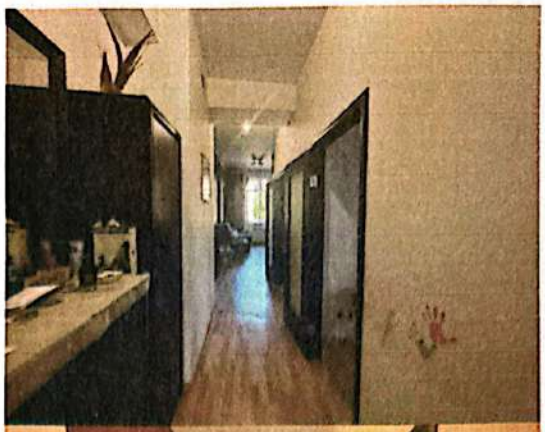
Приложение к отчету об оценке: Фотоматериалы объекта оценки

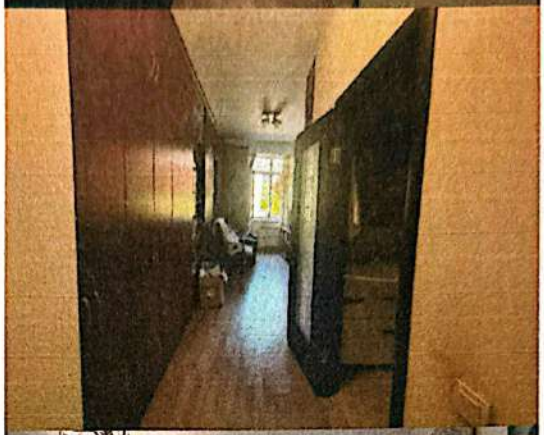















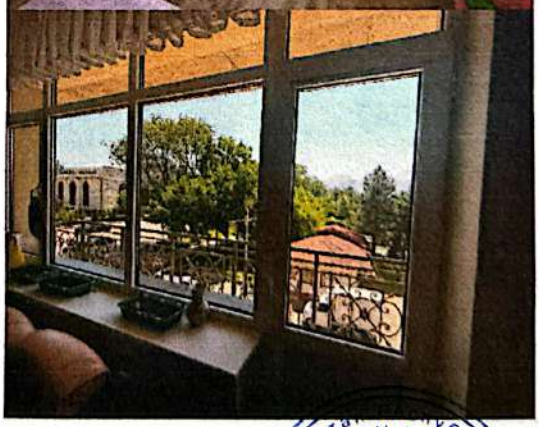
Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі
НОК "Доверие"
Товарищество с ограниченной ответственностью
Республика Казахстан, город Алматы

Приложение к отчету об оценке: Фотоматериалы объекта оценки



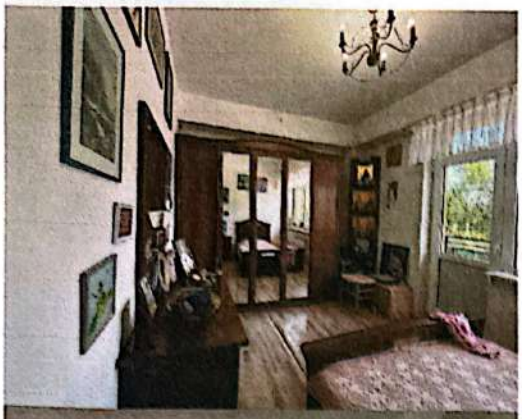




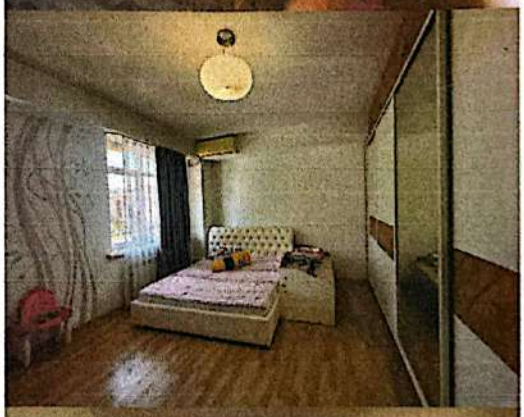



Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі
НОК "Доверие"
Товарищество с ограниченной ответственностью
Республика Казахстан город Алматы

Приложение к отчету об оценке: Фотоматериалы объекта оценки







Казахстан Республикасы Алматы қаласы Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі НОК "Доверие" Товарищество с ограниченной ответственностью город Алматы Республика Казахстан



Казахстан Республикасы Алматы қаласы Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі НОК "Доверие" Товарищество с ограниченной ответственностью город Алматы Республика Казахстан

Scanned with CamScanner

Приложение к отчету об оценке №2: Карта местоположения объекта оценки



Казахстан Республикасы Алматы қаласы
Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі
НОК "Доверие"
Товарищество с ограниченной ответственностью
город Алматы Республика Казахстан

Scanned with CamScanner

Акт осмотра объекта недвижимости-квартира

Дата осмотра	20 июля 2026 года
Адрес объекта	г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Таусамалы, дом 98, кв. 13
Год постройки	2012
Материал стен	монолит
Этажность	3 из 4
Техническое состояние подъезда	хорошее
Наименование характеристики	**Описание**
Количество жилых комнат	Четырехкомнатная квартира
Особенности санитарных узлов	2 с/у
Общая площадь, кв.м	112,90
Жилая площадь, кв.м.	68,90
Назначение объекта оценки	жилая недвижимость
Текущее использование объекта оценки	используется по назначению
Наличие незарегистрированных изменений (перепланировка, демонтаж, неузаконненые строения)	Отсутствуют
Техническое состояние квартиры	хорошее
Оконные проемы	металлопластиковые
Входная дверь	металлическая
Отделка стен	обои, водоэмульсионная окраска, керамическая плитка
Полы	линолеум, керамическая плитка
Потолок	водоэмульсионная окраска, местами подвесные конструкции
Техническое состояние сантехнического оборудования:	хорошее
Наличие коммуникации	центральное

