CAPITAL CONSULT
НЕЗАВИСИМЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



«УТВЕРЖДАЮ»
Руководитель
Д.Х.Байматов

Отчет № 26 - 179

об оценке недвижимого имущества

Наименование объекта оценки	Земельный участок общей площадью 1,0000 га
Местонахождение объекта оценки	обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с/о Кайнарбулакский, кв-л 219
Заказчик оценки	Частный судебный исполнитель исполнительного округа города Шымкент Джанисбаев Канат Аксадыкович
Адрес и реквизиты Заказчика	Адрес: г. Шымкент, ул. Майлы кожа, зд. 84/2 ИИН 800626302255, БИК HSBKKZKX ИИК KZ756010291000294826 в АО «Народный Банк Казахстана»
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг № 26-179 от 02.07.2026 года
Дата осмотра	2 июля 2026 г.
Дата оценки	2 июля 2026 г.
Дата составления отчета	2 июля 2026 г.
Назначение оценки	Для целей продажи
Цель оценки	Установление величины рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Сведения об оценщике	Байматов Дилмурад Хикматуллаевич (ИИН 840728300121) Адрес: 160011 (X08K9G5), г. Шымкент, р-н Аль - Фарабийский, пр. Тауке хана, д. 33/3, кв. 40 e-mail: dilmuradbh@gmail.com, тел.: 7/701/3989823
Сведение о членстве в Палате оценщиков	Действительный член ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы. Свидетельство № фл-076 от 01-01-2026 года.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Индивидуальный предприниматель «CAPITAL CONSULT» ИИН 840728300121, КБе 19. Свидетельство о государственной регистрации ИП серия 5822 № 0005962 от 03-03-2014 г. Адрес: X08K9G5, г. Шымкент, р-н Аль - Фарабийский, пр. Тауке хана, д. 33/3, кв. 40. ИИК KZ92722S000043434883 в АО "Kaspi Bank", БИК CASPKZKA.
Рыночная стоимость	**11 951 000** **(одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча теңге)**

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ 2

1.1. Основание для проведения оценки - 2

1.2. Задание на оценку. 2

1.3. Сведения об оценщике. 2

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки. 2

1.5. Пределы применения полученного результата. 3

1.6. Перечень документов, использованных при проведении оценки. 3

1.7. Основные термины и определения, применяемые в отчете. 4

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 4

2.1. Описание состава и основных характеристик оцениваемого объекта. 5

2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. 5

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА. 6

3.1. Методология оценки. 6

3.1.1. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов. 6

3.1.2. Обоснование выбора подходов к оценке. 7

3.1.3. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов. 8

3.2. Сравнительный подход. 8

3.2.1. Расчет стоимости земельного участка. 9

3.3. Согласование результатов оценки 13

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ 14

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки - *Договор на оказание услуг № 26-179 от 02.07.2026 года*

1.2. Задание на оценку.

Наименование оцениваемого имущества	Земельный участок общей площадью 1,0000 га
Адрес местонахождения оцениваемого имущества	обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с/о Кайнарбулакский, кв-л 219
Собственник объекта	Мутагиров Максим Игоревич
	Мутагирова Элеонора Артуровна
Оцениваемые права	Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РК (с изменениями и дополнениями по состоянию на дату оценки)
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид устанавливаемой стоимости	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.
Анализ прав собственности:	обременения: информация не предоставлена
	юридические притязания и сделки: информация не предоставлена

1.3. Сведения об оценщике.

Ф.И.О.	Байматов Дилмурад Хикматуллаевич
Стаж в оценочной деятельности	19 лет
ИИН	840728300121
Контакты	e-mail: dilmuradbh@gmail.com, тел.: 7/701/3989823
Местонахождение	160011 (X08K9G5), г. Шымкент, р-н Аль - Фарабийский, пр. Тауке хана, д. 33/3, кв. 40
Номер и дата выдачи свидетельства «Оценщик»	• Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик недвижимого имущества» № ППНО-0045-ОНИ от 13-07-2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы. • Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик движимого имущества» № ППНО-0045 ОДИ от 13-07-2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы. • Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе» № ППНО-0045-ОИСиНМА, ОБ от 13-07-2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы.
Членство в палате оценщиков	Действительный член ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы. Свидетельство № фл-076 от 01-01-2026 года.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности	Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика серия № Ф-25-312-00000164 от 10-07-2025 года в АО «Страховая компания «Freedom Finance Insurance».
Наименование, юридический адрес, БИН, банковские реквизиты юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор:	Индивидуальный предприниматель «CAPITAL CONSULT» ИИН 840728300121, КБе 19. Свидетельство о государственной регистрации ИП серия 5822 № 0005962 от 03-03-2014 г. Адрес: X08K9G5, г. Шымкент, р-н Аль - Фарабийский, пр. Тауке хана, д. 33/3, кв. 40. ИИК KZ92722S000043434883 в АО "Kaspi Bank", БИК CASPKZKA.

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

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений, и пределов применения полученного результата проведения оценки:

1. Данные, предоставленные Заказчиком при проведении оценки Объекта, принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

2. Оценщик не несет ответственности за размеры, параметры, указанные в технической документации имущества, предоставленные Заказчиком, и наличия скрытых дефектов в технической конструкции оцениваемого Объекта, которые требуют проведения специальных исследований, проведение таковых не выходит в компетенцию Оценщика.

3. Оценщик не обладает специальной квалификацией для определения возможного содержания опасных материалов в объекте оценки, но должен отметить, что возможное наличие потенциально вредных веществ может повлиять на стоимость имущества.

4. Оценщик не несет ответственности при появлении скрытых дефектов в конструктивных элементах оцениваемого объекта, появившихся и обнаруженных после визуального осмотра и фотографирования объекта оценки.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем как предусмотрено договором об оценке.

6. Целостность отчета рассматривается как единое целое и достоверно в полном объеме указанного текста и расчетов.

7. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость оцененного объекта.

8. Качество и достоверность оценки основаны на отсутствии имущественного интереса Оценщика к оцениваемому объекту и отсутствия родственных или других связей с Заказчиком, кроме как в рамках договора оценки имущества.

9. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует, независимо, непредвзято и без предубеждения к оцениваемому имуществу.

10. Оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки.

11. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде вследствие проведенной оценки данной собственности, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

12. Оценщик соблюдает полную конфиденциальность по данному Отчету и данным, приведенным в нем, но не несет ответственности за экземпляр, переданный Заказчику.

13. Все рисунки, чертежи, схемы и фотографии приведены лишь для получения общего и полного представления об оцениваемом имуществе заинтересованных сторон.

14. Предоставленные Заказчиком и опубликованные в периодической печати данные, Оценщиком принимаются как достоверные в правовом и юридическом отношениях. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно делается ссылка на источник информации. Следовательно, ответственность за их достоверность и соответствие действительности несут владельцы источников и Заказчик.

15. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

16. Публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на Отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

17. Данный Отчет составлен и аналитика произведена в объеме информации предоставленной Заказчиком, Собственником, Залогодержателем, соответственно Оценщик не несет ответственности за полноту, достоверность и актуальность правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, полученных от Заказчика/Собственника/Залогодержателя. В результате чего Оценщик допускает влияние указанных факторов на рыночную стоимость.

18. При оценке недвижимого имущества с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки. В случае отсутствия аналогов на прошедшие даты, допускаются расчеты путем обратной ценовой индексации. При этом, оценщик анализирует динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и вносит соответствующие корректировки.

1.5. Пределы применения полученного результата.

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

2. Публикация отчёта целиком, частями, либо отдельных ссылок на отчёт, данных, содержащихся в отчёте, а также имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещается.

3. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение стоимости объекта оценки в результате последующих изменений социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.6. Перечень документов, использованных при проведении оценки.

1.6.1. Перечень нормативно - правовых актов.

- Гражданский кодекс Республики Казахстан (с изменениями и дополнениями на дату составления отчета);
- Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» № 133-VI от 10 января 2018 года (с изменениями и дополнениями на дату составления отчета);
- Приказ Министра юстиции Республики Казахстан «Об утверждении стандартов оценки» от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971 (с изменениями и дополнениями на дату составления отчета).
- Приказ Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876 О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки» (с изменениями и дополнениями на дату составления отчета).
- Приказ Министра юстиции Республики Казахстан «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке» от 3 мая 2018 года № 501. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 мая 2018 года № 16900 (с изменениями и дополнениями на дату составления отчета).
- Международные стандарты оценки (с изменениями и дополнениями на дату составления отчета).

1.6.2. Перечень литературы.

- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений; укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений.
- Данные РГП на ПХВ «Информационно- вычислительный центр Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан» Министерства национальной экономики Республики Казахстан.
- Справочники оценщика.
- Рекламные издания периодических газет.
- Интернет ресурсы.
- База данных Оценщика.

1.6.3. Перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки.

Наименование документа	Вид	Источник
Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 26-05-2025 года.	Копия	Заказчик
Договор купли - продажи № 4086 от 16-09-2015 года.	Копия	Заказчик
Уведомление о государственной регистрации № 15-1911-9227 от 23-09-2015 года.	Копия	Заказчик
Акт ан ПЧСОД на ЗУ.	Копия	Заказчик

1.7. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

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

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

Отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.

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

Стандарт оценки - нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

Международные стандарты оценки - стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

Альтернативное использование - возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки.

Сопоставимые данные - данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие.

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

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

Коэффициент торможения Чилтона - показатель степени при расчете изменения стоимости в зависимости от различия основного параметра оцениваемого движимого имущества от аналога, стоимость которого известна.

Математическое ожидание (μ) - это среднее значение случайной величины.

Стандартное или среднеквадратичное отклонение (σ) - это наиболее частый показатель рассеивания значений величины относительно математического ожидания.

