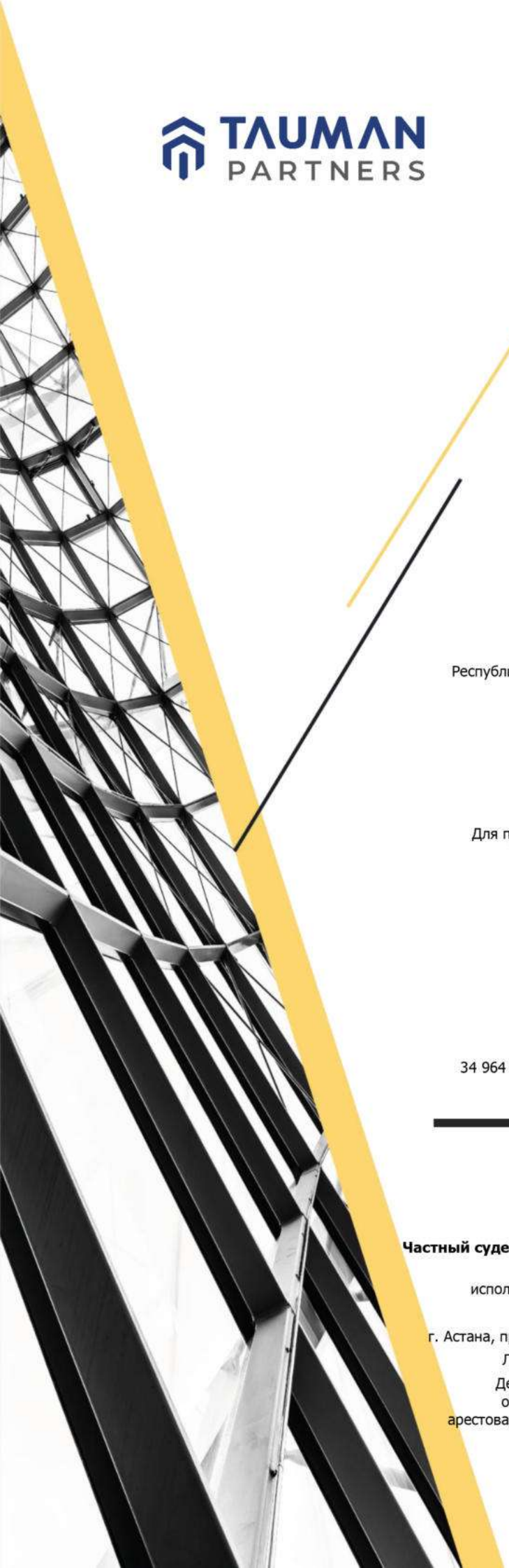


УТВЕРЖДАЮ

Баймолдин Бақытжан Нұржанұлы
Директор
ТОО «TAUMAN PARTNERS»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

11556/04

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:
½ доля четырехкомнатной квартиры общей площадью 120,0 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:
Республика Казахстан, г. Астана, р-н Сарайшық, ул. Ахмет Байтұрсынұлы, д. 16, кв. 407

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:
Договор на проведение независимой оценки № 11556/04 от 11 ноября 2025 г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:
Определение рыночной стоимости Объекта оценки

НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ:
Для предоставления результатов оценки частному судебному исполнителю в рамках исполнительного производства

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:
Рыночная стоимость

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:
11 ноября 2025 г.

ДАТА ОЦЕНКИ:
11 ноября 2025 г.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:
34 964 500 (Тридцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот) тенге.

ЗАКАЗЧИК:

Частный судебный исполнитель Бейсекеев Бауыржан Сексенбаевич
исполнительного округа города Астана
ИИН 831224350555
г. Астана, пр. Богенбай батыра, 16, офис 410
Лицензия № 5204 от 08.02.2019 г.
Действует в рамках Постановления об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 04.11.2025 г.

ОЦЕНЩИК:

Серікбай Нұрдаулет Болатбекұлы
Член Палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»
На основании трудового договора с
ТОО «TAUMAN PARTNERS»
БИН 181040005157
Руководитель
Баймолдин Бақытжан Нұржанұлы

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

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 Заявление оценщика об отсутствии конфликта интересов и материальной зависимости 5
1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки 6
1.5.1 Законодательство в области оценочной деятельности 6
1.5.2 Перечень данных, использованных при проведении оценки, полученных от Заказчика 6
1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчете 7
2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
2.1 Дата осмотра объекта оценки 9
2.2 Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки 9
2.2.1 Состав объекта оценки 9
2.2.2 Основные характеристики объекта оценки 9
2.2.3 Назначение, текущее использование объекта оценки 10
2.2.4 Состояние объекта оценки 10
2.3 Описание местоположения объекта оценки 11
3 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 12
3.1 Методологию оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете 12
3.1.1 Краткое изложение сущности методов трех подходов при оценке недвижимого имущества 13
3.1.2 Обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете 15
3.2 Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов 17
3.2.1 Описание процесса оценки 17
3.2.2 Расчеты, выполненные в рамках сравнительного подхода 18
3.3 Согласование результатов оценки 25
4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ 26
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 27
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 28
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ФОТОГРАФИИ РАБОЧЕГО СТОЛА КОМПЬЮТЕРА (СКРИНШОТ), СОДЕРЖАЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЦЕНАХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ И ССЫЛКИ НА ОБЪЯВЛЕНИЯ, ПОЛУЧЕННЫЕ ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ 32
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ 35
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 46

© 2025 TAUMAN PARTNERS

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 Основание для проведения оценки

Номер и дата заключения договора об оценке	Договор на проведение независимой оценки № 11556/04 от 11 ноября 2025 г.

1.2 Задание на оценку

Наименование объекта оценки	**½ доля четырехкомнатной квартиры общей площадью 120,0 кв.м.**
Собственник объекта	Тукушев Елдар Маратович, ИИН 890817351288 Тукушевой Жанары Жазгибековны, ИИН 930712451243
Местонахождение объекта оценки	Республика Казахстан, г. Астана, р-н Сарайшық, ул. Ахмет Байтұрсынұлы, д. 16, кв. 407
Оцениваемые права	Полное право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Вид оценки (инициативная или обязательная)	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3 Сведения об Оценщике

ФИО	**Серікбай Нұрдаулет Болатбекұлы**
ИИН	9609 1635 1102
Должность	Оценщик
Местонахождение	Республика Казахстан, 010000 г. Астана, пр. Тұран, д. 1
Наличие квалификационного свидетельства	Свидетельства, выданные Палатой Оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» о присвоении квалификации «Оценка недвижимого имущества» №СППО-717-ОНИ от 18.03.2024 г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда № 433-25-150-0000066 от 12 марта 2025 г. Акционерное общество «Страховая компания «Amanat»
Членство в палате	Свидетельство о членстве в Палате Оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» №СППО-717 от 31.12.2024 г.

Сведения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	**Товарищество с ограниченной ответственностью «TAUMAN PARTNERS»**
БИН	1810 4000 5157
Юридический адрес	Республика Казахстан, 010000, г. Астана, пр. Жеңіс, д. 29
Контактные данные	Рабочий номер: +7 /7172/ 250 259 E-mail: info@taupart.com
Банковские реквизиты	KZ50722S000001726221 в АО «KASPI BANK» БИК CASPKZKA

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Допущениями являются факты, условия и обстоятельства, связанные с объектом оценки или подходами к оценке, которые по условиям договора не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

В процессе оценки мы делали ряд допущений и основывались на конкретных источниках информации. Принимая во внимание наш опыт и профессиональные знания и учитывая нашу осведомленность относительно объектов и содержания доступных нам отчетов, мы полагаем, что данные допущения являются обоснованными. Тем не менее, в случае если какое-либо допущение будет некорректным, то результаты оценки должны быть пересмотрены.

Наша оценка основывалась на следующих допущениях:

1. Настоящий Отчёт достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки. Содержание данного Отчёта, ссылки на оценщиков из ТОО «TAUMAN PARTNERS» не могут быть включены или процитированы в циркулярах, регистрационном заявлении, проспекте, брошюре по продаже, других оценочных, кредитных или иных документах без предварительного уведомления ТОО «TAUMAN PARTNERS».

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

3. Оценщик не является лицом, связанным с Заказчиком; аффилированной, дочерней или материнской компанией (лицом) Заказчика.

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

5. Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Публикация Отчёта целиком, частями или отдельных ссылок на Отчёт, данных, содержащихся в Отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещается без его письменного согласия.

7. 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.

8. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчёте.

9. Все выводы о стоимости объекта оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым объектом оценки, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.

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

11. Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

12. Заказчик гарантирует, что ни ТОО «TAUMAN PARTNERS», ни их партнерам, ни исполнителям, ни работникам не будет причинено вреда, возникшего в результате убытков, претензий, ущерба или ответственности, как совместной, так и раздельной, которые могут возникнуть в отношении такой Вовлеченной Стороны по действующему законодательству Республики Казахстан, в связи или в результате выполнения услуг и/или задания по оценке ТОО «TAUMAN PARTNERS» или в соответствии с их договором; возместит любой Вовлеченной Стороне все разумные издержки (включая гонорар и расходы адвоката), которые они понесут в связи с расследованием или подготовкой защиты или иска, или судебного разбирательств, в связи с вышеизложенным, независимо от того, является ли или нет такая Вовлеченная Сторона стороной в таком процессе.

13. Оценщик не принимает на себя ответственности за структурные условия, не видимые при обычном физическом осмотре (либо при ознакомлении с планами и спецификациями) т.е. не проводит какие-либо структурные или инженерные анализы зданий и не несет ответственность за какие-либо не видимые структурные дефекты, которые невозможно увидеть во время инспекции. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы включены в Отчёт исключительно в целях помощи читателю в быстрой идентификации и визуальном представлении описываемых объектов оценки и не предназначены для технических целей.

14. Оценщик не дает заключения о праве собственности на имущества и исходит из того, что оно является действительным и безупречным. Движимое и недвижимое имущество объектов оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или обременений, если иное не оговорено специально. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой стоимости или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на объект оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получении или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте. Исходные данные, используемые для оценки и подготовки Отчёта, были получены из проверенных достоверных источников информации и считаются достоверными. При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов при раскрытии их заказчиком.

15. Предполагается, что при необходимости юридические, технические или иные консультации

© 2025 TAUMAN PARTNERS

будут получены из профессиональных источников, а Отчёт по оценке не будет использован в качестве руководства для решения технических или юридических вопросов, таких как нарушение территории, сервитуты или другие разногласия, влияющих на юридические аспекты права собственности на имущество. Предполагается, что нет скрытой или упущенной информации о состоянии грунтовых или подземных вод, включая водное зеркало и поверхность разлива, если иное не оговорено специально. Права собственности на рассматриваемые имущество и недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не указано в Отчёте. Оценщик исходит из того, что деятельность предприятия осуществляется в полном соответствии с существующими государственными положениями, актами, указами и постановлениями.

