ТОКПАЕВ М.О.
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА, ТОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.

ИП Токпаев М.О., ИИН 820320350999
г. Караганда, р-н им. Казыбек би, ул. Таттимбета, 3/14-42А
ИИК KZ67722S000053576586 в АО "Kaspi Bank", БИК CASPKZKA
тел. +7 (747) 6395963

«Утверждаю»

Токпаев М.О.

24 июня 2026 г.

ОТЧЕТ №24
об оценке недвижимого имущества

Дата составления отчета:
24 июня 2026 г.

Наименование объекта оценки:
Двухкомнатная квартира общей площадью 44,8 кв.м.

Местонахождение объекта оценки:
Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Музейная, д. 5, кв. 5

Дата оценки:
24 июня 2026 г.

Цель оценки:
Определение рыночной стоимости с применением общепринятых подходов к оценке

Назначение оценки:
Определение рыночной стоимости для целей исполнительного производства

Вид определяемой стоимости:
Рыночная стоимость

Заказчик:
ЧСИ и.о. Карагандинской обл. Қоспабай Ілияс Сұлтанғазыұлы, ИИН 840529350641, Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Мустафина, 9/2, оф. 204, ИИК KZ65551M129001259KZT в АО «Банк Фридом Финанс Казахстан», БИК KSNVKZKA

Оценщик:
Токпаев Марат Омыржанович, ИИН 820320350999.
ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков». Свидетельство №216/1 от 01.05.2026 г. Срок действия свидетельства по 31.12.2026 г.
ИП Токпаев М.О.

Результат оценки:
13 488 877,00 (тринадцать миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч восемьсот семьдесят семь) тенге, в том числе 1/2 доля - **6 744 438,50** (шесть миллионов семьсот сорок четыре тысячи четыреста тридцать восемь) тенге.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ. 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНЬЯ ОБ ОТЧЕТЕ 3
1.1 Основание для проведения оценки. 3
1.2 Задание на оценку. 3
1.3 Сведенья об оценщике. 3
1.4 Допущения и ограничительные условия. 4
1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки. 5
1.6 Основные термины и определения. 5
РАЗДЕЛ. 2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 6
2.1 Дата осмотра объекта оценки. 6
2.2 Общая характеристика объекта. 6
2.3 Состав объекта оценки. 6
2.4 Назначение и текущее использование объекта оценки. 6
2.5 Описание местоположения объекта оценки. 7
2.6 Описание основных характеристик оцениваемого объекта. 7
РАЗДЕЛ. 3 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 7
3.1 Методология оценки. 7
3.2 Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете. 8
3.3 Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов. 9
3.4 Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами. 11
3.5 Согласование результатов 12
РАЗДЕЛ. 4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 13
Приложение 1 14
Приложение 2 16
Приложение 3 20
Приложение 4 22
Приложение 5 23

РАЗДЕЛ. 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНЬЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 Основание для проведения оценки.

Договор на оказание услуг по оценке №24 от 24 июня 2026 г.

1.2 Задание на оценку.

Наименование объекта оценки	Двухкомнатная квартира общей площадью 44,8 кв.м.
Собственник объекта	Максютов Мирзат Саятович, ИИН 610305300312; Максютова Дина Асхатовна; Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Музейная, д. 5, кв. 5
Местонахождение объекта	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Музейная, д. 5, кв. 5
Оцениваемые права	Право частной собственности
Вид оценки	Обязательная
Идентификация объекта оценки	Недвижимое имущество
База оценки	База стоимости, указывающие на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке.
Вид (тип) устанавливаемой стоимости	Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными 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.

1.3 Сведенья об оценщике.

Ф.И.О оценщика	Токпаев Марат Омыржанович
ИИН оценщика	820 320 350 999
Адрес ведения деятельности по оценке	Республика Казахстан, Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек би, ул. Таттимбета, 3/14-42А
Квалификационные свидетельства оценщика	Квалификационное свидетельство рег. номер КАО-0463-ОНИ от 05.12.2025 г. квалификация «Оценщик недвижимого имущества»; Квалификационное свидетельство рег. номер КАО-0436-ОДИ от 06.03.2026 г. квалификация «Оценщик движимого имущества».
Сведенья о членстве в Палате оценщиков	ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков». Свидетельство №216/1 от 01.05.2026 г. Срок действия свидетельства по 31.12.2026 г.
Сведенья об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Договор страхования гражданско-правовой ответственности оценщика серия №ДГН-15-63067/26-10 от 08.05.2026 г. Страховая сумма 21 625 000,00 тенге. Срок действия договора с 09.05.2026 г. по 08.05.2027 г.
Сведенья о юридическом лице с которым заключен трудовой договор	ИП Токпаев М.О., ИИН 820320350999, Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек би, ул. Таттимбета, 3/14-42А, ИИК KZ67722S000053576586 в АО "Kaspi Bank", БИК CASPKZKA, тел. +7 (747) 6395963

1.4 Допущения и ограничительные условия.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ниже допущения и ограничения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Заказчик не может использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно также, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.
3. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними, кроме случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. 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. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки;
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.
7. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
8. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
9. Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика
10. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки.