Функция плотности — это функция, которая характеризует сравнительную вероятность реализации определенных значений случайной переменной или переменных.

Нормальное распределение (распределение Гаусса) — это такое распределение вероятностей, функция плотности которого совпадает с функцией Гаусса.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов - расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов к оценке.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Дата осмотра объекта оценки - 02.07.2026 года

Осмотр имущества производился органолептическим методом при дневном освещении с применением фотосъемки. Общий вид имущества зафиксирован в фотоматериалах.

Общая характеристика и состояние объекта оценки.

Оцениваемое имущество представляет из себя:

Земельный участок общей площадью 1 га по адресу обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с/о Кайнарбулакский, кв-л 219

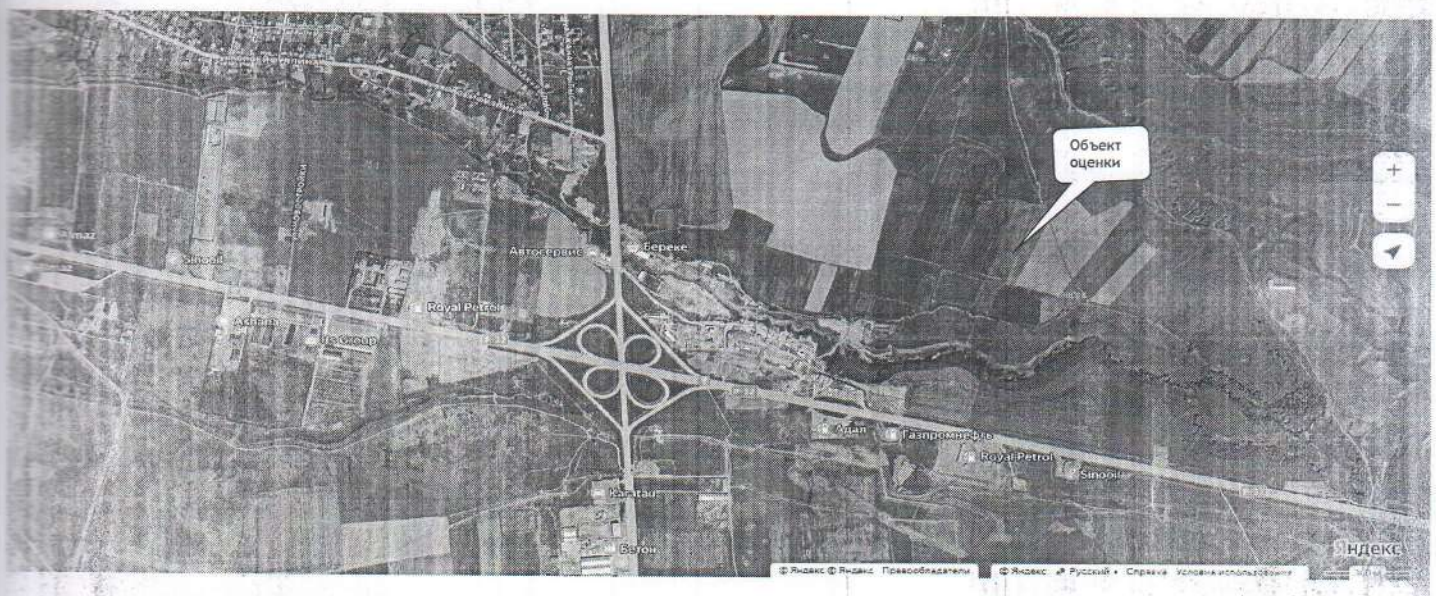
На дату составления отчета объект оценки - **не используется по назначению**

Описание местоположения объекта оценки.

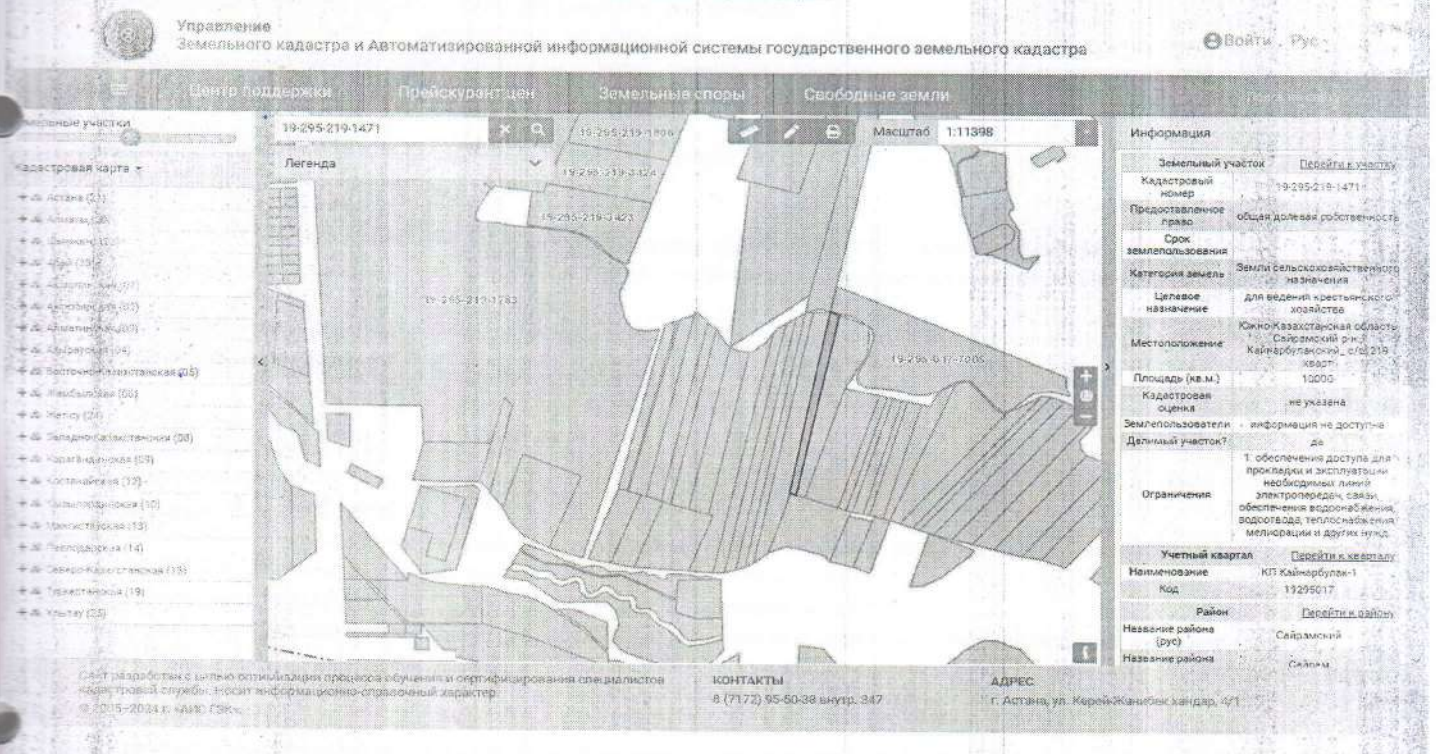
Развитость инфраструктуры	не развита развита
Престижность района	сельский район
Характер застройки района	не застроен жилыми домами не имеется объектов социального и коммерческого назначения, магазинов по продаже ТПН, также пунктов розничной и оптовой торговли
Наличие подъездных путей	имеются грунтово - гравийные подъездные пути
Наличие объектов промышленного назначения	район местоположения оцениваемого объекта не является оптимальным для объектов промышленного назначения, так как рядом не расположены объекты производственного назначения и не проходят железнодорожные пути

Карта месторасположения объекта оценки.





https://map.gov4c.kz/egkn/



2.1. Описание состава и основных характеристик оцениваемого объекта.

Описание земельных участков.

Кадастровый номер	19-295-219-1471
Форма собственности	частная собственность
Вид права	общая долевая
Вид сельскохозяйственных угодий	пашня орошаемая (поливная земля)
Площадь земельного участка, га	1,0000
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	для ведения крестьянского хозяйства
Функциональная зона	сельскохозяйственная
Ограничение в использовании и обременения	обеспечения доступа для прокладки и эксплуатации необходимых линий электропередач, связи, обеспечения водоснабжения, водоотвода, теплоснабжения, мелиорации и других нужд
Делимость	делимый
Транспортная доступность	низкая
Доступ к участку	обеспечен в полной мере
Отдаленность от «красной линии»	данные не предоставлены Заказчиком (собственником)

2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное и должным образом обусловленное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причём непременно условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Основываясь на анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические условия, и текущее состояние, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом для оцениваемого объекта будет его использование согласно целевому назначению.

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА.

3.1. Методология оценки.

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы. Все три подхода используют рыночную информацию.

1. Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания объекта и определении потери стоимости в связи с физическим износом, функциональным и экономическим устареванием.

2. Сравнительный подход определяет рыночные цены непосредственно на данный объект, аналогичного, оцениваемому (в том состоянии, как он есть).

3. Доходный подход определяет рыночные цены исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от его использования.

3.1.1. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов.

Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется, в том числе следующими методами:

1) сравнительного анализа;

2) статистического моделирования;

3) развития;

4) распределения (аллокации);

5) извлечения (экстракции);

6) остаточной стоимости;

7) капитализации земельной ренты.

Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений.

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;

2) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

3) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

4) согласование полученных результатов расчета.

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.

Метод развития связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости.

Метод развития предполагает следующую последовательность действий:

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод распределения (аллокации) - способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей оценки.

Метод используется при наличии информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод распределения базируется на предположении, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция, между составными частями недвижимости, которая оказывает влияние на общую стоимость. Определив типичную зависимость соотношений у аналогичных объектов на рынке, ее пропорционально используют для расчета стоимости объекта оценки.