16. Оценщик не принимает на себя обязательств по оказанию услуг после завершения данного проекта. В случае если возникнет необходимость в предоставлении дополнительных услуг по данному проекту (например, дача показаний, обновление данных в Отчёте, проведение конференций, копирование и печать материалов), необходимо заранее заключить отдельное от данного соответствующее соглашение с ТОО «TAUMAN PARTNERS». От оценщика не требуется свидетельствовать в суде или иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как на основании отдельного Договора с заказчиком либо по официальному вызову суда.

17. Подразумевается, что с момента написания Отчёта никаких значительных изменений на рынке спроса и предложения не произошло. (Согласно методологии оценки, рыночные условия принимаются такими, каковые существовали на дату проведения исследований, указанные в сопроводительном письме). Оценщик исходит из того, что рыночные условия соответствуют его предпосылкам, тем не менее, не несет никакой ответственности в случае существенных изменений на рынке, возникших ввиду непредвиденных обстоятельств.

18. Данное положение не распространяется на случаи, когда третьи лица оспаривают правильность выполненной Оценщиком работы. В этом случае Оценщик по просьбе Заказчика обязуется своими силами предпринять все необходимые меры и выполнить все необходимые действия (в том числе экспертные показания, переговоры, перепечатка, копирование и др.) для подтверждения надлежащего качества результатов выполненной работы в рамках заключенного договора.

19. Необходимо отдельно отметить, что Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества и объекта недвижимости или имущественных прав. В своих исследованиях Оценщик не проводит оценку эффективности управления данным имуществом и не несет ответственности за результаты, к которым могут привести в будущем действия его владельцев на рынке недвижимости.

20. Любые претензии относительно контракта, допущенные по небрежности или иным причинам, имеющие отношение к Отчёту, должны быть официально рассмотрены не позднее чем в течение трех лет после того, как Заказчику станет известно (на разумном основании должно было быть известно) о фактах, повлекших за собой предъявление претензий.

Согласно требованиям, к форме содержанию отчета об оценке, утвержденным Постановлением Правительства РК от 10 января 2018 года № 133-VI в соответствии со статьей 9 закона РК «Об оценочной деятельности в РК»:

«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.».

«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».

Отчёт составлен двух (бумажных) экземплярах, один – для Заказчика, второй – хранится в офисе ТОО «TAUMAN PARTNERS». Ответственность за достоверность и полноту представленной документации несет Заказчик.

Оценщик производит настоящую оценку с учетом вышеуказанных допущений и ограничительных условий.

1.4.1 Заявление оценщика об отсутствии конфликта интересов и материальной зависимости

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки. Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика; Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки

1.5.1 Законодательство в области оценочной деятельности

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан.
2. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республики Казахстан» № 133-VI ЗРК от 10 января 2018 г. (с дополнениями и изменениями)
3. Требования к форме и содержанию отчета об оценке Приказом Министра финансов Республики Казахстан «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке» №501 от 29 декабря 2018 г.
4. Приложение к приказу И.о. Министра от 7 июля 2023 года № 675 к Приказу Министра финансов Республики Казахстан «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке» №501 от 29 декабря 2018 г.
5. Приложение 2 к приказу Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2023 года № 876 Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519
6. Приказ МФ РК от 26.04.2018 г. №487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10.01.2018 г. «Об оценочной деятельности в Республики Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков.
7. Приказ Министра финансов РК №519 «Об утверждении стандартов оценки» от 05 мая 2018 г.
8. Приложение 1 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества».
9. Приложение 2 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества».
10. Приложение 3 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости»
11. Приказ Министра финансов Республики Казахстан № 227 от 22 апреля 2024 года. «О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»
12. Международные стандарты оценки (МСО 2025), утвержденный Международным комитетом по стандартам оценки, в части, не противоречащей законодательству Республики Казахстан.

1.5.2 Перечень данных, использованных при проведении оценки, полученных от Заказчика

Информация, изложенная в настоящем отчете, была получена от Заказчика, таким образом, мы полагались на упомянутые ниже документы без проведения независимой проверки:

1. Технический паспорт (Ф-3) на квартиру в многоквартирном жилом доме от 23.08.2022 г.;
2. Определение № 7142-25-00-2м/50135 от 03.09.2025 г.;
3. Запрос с автоматизированной информационной системы органов исполнительного производства от 25.08.2025 г.;
4. Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 04.11.2025 г.;

Зарегистрированные обременения права на Объект оценки согласно предоставленной Заказчиком справки о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках:

№, п/п	Статус	Вид обременения	Документ, подтверждающий обременение
1	Действующее	Залог	Договор залога недвижимого имущества (для физического лица) №4509 от 27.12.2023 г.
2	Действующее	Арест	3a196bae-cc98-4da8-8e5d-5bacfc47104e от 30.07.2025 г.

*Подробное описание всех наложенных обременений (арестов) приведены в представленном документе Заказчика, (Запрос с автоматизированной информационной системы органов исполнительного производства от 25.08.2025 г.). Данный документ приложен в Приложении 4 Настоящего Отчета об оценке.

© 2025 TAUMAN PARTNERS

1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчете

Определения, используемые в данном Отчёте, представляют основные понятия, используемые в процессе оценки и определены Международными Стандартами Оценки (МСО, 2025 г.), также в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республики Казахстан» № 133-VI ЗРК от 16 января 2018 г.

В настоящем Отчёте используются следующие термины и определения стоимости:

Аффилированные лица	физические и (или) юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность оценщика, имеющие возможность прямо и (или) косвенно принимать решения по определению возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки и (или) оказывать влияние на принимаемые друг другом (одним из лиц) такие решения, в том числе в силу заключенной сделки
Дата оценки	день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки
Заказчик	физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки
Иная стоимость	иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки
Конфликт интересов	ситуация, при которой заинтересованность оценщика, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, или эксперта может повлиять на достоверность отчета об оценке или экспертного заключения
Международные стандарты оценки	стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки
Метод оценки	совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке
Отчет об оценке	письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки
Оценка	определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан
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
Оценщик	физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков
Подход к оценке	способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки
Реестр недобросовестных оценщиков	список оценщиков, составленный на основании сведений палат оценщиков о приостановлении действия свидетельства и (или) лишении свидетельства и (или) прекращении действия свидетельства о присвоении квалификации "оценщик"
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
Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик"	документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы
Стандарт оценки	нормативный правовой акт, в котором уполномоченным органом в области оценочной деятельности устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки
Стандарт палаты оценщиков	документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, устанавливающий требования для многократного использования членами палаты оценщиков единых и обязательных принципов, характеристик к их услугам
Альтернативное использование	возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки
Внешний износ (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)

© 2025 TAUMAN PARTNERS

Недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость)	земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно
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
Тренд	индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни
Фактический (хронологический) возраст земельных улучшений	период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки
Физический износ	потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов
Функциональный износ (устаревание)	потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками
Элементы сравнения	конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие
Эффективный (действительный) возраст	хронологический возраст с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст равен или отличается от хронологического в большую или меньшую сторону

© 2025 TAUMAN PARTNERS

2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Дата осмотра объекта оценки

Дата осмотра объекта оценки – 11 ноября 2025 г.

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

2.2.1 Состав объекта оценки

Объектом оценки является квартира в составе коридора, четырех жилых комнат, кухни, двух санузлов и двух лоджии.

2.2.2 Основные характеристики объекта оценки

Характеристика многоквартирного жилого дома

Год постройки	2022
Число этажей	14
Материал стен	Газоблоки
Состояние внешней обшивки стен	Хорошее
Наличие детской площадки	Имеется
Наличие домофона	Имеется
Наличие лифта	Имеется
Состояние подъезда	Хорошее
Инженерное обеспечение	
Электроснабжение	Центральное
Водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное
Канализация	Центральное
Газоснабжение	Отсутствует

Характеристика квартиры

Количество жилых комнат	4
Этаж квартиры	4
Общая площадь, кв. м.	120,0
Жилая площадь, кв. м.	71,3
Кухня, кв.м.	14,6
Тип планировки	Обычная

Описание внутренней отделки квартиры

Тип проведенного последнего ремонта		Обычный ремонт	
Входная дверь		Металлическая	Хорошее
Двери межкомнатные		Деревянные	Хорошее
Окна		Металлопластиковые	Хорошее
Коридор/прихожая	Пол	Ламинат	Хорошее
	Стены	Обои	Хорошее
	Потолок	Натяжной	Хорошее
Жилые комнаты	Пол	Ламинат	Хорошее
	Стены	Обои	Хорошее
	Потолок	Натяжной	Хорошее
Санузел	Пол	Керамогранит	Хорошее
	Стены	Керамогранит	Хорошее
	Потолок	Натяжной	Хорошее

© 2025 TAUMAN PARTNERS

Кухня	Пол	Ламинат	Хорошее
	Стены	Обои	Хорошее
	Потолок	Натяжной	Хорошее
Балкон и / или лоджия		Имеется	Хорошее
Общее состояние квартиры		Хорошее	
Расхождение с техническим паспортом (перепланировка)		Имеется (в ходе визуального осмотра установлено, что фактическая планировка и состав помещений квартиры отличаются от данных, указанных в техническом паспорте)	

2.2.3 Назначение, текущее использование объекта оценки

Назначение объекта оценки - квартира (жилое).

Текущее использование объекта оценки – для проживания.

2.2.4 Состояние объекта оценки

Состояние объекта оценки: согласно визуальному осмотру, состояние объекта оценки принято, как хорошее.