При осмотре объекта присутствовал:

ФИО _____ (подпись)

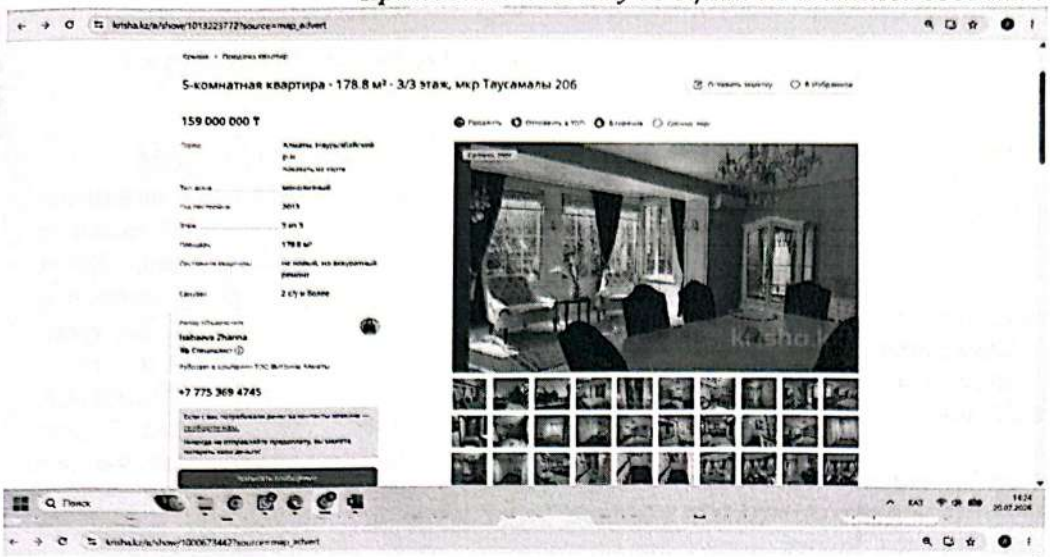
Осмотр произвел

ФИО Цой А.И. _____ (подпись)

ТОО "НПК "Доверие" Республика Казахстан город Алматы Товарищество с ограниченной ответственностью

Scanned with CamScanner

Приложение к отчету об оценке № 4: аналоги объекта оценки







Казахстан Республикасы Алматы қаласы Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі НОК "Доверие" Товарищество с ограниченной ответственностью город Алматы Республика Казахстан

23

Scanned with CamScanner

Договор купли-продажи

Республика Казахстан, Алматинская область, Карасайский район, с. Алатау
Пятое марта две тысячи тринадцатого года

Мы, **Товарищество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Доминанта»**, БИН 080740003407, находящееся по адресу: город Алматы, проспект Райымбека, дом 162 А, от имени которого по доверенности от 04.03.2013 года, №09, действует гр. **Реуцкая Евгения Павловна**, 03.06.1976 года рождения, место рождения Алматы, (ИИН 760603400130), проживающая по адресу: город Алматы, микрорайон Тастак-2, дом 33, квартира 11, именуемое в дальнейшем «Продавец»,

и гр. **Беспаев Максим Алиевич**, 14.01.1980 года, рождения, место рождения Алматы, (ИИН 800114300017), проживающий по адресу город Алматы, улица Сатпаева, дом 62, квартира 140, в браке не состоящий, именуемый в дальнейшем "Покупатель", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Товарищество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Доминанта»** продало, а гр. **Беспаев Максим Алиевич**, купил квартиру в многоквартирном жилом доме, состоящую из: одной жилой комнаты (холл), двух балконов, общей полезной площадью 117,9 кв.м, в том числе жилой площадью 111,9 кв.м., находящуюся по адресу: Алматинская область, Карасайский район, Таусамалинский сельский округ, село Шугыла, микрорайон «Таусамалы», дом 98 (девяносто восемь), квартира 13 (тринадцать).

кадастровый номер: 03:047:422:1145:98:13.

2. Отчуждаемая квартира принадлежит **Товариществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Доминанта»** на основании Акта государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию от 19.06.2012 года, № 87, зарегистрированного в Управлении Юстиции Карасайского района ДЮ Алматинской области 27.06.2012 года, и продана Покупателю за 19 493 480 (девятнадцать миллионов четыреста девяносто три тысячи четыреста восемьдесят) тенге, оплаченные Покупателем Продавцу до подписания настоящего договора.

3. До заключения настоящего договора отчуждаемая квартира никому не продана, не заложена, в споре и под запрещением не состоит.
4. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Покупатель.
5. Содержание ст.380, 386, 388 ГК РК (общая часть) сторонам разъяснено.
6. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого договора, а также подтверждают, что не находятся под влиянием обмана, заблуждения, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.
7. Договор составлен в двух экземплярах, с согласия сторон на русском языке, один из которых остается в делах нотариуса Коренчук Н.А. а второй выдается покупателю. Текст договора сторонами прочитан и соответствует их действительному волеизъявлению. Правовые последствия сторонам разъяснены.

Подписи сторон:

1. Реуцкая Евгения Павловна
2. Беспаев Максим Алиевич

СМОТРИ НА ОБОРОТЕ

0147560

24

Scanned with CamScanner

Пятое марта две тысячи тринадцатого года, настоящий договор удостоверен мной, Коренчук Наталией Александровной, нотариусом, действующим на основании лицензии № 0001920 от "11" августа 2004 года, выданной МЮ РК.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон, подписавших договор установлена, их дееспособность, правоспособность **Товарищества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Доминанта»,** принадлежность ему отчуждаемого недвижимого имущества, а также полномочия представителя гр. **Реуцкой Евгении Павловны** проверены.