Нормативно-правовые акты:

- Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК, «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».
- Требования к форме и содержанию отчета об оценке утвержденные приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501, зарегистрированный в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17мая 2018 года № 16900.

Стандарты оценки:

- Стандарты оценки, утвержденные приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519, зарегистрированный в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971.

Литература:

- «Справочник оценщика №1-2026» ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026.

Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения:

- Договор купли-продажи квартиры №8893 от 11.07.2007 г.;
- Паспорт на квартиру в многоквартирном жилом доме (Ф-3) инв. №42828 от 25.07.2007 г.;
- Постановление №б/н от 24.06.2026 г.

Аналитическая информация:

- Информационный портал «Крыша» - http://krisha.kz/;

1.6 Основные термины и определения.

оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

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

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

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

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

отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

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

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

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

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

заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;
третьи лица – лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности;
международные стандарты оценки – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

РАЗДЕЛ. 2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Дата осмотра объекта оценки.

Наименование	Значение
Дата осмотра	24 июня 2026 г.

2.2 Общая характеристика объекта.

Наименование	Значение
Наименование объекта	Двухкомнатная квартира общей площадью 44,8 кв.м.
Адрес объекта	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Музейная, д. 5, кв. 5
Тип объекта	Недвижимое имущество
Сегмент рынка	Рынок жилья
Общее состояние объекта оценки	Удовлетворительное
Инженерные сети:	
- электричество	Есть
- холодное водоснабжение и канализация	Есть
- горячее водоснабжение	Есть
- отопление	Есть
- газоснабжение	Нет
Состояние инженерных сетей	Удовлетворительно

2.3 Состав объекта оценки.

Наименование	Значение
Состав объекта оценки	Двухкомнатная квартира общей площадью 44,8 кв.м.
Общая площадь, кв.м.	44,8
Жилая площадь, кв.м.	31,5
Нежилая площадь, кв.м.	13,3
Экспликация	1. Коридор 3,5 кв.м.; 2. санузел 4,3 кв.м.; 3. кухня 5,5 кв.м.; 4. жилая комната 15,7 кв.м.; 5. жилая комната 15,8 кв.м.
Соответствие фактической планировки техническому паспорту	Присутствует перепланировка
Выявленные несоответствия	Отсутствует перегородка с дверным проемом между помещениями 1 и 3, в помещении 4 имеется перегородка, отсутствующая в плане квартиры

2.4 Назначение и текущее использование объекта оценки.

Наименование	Значение
Назначение/текущее использование	Для проживания / По назначению

2.5 Описание местоположения объекта оценки.

Наименование	Значение
Описание местоположения:	Экономическое месторасположение: объект оценки находится в спальном районе – с экономической точки зрения объект выгодно расположен в шаговой доступности к основным социально-экономическим объектам района (школы, детские сады, магазины, торговые центры, рынки и т.д.).
	Экологическое состояние месторасположения: Удовлетворительно
	Развитость инфраструктуры: Развита
	Транспортная развязка, близлежащие улицы: пр. С.Сейфулина, ул. К.Аманжолова
Основной тип застройки и использование окружения	Жилые многоквартирные дома, деловая застройка

2.6 Описание основных характеристик оцениваемого объекта.

Наименование параметра		Значение
Год постройки		1938
Материал стен		Ж/б панель
Этаж		1
Этажность		2
Количество комнат		2
Тип планировки		Старого типа
Качество отделки		Чистовая отделка (Fully Finished)
Стены		Оштукатурено-окрашено Обои Плитка
Полы		Линолеум Плитка
Потолок		Оштукатурено-окрашено ГЛК Потолочная плитка
Двери	*входная*	Металлические
	межкомнатные	Деревянные
Окна		Металлопластиковые
Балкон/лоджия		Нет

РАЗДЕЛ. 3 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1 Методология оценки.

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

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

1) идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;

2) обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости, на основании представленной заказчиком информации;

3) идентифицируются имущественные права и обременения на основании представленных документов от заказчика;

4) обосновывается выбор методов оценки;

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

Оценка проводится в следующем порядке:

1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки);
2) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости);
3) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
4) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5) составление отчета об оценке.

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

3.2.1 Доходный подход

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

Методы доходного подхода:

– *метод дисконтированных денежных потоков* – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.
– *метод прямой капитализации дохода* – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

Оценщик посчитал нецелесообразным использовать доходный подход, поскольку отсутствует полная и достоверная информация о доходах и сопутствующих расходах, получаемых от использования, в качестве актива, оцениваемого объекта недвижимости.

3.2.2 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, как правило, 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.

Оценка в рамках затратного подхода применяется для проведения оценки

недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. Однако рынок оцениваемого объекта имеет сложившийся характер, имеется достаточное количество информации. В этой связи методы затратного подхода не применялись.

3.2.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, 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.

Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать 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, например, урожайности.

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 14, гл. 3 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника», оценщик посчитал целесообразным использовать метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

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

3.3 Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов.

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

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;
2. Проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;
3. Выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
4. Расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
5. Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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».

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.