Качественная шкала состояния объектов недвижимости (укрупненная)[1]

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций элементов	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельное отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Больше число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

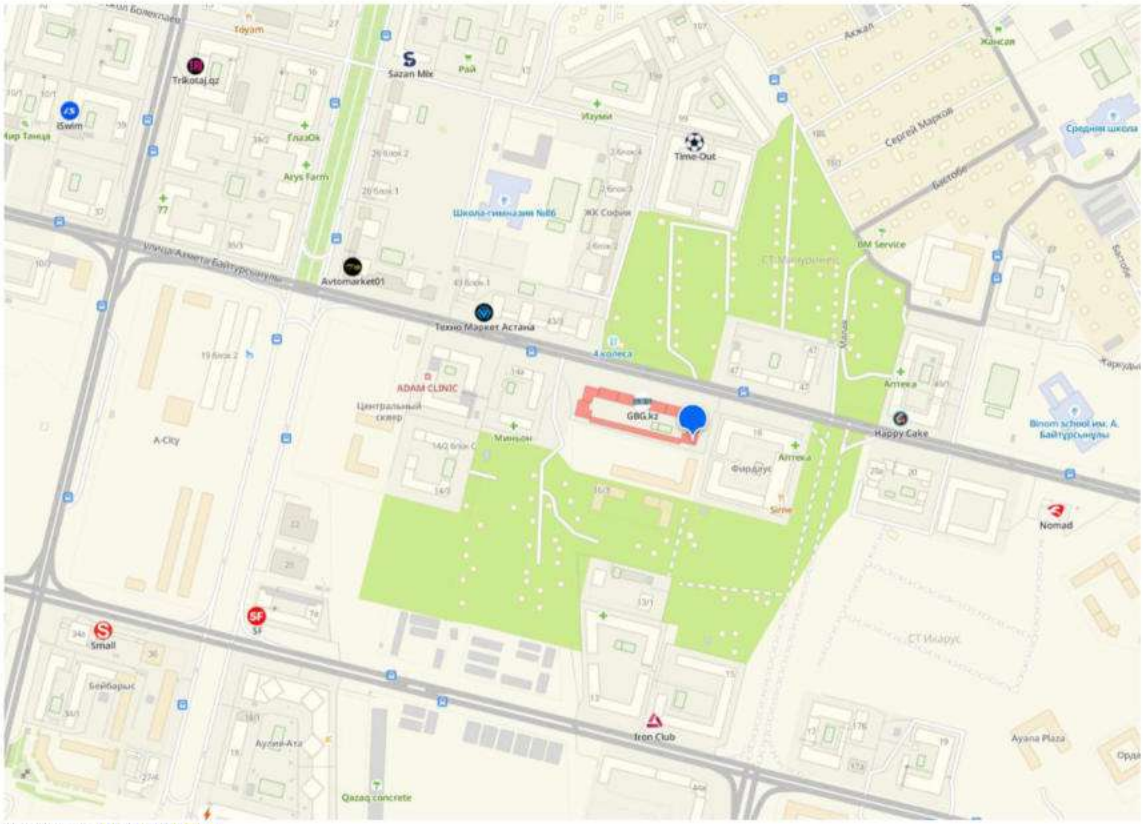
[1] Типология зданий и сооружений: учеб. пособие для учреждений сред. проф. образования / И.А. Синянский, Н.И. Манешина — 6-е изд., стер. — М. : Издательский центр «Академия», 2013. — 224 с.

2.3 Описание местоположения объекта оценки

Инфраструктура района – улучшенная, в непосредственной близости от объекта оценки расположены магазины, Школа-гимназия №86, Binom school им. А. Байтұрсынұлы.

Транспортная инфраструктура – развита.

Местонахождение объекта оценки на карте



Источник: https://2gis.kz/

3 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

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

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

Метод оценки - совокупность и определенная последовательность действий Оценщиков юридического, организационно – технического и финансово-экономического характера, выполняемых для установления рыночной или иной стоимости Объекта оценки.

Методы оценки можно классифицировать в зависимости от:

- информации, принятой за базу при расчетах - данные о прошлом, настоящем или будущем объекта оценки;

- применяемых подходов, которые подразделяются на доходный, затратный и рыночный (сравнительных продаж).

Различные методы оценки не используются изолированно, а взаимно дополняют друг друга, то есть для оценки обычно используют несколько методов из разных подходов. Далее результаты оценок, полученные различными методами, сопоставляют между собой для окончательной оценки.

Для правильного выбора методов оценки, оценщик исходя их специфики объекта, цели оценки и вида определяемой стоимости руководствовался следующими принципами оценки:

Принципы, основанные на представлении пользователя:

принцип полезности – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;

принцип замещения (принцип эффективного распределения ресурсов) – это сравнение с объектами, обладающими эквивалентной полезностью, то есть рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности;

принцип ожидания – определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

Принципы, связанные с требованиями к объектам недвижимости:

принцип остаточной продуктивности – это текущая стоимость земли, определенная чистым доходом, оставшимся после того, как оплачены все затраты, связанные с управлением и функционированием недвижимости, а капитал, инвестированный в земельные улучшения, полностью возмещен, то есть земля имеет только остаточный доход без фиксированной или необходимой ставки отдачи;

принцип вклада (принцип предельной продуктивности) заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта;

принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи – увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обусловливает увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта недвижимости;

принцип сбалансированности (пропорциональности) – это оптимальное сочетание компонентов недвижимости, при котором достигается максимальная стоимость земли, то есть составляющие производства (либо объекта недвижимости) должны сочетаться между собой в определенной пропорции;

принцип оптимального размера – отклонения от оптимального экономического размера приводят к снижению привлекательности и стоимости объекта. Оптимальная экономическая величина – характерный размер недвижимости, который наилучшим образом соответствует рыночным предпочтениям, типу землепользования и условиям, преобладающим в окружающей местности;

принцип оптимального разделения имущественных прав – имущественные права на объект недвижимости следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости.

Принципы, связанные с рыночной средой:

принцип зависимости – влияние окружения объекта недвижимости на его стоимость;

принцип соответствия – объект недвижимости, не соответствующий существующим в настоящее время рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость;

принцип спроса и предложения – стоимость недвижимого имущества определяется взаимодействием предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка, то есть стоимость недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений;

принцип конкуренции – нормальная прибыль порождает конкуренцию, которая стимулирует развитие рынка недвижимости, а сверхприбыль ведет к снижению его доходности;

принцип изменения – изменению подвержены как сам объект недвижимости, так и все факторы внешней среды, влияющие на его стоимость, то есть предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

В соответствии со ст.14 Закона РК «Об оценочной деятельности в РК» оценщик имеет право самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника.

© 2025 TAUMAN PARTNERS

3.1.1 Краткое изложение сущности методов трех подходов при оценке недвижимого имущества

Доходный подход

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

Методы доходного подхода:

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

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- обоснование периода прогнозирования;

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

- прогнозирование потенциального валового дохода:

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

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

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

- определение соответствующей ставки дисконтирования и ее расчет с обоснованием;

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

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

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

2. Метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Затратный подход

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

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

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

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

Методы затратного подхода:

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

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

3. Метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на

основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности.

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

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

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается:

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

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

- методом экспертного анализа физического состояния по внешним признакам.

Функциональный износ (устаревание) подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

Внешний износ (экономическое устаревание) недвижимости неустраним.

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на объект оценки внешних факторов. Такое устаревание выражается в снижении степени полезности недвижимости вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения уровня налогообложения, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип недвижимости. Степень влияния этих факторов измеряется в абсолютном или в процентном выражении.

Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

Методы сравнительного подхода:

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

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

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

© 2025 TAUMAN PARTNERS

3.1.2 Обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Согласно принципам МСО использование всех трех подходов оценки должно основываться на рыночных данных (анализов, наблюдений). Тем не менее, применение всех подходов не является обязательным. Оценщик вправе для оценки конкретных объектов на основе имеющихся данных и сформулированного назначения оценки ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправданно или возможно.

Также, согласно пункту 1 статьи 14 Закона «Об оценочной деятельности», оценщик имеет право:

- самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника.

При выборе и применении методов и подходов оценки оценщиком соблюдаются следующие требования[2]:

1. Идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости

Согласно заданию на оценку Отчет об оценке предназначен для предоставления результатов оценки частному судебному исполнителю в рамках исполнительного производства. Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

2. Обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости, на основании представленной заказчиком информации

В рамках заключенного Договора на оценку, от Заказчика были получены соответствующие правоустанавливающие и технические документы.

Но согласно п. 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» Настоящего Отчета об оценке и п. п. 14:

- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой стоимости или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на объект оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте. Исходные данные, используемые для оценки и подготовки Отчёта, были получены из проверенных достоверных источников информации и считаются достоверными. При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов при их раскрытии Заказчиком.

Перечень данных, использованных при проведении оценки и полученных от Заказчика, приведен в пункте 1.5.2 Раздела 1 настоящего Отчета об оценке.

3. Идентифицируются имущественные права и обременения на основании представленных документов от заказчика

Право собственности определялась на основании предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, и принято Оценщиком как полное право частной собственности.

Перечень данных, использованных при проведении оценки и полученных от Заказчика, приведен в пункте 1.5.2 Раздела 1 настоящего Отчета об оценке.

4. Обосновывается выбор методов оценки

В рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости объекта оценки рассмотрены три общепринятые подхода: затратный, сравнительный и доходный. Выбор подходов обусловлен характеристиками объекта, целью оценки и доступностью информации.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Затратный подход позволяет определить стоимость объекта недвижимости отдельно от стоимости земельного участка, на котором он располагается.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Необходимое условие для использования затратного подхода - достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Официально подтверждённая в

[2] Глава 4, п. 17 «Требования к подходам и методам оценки». Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519

установленном порядке смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём части здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПСС и т. п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщик также учёл, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость. Это связано с тем, что затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесённым затратам. Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта при оценке объекта оценки.

Применение доходного подхода к объектам, приносящим доход ее владельцу необходимо, поскольку данная стоимость будет отражать стоимость объекта, используемого по его основному назначению. Определение рыночной стоимости доходным подходом учитывает объект оценки вместе с комплексом активов, генерирующих доходы как единой целое. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Несмотря на существующий в г. Нур-Султан развитый рынок аренды жилой недвижимости, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Применение сравнительного подхода является наиболее оправданным при оценке объектов, рынок которых развит достаточно хорошо, а рыночные данные имеются в свободном доступе. В связи с вышеизложенным в рамках настоящего отчета Оценщиком был применен сравнительный подход, поскольку уровень активности рынка жилой недвижимости позволяет использовать прямые рыночные данные при проведении расчетов стоимости объекта оценки.

5. Обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

В отчете об оценке либо в приложениях к нему содержатся исчерпывающие сведения об использованных данных, для расчета стоимости объекта оценки доходным и затратным подходами, а также отражающие информацию о ценах объектов-аналогов: коммерческие предложения, скриншоты с указанием ссылки на источник информации и даты обращения к интернет-ресурсу.

В ПРИЛОЖЕНИЕ 3 к Настоящему Отчету, содержатся исчерпывающие сведения об использованных данных, отражающие информацию о ценах объектов-аналогов: коммерческие предложения скриншоты с указанием ссылки на источник информации.

Также согласно стандарту об оценке недвижимого имущества[3]

При оценке недвижимого имущества с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, в том числе путем обратной ценовой индексации. При этом, оценщик анализирует динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и вносит соответствующие корректировки.

Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

[3] Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519

3.2 Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов

3.2.1 Описание процесса оценки

Настоящий отчет подготовлен, а оценка выполнена в соответствии с Законодательством РК в области оценочной деятельности, а также с Международными стандартами оценки (IVS). При этом, оценщики придерживались требований соответствующих Кодексов этики и профессионального поведения оценщиков.

В соответствии с п. 19 СО «Оценка недвижимого имущества» процесс оценки состоял из следующих этапов:

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, заключение договора на проведение оценки. Кроме этого, на данном этапе оценщик проводит осмотр объекта.

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 (НЭИ) оцениваемой недвижимости.

Наиболее эффективное использование является таким использованием, которое одновременно физически возможно, юридически допустимо, реализуемо с финансовой точки зрения и которое обеспечивает наилучшую стоимость имуществу. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если собственник оцениваемого имущества предполагает иное использование объекта.

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

В соответствии с п. 18 СО «Оценка недвижимого имущества». При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:

а) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;

б) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);

в) использует любые математические методы согласования;

г) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

5) составление полного повествовательного отчета.

Более подробное описание примененных методов в рамках выбранных подходов к оценке приведено в соответствующих разделах.