Настоящий договор подлежит обязательной регистрации в Уполномоченном органе Карасайского района Алматинской области в течение шести месяцев.

Зарегистрировано в реестре за № 1752
Оплачено в размере 1 731 г/п + 3 462 тех.услуги.

Нотариус: _____

КАРАСАЙ АУДАНДЫҚ ӘДІЛЕТ БАСҚАРМАСЫ
(мемлекеттік әділет органының атауы)

Өтініш № 1325-13-1847 | Поступил № _____

Кадастрлық № 03:144:422:114:598/А | Прилагаемые документы 06.03.13 09:24 (сағат, минут)

Жылжымайтын мүлік объектісінің мекен-жайы Шолаққорған ауылдық округі 13

Түскен (маман) Нелюбова | Қолы

Бөлім бастығы Уалиев А. | Қолы

Заңгер Алдибеков Н.Д. | Қолы

25

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

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

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Пәтер / Квартира

ПРОВЕРЕНО УПРАВЛЕНИЕМ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ЗАЛОГА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
ЖЫЛЖЫМАЛЫ МҮЛІКТІ ТЕХНИКАЛЫҚ ТЕКСЕРУ ЖӘНЕ КЕПІЛДІ ТІРКЕУ БАСҚАРМАСЫМЕН ТЕКСЕРІЛДІ

-2-

2312004923215

Облысы Область	
Ауданы Район	
Қала (кенті, елді мекені) Город (поселок, населенный пункт)	Алматы қ. г. Алматы
Қаладағы аудан Район в городе	ауд. Наурызбай р-н Наурызбайский
Мекен-жайы Адрес	Шұғыла ш.а., Таусамалы ш.а., 98 ү., 13 п. мкр. Шугыла, мкр. Таусамалы, д. 98, кв. 13
Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	1201300264377222
Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	20:322:012:020:1:13
Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	6/113083-13

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

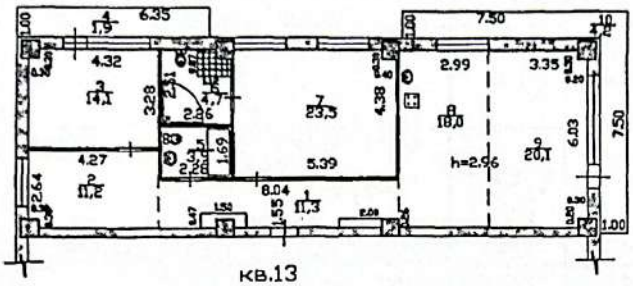
Мәлімет ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы қаласы бойынша филиалы
содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

26

Scanned with CamScanner

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

Масштабы / Масштаб 1:200



кв.13

атериалы / Материал стен монолит/монолит Салынған жылы / Год постройки 2012

таж 3 Қабаттылығы / Этажность

Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы 7-баптың 1 тармағына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатқа тең / Документ согласно пункту 1 статья 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе

БМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» порациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы қаласы бойынша филиалы

ржит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Филиал некоммерческого акционерного общества ая корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

27

Scanned with CamScanner

Экспликациясы / Экспликация

уы / лование	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
ріс кая	11.3 ✓		11.3			6)санитарлық торап санузел	4.7 ✓		4.7		
т	11.2 ✓	11.2				7)тұрғын бөлме жилая комната	23.5 ✓	23.5			
бөлме комната	14.1 ✓	14.1				8)ас бөлме кухня	18 ✓		18		
(коэф. (коэф.	1.9 ✓				1.9	9)зал зал	20.1 ✓	20.1			
лық	3.9 ✓		3.9			10)балкон (коэф. 0,3) балкон (коэф. 0,3)	4.2 ✓				4.2
						Пайдалы ауданы / Полезная площадь	106.8	68.9	37.9		
						Қорытынды / Итого	112.9	68.9	37.9		6.1
						Пәтер бойынша пайдалы ауданы / Полезная площадь по объекту	106.8				
						Пәтер бойынша қорытынды / Итого по объекту	112.9	68.9	37.9		6.1

үні 2024 жылғы «26» қаңтар
чи «26» января 2024 года

Тапсырыс № / № заказа 002252740416

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

Қ АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» ционерлік қоғамының Алматы қаласы бойынша филиалы
данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Филиал некоммерческого акционерного общества рпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

28

Scanned with CamScanner

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

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

ПРОВЕРЕНО УПРАВЛЕНИЕМ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ЗАЛОГА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
ЖЫЛЖЫМАЛЫ МҮЛІКТІ ТЕХНИКАЛЫҚ ТЕКСЕРУ ЖӘНЕ КЕПІЛДІ ТІРКЕУ БАСҚАРМАСЫМЕН ТЕКСЕРІЛДІ

жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық сипаттамаларының өзгеруі туралы

ҚОРЫТЫНДЫ / ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об изменении технических характеристик объекта недвижимости

лыс/Область —

дан/Район —

ді мекен/Населенный пункт Алматы к. / г. Алматы

ладағы аудан/Район в городе Наурызбай ауд. / Наурызбайский р-н

кенжайы/Адрес Шұғыла ш.а., Таусамалы ш.а., 98 ү., 13 п. / мкр. Шугыла, мкр. Таусамалы, д. 98, кв. 13

астрлық нөмірі/Кадастровый номер 20:322:012:020:1:13

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

вании данных государственного технического обследования установлено изменение технических характеристик объекта недвижимости:

пәтер / квартира

объектінің атауы / наименование объекта

лыс ауданы / площадь застройки составляет	-	ш.м/кв.м
ы ауданы / общая площадь составляет	112.9	ш.м/кв.м
лы ауданы / полезная площадь составляет	106.8	ш.м/кв.м
н ауданы / жилая площадь составляет	68.9	ш.м/кв.м
ауданы / основная площадь составляет	112.9	ш.м/кв.м
ндар/лоджиялар ауданы / площадь балконов, лоджий составляет	6.1	ш.м/кв.м
дастар саны / негізгі (тұрғын) жайлардың саны ество составляющих/количество основных (жилых) помещений	10/4	дан./шт.
ылығы/қабат / этажность/этаж	4/3	

хникалық сипаттамалары
ехнические характеристики: -

келесінің нәтижесінде орын алды: -

перемера,пересчета площадей Sобщ.уменьшилась на 0,7м2.За счет ранее неверного распределения площадей

ние произошло в результате: Sжил.увеличилась на 11,1м2.Количество жилых комнат-4.

күні / Дата выдачи **26.01.2024** ж./г.

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

ПРОНУМЕРОВАНО

лектрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармақшасына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатқа тең
ент согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе

БМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» орациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы қаласы бойынша филиалы
жит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя. Филиал некоммерческого акционерного общества корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

Scanned with CamScanner

АЛМАТЫ ҚАЛАСЫНЫҢ
АТҚАРУШЫЛЫҚ ОКРУГТЫҢ
ЖЕКЕ СОТ ОРЫНДАУШЫСЫ

ОРАЗБЕКОВ МАКСАТ ОРАЗБАЕВИЧ

Қазақстан Республикасы,
Алматы қ., Райымбек батыр к-сі, 540/5,
1 қабат, 1 кеңсе.
тел: + 7-708-100-100-44, + 7 706-808-10-11
эл. мекен-жай: maks_07_91@mail.ru

ЧАСТНЫЙ СУДЕБНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОКРУГА
ГОРОДА АЛМАТЫ

ОРАЗБЕКОВ МАКСАТ ОРАЗБАЕВИЧ

Республика Казахстан,
г. Алматы, ул.Райымбек батыра, 540/5,
1 этаж, офис 1
тел.: +7-708-100-100-44, + 7-706-808-10-11
эл.адрес: maks_07_91@mail.ru

Специалисту (оценщику): **ТОО «НОК «Доверие»**
В лице Директора Цой Антон Игоревича
Юридический адрес: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Шарипова, д. 90, кв./оф. 311
Моб. номер: +7 777 398 64 46

Копия:

Должнику:
Беспаеву Максиму Алиевичу
ИИН 800114300017
Адрес регистрации: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Таусамалы, д. 98, кв. 13
Адрес места нахождения: Учреждение №72 ДУИС по г. Алматы (СИЗО), г. Алматы, ул. Красногорская, №73
Моб. номер: +7 707 764 63 84

Взыскателю:
ТОО "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ"
БИН: 170940011249
Юридический адрес: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Байзакова, дом 128, кв. 2
Моб. номер: +7 707 821 42 24

Жеке сот орындаушысы
М.О. Оразбеков кеңсесі
«15» 07 2026 г.
Шығыс № 62/1995

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ
о направлении Постановления о назначении специалиста по оценке

Настоящим извещаю вас о том, что в производстве частного судебного исполнителя исполнительного округа г. Алматы Оразбекова М.О. находится исполнительное производство № 645/26-75-4475 от 26.06.2026 года. Производство возбуждено на основании исполнительного листа № 7585-26-00-2/895-1 от 27.04.2026 года, выданного Районным судом Наурызбайского района г. Алматы, о взыскании с Беспаева М.А. в пользу ТОО "МФО "КАПИТАЛИНВЕСТ" общей суммы задолженности в размере 41 276 944 тенге.

В ходе принудительного исполнения требований исполнительного документа, в целях определения рыночной стоимости арестованного залогового недвижимого имущества (квартиры, расположенной по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, улица Таусамалы, дом 98, кв.

Scanned with CamScanner
30

Scanned with CamScanner

13, кадастровый номер: 20:322:012:020:1:13), частным судебным исполнителем было вынесено Постановление о назначении специалиста (оценщика) от 15.07.2026 года.

Проведение независимой оценки поручено специалисту — ТОО «НОК «Доверие» (БИН: 150440001110) в лице Директора Цой Антона Игоревича.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 24, 27, 68, 86 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», направляю в ваш адрес копию вышеуказанного постановления для ознакомления.

Должнику Беспаеву М.А. надлежит: в соответствии с пунктом 5 резолютивной части постановления обеспечить беспрепятственный доступ специалиста-оценщика ТОО «НОК «Доверие» к объекту недвижимости для проведения осмотра и фотофиксации.

Приложение:

- Копия Постановления о назначении специалиста по оценке от 15.07.2026 года — на 1 л
- *Второму и третьему адресату сообщается для сведения.*

Частный судебный исполнитель  **Оразбеков М.О**

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста по оценке арестованного имущества

15.07.2026 г. Алматы

Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Алматы, г. Алматы, мкр. Алтын бесик, пр. Райымбека, 540/5, 1 этаж, 1 офис. ОРАЗБЕКОВ МАКСАТ ОРАЗБАЕВИЧ рассмотрев материалы исполнительного производства №645/26-75-4475 от 26.06.2026 года о взыскании с Беспаева Максима Алиевича в пользу ТОО "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ" сумму задолженности в размере 40 074 703 тенге, расходы по уплате государственной пошлинной в размере 1 202 241 тенге, всего 41276944 тенге. (должник БЕСПАЕВ МАКСИМ АЛИЕВИЧ ИИН 800114300017, взыскатель ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ" БИН 170940011249), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 28.04.2026 года, поступившего из Наурызбайский районный суд г. Алматы,