Поскольку сделки с недвижимостью имеют скрытый характер, а цены продаж объектов недвижимости в договорах купли-продажи зачастую искажены, в рамках настоящей работы оценщиком использовалась информация из открытых источников в сети интернет о предложениях на рынке недвижимости.

Далее необходимо определить единицу сравнения. Как правило, при оценке недвижимости в качестве единицы сравнения используется единица площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложений сравнимых объектов недвижимости. Элементы сравнения – это параметры объектов и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости.

В данном исследовании оценщиком рассматриваются следующие элементы сравнения, охватывающие наиболее существенные факторы стоимости:

1) *корректировка на передаваемые имущественные права* - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.);
2) *корректировка на торг* - учитывает скидку к первоначальной цене;
3) *корректировка на местоположение* - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;
4) *корректировка на физические характеристики* - учитывает разницу в физических характеристиках объектов;
5) *корректировка на целевое использование недвижимости* - учитывает отклонения на целевое использование.
6) *корректировка на изменение стоимости за период*.

После проведения расчета корректировок оценщиком производится расчет с внесением корректирующих изменений в стоимость каждого сравниваемого объекта-аналога по каждому элементу сравнения.

При согласовании скорректированных цен, полученных по каждому аналогу, применяется метод средневзвешенной. Весомость каждого смоделированного результата определяется числом внесенных поправок и обоснованностью расчетов влияния на рыночную стоимость анализируемого элемента. Другими словами, чем меньше аналог был подвержен корректированию, тем более он соответствует оцениваемому объекту и тем выше должен быть его удельный вес.

Следуя данной логике, для определения удельных весов аналогов на первом этапе необходимо рассчитать абсолютное значение всех корректировок по данному аналогу. Данный расчет должен проводиться последующей схеме: сначала определяется натуральная величина

каждой корректировки аналога, и берется она по модулю. Делается это для того, чтобы две разно направленные корректировки по аналогу не нивелировали друг друга.

После определения абсолютных значений корректировок по каждому аналогу мы должны понимать, что чем выше данное значение, тем меньше мы должны доверять данному аналогу. То есть «взвешивать» аналоги следует по величине, обратной сумме корректировок: чем больше аналог корректировался, тем выше будет сумма его корректировок, взятых по модулю и, следовательно, тем ниже будет обратное значение данной суммы. Затем производится процедура взвешивания, на основе обратных величин: определяется общая сумма обратных величин и каждый аналог взвешивается путем деления его обратной величины на общую сумму.

3.4 Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами.

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

Для проведения расчетов методом сравнительного анализа оценщиком были определены объекты-аналоги из открытых источников сети интернет.

Подбор аналогов осуществлялся в первую очередь схожих с оцениваемым по функциональному назначению и техническим характеристикам.

3.4.2 Выбор не менее трех аналогов, типичных для рынка оцениваемого объекта

Проведя анализ рынка жилой недвижимости, оценщиком составлена сводная таблица, в которой указаны наиболее подходящие объекты жилой недвижимости с представленными в ней характеристиками, участвующие на рынке предложения на момент проведения оценки.

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Месторасположение объекта	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Музейная, д. 5, кв. 5	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Баженова	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. К.Аманжолова, 15/3	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Седова	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Седова, 7	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, р-н Михайловка
Источник информации	-	https://krisha.kz/a/show/101341762 8	https://krisha.kz/a/show/101076477 9	https://krisha.kz/a/show/101346993 4	https://krisha.kz/a/show/101196487 2	https://krisha.kz/a/show/101297581 7
Цена предложения, тенге	-	23 500 000,00	16 000 000,00	11 350 000,00	14 000 000,00	9 000 000,00
Общая площадь помещений, кв. м	44,8	64,00	40,00	39,00	42,00	46,00
Цена предложения 1 кв. м, тенге	-	367 187,50	400 000,00	291 025,64	333 333,33	195 652,17
Количество комнат	2	2	1	1	1	1
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Класс качества и состояние	Чистовая отделка (Fully Finished)	Чистовая отделка (Fully Finished)	Чистовая отделка (Fully Finished)	Чистовая отделка (Fully Finished)	Чистовая отделка (Fully Finished)	Чистовая отделка (Fully Finished)
Год постройки	1938	1967	1961	1962	1962	1960
Этажность	1/2	2/3	1/2	2/2	2/2	2/2
Целевое назначение	Для проживания	для проживания	для проживания	для проживания	для проживания	для проживания

Выбранные объекты-аналоги являются самыми приемлемыми для расчета среди представленных на рынке недвижимости данного типа, однако у некоторых, представленных выше, аналогов имеются отличия по ценообразующим факторам которые могут существенно повлиять на разброс результата оценки. Исходя из этого, Оценщиком было принято решение выбрать нижеуказанные аналоги для проведения расчета методом сравнительного анализа.

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Месторасположение	Карагандинская обл., г.	Карагандинская обл., г.	Карагандинская обл., г.	Карагандинская обл., г.