Метод распределения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение сопоставимых сделок или аналогичных объектов, позиционируемых на рынке;

2) расчет типичных соотношений между стоимостью земли и улучшений на ней или каких-либо других соотношений, удельных показателей, мультипликаторов, между составными частями имущества оказывающих влияние на стоимость сопоставимых объектов в целом;

3) расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе выявленных на рынке соотношений с учетом отличий объектов-аналогов от объекта оценки.

Метод извлечения (экстракции) - способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, путем вычитания из общей стоимости недвижимости рыночной стоимости улучшений, стоимость улучшений может быть определена, в том числе и методами затратного подхода. При этом общая стоимость застроенного земельного участка определяется методами сравнительного подхода.

Метод используется при наличии информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

1) рассчитывается общая стоимость единого объекта недвижимости (методами сравнительного подхода);

2) рассчитывается рыночная стоимость улучшений (в том числе и методами затратного подхода);

3) рассчитывается рыночная стоимость земельного участка, как разница между общей рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и рыночной стоимостью улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

Метод остаточной стоимости (метод остатка) основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;

2) определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);

3) чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

1) расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

2) определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

3) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

3.1.2. Обоснование выбора подходов к оценке.

Установление рыночной или иной стоимости производится путём применения методов оценки, сгруппированных в доходный, сравнительны и затратный подходы либо их комбинации. В соответствии со ст. 10 п. 2) Стандарта оценки «Требования к форме и содержанию отчёта об оценке», утверждённого Приказом Министра Финансов Республики Казахстан от 03 мая 2018 года № 501 оценщиком приводится обоснование выбора подходов и методов, применённых в данном отчёте.

Обоснование использования либо отказ от применения сравнительного подхода.

В соответствии со Стандартом оценки «Оценка недвижимого имущества», Приложение № 2 к Приказу Заместителя Премьер-Министра - Министра от 23 августа 2022 года № 876 применение методов сравнительного подхода возможно, когда:

- Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом (п. 8).
- Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка и конкурировать с ним (п. 8).
- Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения (п. 8).

Таким образом, для применения методов сравнительного подхода должны выполняться следующие условия:

1. Наличие адекватное количество объектов - оценки, по которым известна цена сделки/ предложения. При этом, рынок аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/ предложения рыночными.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения, наиболее значимых для объекта оценки.
3. Наличие достаточного объема информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчёта корректировок на отличия между объектом оценки и объектами-аналогами.

На основании вышеизложенного Оценщик установил, что в данном случае имеется достаточно информации для получения адекватного ценового измерителя по аналогичным объектам оценки.

Обоснование использования либо отказ от применения доходного подхода.

В соответствии со Стандартом оценки «Оценка недвижимого имущества», Приложение № 2 к Приказу Заместителя Премьер-Министра - Министра от 23 августа 2022 года № 876 применение методов доходного подхода возможно, когда:

- Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы (п. 6).
- В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.
- Данный подход включает в себя два основных метода оценки: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации дохода (п. 6).
- Метод прямой капитализации определяет стоимость исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени (п. 6).
- Метод дисконтирования денежных потоков определяет стоимость исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки в коммерческих целях (п. 6).

Таким образом, для применения методов доходного подхода должны выполняться следующие условия:

1. Иметься достоверные данные о текущих или будущих доходах и расходах собственника от использования недвижимости (гипотетических или фактических). При этом, необходимы также данные о других материальных и не материальных активах, которые принимают участие в генерировании доходов.

2. В случае инвестиционного имущества доход может иметь форму арендной платы, а в случае занимаемого собственником здания может представлять собой предполагаемую (или сэкономленную) арендную плату с учётом того, какие затраты понёс бы собственник в случае аренды эквивалентного помещения.

3. В случае постоянного денежного потока, не подверженного сезонным или иным колебаниям в обозримом будущем, целесообразно применение метода прямой капитализации дохода.

4. В случае, когда поступающие денежные потоки являются не равными в обозримом будущем, целесообразно применение метода дисконтирования денежных потоков.

В результате анализа рынка аренды Оценщик пришел к выводу, что рынок аренды в оцениваемом районе не развит, поэтому Оценщик пришел к выводу, что применение методов доходного подхода не целесообразно в данном случае.

Выбор методов оценки земельного участка.

При оценке земельного участка оценщик применяет метод сравнительного анализа, так как имеется информационная база, достаточная для его применения.

Оценщик отказался от применения метода экстракции, так как при наличии достаточной информационной базы прямых аналогов земельных участков его применение нецелесообразно.

Оценщик отказался от применения метода аллокации, так как информационная база о доле стоимости земли по аналогичным объектам на момент оценки у оценщика отсутствует.

Оценщик отказался от метода развития, так как при наличии достаточной информационной базы прямых аналогов земельных участков его применение нецелесообразно.

Оценщик отказался от применения метода остатка, так как при наличии достаточной информационной базы прямых аналогов земельных участков его применение нецелесообразно.

Оценщик отказался от применения метода капитализации земельной ренты, так как при наличии достаточной информационной базы прямых аналогов земельных участков его применение нецелесообразно.

3.1.3. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов.

Таким образом, исходя из стоящих перед заказчиком задач и установленной им цели - определить рыночную стоимость объекта недвижимости, в настоящем отчёте будет применена следующая схема оценки:

Процесс оценки включал в себя:

1) Определение задания оценки: идентификация недвижимости и имущественных прав, обследование с выездом на место (это этап сбора данных, который обычно включает физический осмотр (инспектирование), инвентаризацию и описание оцениваемого объекта); уточнение назначения (сферы использования) оценки; установление базы оценки и вида стоимости; согласование даты оценки; определение прочих ограничивающих условий; заключение договора на проведение оценки между оценщиком и заказчиком, являющееся основанием для проведения оценочных работ, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2) Предварительный анализ, отбор и сбор данных: сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте недвижимости; общий анализ рынка недвижимости в регионе, городе и на месте объекта оценки; анализ спроса и предложения на аналогичное имущество; анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости.

3) Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчётов по установлению рыночной или иной стоимости объекта недвижимости.

4) Согласование (обобщение) результатов, полученных на основе применения методов оценки, и определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

5) Оформление и передача заказчику отчёта об оценке.

3.2. Сравнительный подход.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Процесс оценки Сравнительным подходом включает в себя следующие последовательные этапы:

- Подбор объектов-аналогов;

2. Последовательное внесение корректировок (во первых - обязательных, в соответствии с требованиями стандарта; во-вторых перечисленных, ко всей цене предложения аналога; в-третьих - процентных, долевых и стоимостных, относящихся к цене удельного показателя);

3. Согласование результатов скорректированных удельных показателей, определение итоговой стоимости для удельного показателя без учета земли;

4. Определение стоимости оцениваемого объекта посредством умножения итоговой цены удельного показателя на их количество;

5. Добавление рыночной стоимости улучшений показателя рыночной стоимости земельного участка.

3.2.1. Расчет стоимости земельного участка.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже.

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 придёт к заключению о возможной цене предлагаемой земельного участка, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям казахстанского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РК как «оферта» (статья 395). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов соответствующих по своим основным техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта.

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

Тест на сравнимость выбранных аналогов с объектом оценки.

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. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним. В рамках выбранного метода сравнительного анализа Оценщиком подобраны объекты - аналоги, информация о продаже которых размещена на популярных интернет-сайтах. В результате анализа имеющейся информации была произведена выборка предложений, наиболее приближенных к объекту оценки из того же сегмента рынка. Процесс включает следующие этапы:

1. Обоснование выбора аналогов, проведение качественной выборки в диапазоне 1 сигмы.
2. Проведение теста на сравнимость путем ранжирования по 10 бальной системе.

Обоснование выбора аналогов, качественная выборка в диапазоне 1 сигмы.

Качество выборки будет проверятся по правилу трех сигм (3-sigma rule), которое утверждает, что вероятность того, что случайная величина отклонится от своего математического ожидания более чем на три среднеквадратических отклонения, не превышает 0,28%. Правило справедливо только для случайных величин, распределенных по нормальному закону.

Научно доказано, что в пределах одного среднеквадратического отклонения лежит 68,26% значений, принимаемых нормально распределенной случайной величиной (соответствует доли площади под кривой распределения). В пределах двух среднеквадратических отклонений – уже 95,44%, а в пределах трех - 99,72%. Это означает, что вероятность того, что случайная величина примет значение, отклоняющееся от математического ожидания больше чем на три среднеквадратических отклонения, не превышает 0,28%. Те значения, которые выходят за рамки 3 сигм, принято считать грубыми ошибками. Большое количество таких ошибок может свидетельствовать о том, что распределение на самом деле не является нормальным. В этом заключается практическая польза правила 3 сигм.

В теории вероятностей и статистике среднеквадратическое отклонение – наиболее распространённый показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания (аналога среднего арифметического с бесконечным числом исходов). Обычно он означает квадратный корень из дисперсии случайной величины, но иногда могут означать тот или иной вариант оценки этого значения.

Проведение теста на сравнимость.

Тест на сравнимость проводится по таблице ранжирования факторов сравнения по 10 бальной системе и итоговому присвоению статуса аналога.

Ранжирование	
показатель	значение
10	прямой аналог
9	прямой аналог

Расшифровка	
показатель	значение
от 1 до 1,1	прямой аналог
от 1,1 до 1,2	близкий аналог

8	близкий аналог	от 1,2 до 1,3	допустимый аналог
7	близкий аналог	выше 1,3	не является аналогом
6	близкий аналог		
5	допустимый аналог		
4	допустимый аналог		
3	не является аналогом		
2	не является аналогом		

Проверка аналогов на сравнимость с объектом оценки.