УСТАНОВИЛ(А):

На исполнение у частного судебного исполнителя Оразбекова М.О., находится исполнительное производства за № 645/26-75-4475 от 26.06.2026 года возбужденный на основании Исполнительный лист за № 7585-26-00-2/895-1 от 27.04.2026 года вынесенный районным судом Наурызбайского района г.Алматы, о взыскании с Беспаева Максима Алиевича в пользу ТОО "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ" сумму задолженности в размере 40 074 703 тенге, расходы по уплате государственной пошлинной в размере 1 202 241 тенге, **всего 41 276 944 тенге.**

В ходе совершения исполнительных действий, в порядке ст. 27 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» (далее — Закон), должнику Беспаеву М.А. было направлено извещение и уведомление посредством SMS-сообщения на мобильный номер +77077779888 (БМГ) о необходимости погашения задолженности.

В целях обеспечения реального исполнения требований исполнительного документа, руководствуясь п. 3 ст. 32 Закона, Постановлением ЧСИ Оразбекова М.О. от 26.06.2026 года был наложен арест на недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности должнику **Беспаеву Максиму Алиевичу (ИИН 800114300017).** Данный арест зарегистрирован в базе данных ЕИС через НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Алматы.

Указанное недвижимое имущество представляет собой вторичный объект — квартиру, расположенную по адресу: **г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, улица Таусамалы, дом 98, кв. 13** (Кадастровый номер: 20:322:012:020:1:13, Регистрационный код адреса: 1201300264377222, Номер кадастрового дела: 6/113083-13). Данная квартира находится в залоге у взыскателя ТОО "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ" (БИН: 170940011249) на основании Договора залога недвижимого имущества № R049 1 (реестровый № 49) от 15.01.2024 года.

Согласно п. 1 ст. 24 и ст. 68 Закона, для производства оценки арестованного имущества судебный исполнитель может по собственной инициативе или по ходатайству сторон назначить своим постановлением специалиста, не заинтересованного в деле и обладающего специальными знаниями.

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

Scanned with CamScanner

32

Scanned with CamScanner

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 10, статьями 24, 68, 126 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

ПОСТАНОВИЛ(А):

1. Назначить специалиста по оценке арестованного имущества в лице Директора **Цой Антон Игоревича (ИИН: 860417301866, мобильный номер: +7 777 398 64 46) ТОО «НОК « Доверие»** (БИН: 150 440 001 110, юридический адрес: город Алматы, Алмалинский район, улица Шарипова А, дом 90, кв./оф. 311) для проведения оценки недвижимого имущества в виде квартиры (вторичный объект), расположенной по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, улица Таусамалы, дом 98, кв.13 (Кадастровый номер: 20:322:012:020:1:13, Регистрационный код адреса: 1201300264377222, Номер кадастрового дела: 6/113083-13), зарегистрированного на праве собственности за **Беспаевым Максимом Алиевичем (ИИН 800114300017).**

2. Предупредить специалиста Цой Антон Игоревича об ответственности за дачу ложного заключения в соответствии с законами Республики Казахстан (ст. 420 Уголовного кодекса РК) _____ (подпись специалиста).

3. Разъяснить специалисту, что согласно пункту 3 статьи 24 Закона специалисты имеют право на вознаграждение за выполнение работы, проводимой в связи с совершением исполнительных действий. Это вознаграждение и другие затраты на привлечение специалистов относятся к расходам по совершению исполнительных действий.

4. Исполнение Постановления поручить ТОО «НОК «Доверие» БИН: 150 440 001 110, в лице Директора Цой Антон Игоревич ИИН: 860417301866, юридический адрес: город Алматы, Алмалинский район, улица Шарипова А дом, 90 311, а также при необходимости возложить исполнение на других физических и юридических лиц.

5. Обеспечить беспрепятственный доступ специалиста-оценщика к месту нахождения имущества для производства осмотра и оценки.

6. Оплата услуги по оценке арестованного имущества первоначально оплачивается частным судебным исполнителем (ЧСИ) за счет авансовых сумм сторон исполнительного производства и в последующем в полном объеме возмещается за счет должника Беспаева М.А. в качестве расходов по совершению исполнительных действий.

7. Копию настоящего постановления направить сторонам исполнительного производства.

8. Постановление судебного исполнителя вступает в силу со дня его вынесения, подлежит обязательному исполнению и может быть обжаловано в соответствии с Административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан.

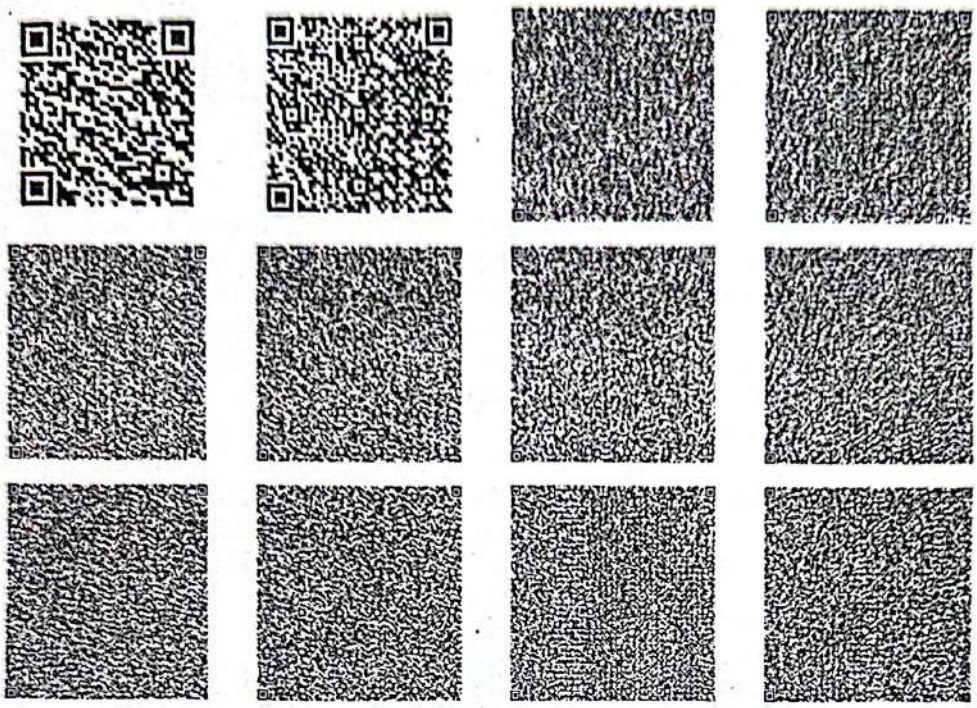
Иск на действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительных документов подается в суд в течение десяти рабочих дней со дня совершения действия (отказа в совершении действия) или со дня, когда взыскателю или должнику, не извещенному о времени и месте совершения действия судебным исполнителем, стало о нем известно.