объекта	Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Музейная, д. 5, кв. 5	Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. К.Аманжолова, 15/3	Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Седова	Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Седова, 7
Источник информации	-	https://krisha.kz/a/show/1010764779	https://krisha.kz/a/show/1013469934	https://krisha.kz/a/show/1011964872
Цена предложения, тенге	-	16 000 000,00	11 350 000,00	14 000 000,00
Общая площадь помещений, кв. м	44,8	40,00	39,00	42,00
Цена предложения 1 кв. м, тенге	-	400 000,00	291 025,64	333 333,33
Количество комнат	2	1	1	1
Торг	-	предложение	предложение	предложение
Класс качества и состояние	Чистовая отделка (Fully Finished)	Чистовая отделка (Fully Finished)	Чистовая отделка (Fully Finished)	Чистовая отделка (Fully Finished)
Год постройки	1938	1961	1962	1962
Этажность	1/2	1/2	2/2	2/2
Целевое назначение	Для проживания	для проживания	для проживания	для проживания

3.4.3 Расчет корректирующих коэффициентов и их внесение в стоимость объектов аналогов

Определим величины корректировок, применительно к рассматриваемому в настоящем отчете объекту оценки.

Торг	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Значение параметра	-	предложение	предложение	предложение
Значение корректировки	-	0,92	0,92	0,92
Обоснование к применению	Корректировка применена согласно методическим рекомендациям по оценке жилья решением Президиума ПО «СРО КАО» №16 от 19.03.2020 г			

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

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения 1 кв. м, тенге	367 187,50	400 000,00	291 025,64
Передаваемые права	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, тенге	400 000,00	291 025,64	333 333,33
Торг	0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость, тенге	366 000,00	266 288,46	305 000,00
Местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, тенге	366 000,00	266 288,46	305 000,00
Общая площадь, кв. м	0,96	0,95	0,97
Скорректированная стоимость, тенге	351 360,00	252 974,04	295 850,00
Класс качества и состояние внутренней отделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, тенге	351 360,00	252 974,04	295 850,00
Этажность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, тенге	351 360,00	252 974,04	295 850,00
Целевое назначение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, тенге	351 360,00	252 974,04	295 850,00
Изменение стоимости за период	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, тенге	**351 360,00**	**252 974,04**	**295 850,00**

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

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная стоимость, тенге	351 360,00	252 974,04	295 850,00
Сумма корректировок по модулю, %	12,50	13,50	11,50
Обратное значение корректировки по модулю	0,08	0,07	0,09
Удельный вес аналога	0,33	0,31	0,36
Взвешенное значение стоимости аналога, тенге	116 585,82	77 749,29	106 756,29
Скорректированная стоимость 1 кв. м., тенге	301 091,00		
Стоимость объекта оценки, тенге	13 488 876,80		
Стоимость объекта оценки округленно, тенге	**13 488 877,00**		

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, составляет **13 488 877,00** тенге.

3.5 Согласование результатов

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три

основных подхода определения стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в данной ситуации лишь одного подхода: сравнительного. Решение, об использовании сравнительного подхода принято исходя из состава сведений, содержащихся в собранной информации, позволяющей его использовать в полной мере. В связи с использованием в данном отчете лишь одного подхода нет необходимости в проведении процедуры согласования.

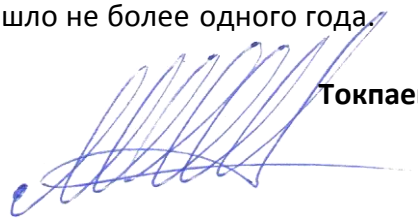
РАЗДЕЛ. 4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Таким образом, на основании доступной информации и проведенных исследований, исходя из приведенных в отчете данных, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24 июня 2026 г. составляет: **13 488 877,00** (тринадцать миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч восемьсот семьдесят семь) тенге, в том числе 1/2 доля - **6 744 438,50** (шесть миллионов семьсот сорок четыре тысячи четыреста тридцать восемь) 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.

Оценщик **Токпаев М.О.**



Приложение 1

АКТ ОСМОТРА

Дата осмотра объекта оценки.

Наименование	Значение
Дата осмотра	24 июня 2026 г.

Общая характеристика объекта.

Наименование	Значение
Наименование объекта	Двухкомнатная квартира общей площадью 44,8 кв.м.
Адрес объекта	Карагандинская обл., г. Караганда, р-н им. Казыбек Би, ул. Музейная, д. 5, кв. 5
Тип объекта	Недвижимое имущество
Сегмент рынка	Рынок жилья
Общее состояние объекта оценки	Удовлетворительное
Инженерные сети:	
- электричество	Есть
- холодное водоснабжение и канализация	Есть
- горячее водоснабжение	Есть
- отопление	Есть
- газоснабжение	Нет
Состояние инженерных сетей	Удовлетворительно

Состав объекта оценки.

Наименование	Значение
Состав объекта оценки	Двухкомнатная квартира общей площадью 44,8 кв.м.
Общая площадь, кв.м.	44,8
Жилая площадь, кв.м.	31,5
Нежилая площадь, кв.м.	13,3
Экспликация	1. Коридор 3,5 кв.м.; 2. санузел 4,3 кв.м.; 3. кухня 5,5 кв.м.; 4. жилая комната 15,7 кв.м.; 5. жилая комната 15,8 кв.м.
Соответствие фактической планировки техническому паспорту	Присутствует перепланировка
Выявленные несоответствия	Отсутствует перегородка с дверным проемом между помещениями 1 и 3, в помещении 4 имеется перегородка, отсутствующая в плане квартиры

Назначение и текущее использование объекта оценки.