© 2025 TAUMAN PARTNERS

3.2.2 Расчеты, выполненные в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход — это совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним. Основополагающим принципом Сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип Замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объект-том, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Основным и наиболее часто используемым методом в рамках Сравнительного подхода является Метод сравнительного анализа продаж.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости в рамках данного Метода:

1. На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно;

2. На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым;

3. На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов;

4. На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект недвижимости; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условий. Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1. Права на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия рынка
4. Местоположение
5. Физические и экономические характеристики улучшений

Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой.

Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Условия продажи и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. В нашем случае, для упрощения расчетов, выбираются аналоги, идентичные по данным факторам с оцениваемым объектом. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости объекта недвижимости.

Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры (площадь), конструкции здания, вид и качество материалов (отделка помещений), состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

© 2025 TAUMAN PARTNERS

Основные этапы оценки недвижимости в рамках Метода сравнительного анализа продаж:

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту

Перед проведением анализа сопоставимые объекты (объекты-аналоги) проходили тест на сравнимость с объектом оценки. Объекты - аналоги являются одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

Одним из основных элементов процесса оценки недвижимости является сбор информации, в частности, об их рыночных ценах. Как правило, здесь Оценщик сталкивается с таким явлением, когда цены практически идентичных объектов-аналогов, полученные из разных источников, отличаются друг от друга. В этом случае говорят, что собранные Оценщиком значения цен являются случайными (или стохастическими) величинами.

На основе собранной информации Оценщику в этом случае приходится определять статистические оценки ряда величин, в частности, среднее значение рыночной цены объекта оценки. При малых объемах собранной информации Оценщик должен быть уверен в ее качестве. Поэтому уже на стадии предварительной обработки информации он должен провести отсев резко выделяющихся наблюдений в выборке и проверку гипотезы о нормальности распределения. Только после этого возможно применение методов и соотношений, хорошо разработанных для нормального распределения.

Объектом оценки является жилая квартира на праве частной собственности. Данное назначение/использование объекта соответствует наиболее эффективному использованию, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводит к наивысшей стоимости этого имущества.

Для проведения расчетов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком проведен анализ спроса и предложения рынка недвижимого имущества, сегмента рынка жилых квартир в городе Астана, с использованием данных сайта https://krisha.kz и подобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки по сегменту рынка, по месторасположению, назначению/текущему использованию, переданным имущественным правам, материалам стен, этажу/этажности расположения помещения в здании, инженерному обеспечению, подъездным путям. Оценщиком был применен анализ цен продаж квартир, указанному ниже по таблице:

№	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, тенге	Цена продажи за 1 кв.м.
1	https://krisha.kz/a/show/1006569223	120,3	74 200 000	616 791
2	https://krisha.kz/a/show/1007018282	120	70 000 000	583 333
3	https://krisha.kz/a/show/1007026040	93	58 500 000	629 032
	Среднее значение			**609 719**

Данный анализ показал, что ценовой диапазон 1 кв.м. составляет от 583 333 до 629 032 тенге, среднее значение равно 609 719 тенге. Исходя из этого, цена за 1 кв.м. объектов-аналогов должны находиться в данном диапазоне, либо максимально приближены к среднему значению диапазона.

2. Проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимого имущества проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным, проводилась Оценщиком, путем телефонных переговоров с продавцами выбранных объектов аналогов, в результате чего, установлено, что информация, указанная в объявлениях о продаже, в том числе и в объявлениях, находящихся в архиве, соответствует фактическим данным.

В ПРИЛОЖЕНИЕ 3 к Настоящему Отчету, содержатся исчерпывающие сведения об использованных данных, отражающие информацию о ценах объектов-аналогов: коммерческие предложения скриншоты с указанием ссылки на источник информации и даты обращения к интернет-ресурсу.

3. Выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения

Оценщик, проведя исследование рынка и анализ предложений объектов недвижимости схожих с объектом оценки осуществил выбор трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения в виде объектов аналогов.
При проведении анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами в качестве единицы сравнения оценщиком принята цена предложения 1 кв.м. жилой квартиры, данная единица сравнения является общепринятым показателем для субъектов рынка жилой недвижимости.

Тест на сравнимость

Тест на сравнимость объектов-аналогов производился путем определения коэффициента вариации. Исследование вариации имеет большое практическое значение и является необходимым звеном в экономическом анализе. Необходимость проведения расчета вариации связана с тем, что средняя, являясь равнодействующей, выполняет свою основную задачу с разной степенью точности: чем меньше различия индивидуальных значений признака, подлежащих осреднению, тем однороднее совокупность, а, следовательно, точнее и надежнее средняя, и наоборот. Следовательно, по степени вариации можно судить о границах вариации признака, однородности совокупности по данному признаку, типичности средней, взаимосвязи факторов, определяющих вариацию.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \sigma / к$$

где:

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

к - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Для проверки правильности и значимости результатов расчета используется коэффициент вариации, который не должен превышать 33%.

Анализ сопоставимости объектов-аналогов по площади

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	120	120,3	120	93
Среднее значение		113,33		
Среднее квадратическое отклонение		11,735		
Коэффициент вариации		**0,10**		

Анализ сопоставимости объектов-аналогов по году постройки/сроку эксплуатации

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Год постройки	2022	2022	2022	2022
Срок эксплуатации, лет	3	3	3	3
Среднее значение		3,00		
Среднее квадратическое отклонение		0,00		
Коэффициент вариации		**0,00**		

Анализ сопоставимости объектов-аналогов по ценам предложения

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения 1м², тыс. тенге	616 791	583 333	629 032
Среднее значение, тенге		609 719	
Среднее квадратическое отклонение цен за 1м²		19 315	
Коэффициент вариации		**0,03**	

Таким образом, значения показателей вариации менее 33% свидетельствует о сопоставимости аналогов с объектом оценки.

Проведенный тест на сравнимость показал, что аналоги из одного сегмента рынка с объектом оценки, конкурируют с ним и сопоставимы по главным ценообразующим параметрам. В частности, объекты одного целевого назначения и использования, имеют одинаковые переданные имущественные права, количество жилых комнат, схожи по месторасположению, архитектурным особенностям, конструктивным элементам и технологий строительства, обеспеченности зданий/помещений системами и коммуникациями, уровню благоустройства придомовой территории, обслуживанию дома.

А имеющиеся расхождения, рассчитываются далее Оценщиком в виде соответствующих корректировок.

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

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

© 2025 TAUMAN PARTNERS

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

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

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

5. Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения

Отрицательная корректировка вносится, если по данному параметру объект-аналог превосходит объект оценки, положительная – наоборот, если по данному параметру объект-аналог уступает объекту оценки.

Виды примененных корректировок

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

Ввиду того, что все аналоги находятся на праве собственности, корректировка стоимости 1 кв.м. цены предложения объектов аналогов не производилась.

2. Корректировка на торг – в условиях развитого рынка и большой конкуренции на вторичном и первичном рынках присутствует составляющая торга. При оценке в качестве исходной информации, как правило, используются цены предложений, которые необходимо корректировать на торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно данным справочника[5], величина корректировки на уторговывание для объектов, расположенных в городе, составляет в среднем от 4% до 10%. В рамках настоящей оценки принято значение корректировки в размере 4%, что соответствует минимальной границе диапазона и отражает высокий уровень ликвидности объекта, а также соответствие предложений рыночным условиям.

Корректировки, которые не применяются при анализе цен предложений[4]:

3. Корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты.

4. Корректировка на условия продажи – продажа на открытом рынке/в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя; уступка в цене.

5. Корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени.

6. Корректировка на местоположение – учитывается расположение объекта оценки и его аналогов относительно наиболее привлекательных районов.

7. Корректировка физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов, таких как площадь, материал стен, год постройки, класс качества объекта недвижимости и пр.):

7.1. Корректировка на размер объекта – отражает разницу в площади оцениваемого и аналогичного ему объектов и ценовую разницу, связанную с этим отличием. Данные Справочника[5] целесообразно применять в расчетах корректировки методом Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполняется по формуле:

$$Кпл = ((Souk / Sank)-1)*100\%,$$

Кпл – корректировка на площадь объекта; Souk – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; Sank – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади

[4] Раздел 8 Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», приложение 2 к приказу Министра финансов РК №519 от 05 мая 2018 года.

[5] Справочник оценщика №2-2025 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025

№	Сегмент недвижимости	Города республиканского значения и их окрестности (удаленность до 20 км от границ города)		
		г. Астана	г. Алматы	г. Шымкент
1	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья	-0,04	-0,04	0,03

Коэффициента торможения применялось в размере -0,04 в городе Астана.

7.2. Корректировка на расположение объекта на этаже – учитывает влияние расположения недвижимости на определенном этаже на ее стоимость. Корректировка не применялось.

7.3. Корректировка на положение квартиры в доме – учитывает разницу в линейном и сквозном расположении внутри многоквартирного жилого дома. Оцениваемый объект и аналоги имеют линейное положение, в связи с этим корректировка стоимости 1 кв.м. цены предложения объектов аналогов не производилась.

7.4. Корректировка на планировку квартиры – учитывает зависимость цены объекта от планировочных решений квартиры. Квартиры с кухней более 7 кв.м. и с раздельными с/у относят к улучшенным планировкам. Оцениваемый объект, как и аналоги имеют улучшенную планировку, корректировка стоимости 1 кв.м. цены предложения объектов аналогов не производилась.

7.5. Корректировка на состояние внутренней отделки – учитывает уровень отделочных материалов и потребностью в проведении капитальных или косметических ремонтных работ. Состояние внутренней отделки объекта недвижимости классифицировалось следующим образом:

– Отличное состояние (новый ремонт) – состояние отделочных материалов новое, ремонт в помещении «свежий» и соответствует современным требованиям.

– Хорошее состояние – состояние отделочных материалов хорошее, требуется мелкий косметический ремонт, для восстановления первоначального состояния отделки.

– Требует ремонта – состояние отделочных материалов неудовлетворительное вследствие длительного пользования, требуются широкомасштабные работы по полному обновлению и восстановлению помещения, включая, зачастую, значительные изменения и модификации элементов отделки с целью улучшения ее состояния, функциональности и эстетического вида.

– Черновая отделка – внутренние отделочные работы не производились, объект представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно оконными и дверными проемами.

Корректировка не применялось

7.6. Корректировка на физическое состояние здания, учитывающая конструктивную схему, возраст и тех. состояние конструкции производится исходя из соотношения индекса износа оцениваемого объекта и каждого аналога. Индекс износа рассчитывается как величина, обратная износу по формуле:

I = 1 - возраст объекта / срок службы здания * среднее значение неустранимого износа

где:
I - Индекс износа конструктивных элементов

Износ объектов определен как отношение фактического срока жизни к нормативному с учетом доли конструктивных элементов, замена которых без полной разборки здания невозможна (фундамент, стены, перекрытия и т. п.). Для трех аналогов ввиду различия в целевом назначении были выбраны аналогичные по целевому назначению здания из справочника «Ко-Инвест».