Частный судебный исполнитель _____ **ОРАЗБЕКОВ МАКСАТ ОРАЗБАЕВИЧ**

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner



Проверка подлинности электронного постановления судебного исполнителя осуществляется на портале https://aisoip.adilet.gov.kz.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №370-2 «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Уникальный номер: 6958e4b4-f2ad-4a1a-b1bd-33a1536677b8

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

Scanned with CamScanner

34

Scanned with CamScanner

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста по оценке арестованного имущества

15.07.2026 г. Алматы

Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Алматы, г. Алматы, мкр. Алтын бесик, пр. Райымбека, 540/5, 1 этаж, 1 офис. ОРАЗБЕКОВ МАКСАТ ОРАЗБАЕВИЧ рассмотрев материалы исполнительного производства №645/26-75-4475 от 26.06.2026 года о взыскании с Беспаева Максима Алиевича в пользу ТОО "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ" сумму задолженности в размере 40 074 703 тенге, расходы по уплате государственной пошлинной в размере 1 202 241 тенге, всего 41276944 тенге. (должник БЕСПАЕВ МАКСИМ АЛИЕВИЧ ИИН 800114300017, взыскатель ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ" БИН 170940011249), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 28.04.2026 года, поступившего из Наурызбайский районный суд г. Алматы,

УСТАНОВИЛ(А):

На исполнение у частного судебного исполнителя Оразбекова М.О., находится исполнительное производства за № 645/26-75-4475 от 26.06.2026 года возбужденный на основании Исполнительный лист за № 7585-26-00-2/895-1 от 27.04.2026 года вынесенный районным судом Наурызбайского района г.Алматы, о взыскании с Беспаева Максима Алиевича в пользу ТОО "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ" сумму задолженности в размере 40 074 703 тенге, расходы по уплате государственной пошлинной в размере 1 202 241 тенге, **всего 41 276 944 тенге.**

В ходе совершения исполнительных действий, в порядке ст. 27 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» (далее — Закон), должнику Беспаеву М.А. было направлено извещение и уведомление посредством SMS-сообщения на мобильный номер +77077779888 (БМГ) о необходимости погашения задолженности.

В целях обеспечения реального исполнения требований исполнительного документа, руководствуясь п. 3 ст. 32 Закона, Постановлением ЧСИ Оразбекова М.О. от 26.06.2026 года был наложен арест на недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности должнику **Беспаеву Максиму Алиевичу (ИИН 800114300017).** Данный арест зарегистрирован в базе данных ЕИС через НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Алматы.

Указанное недвижимое имущество представляет собой вторичный объект — квартиру, расположенную по адресу: **г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, улица Таусамалы, дом 98, кв. 13** (Кадастровый номер: 20:322:012:020:1:13, Регистрационный код адреса: 1201300264377222, Номер кадастрового дела: 6/113083-13). Данная квартира находится в залоге у взыскателя ТОО "МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "КАПИТАЛИНВЕСТ" (БИН: 170940011249) на основании Договора залога недвижимого имущества № R049 1 (реестровый № 49) от 15.01.2024 года.

Согласно п. 1 ст. 24 и ст. 68 Закона, для производства оценки арестованного имущества судебный исполнитель может по собственной инициативе или по ходатайству сторон назначить своим постановлением специалиста, не заинтересованного в деле и обладающего специальными знаниями.

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

55

Scanned with CamScanner

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 10, статьями 24, 68, 126 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

ПОСТАНОВИЛ(А):

1. Назначить специалиста по оценке арестованного имущества в лице Директора **Цой Антон Игоревича** (ИИН: 860417301866, мобильный номер: +7 777 398 64 46) **ТОО «НОК « Доверие»** (БИН: 150 440 001 110, юридический адрес: город Алматы, Алмалинский район, улица Шарипова А, дом 90, кв./оф. 311) для проведения оценки недвижимого имущества в виде квартиры (вторичный объект), расположенной по адресу: г.Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, улица Таусамалы, дом 98, кв.13 (Кадастровый номер: 20:322:012:020:1:13, Регистрационный код адреса: 1201300264377222, Номер кадастрового дела: 6/113083-13), зарегистрированного на праве собственности за **Беспаевым Максимом Алиевичем (ИИН 800114300017).**

2. Предупредить специалиста Цой Антон Игоревича об ответственности за дачу ложного заключения в соответствии с законами Республики Казахстан (ст. 420 Уголовного кодекса РК) _____ **(подпись специалиста).**

3. Разъяснить специалисту, что согласно пункту 3 статьи 24 Закона специалисты имеют право на вознаграждение за выполненную работу, проводимой в связи с совершением исполнительных действий. Это вознаграждение и другие затраты на привлечение специалистов относятся к расходам по совершению исполнительных действий.