Наименование	Значение
Назначение/текущее использование	Для проживания / По назначению

Описание местоположения объекта оценки.

Наименование	Значение
Описание местоположения:	Экономическое месторасположение: объект оценки находится в спальном районе – с экономической точки зрения объект выгодно расположен в шаговой доступности к основным социально-экономическим объектам района (школы, детские сады, магазины, торговые центры, рынки и т.д.).

	Экологическое состояние месторасположения: Удовлетворительно
	Развитость инфраструктуры: Развита
	Транспортная развязка, близлежащие улицы: пр. С.Сейфулина, ул. К.Аманжолова
Основной тип застройки и использование окружения	Жилые многоквартирные дома, деловая застройка

Описание основных характеристик оцениваемого объекта.

Наименование параметра		**Значение**
Год постройки		1938
Материал стен		Ж/б панель
Этаж		1
Этажность		2
Количество комнат		2
Тип планировки		Старого типа
Качество отделки		Чистовая отделка (Fully Finished)
Стены		Оштукатурено-окрашено Обои Плитка
Полы		Линолеум Плитка
Потолок		Оштукатурено-окрашено ГЛК Потолочная плитка
Двери	*входная*	Металлические
	межкомнатные	Деревянные
Окна		Металлопластиковые
Балкон/лоджия		Нет

При осмотре присутствовали:

Оценщик, Токпаев М.О. _____
Подпись

Заказчик, _____ _____
Ф.И.О Подпись

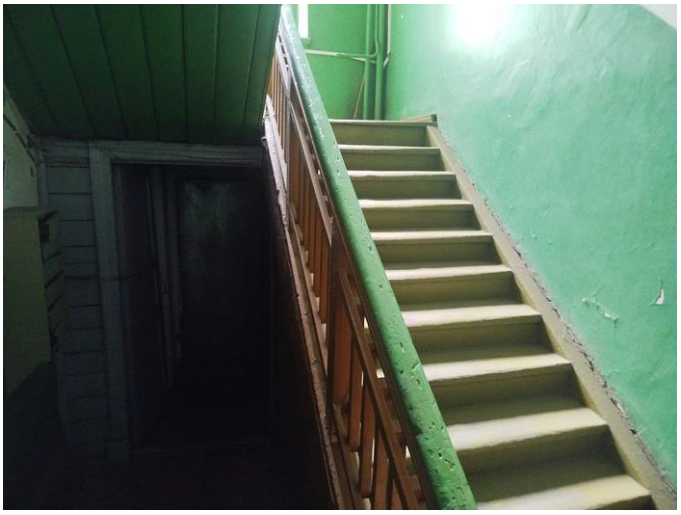
Приложение 2

ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





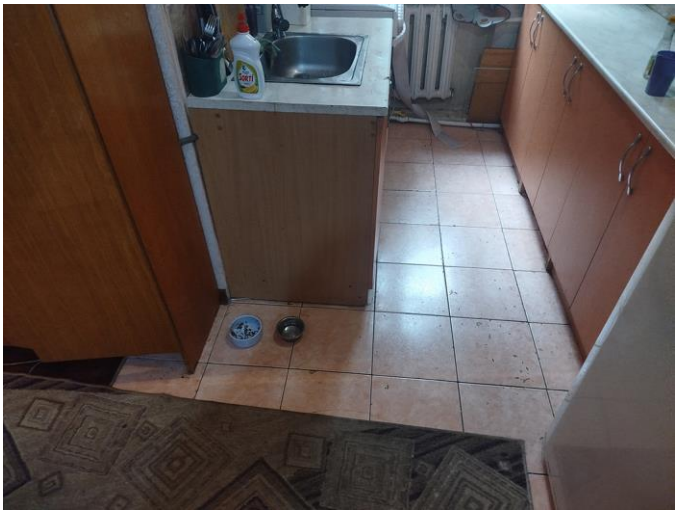
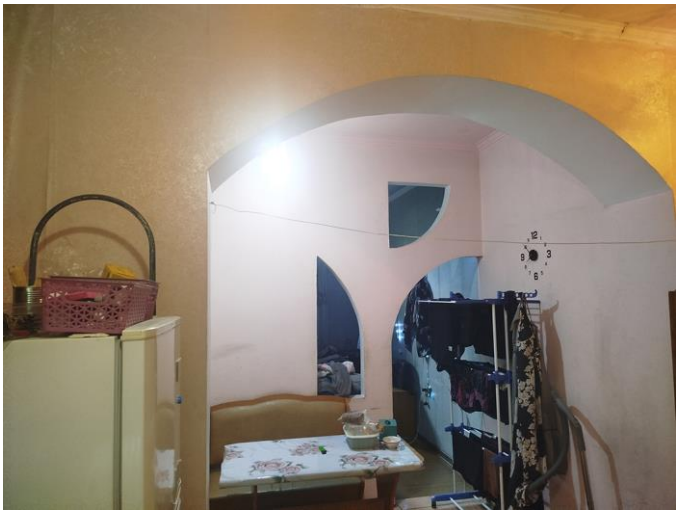


