Целевые назначения	Код аналога	кровля	проемы	полы	внутренняя отделка	прочие конструкции	слаботочные системы	Устранимый износ	Неустранимый износ
9 этажный дом (КС-3)	kzЖ3.02.001.0506	0,48%	7,90%	12,54%	10,66%	1,92%	0,44%	33,94%	**66,06%**
13 этажный дом (КС-1)	kzЖ3.02.002.0793	2,97%	13,40%	5,61%	7,92%	1,04%	1,97%	32,91%	**67,09%**
8 этажный дом (КС-1А)	kzЖ3.02.002.0812	0,34%	10,72%	12,03%	13,67%	1,45%	0,18%	38,39%	**61,61%**
12 этажный дом (КС-1А)	kzЖ3.02.002.0814	2,03%	4,56%	6,44%	5,68%	1,49%	2,67%	22,87%	**77,13%**
9 эт. 3-х секц дом (КС-3)	kzЖ3.03.001.1595	0,99%	7,06%	11,68%	10,68%	1,37%	0,52%	32,30%	**67,70%**
14 эт. 1 секц.дом (КС-3)	kzЖ3.03.001.1735	4,41%	15,04%	6,60%	5,29%	0,89%	0,82%	33,05%	**66,95%**
Среднее значение									**67,76%**

В основу нормативного срока жизни приняты сроки жизни, приведенные в справочнике «Сборник нормативно-справочных документов. Справочник оценщика. Часть 1. 2010 г.».

В нашем случае объект оценки и объекты-аналоги не имеют расхождения по данным параметрам, вследствие чего корректировка не применялась

7.7. Корректировка обеспеченность зданий/помещений системами и коммуникациями (качество инженерных систем) отражает разницу в обеспеченности инженерными системами.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру отличий не имеют, корректировка стоимости 1 кв.м. цены предложения объектов аналогов не производилась.

7.8. Корректировка на уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома – учитывает разницу в стоимости объектов с элементами развитого благоустройства жилого здания, дворового участка, сервисного качественного обслуживания и объектов без элементов благоустройства и должного ведения обслуживания дома.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру отличий не имеют, корректировка стоимости 1 кв.м. цены предложения объектов аналогов не производилась.

8. корректировка на целевое использование – учитывает отклонения на целевое использование. Не применялась ввиду того, что и объект оценки, и его аналоги имеют жилое целевое назначение.

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

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов. Как правило, вывод стоимости оцениваемого объекта осуществляется в процессе согласования скорректированных цен его аналогов.

Согласование — это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

Абсолютно одинаковых продаж не бывает, и, соответственно, каждая из них оказывает различное влияние на определяемую стоимость объекта оценки. В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта,

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. Обычно анализируется четыре показателя:

1) среднеарифметическое значение скорректированных цен (на него могут повлиять разбросы крайних значений);

2) мода — наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду (если числовой ряд «200, 220, 180, 200, 210», то мода равна 200);

3) медиана – середина ранжированного числового ряда (расположим рассмотренный выше числовой ряд в порядке возрастания: 180, 200, 200, 210, 220. Медиана равна 200);

4) скорректированная цена самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Расчет определения рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		объект-аналог №1	объект-аналог №2	объект-аналог №3
Месторасположение	г. Астана, р-н Сарайшық, ул. Ахмет Байтұрсынұлы, д. 16, кв. 407	г. Астана, р-н Сарайшық, ул. Ахмет Байтұрсынұлы, д. 16	г. Астана, р-н Сарайшық, ул. Ахмет Байтұрсынұлы, д. 16	г. Астана, р-н Сарайшық, ул. Ахмет Байтұрсынұлы, д. 16
Контактный телефон	-	+7 702 257 8107	+7 707 209 1639 +7 705 688 1344	+7 707 395 6999 +7 707 119 9045
Источник информации	-	https://krisha.kz/a/show/1006569223	https://krisha.kz/a/show/1007018282	https://krisha.kz/a/show/1007026040
Переданные права	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Дата обращения к информации		11.11.2025	11.11.2025	11.11.2025
Общая площадь, кв.м.	120	120,3	120	93
Количество жилых комнат	4	4	4	3
Этаж/этажность	4/14 (средний этаж)	13/14 (средний этаж)	10/14 (средний этаж)	6/12 (средний этаж)
Расположение квартиры в доме	Сквозное	Сквозное	Сквозное	Сквозное
Планировка квартиры	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Назначение/текущее использование	Жилое/ для проживания	Жилое/ для проживания	Жилое/ для проживания	Жилое/ для проживания
Материал стен	Газоблоки	Газоблок	Газоблок	Газоблок
Год постройки	2022	2022	2022	2022
Возраст объекта, лет	3	3	3	3
Нормативный срок службы, лет	100	100	100	100
Индекс износа конструктивных элементов	0,98	0,98	0,98	0,98
Обеспеченность зданий/помещений системами и коммуникациями (качество инженерных систем)	обеспечено коммуникациями	обеспечено коммуникациями	обеспечено коммуникациями	обеспечено коммуникациями
Уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложения, тенге		**74 200 000**	**70 000 000**	**58 500 000**
Стоимость 1 м2, тенге		**616 791**	**583 333**	**629 032**
Корректировка на переданные имущественные права, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**74 200 000**	**70 000 000**	**58 500 000**
Корректировка на торг, тенге		-2 968 000	-2 800 000	-2 340 000
Корректировка на торг, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена, тенге		**71 232 000**	**67 200 000**	**56 160 000**
Стоимость 1 м2 после стоимостных корректировок, тенге		**592 120**	**560 000**	**603 871**
Корректировка на месторасположение/престижность, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на месторасположение/престижность, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 120**	**560 000**	**603 871**
Корректировка на размер объекта, %		0,01%	0,00%	-1,01%
Корректировка на размер объекта, тенге		59	0	-6 126
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Корректировка на расположение объекта на этаже, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на расположение объекта на этаже, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Корректировка на положение квартиры в доме, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на положение квартиры в доме, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Корректировка на планировку квартиры, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на планировку квартиры, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Корректировка на состояние внутренней отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на состояние внутренней отделки, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Корректировка на физическое состояние здания, учитывающая конструктивную схему, возраст и тех. состояние конструкции, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на физическое состояние здания, учитывающая конструктивную схему, возраст и тех. состояние конструкции, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Корректировка на обеспеченность зданий/помещений системами и коммуникациями (качество инженерных систем), %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на обеспеченность зданий/помещений системами и коммуникациями (качество инженерных систем, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Корректировка на уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, %		0%	0%	0%
Корректировка на уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Корректировка на целевое использование недвижимости, %		0%	0%	0%
Корректировка на целевое использование недвижимости, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, тенге		**592 179**	**560 000**	**597 745**
Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов				
Абсолютная величина валовой корректировки		4,01%	4,00%	5,01%
Вес аналога		0,69	0,69	0,61
Весовой коэффициент аналога		0,35	0,35	0,31
Общая площадь объекта оценки, кв. м.			**120**	
Средняя стоимость за 1 кв. м., тенге			**582 742**	
Стоимость объекта с округлением, тенге			69 929 000	
Итого 1/2 доля квартиры составляет с учетом округления:			**34 964 500**	

Итого стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (метод сравнительного анализа), с учетом округления составила: 34 964 500 (Тридцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот) тенге.

© 2025 TAUMAN PARTNERS

3.3 Согласование результатов оценки

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

В результате анализа мы пришли к выводу, о целесообразности применения в данном проекте сравнительного подхода, так как данный подход наиболее точно отражает текущую рыночную стоимость Объекта оценки.

При выводе итоговой величины стоимости оценщики руководствовались, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому подходу.

Возможная рыночная стоимость объекта оценки составила (округленно): 34 964 500 (Тридцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот) тенге.

4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Таким образом, основываясь на фактах и методологии оценки согласно международным и национальным стандартам оценки, мы пришли к заключению, что возможная рыночная стоимость ½ доли четырехкомнатной квартиры общей площадью 120,0 кв.м., расположенной по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, р-н Сарайшық, ул. Ахмет Байтұрсынұлы, д. 16, кв. 407, с учетом округления составляет:

34 964 500 (Тридцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот) тенге.

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.[6]



Серікбай Нұрдаулет Болатбекұлы
Оценщик
ТОО «TAUMAN PARTNERS»

[6] п.10, гл.2. Приказ Министра финансов РК «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке» № 501 от 03 мая 2018 года. И Приложение к приказу И.о. Министра № 675 от 7 июля 2023 года.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Акт осмотра

Дата осмотра	11.11.2025		
Квартира	1-но / 2-х / 3-х / 4-х / 5-ти / малосемейка		
Адрес объекта оценки	г. Астана, ул. Байтурсынова д. 16, кв. 407		
Название жилого комплекса	ЖК Бай-Тұрсын		
Местонахождение	Центр / близко к центру / удаленный от центра / пересечение улиц		
Инфраструктура района	Промышленный / административный / спальный		
Объекты социальной инфраструктуры, ориентиры	Школа-гимназия №86		
ЖИЛОЙ ДОМ			
Состояние подъезда:	отл./хор./сред./удов./неуд	**Этаж / этажность**	4 / 14
Лифт:	Да / нет	**Год постройки**	2022
Наличие домофона	Да / нет	**Материал стен**	Газоблок
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА			
Общая площадь, кв.м.	120.0	**Жилая площадь, кв.м.**	71.3
Тип ремонта	обычный	**Общее состояние квартиры**	хорошее

ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА			
Элементы квартиры		**Материал**	**Состояние**
Двери входные		Металл / дерево	отл./хор./сред./удов./неудов.
Двери межкомнатные		Дерево/дерев. улучш.	отл./хор./сред./удов./неудов.
Окна		Дерево/металлопластик	отл./хор./сред./удов./неудов.
Коридор	**Пол**	ламинат	отл./хор./сред./удов./неудов.
	Стены	обои	отл./хор./сред./удов./неудов.
	потолок	натяжной	отл./хор./сред./удов./неудов.
Жилые комнаты	**Пол**	ламинат	отл./хор./сред./удов./неудов.
	Стены	обои	отл./хор./сред./удов./неудов.
	потолок	натяжной	отл./хор./сред./удов./неудов.
Кухня	**Пол**	ламинат	отл./хор./сред./удов./неудов.
	Стены	обои	отл./хор./сред./удов./неудов.
	потолок	натяжной	отл./хор./сред./удов./неудов.
Сан.узел	**Пол**	керамогранит	отл./хор./сред./удов./неудов.
	Стены	керамогранит	отл./хор./сред./удов./неудов.
	потолок	натяжной	отл./хор./сред./удов./неудов.
Сан. тех. приборы		Ванна, моечная	отл./хор./сред./удов./неудов.
Балкон, лоджия		Застеклен / утеплен / другое (указать)	отл./хор./сред./удов./неудов.
Перепланировка		Имеется (*описание в отчете об оценке*) / отсутствует	
Фактическое использование объекта		Проживание / аренда / офис / магазин / другое (указать)	
Примечание			