4. Исполнение Постановления поручить ТОО «НОК «Доверие» БИН: 150 440 001 110, в лице Директора Цой Антон Игоревич ИИН: 860417301866, юридический адрес: город Алматы, Алмалинский район, улица Шарипова А дом, 90 311, а также при необходимости возложить исполнение на других физических и юридических лиц.

5. Обеспечить беспрепятственный доступ специалиста-оценщика к месту нахождения имущества для производства осмотра и оценки.

6. Оплата услуги по оценке арестованного имущества первоначально оплачивается частным судебным исполнителем (ЧСИ) за счет авансовых сумм сторон исполнительного производства и в последующем в полном объеме возмещается за счет должника Беспаева М.А. в качестве расходов по совершению исполнительных действий.

7. Копию настоящего постановления направить сторонам исполнительного производства.

8. Постановление судебного исполнителя вступает в силу со дня его вынесения, подлежит обязательному исполнению и может быть обжаловано в соответствии с Административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан.

Иск на действия (бездействие) судебного исполнителя по исполнению исполнительных документов подается в суд в течение десяти рабочих дней со дня совершения действия (отказа в совершении действия) или со дня, когда взыскателю или должнику, не извещенному о времени и месте совершения действия судебным исполнителем, стало о нем известно.

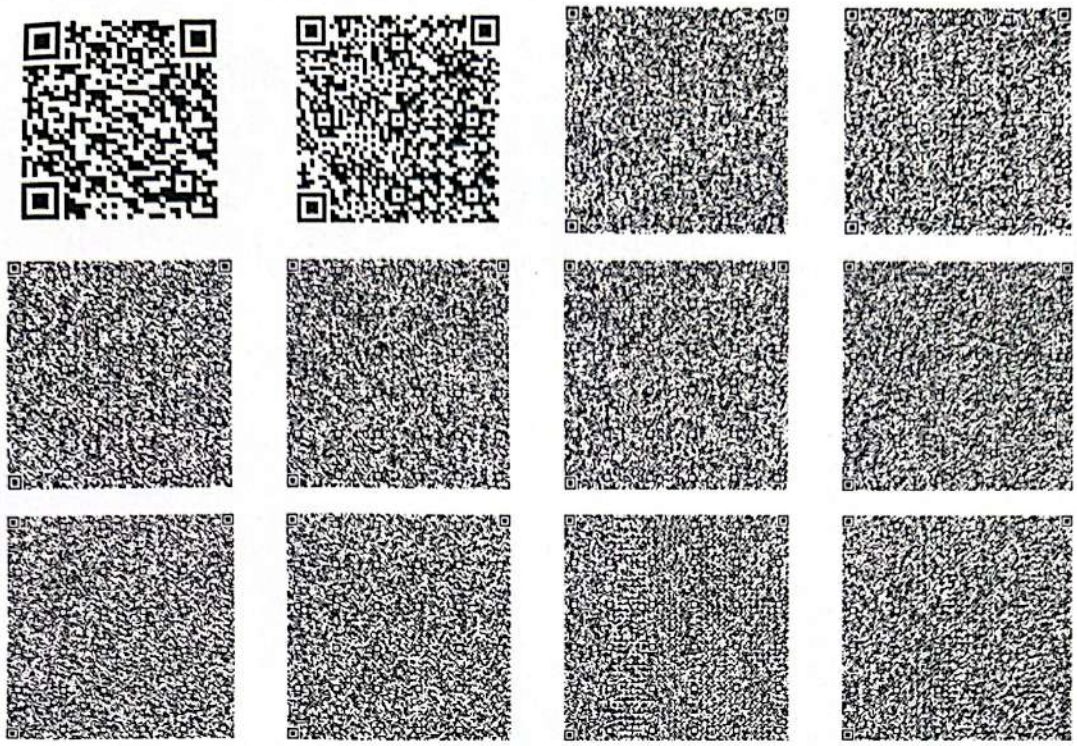
Частный судебный исполнитель **ОРАЗБЕКОВ МАКСАТ ОРАЗБАЕВИЧ**

ОРАЗБЕКОВ Максат Оразбаевич Лицензия номірі 4475 02.02.2018 жылғы

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

36

Scanned with CamScanner



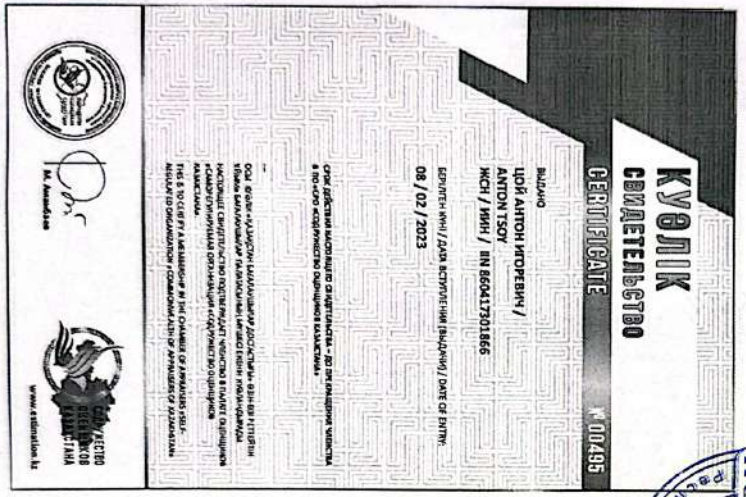
Проверка подлинности электронного постановления судебного исполнителя осуществляется на портале https://aisoip.adilet.gov.kz.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года №370-2 «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Уникальный номер: 6958e4b4-f2ad-4a1a-b1bd-33a1536677b8