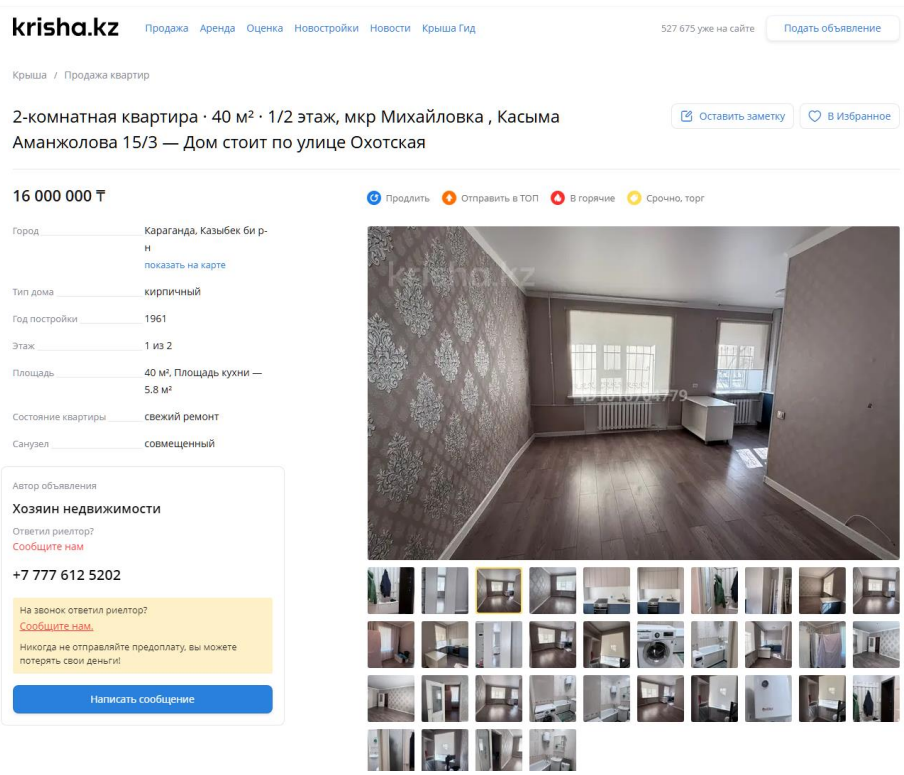




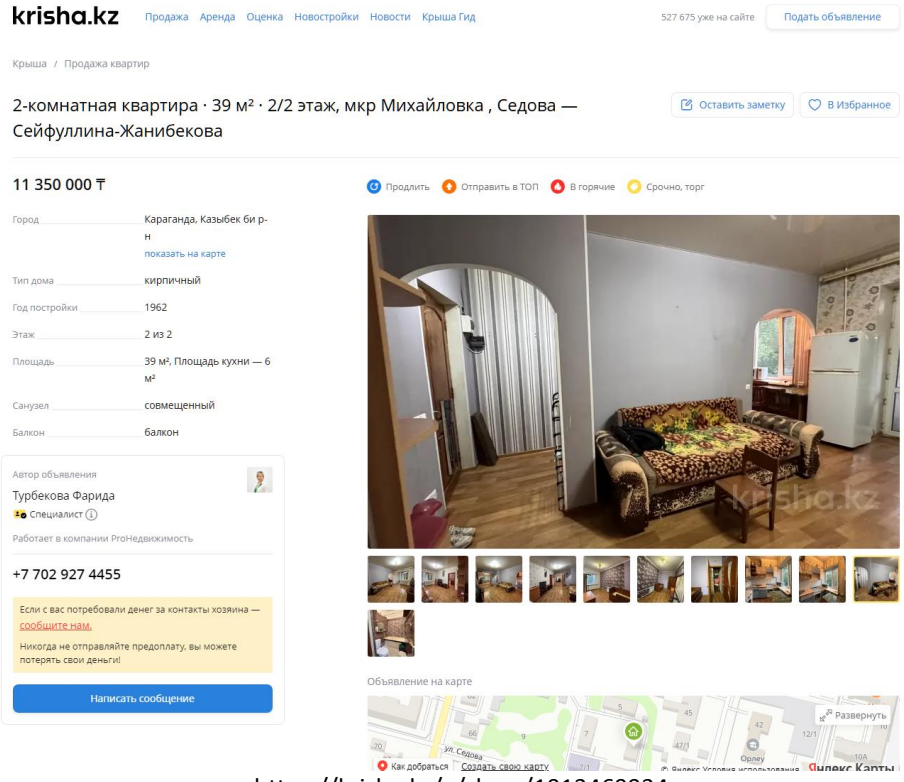



Приложение 3

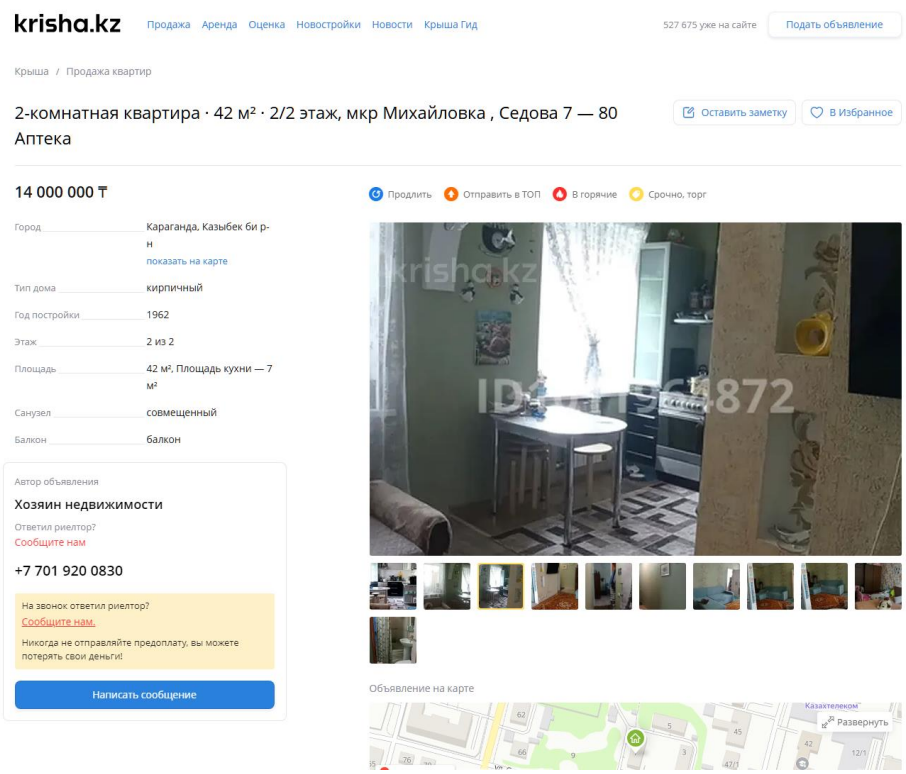
СКРИНШОТЫ С ИНФОРМАЦИЕЙ, ПОЛУЧЕННОЙ ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ



https://krisha.kz/a/show/1010764779



https://krisha.kz/a/show/1013469934



https://krisha.kz/a/show/1011964872

Приложение 4

КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" БП
ПО "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков"

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Токпаев Марат Омыржанович

ЖСН / ИИН 820320350999

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

2025 жылғы 28 қарашадағы «ӨРҚ БҚҰ» БП атқарушы органының №2/25 шешімі
Решение исполнительного органа ПО «СРО КАО» №2/25 от 28.11.2025 г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері **КАО – 0463 – ОНИ**
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні **05.12.2025 ж/г**
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК



"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" бағалаушылар Палатасы

Палата оценщиков "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков"

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО

ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН БАҒАЛАУШЫЛАР ҰЙЫМЫНА МҮШЕЛІК ТУРАЛЫ
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

№216/1 **01.05.2026**

ТОКПАЕВ МАРАТ ОМЫРЖАНОВИЧ

ЖСН/ИИН 820320350999

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" (ӨРҚ БҚҰ) бағалаушылар Палатасында тұратынын растайды

Действительно состоит в Палате оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО)

Кіру күні / Дата вступления | 01.05.2026

Куәліктің жарамдылығы / Свидетельство действительно по | 31.12.2026

«ӨРҚ БҚҰ» БП директоры
Директор ПО «СРО КАО» И.А. Сидорова



ДОГОВОР
страхования гражданско-правовой ответственности оценщика

г. Алматы **Серия №ДГН-15-63067/26-10** 08.05.2026