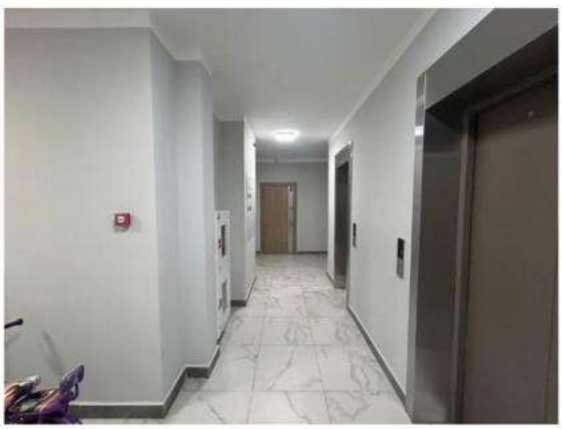
Стороны	**Ф.И.О.**	**Подпись**
Оценщик	Серікбай Н.Б.	
Представитель заказчика	Бейсекеев Б.С.	
Третье лицо		

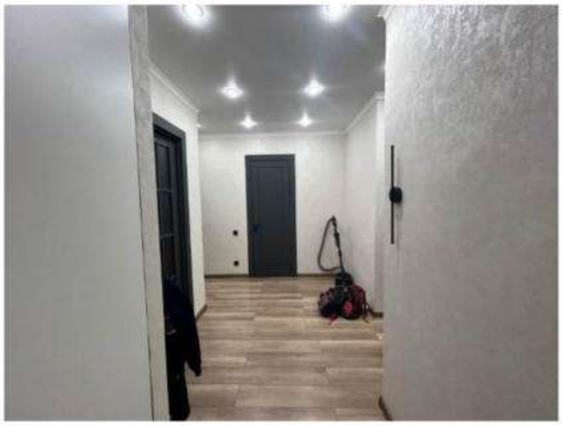
ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Фотографии объекта оценки



