№	Наименование факторов	Объект оценки	аналог № 1	аналог № 2	аналог № 3
1	Вид права собственности	частная собственность	ЧС	ЧС	ЧС
	Баллы	*10*	*10*	*10*	*10*
2	Местонахождение по отдаленности к объекту оценки	обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с/о Кайнарбулакский, кв-л 219	с. Ошакты (недалеко от конного клуба)	с/о Кайнарбулакский, кв-л 219	мкр. Бозарык
	Баллы	*10*	*10*	*10*	*9*
3	Транспортная доступность	низкая	низкая	низкая	низкая
	Баллы	*10*	*10*	*10*	*10*
4	Вид сельскохозяйстенных угодий	пашня орошаемая (поливная земля)	поливная земля	поливная земля	поливная земля
	Баллы	*10*	*10*	*10*	*10*
5	Площадь земельного участка, га	1,00	1,35	1,20	1,00
	Баллы	*10*	*8*	*9*	*10*
6	Целевое назначение и текущее использование	для ведения крестьянского хозяйства	КХ	КХ	КХ
	Баллы	*10*	*10*	*10*	*10*
	Сумма баллов	60	58	59	59
	Итоговое значение сравнимости		*1,03*	*1,02*	*1,02*
	Итоговое присвоение статуса объекту-аналогу		*прямой аналог*	*прямой аналог*	*прямой аналог*

Согласно приведенным расчетам, отклонения находятся в допустимом диапазоне. Таким образом, Оценщик привел доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним. Следовательно, тест на сравнимость может считаться исполненным.

Описание объектов - аналогов

Характеристики		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации/ссылка		https://krisha.kz/a/show/1008717834	https://krisha.kz/a/show/1007717129	https://krisha.kz/a/show/686769527
Контактные телефоны		7 776 373 2743	7 747 423 9973	7 777 516 2856
Дата обращения к источнику информации		2-июл-2026	2-июл-2026	2-июл-2026
недвижимости	земельный участок (условно свободный)	земельный участок	земельный участок	земельный участок
собственности	частная собственность	ЧС	ЧС	ЧС
расположение	обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с/о Кайнарбулакский, кв-л 219	с. Ошакты (недалеко от конного клуба)	с/о Кайнарбулакский, кв-л 219	мкр. Бозарык
земельного участка, га	1,00	1,35	1,20	1,00
сельскохозяйстенных угодий	пашня орошаемая (поливная земля)	поливная земля	поливная земля	поливная земля
доступность	низкая	низкая	низкая	низкая
назначение	для ведения крестьянского хозяйства	КХ	КХ	КХ
предложения, тг		18 000 000	15 000 000	15 000 000
улучшений, тг				
цена предложения, тг		18 000 000	15 000 000	15 000 000
цена предложения, тг/га		13 333 333	12 500 000	15 000 000

Описание и расчет корректировок

ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на передаваемые имущественные права

разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.). Корректировка по данному производится Оценщиками, исходя из предположения, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно абсолютной собственности на земельный участок. В данном случае различий между объектом оценки и аналогами не выявлено.

Параметры	*Объект*	*Аналог № 1*	*Аналог № 2*	*Аналог № 3*

Право собственности -	частная собственность	ЧС	ЧС	ЧС
	Величина поправки -	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на торг

Учитывает скидку к первоначальной цене, так как для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства либо же длительная продажа (усталость от продажи). Помимо этого, на сделку могут оказать влияние следующие факторы: финансовое давление на сделку, предстоящая ликвидация, нерыночная связь цены с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие. В данном случае, поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Так как при расчетах в целом используются средние величины, то скидку на торг уместно брать как определенную среднерыночную величину. Рекомендуемые корректировки приведены в Справочнике оценщика № 1-2026 (стр. 17), но все же приоритетным является использование информации о величине скидки, полученной непосредственно от собственника/продавца, так как предпочтения по торгу у каждого продавца, в большинстве случаев, индивидуальны, поэтому в результате обзвона были получены данные о скидках на торг по аналогам. Корректировка составляет к ценам объектов аналогов соответственно:

Параметры	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип недвижимости -	КХ	КХ	КХ
Рекомендуемый диапазон корректировок, % -	10,0% - 24,0%	10,0% - 24,0%	10,0% - 24,0%
Среднее значение -	17,0%	17,0%	17,0%
Стоимость предложения, тг -	18 000 000	15 000 000	15 000 000
Скидка на торг, тг -	1 800 000	1 500 000	1 500 000
Величина поправки -	-10,0%	-10,0%	-10,0%

Корректировка на финансовые условия

Учитывает разницу в условиях оплаты. Данная корректировка учитывает зависимость стоимости объекта от способа финансирования, среди которых выделяют:

1) финансирование за счет средств инвестора единым платежом;

2) смешанное финансирование с использованием банковского кредита;

3) смешанное финансирование с использованием кредита, либо покупка в рассрочку. Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Для определения величины данной поправки необходимо выявить сделки, отличающиеся по способу финансирования от оцениваемого объекта. В связи с тем, что способ финансирования будущих сделок по приобретению аналогичных объектов предвидеть затруднительно, оценщики исходили из предположения, что условия финансирования для всех аналогов типичны. Помимо этого, отмечаем, корректировка при анализе цен предложений не применяется.

Параметры	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Финансовые условия -	типичные	типичные	типичные	типичные
	Величина поправки -	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на условия продажи

Необходима, если мотивация покупателя и продавца не типична, например:

1) сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;

2) сделки, осуществленные по желанию продавца в короткие сроки;

3) особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;

4) корпоративные и родственные связи;

5) особые условия налогообложения;

6) особые условия процедуры отчуждения собственности.

Поскольку данный элемент сравнения плохо поддается математической оценке влияния на стоимость, то при выявлении аналогов с нетипичными условиями продажи их обычно исключают из списка. Корректировка при анализе цен предложений не применяется.

Параметры	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Условия продажи -	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Величина поправки -	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на время продажи

Учитывает изменение цен на рынке во времени. Составляющими фактора времени является инфляция или дефляция, изменения в законодательстве право собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Корректировки на различия рассчитываются по рыночным данным. В данном случае различий между объектом оценки и аналогами не выявлено. Корректировка составляет к ценам объектов аналогов соответственно:

Параметры	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата оценки -	2-июл-2026	2-июл-2026	2-июл-2026	2-июл-2026
	Величина поправки -	0,0%	0,0%	0,0%

ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК

Месторасположение объекта. В практике оценки существует тезис, что одним из основных ценообразующих факторов является месторасположение объекта оценки, так как учитывает разницу цен в зависимости от места расположения, инфраструктуры района и других факторов, характеризующих особенность местоположения сравниваемых объектов, в частности:

удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов, всего того, что характеризуется понятием «ситус объекта» (или его экономическое местоположение);

престижность района расположения объекта как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей недвижимости, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей;

3. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне - лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств;

4. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Расчет корректировки на местоположение производится техникой ранжирования факторов, влияющих на стоимость, на основе ряда критериев. Назначаются баллы, характеризующие объект по конкретному фактору: 0 - очень плохое, 1 - плохое, 2 - ниже среднего, 3 - среднее, 4 - хорошее, 5 - очень хорошее. Также возможно применение промежуточных значений.

Ранжирование факторов местоположения, влияющих на стоимость

Наименование фактора	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с/о Кайнарбулакский, кв-л 219	с. Ошакты (недалеко от конного клуба)	с/о Кайнарбулакский, кв-л 219	мкр. Бозарык
Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения	3,0	3,0	3,0	4,0
Престижность района расположения объекта как социальный фактор	2,0	2,0	2,0	2,0
Качество ближайшего окружения (внутриквартальное расположение)	2,0	2,0	2,0	2,0
Транспортная и пешеходная доступность объект	2,0	2,0	2,0	2,0
Сумма баллов -	9,0	9,0	9,0	10,0
Величина поправки -		0,0%	0,0%	-10,0%

Транспортная доступность. Данная поправка учитывает расстояние до основных транспортных артерий района расположения, автобусных остановок, стоянок такси и т.д. Анализ рынка показал, что данный фактор имеет влияние на стоимость объекта. Корректировка на разницу рассчитывается по рыночным данным. В данном случае различий между объектом оценки и аналогами не выявлено.

Параметры	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Транспортная доступность -	низкая	низкая	низкая	низкая
Величина поправки -		0,0%	0,0%	0,0%

Вид сельскохозяйственных угодий. Данная поправка учитывает разницу в разновидности сельхоз угодий и типе и подтие почв. В Туркестанской области преобладают серо-бурые, светло-каштановые и сероземные почвы. Также встречаются солонцы и солончаки, особенно в пустынных зонах, таких как Кызылкум, где также есть песчаные почвы. В предгорных районах могут быть сероземные или светло-каштановые почвы. Серо-бурые пустынные почвы распространены в пустынных и полупустынных зонах, характеризуются низким содержанием гумуса. Светло-каштановые почвы встречаются в степных и предгорных зонах, имеют более высокую плодородность, чем серо-бурые. Сероземные почвы характерны для предгорных равнин, обладают значительным содержанием гумуса и питательных веществ. Солонцы и солончаки это соленые почвы, которые встречаются в низинах, поймах рек и на территории пустынных зон, таких как Кызылкум. Песчаные почвы присутствуют в песчаных массивах, например, в Кызылкуме, и могут содержать осоку и саксаул. Базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей приведены в Постановлении Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года N 890 "Об установлении базовых ставок платы за земельные участки", где стоимсть выкупа за 1 гектар для: пашни орошаемой - 87 800 тг, пашни неорошаемой - 16 900 тг, сенокосов - 11 900 тг и пастбищ - 4 400 тг, что может быть базой для расчета корректировки. Следущим шагом является расчет корректировки на вид сельскохозяйстенных угодий.