Акционерное Общество «Страховая Компания «Сентрас Иншуранс» (далее – Страховщик), осуществляющее страховую деятельность на основании Лицензии от 26.10.2022г. № 2.1.11., в лице Кропотова Ольга Ивановна, действующего на основании доверенности от 22.07.2025 г. № 476 , с одной стороны, и Токпаев Марат Омыржанович (далее – Страхователь), с другой стороны, заключили настоящий Договор страхования гражданско – правовой ответственности оценщика (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Страхователь обязуется уплатить страховую премию, а Страховщик обязуется при наступлении страхового случая осуществить страховую выплату Выгодоприобретателю в пределах страховой суммы (лимита ответственности Страховщика) в порядке и сроки, установленные Договором.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАСТРАХОВАННОМ

Застрахованным является физическое лицо, имеющие лицензию на право осуществления оценочной деятельности и свидетельство о присвоении квалификации «оценщик», выданное палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков:

ТАӘ/ФИО	ЖСН/ ИИН	Резиденттік белгісі/ Признак резидентства	Экономика секторы/ Сектор экономики
Токпаев Марат Омыржанович	820320350999	Резидент	9

3. СВЕДЕНИЯ О ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЕ

Выгодоприобретателем является третье лицо, которому причинен имущественный вред, и (или) Заказчик, заключивший договор на проведение оценки, и понесший убытки, в результате осуществления Застрахованным оценочной деятельности.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования является имущественный интерес Застрахованного, связанный с его обязанностью возместить имущественный вред, причиненный третьим лицам в результате осуществления им оценочной деятельности, и (или) убытки, причиненные Заказчику, заключившему договор на проведение оценки.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