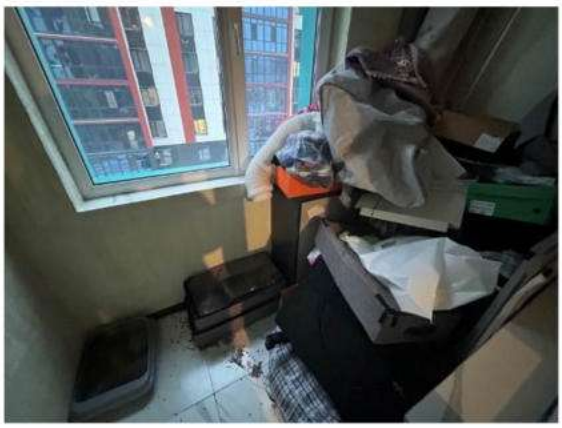








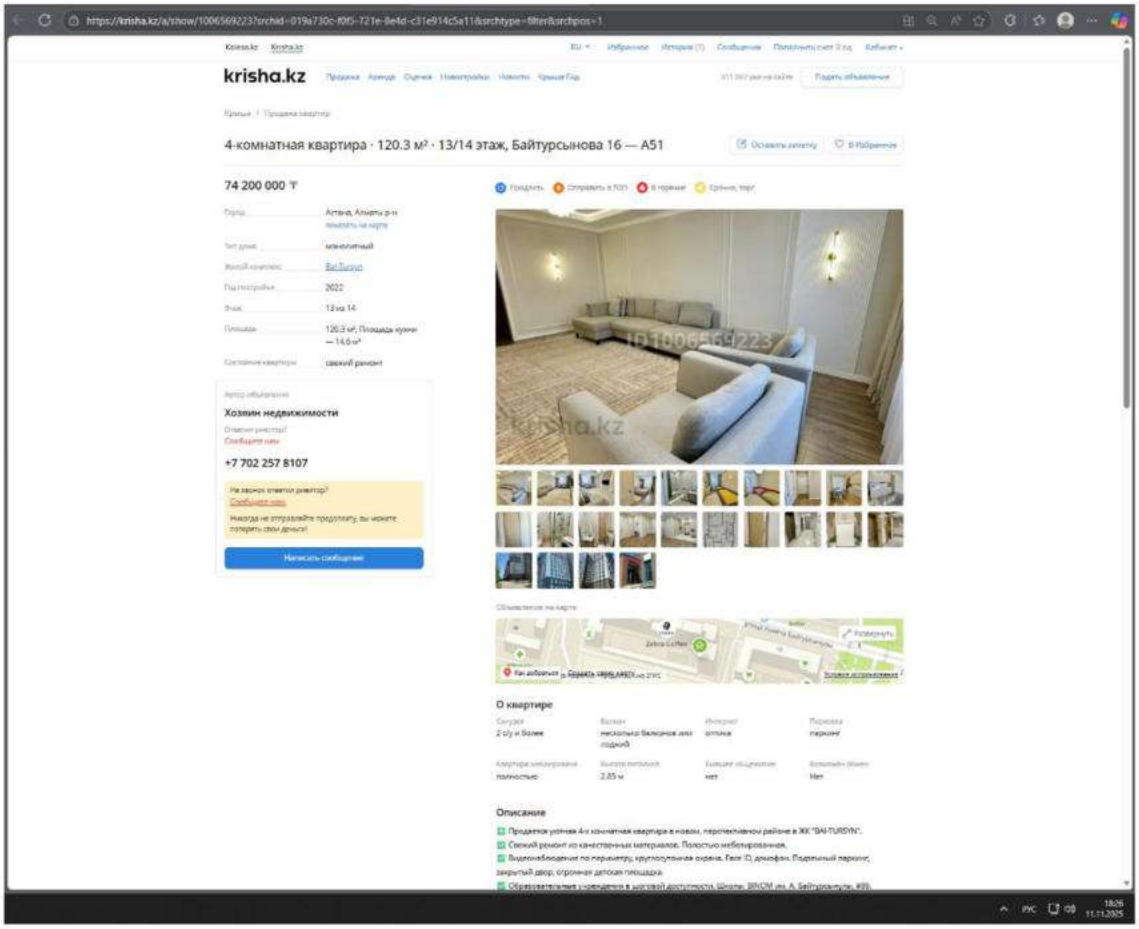




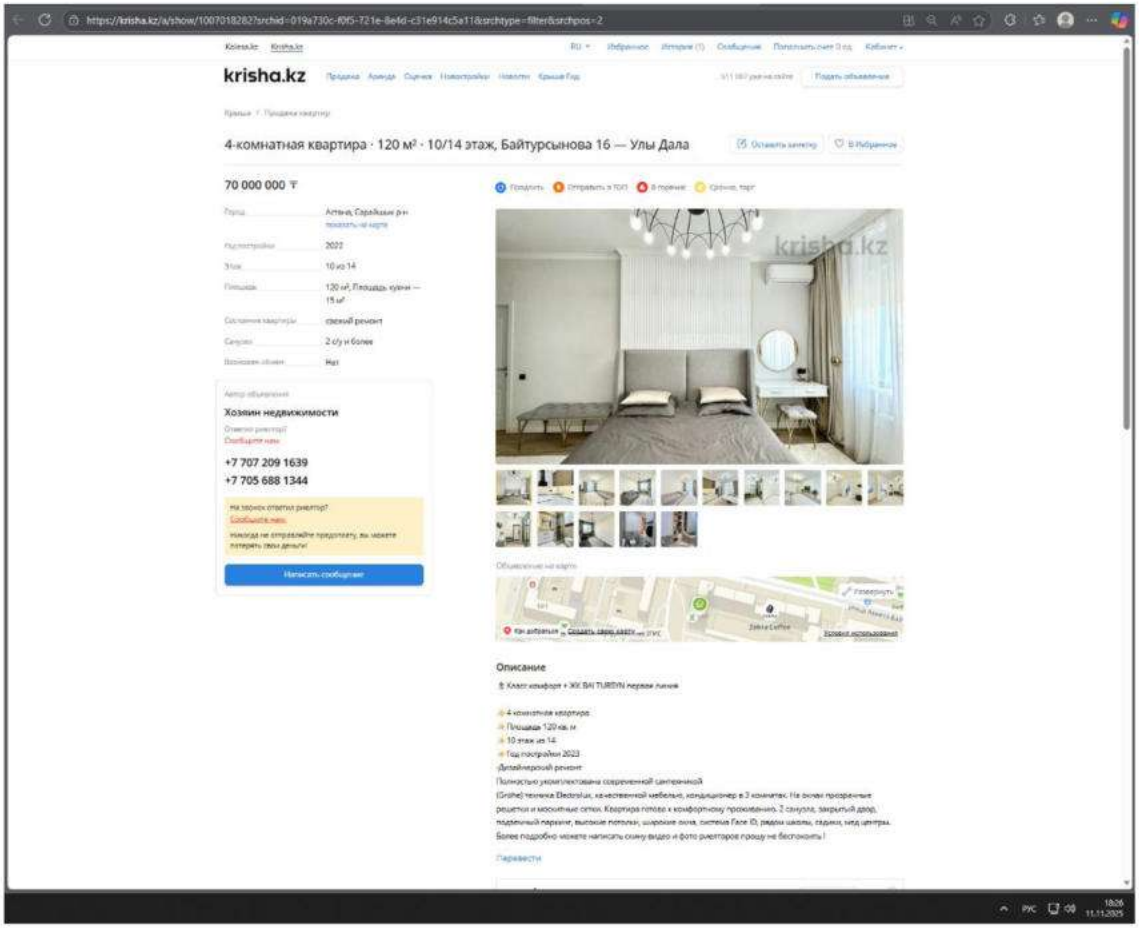

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет

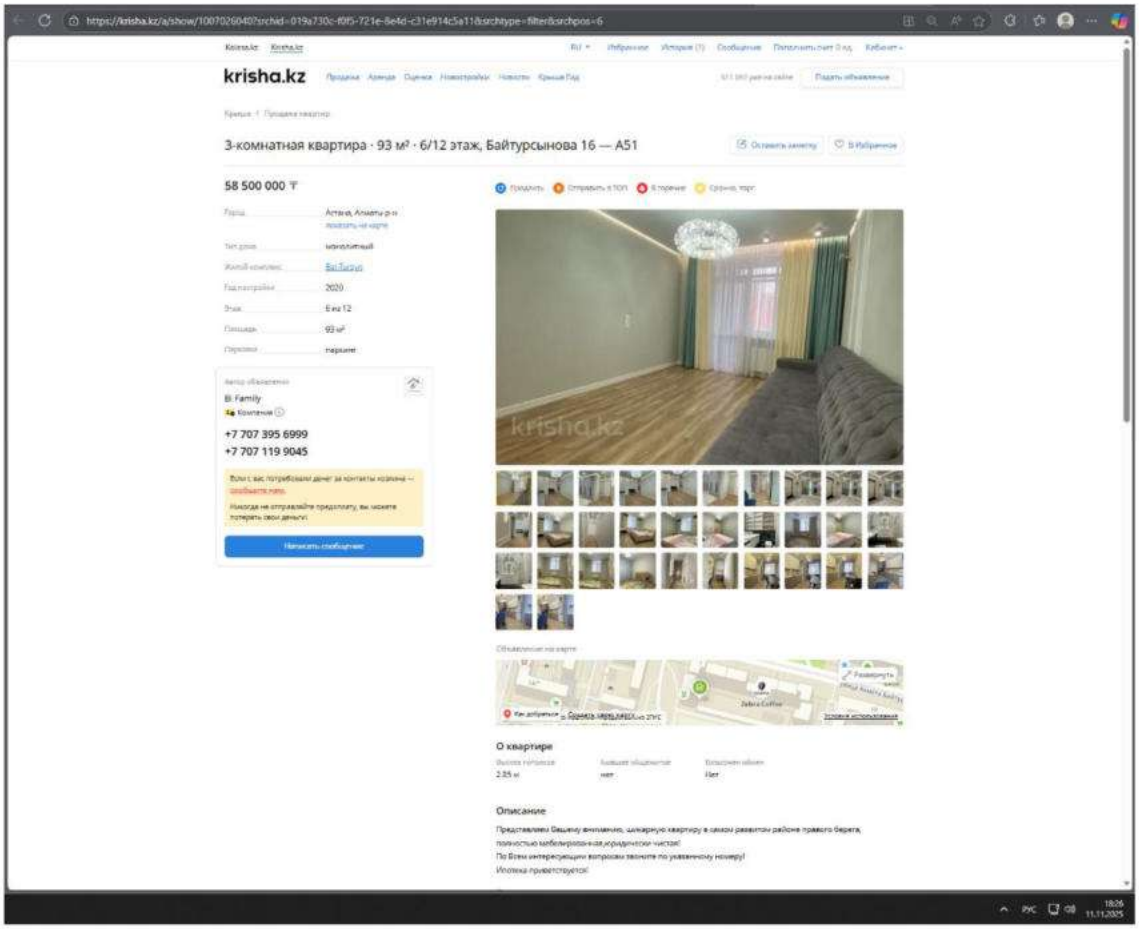
Объект - аналог 1, ссылка: https://krisha.kz/a/show/1006569223



Объект - аналог 2, ссылка: https://krisha.kz/a/show/1007018282



Объект - аналог 3, ссылка: https://krisha.kz/a/show/1007026040



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы, подтверждающие исходные данные

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Нұр-Сұлтан қаласы бойынша филиалы

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан

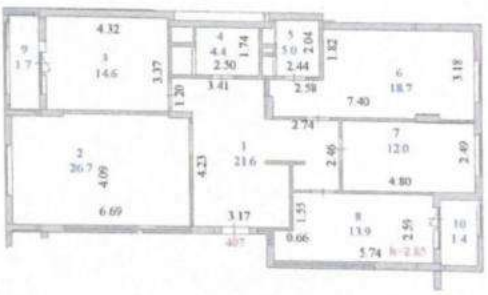
9

Көп пәтерлі тұрғын үйдегі (жатақханадағы) пәтерге (бөлмеге (-лерге)
ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТ (Н-3) / ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-3)
на квартиру (комнату (-ы) в многоквартирном жилом доме (общежитии)

Облысы / Область: —
Қала / Город: Нұр-Сұлтан қ. / г. Нур-Султан
Ауданы / Район: —
Қаладағы аудан / Район в городе: Алматы ауд. / р-н Алматы
Мекен-жайы Адрес: Ахмет Байтұрсынұлы көш., 16 ү., 407 п. / ул. Ахмет Байтурсынулы, д. 16, кв. 407
Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер: 21:318:094:1113:1:407
Түгендеу нөмір / Инвентарный номер: 543041

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

Масштаб 1:200



Қабырға материалы / Материал стен: газоблоктар / газоблоки
қабаты / этаж: 4
қабат-ғы / этажность: 14
салынған жылы / год постройки: 2022

Экспликациясы / Экспликация

Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе: тұрғын жылая	тұрғын емес нежилая	лоджия	балкон	Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе: тұрғын жилая	тұрғын емес нежилая	лоджия	балкон
1)дәліз коридор	21.6		21.6			6)тұрғын бөлме жилая комната	18,7	18,7			
2)тұрғын бөлме жилая комната	26.7	26.7				7)тұрғын бөлме жилая комната	12,0	12,0			
3)ас бөлме кухня	14.6		14.6			8)тұрғын бөлме жилая комната	13,9	13,9			
4)санитарлық торап санузел	4.4		4,4			9)лоджия (коэф. 0,5) лоджия (коэф. 0,5)	1,7			1,7	
5)санитарлық торап санузел	5,0		5,0			10)лоджия (коэф. 0,5) лоджия (коэф. 0,5)	1,4			1,4	
Пайдалы ауданы / Полезная площадь							116,9	71,3	45,6		
Қорытынды / Итого							120,0	71,3	45,6	3,1	

Берілген күні / Дата выдачи: 23.08.2022 ж. М.П.
Бөлім басшысы / Руководитель отдела: Сагимбекова Ж.С.
Орындаушы(лар) / Исполнитель(и): Мермуханов Ш.А.

реестровый № заказа 10100605484303

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

03 сентября 2025 года № 7142-25-00-2м/50135 город Астана

Межрайонный суд по гражданским делам города Астаны в составе председательствующего судьи Искакбековой С.М.,

при секретаре судебного заседания Қарабаевой Г.А.,

с участием представителя частного судебного исполнителя исполнительного округа города Астаны (далее - ЧСИ) Бейсекеева Б.С. по доверенности - Бакибаева М.Б.,

представителя взыскателя Тилешовой Гульнары Жамалбековны по доверенности - Нуртазиной-Шапиевой Д.Т.,

представителя должника Тукушева Елдара Маратовича по доверенности - Муканова К.Ж.,

рассмотрел в открытом судебном заседании посредством мобильной видеоконференцсвязи представление ЧСИ Бейсекеева Бауыржана Сексенбаевича об определении доли должника Тукушева Елдара Маратовича в общем имуществе супругов,

УСТАНОВИЛ:

ЧСИ Бейсекеев Б.С. обратился в суд с представлением об определении доли должника Тукушева Е.М. в общем имуществе супругов в рамках возбужденного исполнительного производства о взыскании с Тукушева Е.М. в пользу Тилешовой Г.Ж. задолженности в размере 57 517 357 тенге.

В ходе исполнения требования исполнительного документа вынесены постановление о наложении ареста на имущество, в том числе на денежные средства, постановление о временном ограничении на выезд должника и т.д.

Согласно данным АИС ОИП было установлено, что за должником Тукушевым Е.М. зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество - квартиру по адресу: город Астана, район «Сарайшық», улица Ахмет Байтұрсынұлы, дом 16, квартира 407, кадастровый номер 21:318:094:1113:1:407, на основании договора купли-продажи № 658 от 03 апреля 2023 года, заключенного с согласия Тукушевой Ж.Ж. как супруги, то есть указанное имущество приобретено в период брака и является их общим совместным имуществом.

В связи с изложенным, ЧСИ Бейсекеев Б.С. просит определить долю должника Тукушева Е.М. в общей совместной собственности с Тукушевой Ж.Ж.

В судебном заседании представитель ЧСИ Бейсекеева Б.С. просил удовлетворить представление и определить долю должника Тукушева Е.М. в общем имуществе супругов для погашения задолженности в рамках возбужденного исполнительного производства по взысканию суммы задолженности взыскателю Тилешовой Г.Ж.

Документ подписан Искакбековой С. М. 10.09.2025

7142-25-3-12/5007

Представитель взыскателя поддержала рассматриваемое представление и просила его удовлетворить, определив в общем имуществе супругов долю должника Тукушева Е.М., имеющего задолженность перед ней в общей сумме взыскания 57 517 357 тенге.

Представитель должника по существу доводы представления не оспорил, наличие задолженности не отрицал, просил учесть долю несовершеннолетних детей супругов Тукушевых, проживающих в их квартире, и передать рассмотрение настоящего представления в Специализированный межрайонный суд по делам несовершеннолетних города Астаны.

Заинтересованное лицо Тукушева Ж.Ж. была извещена о времени и месте проведения, онлайн-формате судебного заседания, но не подключилась к видеозвонку 03 сентября 2025 года, данных об уважительности причин неявки суду не представлено, ходатайств о рассмотрении дела без ее участия не заявлено, в связи с чем, суд считает возможным рассмотреть представление по существу ввиду ее неподключения к видеозвонку посредством мобильной видеоконференцсвязи по неизвестной суду причине.

Заслушав участников судебного разбирательства, изучив содержание представления и приложенные к нему документы исполнительного производства, суд приходит к следующему.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 209 Гражданского кодекса Республики Казахстан, имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии с пунктом 7 Нормативного Постановления Верховного суда Республики Казахстан «О некоторых вопросах применения судами законодательства об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», в случае обращения взыскания по долгам должника на имущество, являющееся общей совместной собственностью судебный исполнитель обязан обратиться в суд с представлением о выделении доли должника в общем имуществе.

Согласно пункту 1 статьи 38 Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье», при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли каждого из супругов признается равными, если иное не предусмотрено договором между ними.

Срок исполнения решения суда, установленный статьей 39 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» (далее - Закон) истек.

Судебным исполнителем приняты меры для установления имущества, места работы должника, по итогам установлено, что согласно ответам банков второго уровня за должником Тукушевым Е.М. денежных средств для

Документ подписан: Искакбекова С. М. 10.09.2025

7142-25-3-12/5007

погашения долга не имеется, должник не трудоустроен, возможности для самостоятельного погашения долга не предоставляется возможным.

Учитывая, что должником не принимаются меры к исполнению судебного акта, принимая во внимание, что доводы представления ЧСИ Бейсекеева Б.С. подтверждаются в полном объеме материалами исполнительного производства, представление судебного исполнителя об определении доли должника подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьей 34 Закона, статьями 268-269 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан, **суд**

ОПРЕДЕЛИЛ:

Представление частного судебного исполнителя исполнительного округа города Астаны Бейсекеева Бауыржана Сексенбаевича об определении доли должника Тукушева Елдара Маратовича в общем имуществе супругов - удовлетворить.

Определить 1/2 долю должника Тукушева Елдара Маратовича, ИИН 890817351288, в общем совместном недвижимом имуществе супругов в виде квартиры по адресу: город Астана, район «Сарайшық», улица Ахмет Байтұрсынұлы, дом 16, квартира 407, кадастровый номер 21:318:094:1113:1:407.

На определение суда может быть подана частная жалоба, принесено ходатайство прокурором в апелляционном порядке с соблюдением требований статьи 429 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в Судебную коллегию Суда города Астаны через Межрайонный суд по гражданским делам города Астаны в течение десяти рабочих дней со дня изготовления определения в окончательной форме.