В данном случае расчет корректировки целесообразно произвести методом Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и стоимостью выкупа за 1 га. Расчет корректировки выполняется по формуле.

$$Кпл = ((Соц^k / Сан^k) - 1) * 100\%$$

где

Кпл - корректировка на площадь объекта.

Соцk - площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Санk - площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Средние показатели степенных коэффициентов по регионам Казахстана рассчитаны на основании объявлений по продаже на сайте «Крыша.кз» путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$k = lg(C1 / C2) / lg (P1 / P2)$$

где

C1/C2 - соотношение цен предложения за единицу сравнения недвижимости.

P1/P2 - соотношение критериев объектов.

Расчет зависимости между стоимостями пашни неорошаемой к пашне орошаемой

Источник	Наименование	Цена, тг	Площадь, га	Цена за, тг/га	Критерий
		Пара № 1			
http://krisha.kz/a/show/691872750	р-н Шардаринский, с. Жаушыкум	25 000 000	40,0	625 000	16 900
http://krisha.kz/a/show/760738913	р-н Шардаринский, с. Коссеит	12 000 000	10,2	1 176 471	87 800
			Степенной коэффициент -		0,3839
		Пара № 2			
http://krisha.kz/a/show/694798648	р-н Шардаринский, с. Казахстан	14 000 000	18,34	763 359	16 900
http://krisha.kz/a/show/666825665	р-н Шардаринский	15 000 000	15,0	1 000 000	87 800
			Степенной коэффициент -		0,1639
			Средний степенной коэффициент -		0,2739

Параметры	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вид угодий -	пашня орошаемая (поливная земля)	поливная земля	поливная земля	поливная земля

Стоимость 1 га =	87 800	87 800	87 800	87 800
Степенной коэффициент (k) =	0,2739	0,2739	0,2739	0,2739
Скорректированный показатель =	22,5888	22,5888	22,5888	22,5888
	Величина поправки -	0,0%	0,0%	0,0%

Общая площадь. Если исходить из предположения, что стоимость 1 единицы сравнения пропорционально уменьшается по мере увеличения площади, и наоборот, то необходимо производить корректировки цен объектов - аналогов. Данная зависимость называется фактором воздействия закона экономики на масштабе. Расчет корректировки произведен согласно Справочника оценщика № 1-2026 (стр. 44). По рекомендациям Справочника целесообразно применять в расчетах корректировки методом Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполняется по формуле.

$$Кпл = ((Соц^k / Сан^k) - 1) * 100\%$$

где

Кпл - корректировка на площадь объекта.

Соцk - площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Санk - площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Средние показатели степенных коэффициентов по регионам Казахстана рассчитаны на основании объявлений по продаже на сайте «Крыша.кз» путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$k = lg(C1 / C2) / lg (P1 / P2)$$

где

C1/C2 - соотношение цен предложения за 1 кв.м недвижимости.

P1/P2 - соотношение площадей объектов.

Таким образом, корректировки составляет к ценам объектов аналогов соответственно:

Параметры	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Целевое назначение -	для ведения крестьянского хозяйства	КХ	КХ	КХ
Общая площадь ЗУ, га =	1,00	1,35	1,20	1,00
Степенной коэффициент (k) =	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированный показатель =	1,0000	0,9704	0,9819	1,0000
	Величина поправки -	3,0%	1,8%	0,0%

Целевое назначение. Данная поправка учитывает разницу в целевом назначении объектов и в большинстве случае не требует корректировки, так как для сравнения обычно берутся максимально идентичные аналоги. Но при возникновении иных случаев рекомендуемые коэффициенты для расчета корректировок приведен в Справочнике оценщика № 1-2026 (стр. 39). Таким образом, корректировки составляют к ценам объектов аналогов соответственно:

Параметры	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Целевое назначение -	для ведения крестьянского хозяйства	КХ	КХ	КХ
	Величина поправки -	0,0%	0,0%	0,0%

Таблица расчета стоимости земельного участка методом сравнительного анализа.

Сопоставимые объекты		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика объектов	земельный участок (условно свободный)	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Чистая цена предложения, тг		18 000 000	15 000 000	15 000 000
ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК				
Корректировка на переданные имущественные права				
Показатель	частная собственность	ЧС	ЧС	ЧС
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тг		18 000 000	15 000 000	15 000 000
Корректировка на торг				
Показатель	торг	торг	торг	торг
Скидка на торг, тг		1 800 000	1 500 000	1 500 000
Корректировка		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, тг		16 200 000	13 500 000	13 500 000
Корректировка на финансовые условия				
Показатель	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тг		16 200 000	13 500 000	13 500 000
Корректировка на время продажи				
Дата	2-июл-2026	2-июл-2026	2-июл-2026	2-июл-2026
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, тг		16 200 000	13 500 000	13 500 000
Цена продажи 1 га, тг		12 000 000	11 250 000	13 500 000
ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК				
Корректировка на местоположение				
Местоположение	обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с/о Кайнарбулакский, кв-л 219	с. Ошакты (недалеко от конного клуба)	с/о Кайнарбулакский, кв-л 219	мкр. Бозарык
Корректировка		0,0%	0,0%	-10,0%
Скорректированная цена, тг/га		12 000 000	11 250 000	12 150 000

Корректировка на транспортную доступность				
Транспортная доступность	*низкая*	*низкая*	*низкая*	*низкая*
Корректировка		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная цена, тг/га		*12 000 000*	*11 250 000*	*12 150 000*
Корректировка на вид сельскохозяйственных угодий				
Вид угодий	*пашня орошаемая (поливная земля)*	*поливная земля*	*поливная земля*	*поливная земля*
Корректировка		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная цена, тг/га		*12 000 000*	*11 250 000*	*12 150 000*
Корректировка на общую площадь				
Площадь земельного участка, га	*1,00*	*1,35*	*1,20*	*1,00*
Корректировка		*3,0%*	*1,8%*	*0,0%*
Скорректированная цена, тг/га		*12 365 584*	*11 456 993*	*12 150 000*
Корректировка на целевое назначение				
Целевое назначение	*для ведения крестьянского хозяйства*	*КХ*	*КХ*	*КХ*
Корректировка		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная цена, тг/га		*12 365 584*	*11 456 993*	*12 150 000*
CV (коэффициент вариации) = σ/V =			*3,2%*	
Сумма корректировок по модулю, %		*13,0%*	*11,8%*	*20,0%*
Обратное значение корректировки по модулю		*0,0766*	*0,0845*	*0,0500*
Удельный вес аналога		*36,3%*	*40,0%*	*23,7%*
Взвешенное значение стоимости аналога, тг/сотка		*4 489 661*	*4 583 690*	*2 877 665*
Средняя цена с учетом корректировок округленно, тг/сотка			*11 951 017*	
Средняя рыночная цена округленно, тг			***11 951 000***	

3.3. Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода оценки или если результаты, полученные данными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза, то согласование производится методом среднего взвешенного значения. Если это требование нарушено, уточняются расчеты или исходная информация, использованная в них. Для определения весовых коэффициентов применяются различные математические методы расчета.

В данном случае, расчет произведен одним методом, поэтому согласование результата не требуется.

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Таким образом, по мнению Оценщика с учетом ограничений и допущений
рыночная стоимость на 2 июля 2026 г. округленно составляет

11 951 000

(одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча теңге)

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Оценщик **Д.Х.Байматов**









АКТ ОСМОТРА

Дата осмотра объекта оценки - 02.07.2026 года

Осмотр имущества производился органолептическим методом при дневном освещении с применением фотосъемки. Общий вид имущества зафиксирован в фотоматериалах.

Общая характеристика и состояние объекта оценки

Оцениваемое имущество представляет из себя:

Земельный участок общей площадью 1 га по адресу обл. Туркестанская, р-н Сайрамский, с/о Кайнарбулакский, кв-л 219

На дату составления отчета объект оценки используется - **не используется по назначению**

Описание местоположения объекта оценки

Развитость инфраструктуры	не развита развита
Престижность района	сельский район
Характер застройки района	не застроен жилыми домами не имеется объектов социального и коммерческого назначения, магазинов по продаже ТПН, также пунктов розничной и оптовой торговли
Наличие подъездных путей	имеются грунтово - гравийные подъездные пути
Наличие объектов промышленного назначения	район местоположения оцениваемого объекта не является оптимальным для объектов промышленного назначения, так как рядом не расположены объекты производственного назначения и не проходят железнодорожные пути
Близость к водоохраной зоне	не находится на территории водоохраной зоны

Описание состава и основных характеристик оцениваемого объекта

Описание земельного участка

Кадастровый номер	19-295-219-1471
Форма собственности	частная собственность
Вид права	общая долевая
Срок начала аренды	01.10.2012
Срок окончания аренды	01.10.2050
Вид сельскохозяйстенных угодий	пашня орошаемая (поливная земля)
Площадь земельного участка, га	1,0000
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	для ведения крестьянского хозяйства
Функциональная зона	сельскохозяйственная
Ограничение в использовании и обременения	обеспечения доступа для прокладки и эксплуатации необходимых линий электропередач,
Делимость	делимый
Транспортная доступность	низкая
Доступ к участку	обеспечен в полной мере
Отдаленность от «красной линии»	данные не предоставлены Заказчиком (собственником)

Осмотр произвел Д.Х. Байматов (ф.и.о) (подпись)

При осмотре присутствовал Джанибаев К.А (ф.и.о) (подпись)