*Стороны исполнительного производства могут ознакомиться с материалами исполнительного производства, зарегистрировавшись на портале АИС ОИП по адресу https://aisoip.adilet.gov.kz

37

Scanned with CamScanner



КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО
CERTIFICATE
№ 00495

ВЫДАНО
ЦОЙ АНТОН ИГОРЕВИЧ /
ANTON TSOY
ЖСН / ИИН / IIN 860417301866

БЕРІЛГЕН КҮНІ / ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ (ВЫДАЧИ) / DATE OF ENTRY:
08 / 02 / 2023

СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО СВИДЕТЕЛЬСТВА – ДО ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В ПО «СРО «СООБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА»

ТҰЛҒА ТУРАЛЫ ЕСЕПКЕ АЛУ ЖӨНІНДЕГІ ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ҚАУЫМДАСТЫҒЫНЫҢ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СООБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА» ТҰЛҒАСЫНЫҢ ТІЗІЛІМІНЕ ЕНГІЗІЛГЕНІН КУӘЛАНДЫРАДЫ

THIS IS TO CERTIFY THAT A MEMBER OF THE CHAMBER OF APPRAISERS OF KAZAKHSTAN HAS BEEN INCLUDED IN THE REGISTER OF THE «SELF-REGULATORY ORGANIZATION «COMMONWEALTH OF APPRAISERS OF KAZAKHSTAN»

М.А. Аманбаев

www.estimation.kz



«Қазақстан Бағалаушылар Достастығы»
Физикалық Рұқсаттағы Тұлғалы Бағалаушылар Палатасы
Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Содружество Оценщиков Казахстана»
Chamber of Appraisers «Self-Regulated Organization
«Commonwealth of Appraisers of Kazakhstan»

БІЛІКТІЛІК БЕРУ ТУРАЛЫ
КУӘЛІГІ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
CERTIFICATE
OF QUALIFICATION

Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number:
307-RE

Негіздеме / Основание / Basis:
Хаттама / Протокол
№2025/6 от 30.05.2025ж/г.
Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue:
30 / 05 / 2025

Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city

Директор
Аманбаева М.

Осы Куәлік
ЦОЙ АНТОН ИГОРЕВИЧ
ЖСН 860417301866

«Жылжымалы мүлікті Бағалаушы
мамандығы бойынша
«БАҒАЛАУШЫ» біліктілігі берілді

Настоящее Свидетельство выдано
ЦОЙ АНТОН ИГОРЕВИЧ
ИИН 860417301866
о присвоении квалификации «ОЦЕНЩИК»
по специализации
«Оценка недвижимого имущества»

This is to Certify that
TSOY ANTON
IIN 860417301866
is conferred
the qualification of «APPRAISER»
in (specialization of)
«Evaluation of real estate»



«Қазақстан Бағалаушылар Достастығы»
Физикалық Рұқсаттағы Тұлғалы Бағалаушылар Палатасы
Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Содружество Оценщиков Казахстана»
Chamber of Appraisers «Self-Regulated Organization
«Commonwealth of Appraisers of Kazakhstan»

БІЛІКТІЛІК БЕРУ ТУРАЛЫ
КУӘЛІГІ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
CERTIFICATE
OF QUALIFICATION

Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number:
308-MP

Негіздеме / Основание / Basis:
Хаттама / Протокол
№2025/8 от 28.11.2025ж/г.
Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue:
28 / 11 / 2025

Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city

Директор
Аманбаева М.

Осы Куәлік
ЦОЙ АНТОН ИГОРЕВИЧ
ЖСН 860417301866

«Жылжымалы мүлікті Бағалаушы
мамандығы бойынша
«БАҒАЛАУШЫ» біліктілігі берілді

Настоящее Свидетельство выдано
ЦОЙ АНТОН ИГОРЕВИЧ
ИИН 860417301866
о присвоении квалификации «ОЦЕНЩИК»
по специализации
«Оценка движимого имущества»

This is to Certify that
ANTON TSOY
IIN 860417301866
is conferred
the qualification of «APPRAISER»
in (specialization of)
«Evaluation of movable property»



«Қазақстан Бағалаушылар Достастығы»
Физикалық Рұқсаттағы Тұлғалы Бағалаушылар Палатасы
Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Содружество Оценщиков Казахстана»
Chamber of Appraisers «Self-Regulated Organization
«Commonwealth of Appraisers of Kazakhstan»

БІЛІКТІЛІК БЕРУ ТУРАЛЫ
КУӘЛІГІ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
CERTIFICATE
OF QUALIFICATION

Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number:
096-BE

Негіздеме / Основание / Basis:
Мемлекеттік лицензиясы / Государственная лицензия
№15018265 от 13.10.2015ж/г
Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue:
08 / 02 / 2023

Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city

Палатаның төрағасы
Аманбаева М.

Осы Куәлік
ЦОЙ АНТОН ИГОРЕВИЧ
ЖСН 860417301866

«Тиімділігі жоғарылатылған активтердің құнын, бизнесті Сатуды және бизнестің сатылу құнының Сатуының мамандығы бойынша
«БАҒАЛАУШЫ» біліктілігі берілді

Настоящее Свидетельство выдано
ЦОЙ АНТОН ИГОРЕВИЧ
ИИН 860417301866
о присвоении квалификации «ОЦЕНЩИК»
по специализации
«Оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе»

This is to Certify that
ANTON TSOY
IIN 860417301866
is conferred
the qualification of «APPRAISER»
in (specialization of)
«Evaluation of intellectual property, intangible assets, business evaluation and business participation rights»

Палатаның төрағасы
Аманбаева М.

38