Судья **Искакбекова С.М.**

Документ подписан Искакбекова С. М., 10.09.2025

7142-25-3-12/5007

АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОРГАНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬН ОГО ПРОИЗВОДСТВА

Астана қаласының жеке сот орындаушылары



Частные судебные исполни тели г.Астана

Должник: ТУКУШЕВ ЕЛДАР МАРАТОВИЧ

Информация о запросе

1. ФИО судебного исполнителя:	БЕЙСЕКЕЕВ БАУЫРЖАН СЕКСЕНБАЕВ ИЧ
2. Номер исполнительного производства:	463/25-71-5204
3. Дата возбуждения исполнительного произ водства:	30.07.2025
4. Наименование регистрирующего органа:	СИО ПСО
5. Дата и время направления запроса:	25.08.2025 09:57:55
6. Сервис:	База данных «Регистр недвижимост и»

Параметры запроса

ИИН:	890817351288

Результат обработки запроса

Дата ответа:	25.08.2025 10:11:04
Ответ:	Сервис отработал штатно.

Объекты недвижимости

№	Идентификатор	Вид объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Кадастровый номер	Код РКА	Адрес
1	6456820733	Вторичный объект	Квартира	21:318:094:1113:1:407	12022158156 82674	Астана Сарайшық Ахмет Байтұрсынұлы 16 407

Характеристики объектов недвижимости

1												
Идентификатор			**Вид объекта недвижимости**		**Тип объекта недвижимости**		**Кадастровый номер**		**Код РКА**		**Адрес**	
6456820733			Вторичный объект		Квартира		21:318:094:1113:1:407		12022158 15682674		Астана Сарайшық Ахмет Байтұрсынұлы 16 407	
Права												
	Вид документа		**Номер документа**		**Дата документа**		**Дата регистрации документа**		**Регистрация**		**Доля владения**	
1	Договор купли-продажи		658		03.04.2023 06:00		03.04.2023 14:41:54		Динжуманов К. Т.		Общая совместная	
Обременения												
	Статус	**Вид обременения**	**Содержание обременения**	**Орган, наложивший обременение**	**Документ, подтверждающий обременение**						**Снятие обременения**	
					Вид	**Номер документа**	**Дата документа**	**Дата регистрации документа**	**Регистратор**		**Вид документа**	**Номер документа**
1	Снятое	Залог	Правообладатель: ТУКУШЕВ ЕЛДАР МАРАТОВИЧ	АО "Банк Центр Кредит" и/или АО "БЦК"	Договор залога недвижимого имущества (для физического лица)	AF1/2023/W/P/00166	03.04.2023 06:00	03.04.2023 18:13:41	Акимова А.Т.		Уведомление о погашении залога	0001013

2	Действующее	Залог	Правообладатель: ТУКУШЕВ ЕЛДАР МАРАТОВИЧ	ТИЛЕШОВА ГУЛЬНАРА ЖАМАЛБЕКОВНА	Договор залога недвижимого имущества (для физического лица)	4509	27.12.2023 06:00	29.12.2023 08:53:39	Данабекова Д. М.		
3	Снятое	Арест	Ст. 9 п. 1 пп. 11-1 Исполнительная надпись Нотариальная палата по г. Астана 1126/24-71-108318-апр-24 Правообладатель: ТУКУШЕВ ЕЛДАР МАРАТОВИЧ	Частный судебный исполнитель ЗОСЬКО АНАТОЛИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ	Постановление	8feef9d6-63f7-4647-ade4-004b3a51a9a6	23.04.2024 05:00	23.04.2024 10:34:23	частный судебный исполнитель ЗОСЬКО АНАТОЛИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ. Сервер ЕГКН	Постановление	fb1ff0c0-4a37-4cfd-952a-60e3b49e53ed
4	Действующее	Арест	Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов Наурзумский район Суд 463/25-71-520430-июл-25 Правообладатель: ТУКУШЕВ ЕЛДАР МАРАТОВИЧ	Частный судебный исполнитель БЕЙСЕКЕЕВ БАУЫРЖАН СЕКСЕНБАЕВИЧ	Постановление	3a196bae-cc98-4da8-8e5d-5bacfc47104e	30.07.2025 05:00	30.07.2025 10:38:59	частный судебный исполнитель БЕЙСЕКЕЕВ БАУЫРЖАН СЕКСЕНБАЕВИЧ. Сервер ЕГКН		

Данный документ сформирован из сведений регистрирующего органа, предоставленных «Системой информационного обмена правоохранительных и специальных

органов» на основании совместного приказа Министерства юстиции и Генеральной прокуратуры Республики Казахстан

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста по оценке арестованного имущества

04.11.2025 г. Астана

Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Астана, г. Астана, г.Астана, пр. Бөгенбай Батыр, 16, офис 410 БЕЙСЕКЕЕВ БАУЫРЖАН СЕКСЕНБАЕВИЧ рассмотрев материалы исполнительного производства №463/25-71-5204 от 30.07.2025 года о Взыскание суммы (должник ТУКУШЕВ ЕЛДАР МАРАТОВИЧ ИИН 890817351288, взыскатель ТИЛЕШОВА ГУЛЬНАРА ЖАМАЛБЕКОВНА ИИН 721005450062), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 30.07.2025 года, поступившего из Наурзумский район Суд,

УСТАНОВИЛ(А):

На исполнении частного судебного исполнителя находится исполнительный документ Специализированного межрайонного экономического суда г.Астаны 3958-25-00-2/39-1 от 30.07.2025 года о взыскании Тукушева Елдара Маратовича, ИИН 890817351288, в пользу Тилешовой Гульнар Жамалбековны, ИИН 721005450062, сумму в размере 57 517 357 (пятьдесят семь миллионов пятьсот семнадцать тысяч триста пятьдесят семь) тенге.

На основании ст. ст. 10, 37,126 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» (далее Закон) по указанному исполнительному документу возбуждено исполнительное производство № 463/25-71-5204 от 30 июля 2025 года.

Согласно определению Межрайонного суда по гражданским делам города Астана № 7142-25-00-2м/50135 от 03 сентября 2025 года, определена доля должника в размере ½ части в недвижимом имуществе: Вид, тип объекта недвижимости - Вторичный объект, квартира, Кадастровый номер - 21:318:094:1113:1:407 Адрес – город Астана, район Сарайшы, улица Ахмет Байтұрсынұлы, дом 16, кв. 407

В ходе исполнительных действий было установлено, что за должником ТУКУШЕВ ЕЛДАР МАРАТОВИЧ ИИН 890817351288 зарегистрированы права на следующие недвижимое имущество:

Вид, тип объекта недвижимости - Вторичный объект, квартира

Кадастровый номер - 21:318:094:1113:1:407

Адрес – город Астана, район Сарайшы, улица Ахмет Байтұрсынұлы, дом 16, кв. 407.

В соответствии с п.1, ст. 68 Закона, поручения одной из сторон исполнительного производства о проведении оценки имущества должника

В соответствии с п.1, ст. 24 Закона, для разъяснения возникающих при совершении исполнительных действий вопросов, требующих специальных знаний, а также для производства оценки, продажи, транспортировки, хранения арестованного имущества судебный исполнитель может по ходатайству сторон исполнительного производства или по собственной инициативе назначить соответствующим постановлением специалиста.

При необходимости может быть назначено несколько специалистов.

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»,

1

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

ПОСТАНОВИЛ(А):

1. Назначить ТОО «TAUMAN PARTNERS» БИН 181040005157 в качестве специалиста по оценке арестованного имущества, а именно 1/2 доли недвижимого имущества:

Вид, тип объекта недвижимости - Вторичный объект, квартира

Кадастровый номер - 21:318:094:1113:1:407

Адрес – г. Астана, район Сарайшы, улица А.Байтұрсынұлы, дом 16, кв. 407.

2. Разъяснить специалисту ТОО «TAUMAN PARTNERS» БИН 181040005157 об ответственности за заведомо ложное заключение в соответствии с действующим законодательством _____.

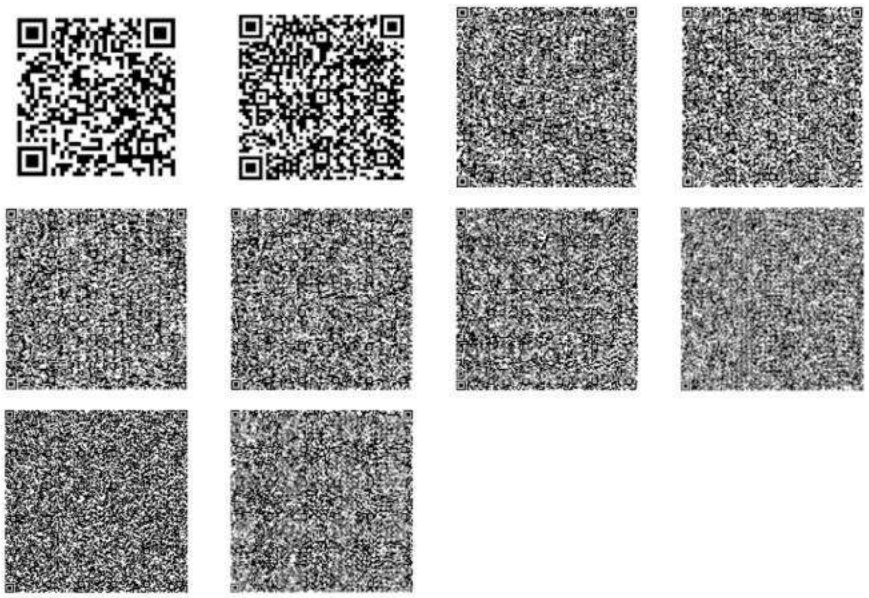
3. Затраты по привлечению специалиста отнести к расходам по проведению исполнительных действий.

4. О принятом решении сообщить сторонам исполнительного производства, их представителем.

5. 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 **БЕЙСЕКЕЕВ БАУЫРЖАН СЕКСЕНБАЕВИЧ**



2

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

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: 9b9982e6-8ea1-4469-85c8-fe8902fc1a40

3

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Документы оценщика



Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы
Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

«Бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәлік
Свидетельство
о присвоении квалификации «Оценщик»

Серікбай Нұрдаулет Болатбекұлы
ЖСН/ИИН 960916351102

«Жылжымайтын мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик недвижимого имущества»

Біліктілік емтиханынан өтті деп тану туралы "АКБП" БП атқарушы директорының
18.03.2024 ж. № 63 Шешімі
Решение № 63 исполнительного директора ПО «СППО» от 18.03.2024 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері СППО-717-ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 18.03.2024 ж.
Дата выдачи 18.03.2024 г.

Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

О.Н. Яковлева

КСО РК



Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы
Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

Мүшелігі туралы
КУӘЛІГІ
бағалаушылар палатасына

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в палате оценщиков
Серікбай Нұрдаулет Болатбекұлы
ЖСН/ИИН 960916351102

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізілімге енгізілген күні 19.03.2024 ж.
включен(-а) в реестр палаты оценщиков
«Столичная палата профессиональных оценщиков» 19.03.2024 г.

2025 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды
Действительно до «31» декабря 2025 года

Куәліктің тіркеу номері СППО-717
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 31.12.2024 ж.
Дата выдачи 31.12.2024 г.

Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

«АКБП» БП
ПО СППО

TAUMAN
PARTNERS

прошито, прону[illegible]ировано

на 47 листах