При осмотре присутствовал (ф.и.о) (подпись)

https://krisha.kz/a/show/1008717834

Крыша / Продажа участков

Участок · 1.35 га, Касымбек датка

Оставить заметку | В Избранное

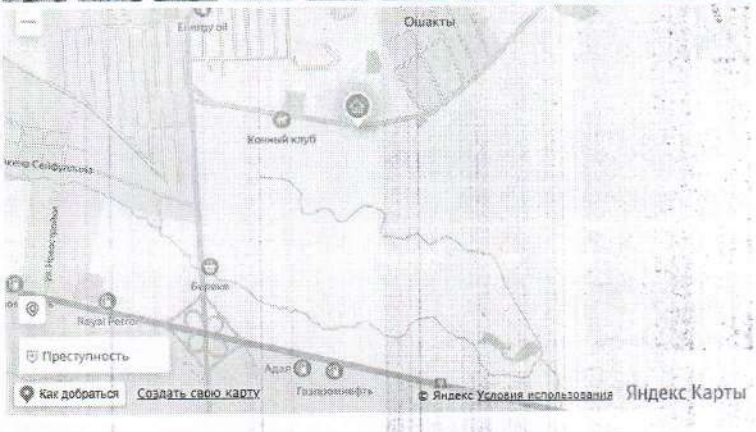
18 000 000 ₸

Продлить | Отправить в ТОП | В горячие | Срочно, торг

Казахстан, Туркестанская обл.	показать на карте
Целевое назначение	КХ
Площадь участка	1.35 га
В залоге	Нет
Делимость	Делимый







Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответим риелтор?
Сообщите нам

+7 776 373 2743

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответим риелтор?
Сообщите нам

+7 776 373 2743

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Параметры

Местоположение	Характеристики	Документы и статус	Возможен обмен
Вдоль трассы	Ровный, удобный въезд	Выкуплен, госакт, все документы	Да

Возможен торг
Да

Описание

Земля частная собственность. Сельскохозяйственного назначение.
Поливная.
Для ведения крестьянского хозяйства.
Возможны варианты

https://krisha.kz/a/show/1007717129

Участок · 1.2 га, 1

Оставить заметку | В избранное

15 000 000 ₸

Продлить | Отправить в ТОП | В горячие | Срочно, торг

Город	Кайнарбулак, Туркестанская обл. показать на карте
Целевое назначение	КХ
Площадь участка	1.2 га
В ипотеку	Нет
Делимость	Делимый

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?
Сообщите нам

+7 747 423 9973

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?
Сообщите нам

+7 747 423 9973

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Автор объявления

Хозяин недвижимости

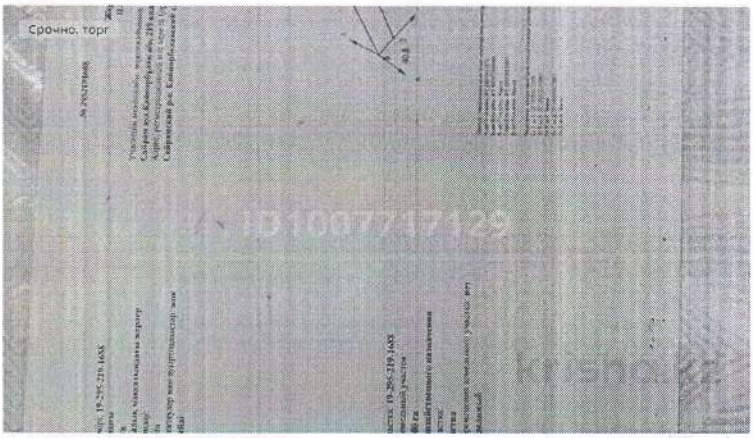
Ответил риелтор?
Сообщите нам

+7 747 423 9973

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам

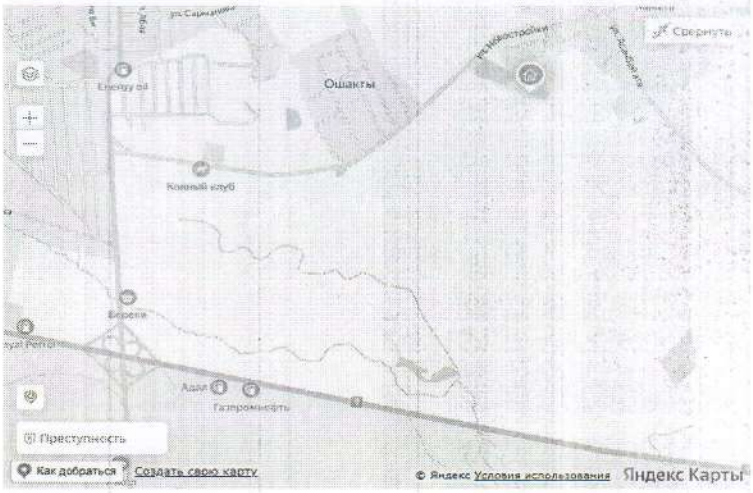
Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение





Объявление на карте



Параметры

Местоположение	Коммуникации	Возможен обмен	Возможен торг
В пригороде	Вода	Да	Да



Параметры

Местоположение	Коммуникации	Возможен обмен	Возможен торг
В пригороде	Вода	Да	Да

Описание

Шіркін ауылынан жалпы ауданы 1 гектар 20 соттық (1.2 га) жер телімі сатылады.
• Ауданы: 1.2 гектар (120 соттық).
• Орналасқан жері: Шіркір ауылы.
• Бағасы: 20 миллион теңге.
Ерекшеліктері:
• Саудасы бар.
• Айырбас (Обмен) : Жеңіл машинаға доплатамен айырбас жасау мүмкіндігі қарастырылады.
Қосымша мәліметтер алу үшін хабарласуыңызға болады.

Продается земельный участок в селе Ширкин (Шіркін), общей площадью 1 гектар 20 соток (1.2 га).
• Площадь: 1.2 гектара (120 соток).
• Местоположение: Село Ширкин.
• Цена: 20 миллионов тенге.
Особенности:
• Торг есть (цена обсуждаема).
• Обмен: Рассматривается возможность обмена на легковой автомобиль с доплатой в нашу сторону.

18

https://krisha.kz/a/show/686769527

Крыша / Продажа участков

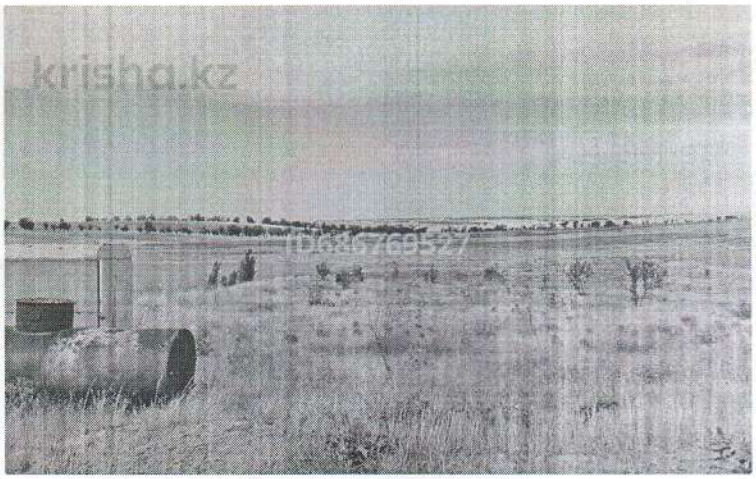
Участок · 1 га, мкр Бозарык

Оставить заметку | В Избранное

15 000 000 ₸

Продлить | Отправить в ТОП | В горячие | Срочно, торг

Город	Шымкент, Абайский р-н показать на карте
Целевое назначение	КХ
Площадь участка	1 га
В залоге	Нет
Делимость	Делимый





Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?
Сообщите нам

+7 777 516 2856

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Автор объявления

Хозяин недвижимости

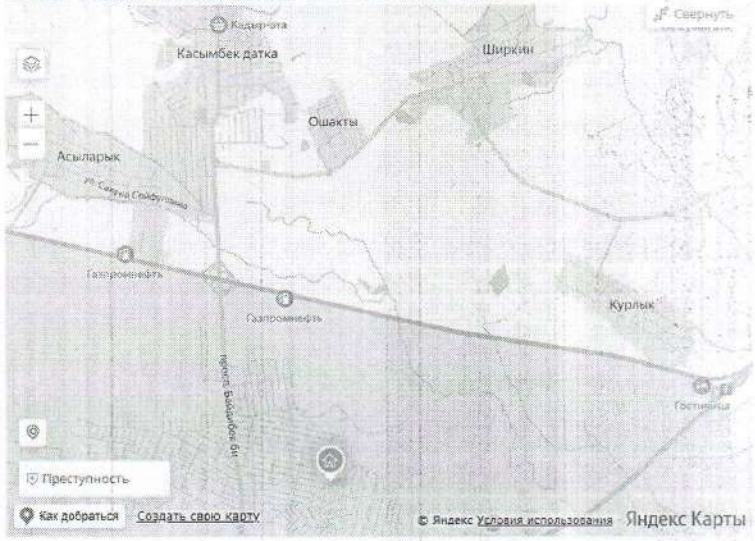
Ответил риелтор?
Сообщите нам

+7 777 516 2856

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение



Параметры

Местоположение	Возможен обмен
В городе	Нет

Описание

выкупленная, частная собственность, возле Бозарыка, не доезжая трассы Западная Европа-яЗападный Китай, яблоневый сад

19

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста по оценке арестованного имущества

26.05.2025 года **г. Шымкент**

Частный судебный исполнитель исполнительного округа города Шымкент Джанисбаев Канат Аксадыкович ИИН /80626302255/, действующий на основании государственной лицензии № №2623 от 21.05.2016 года расположенный по адресу: г.Шымкент, Енбекшинский район, ул.Майлы кожа № 84/2,рассмотрев материалы исполнительного производства за №911/24-79-2623 от 11.06.2024 г.,

УСТАНОВИЛ:

На основании исполнительного листа за № 5241-23-00-1/1479-4 от 06.06.2024 года выданного Межрайонный суд по уголовным делам г.Шымкент о взыскание с Мутагирова Максима Игоревича ИИН 880828300569 в пользу Маханову Бахытжану Султанхановичу» задолженность в сумме 4 000 000 тенге.

Во исполнения требовании исполнительного документа должнику Мутагирову Максиму Игоревичу ИИН 880828300569 было вручено извещение о необходимости исполнения требовании исполнительного документа, а также направлены запросы в регистрирующие органы о наличии или отсутствия движимого и недвижимого имущества за должником.

В ходе исполнения исполнительного документа, установлено, что за должником зарегистрировано недвижимое имущество, а именно земельный участок с кадастровым номером № 19:295:219:1471, по адресу г. Туркестанская, район Сайрамский, населенный пункт Касымбек Датка, улица 219 принадлежащий должнику Мутагирову Максиму Игоревичу ИИН 880828300569, на праве собственности, на которую постановлением частного судебного исполнителя наложен арест.

В целях обязательного исполнения требований исполнительного документа недвижимое имущество необходимо выставить на торги. Для указанной цели необходимо произвести оценку указанного имущества с привлечением специалиста либо эксперта, т.к. в соответствии со **ст. 68 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» «Валютные ценности, ювелирные и другие изделия из драгоценных металлов и драгоценных камней, антиквариат, произведения живописи и скульптуры, ценные бумаги, недвижимое имущество оцениваются с обязательным участием специалистов».**

Так наиболее зарекомендовавшим себя организацией в области оценки, которая, производит оценку объективно и всесторонне, производство оценки считаю возможным поручить осуществление ИП "CAPITAL CONSULT", расположенного по адресу: г. Шымкент, пр Тауке хана д 33/3, кв 40.

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

ПОСТАНОВИЛ:

1. Для произведения оценки арестованного недвижимого имущества в виде - Вторичный объект, квартира с кадастровым номером № 19:295:219:1471, по адресу г. Туркестанская область, район Сайрамский, населенный пункт Касымбек Датка, улица 219 принадлежащий должнику Мутагирову Максиму Игоревичу ИИН 880828300569,

10

специалиста - оценщика с **ИП "CAPITAL CONSULT"**, расположенного по адресу: г. Шымкент, пр Тауке хана д 33/3, кв 40.

2.Обеспечить беспрепятственный доступ оценщику и осмотрщику к месту нахождения имущества, для проведения осмотра имущества и оценки.

3. Разъяснить оценщику и осмотрщику **ИП "CAPITAL CONSULT** об ответственности заведомо ложные заключения в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

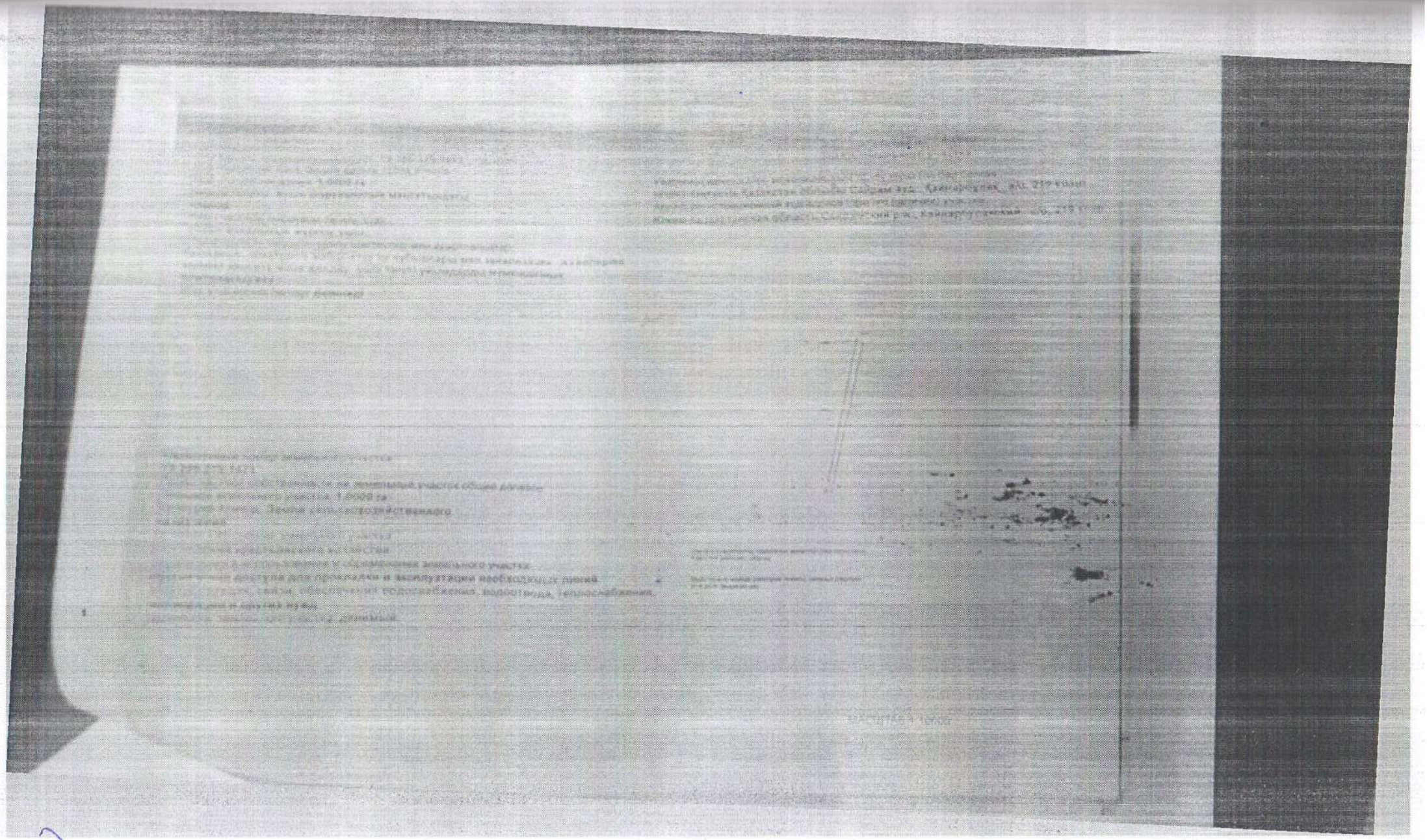
4. Отнести затраты на услуги специалиста по оценке имущества (согласно стоимости услуг, установленных прейскурантом цен) к расходам по совершению исполнительных действий, которые подлежат возмещению в соответствии со **ст. 113,114 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».**

5. О принятом решении сообщить сторонам исполнительного производства.

6. Постановление может быть обжаловано в суд в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Республики Казахстан.

Частный судебный исполнитель
исполнительного округа г.Шымкент **Джанисбаев К.А.**

М.П.



72

Жер телімін сату-сатып алу
КЕЛІСІМ ШАРТЫ

Қазақстан Республикасы, Оңтүстік Қазақстан облысы, Сайрам ауданы, Ақсүкент ауылы
Он алтыншы қыркүйек екі мың он бесінші жыл

Бұл төмендегі қол қоюшылар аз.**Ілес Әсем** Тореханқызы, 13.01.1995 жылы, ОҚО туылған, ЖСН950113401660 және аз.**Ілес Әсел** Тореханқызы, 21.11.1993 жылы, ОҚО туылған, ЖСН931121401188 және аз.**Косанова Гульжан** Текеновна, 15.05.1960 жылы, Ақтөбе облысында туылған, ЖСН600515403046, мекен-жайымыз: ОҚО, Сайрам ауданы, Ошақты ауылы, Шанетұлы көшесі 11 үй тұрғыны, бұдан әрі «Сатушылар» деп аталатын және аз.**Мутагиров Максим Игоревич**, 28.08.1988 жылы, ОҚО туылған, ЖСН880828300569, мекен-жайым: ОҚО, Шымкент қаласы, Самал-1 ықшамауданы, 295 үйшеке тұрғыны, бұдан әрі «Сатып алушы» деп аталатын, осы төмендегі келісім шартты түзді:

1. Біз, «Сатушылар» сатушы, ал мен, «Сатып алушы» (жұбайы 24.04.1991 жылы ОҚО туылған ЖСН910424401743 аз.Мутагирова Элеонора Артуровнаның қатысуымен және келісімімен әрекет етеді) жер учаскесінің нысаналы тағайындауы: ауыл шаруашылығын жүргізу үшін, кадастрлық нөмері: 19-295-219-1471, алаңы 1,0000 га, бөлінуі - бөлінетін, және жекен жайда орналасқан: **ОҚО, Сайрам ауданы, Қайнарбұлақ с/о, 219 квартал** орналасқан жер телімін сатып алдық.

2. Көрсетілген жер телімі «Сатушының» меншік құқығына 28.01.2014 жылғы №9766 заң бойынша нотариус құқық туралы куәлік, 31.07.2015 жылғы №522 Сайрам ауданы әкімдігінің қаулысы, 31.07.2015 жылғы № 266 жер учаскесін сатып алу-сатудың шарты негізінде тиесілі екені, электрондық үкімет порталымен қалыптастырылған 16.09.2015 жылы берілген №10100118908003, жылжымайтын мүлікке ауыртпалықтар (ауыртпалықтар) және оның техникалық сипаттамалары туралы анықтамасымен анықталды.

3. Осы келісім шарт жасалғанға дейін көрсетілген жер телімі ешкімге сатылмағаны, кепілге қойылмағаны, сондай-даулардың жоқтығы, және сотта салынбағаны электрондық үкімет порталымен қалыптастырылған 16.09.2015 жылы берілген №10100118908003, жылжымайтын мүлікке ауыртпалықтар (ауыртпалықтар) және оның техникалық сипаттамалары туралы анықтамасымен анықталды.

4. Жер телімі «Сатушының» «Сатып алушыдан» келісім бойынша 145 000 (жүз қырық бес мың) теңгеге сатылды, әкімсіз осы келісім шарт нотариуста дейін берілді. Тараптар бір-біріне және нотариуста қарсылықтары жоқ.

5. Беріліп алынатын жер телімі тапсыру және қабылдау, тараптардың өзара келісім бойынша іске асырылады.

1272290

ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка
Республика Казахстан, Южно-Казахстанская область, Сайрамский район, село Аксукент
Шестнадцатое сентября две тысячи пятнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся гр.**Ілес Әсем Тореханқызы,** 13.01.1995 года рождения, уроженец(ка) ЮКО, ИИН950113401660 и гр.**Ілес Әсел Тореханқызы,** 21.11.1993 года рождения, уроженка ЮКО, ИИН931121401188 и гр.**Косанова Гульжан Текеновна,** 15.05.1960 года рождения, уроженка Актюбинской области, ИИН600515403046, проживающие по адресу: ЮКО, Сайрамский район, село Ошакты, улица Ж.Шанетулы, дом 11, именуемые в дальнейшем «Продавцы» и гр.**Мутагиров Максим Игоревич,** 28.08.1988 года рождения, уроженец ЮКО, ИИН880828300569, проживающий по адресу: ЮКО, город Шымкент, мкр.Самал-1, участок 269, именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, «Продавцы» продали, а я «Покупатель» (действующий в присутствии и с согласия супруги гр.Мутагировой Элеоноры Артуровны, 24.04.1991 г.р., ур.ЮКО, ИИН910424401743) купил(а) земельный участок, целевое назначение земельного участка: для ведения крестьянского хозяйства, за кадастровым номером: 19-295-219-1471, мерою в 1,0000 га, делимость - делимый, находящийся по адресу: **ЮКО, Сайрамский район, Кайнарбулахский с/о, 219 квартал.**

2. Указанный земельный участок принадлежит «Продавцу» на основании свидетельство о праве на наследство по закону за №9766 от 28.01.2014 года, постановления акимата Сайрамского района за 522 от 31.07.2015 года, типового договора купли продажи земельного участка за №266 от 31.07.2015 года, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках за №10100118908003 от 16.09.2015 года, сформированного порталом электронного правительства.

3. До заключения настоящего договора указанный земельный участок никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках за №10100118908003 от 16.09.2015 года, сформированного порталом электронного правительства.

4. Земельный участок продан за 145 000 (сто сорок пять тысяч) тенге, уплаченных «Покупателем» «Продавцу» по договоренности сторон до подписания настоящего договора. Стороны друг к другу и к нотариусу претензий не имеют.

5. Передача и принятие отчуждаемого земельного участка осуществляется по согласованию сторон.

6. Содержание статей 380, 386, 389, 223

1272290

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің [illegible], 223 баптарының және «Нотариат [illegible] заңының 18 бабының, 53 бабының 2 [illegible] мәнісін нотариуспен түсіндірілді. Осы [illegible] әрекетті жасаған кезде біз өзімізді [illegible] қабілеттілігіміз шектелген деп танылған [illegible], өзімізге қорғаншылық, қамқоршылық, [illegible] белгіленбеген, алкогольдік немесе [illegible] масаң халінде еместігімізді, өзімізді [illegible] қорып, міндеттерімізді орындай [illegible], қол қойған құжатымыздың нәрін [illegible] кедергі келтіретін ауруымен [illegible] еместігімізді, сондай-ақ алдау, жаңылысу, [illegible] немесе теріс киетті келісімдердің [illegible] еместігімізді мәлімдейміз.

7. Осы келісім шартты рәсімдеуге байланысты [illegible] «Сатып алушы» төлейді.

8. Шарт үш данада түзілді, оның біреуі Сайрам [illegible] нотариусы Тулегенов Саян Таласбаевичтің іс мұрағатында сақталынады, [illegible] «Сатып алушыға» беріледі.

9. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің [illegible] бабына сәйкес осы шарт мемлекеттік [illegible] жылжымайтын мүлктің орналасқан [illegible] бойынша тіркелуге жатады.

10. Шартты өз еркімізбен оқып шықтық, мәні және мағынасы бізге түсінікті және бізің талабымызға сай жазылған.

Гражданского кодекса Республики Казахстан и п.2 ст.18, ст.53 закона Республики Казахстан «О нотариате», сторонам нотариусом разъяснено. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, мешающими препятствовать осознанию сути подписываемого договора, а также подтверждают, что не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

7. Расходы, связанные с оформлением договора оплачивает «Покупатель».

8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Сайрамского района Тулегенова Саяна Таласбаевича, а остальные экземпляры договора выдаются «Покупателю».

9. В соответствии со ст.155 ГК Республики Казахстан, настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах регистрации по месту нахождения недвижимости.

10. Текст настоящего договора прочитан нами самостоятельно, смысл документа и юридические последствия сделки понятны и соответствуют нашим действительным намерениям.

Тараптардың қолдары / Подписи сторон :

Ілес Әсем Төреханқызы

Ілес Әсел Төреханқұлы

Косанова Гульжан Текеновна

Жұмалиев Нұрлыбек Нұрланұлы

16 қыркүйек 2015 жылы, осы шартты мен, нотариус Тулегенов Саян Таласбаевич, ІІ шілде 2006 жылы берілген №0000526 лицензиясы негізінде куәландырдым.

Осы шартқа тараптар менің, кәсіпке қол қойды. Тараптардың жеке басы, олардың әрекет қабілеттілігі, сондай-ақ сатылған жер телімі аз. Ілес Әсем Төреханқызының, Ілес Әсел Төреханқызының, Косанова Гульжан Текеновнаның жеңіске күмәнына тиісілі екендігі анықталды.

16 октября 2015 года, настоящий договор удостоверен мной, нотариусом Тулегеновым Саяном Таласбаевичем, лицензия № 0000526 от 12 июля 2006 года.

Настоящий договор подписан сторонами в моем присутствии. Личности сторон установлены, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемого земельного участка гр.**Ілес Әсем Төреханқызы, Ілес Әсел Төрехан, Косановой Гульжан Текеновне** проверены.

№ 4086 Жалпыға тіркелді /Зарегистрировано в реестре.
Төлемақы ____ теңге.
нотариус Тулегенов С.Т.

24

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІ	МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
Сайрам ауданының Әділет басқармасы	Управление юстиции Сайрамского района

МУТАГИРОВ МАКСИМ ИГОРЕВИЧ, прож. по адресу:
КАЗАХСТАН, Ю-КАЗАХСТАНСКАЯ, ШЫМКЕНТ, -, МКР.САМАЛ-1, 296
МУТАГИРОВА ЭЛЕОНОРА АРТУРОВНА, прож. по адресу:
Ю-КАЗАХСТАНСКАЯ, ШЫМКЕНТ, -, МКР.САМАЛ-1, д. 296.

23.09.2015 07:57 № 15-1911-9227

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Управление юстиции Сайрамского района Департамента юстиции Южно-Казахстанской области, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимость, расположенный по адресу: обл. Южно-Казахстанская, р-н Сайрамский, с.о. Каменбулакский, кв-л 219 , с кадастровым номером 19:295:219:147:1, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

Руководитель Кудайбергенов А.А.

15

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

БП«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» Өзін-өзі реттейтін ұйым
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Байматов Дилмурад Хикматуллаевич

ЖСН/ИИН 840728300121

«Жылжымалы мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик движимого имущества»

Мемлекеттік лицензия, тіркеу №0145109 2011 ж.13.06
Государственная лицензия Регистрационный №0145109 от 13.06.2011 г.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі ППНО – 0045 – ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты

Баршаева М. М.

КСО РК

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

БП«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» Өзін-өзі реттейтін ұйым
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Байматов Дилмурад Хикматуллаевич

ЖСН/ИИН 840728300121

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

Мемлекеттік лицензия, тіркеу №0145109 2011 ж.13.06
Государственная лицензия Регистрационный №0145109 от 13.06.2011 г.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі ППНО – 0045 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты

Баршаева М. М.

КСО РК

Печать бланков строгой отчетности Стр. 1 из 1

Комитет государственных доходов Министерства финансов
Республики Казахстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации
индивидуального предпринимателя

Управление государственных доходов по Аль-Фарабийскому району
(наименование органа государственных доходов)

Наименование налогоплательщика	ИП "CAPITAL CONSULT"
Фамилия	БАЙМАТОВ
Имя	ДИЛМУРАД
Отчество	ХИКМАТУЛЛАЕВИЧ
ИИН/БИН	840728300121
Дата регистрации	3.03.2014 г.
Дата формирования	24.08.2016 г.

L = ШЫМКЕНТ S = ЮКО C = KZ G = АКЫЛБЕКУЛЫ CN = МАХАДИЛЛОВ ЕРКАСЫМ SERIALNAMBER = IIN750110302654 O = УГД ПО АЛЬ-ФАРАБИСКОМУ Р-НУ ЮКО OU = BIN090440002968

Серия 5822 № 0005962

http://ukz_ifb/InisRK/STM/Blanks/Template/Certificate2012_1e.htm 28.09.2016

«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы»
Өзін-өзі реттейтін ұйым Бағалаушылар палатасы
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Байматов Дилмурад Хикматуллаевич

«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» ӨРҰ БП мүшесі
Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Исполнительный директор
Аубакова Н. Э.

Осы куәлік 31.12.2026 ж/г дейін жарамсыз
(Данное свидетельство действительно до)

Куәлік/Свидетельство № ф.1.076

Берілген/Выдано 01.01.2026 ж/г

Кіру күні/Дата вступления 13.07.2018 ж/г

16

Пронумеровано
Прошнуровано
Руководитель ИП «CAPITAL CONSULT»