1. Страховым случаем признается факт наступления гражданско-правовой ответственности (далее – ГПО) Застрахованного по возмещению вреда, причиненного имущественным интересам Заказчика и (или) третьего лица при осуществлении оценочной деятельности.
2. Факт наступления ГПО Застрахованного подтверждается вступившим в законную силу решением суда.
3. Страховое событие, имеющее признаки страхового случая, должно произойти в срок действия Договора.
4. Доказывание наступления страхового случая, а также причиненных им убытков лежит на Страхователе (Застрахованном, Выгодоприобретателе).
5. Застрахованный не вправе признавать свою ответственность, принимать какие бы то ни было предложения по регулированию ущерба, делать выплаты или обещать сделать какие-либо выплаты, имеющие отношение к страховому событию (случаю), без письменного согласования со Страховщиком.

6. СТРАХОВАЯ СУММА (предельный лимит ответственности Страховщика)

6. Страховая сумма по Договору составляет 21625000 (Двадцать один миллион шестьсот двадцать пять тысяч) тенге.
7. Страховая сумма уменьшается на размер страховой выплаты.
8. Страхователь (Застрахованный) обязан, после осуществления страховой выплаты, восстановить страховую сумму в отношении Застрахованного до размера, установленного законодательством республики Казахстан.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ

21625 (Двадцать одна тысяча шестьсот двадцать пять) тенге.
Уплачивается в течение пяти рабочих дней со дня заключения Договора.

8. ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ)

Франшиза безусловная 100 000 тенге по каждому страховому случаю..

9. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Республика Казахстан.

Данный электронный документ подписан с использованием электронной цифровой подписи / Бұл электрондық құжат электрондық цифрлық қолтаңба арқылы қол қойылған: https://signature.kz/signing?session=cc1ba6224-4ad4-4390-b05c-b78df27e9529

Приложение 5

КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ И ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

24.06.2026 года г.Караганда

Частный судебный исполнитель исполнительного округа Карагандинской области Қоспабай Ілияс Сұлтанғазыұлы (ИИН 840529350641, г.Караганда, ул.Мустафина 9/2, офис 206, действующий на основании гос.лицензии №568 от 23.06.2012г.), рассмотрев материалы исполнительного производства №301/17-35-568 от 04.05.2017 года «о взыскании с Максютова Мирзата Саятовича в пользу Жаксыбаева Галымжана Мастаевича суммы долга в размере 18 175 455 тенге», возбужденного на основании исполнительного документа по делу №3512-17-00-2/863-1 от 25.04.2017 года, выданного районным судом №2 Казыбекбийского района г.Караганды,

У С Т А Н О В И Л:

В ходе исполнительного производства за должником Максютовым М.С. установлено зарегистрированное право собственности в виде ½ доли в двухкомнатной квартире, общей площадью 44,8 кв.м., (кадастровый номер 09:142:153:256:1:5), расположенной по адресу: Карагандинская область, г.Караганда, район имени Казыбек би, ул.Музейная, д.5, кв.5.

Постановлением от 04.05.2017 года на вышеуказанное имущество должника наложен арест.

Должником требования исполнительного документа до настоящего времени не исполнены в связи с чем, во исполнение требований исполнительного документа, а также в целях установления стоимости указанного выше арестованного имущества, считаю необходимым произвести его оценку.

Согласно пункта 1 статьи 68 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» судебный исполнитель выносит постановление о назначении оценщика путем самостоятельного назначения оценщика.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 10, 24, 68, подпунктом 1 пункта 1 статьи 126 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

П О С Т А Н О В И Л:

1. Назначить ИП Токпаев М.О. в лице Токпаева Марата Омыржановича (ИИН 820320350999) в качестве оценщика арестованного имущества в виде ½ доли в двухкомнатной квартире, общей площадью 44,8 кв.м., (кадастровый номер 09:142:153:256:1:5), расположенной по адресу: Карагандинская область, г.Караганда, район имени Казыбек би, ул.Музейная, д.5, кв.5, принадлежащей на праве собственности должнику Максютову Мирзату Саятовичу (ИИН 610305300312).
2. Поручить ИП Токпаев М.О. в лице Токпаева Марата Омыржановича (ИИН 820320350999) определить рыночную стоимость арестованного, указанного в пункте 1 настоящего постановления.
3. Затраты связанные с производством оценки имущества указанного в пункте 1 настоящего постановления, в соответствии со статьей 113 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» отнести к расходам по совершению исполнительных действий, подлежащих возмещению в порядке статьи 114 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей».
4. О принятом решении сообщить сторонам исполнительного производства.

Постановление судебного исполнителя вступает в силу со дня его вынесения, подлежит обязательному исполнению и может быть обжаловано в суд в течение десяти рабочих дней в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об административном судопроизводстве.

Частный судебный исполнитель **Қоспабай І.С.**

29

Договор
купли – продажи квартиры

город Караганда, одиннадцатое июля две тысячи седьмого года.

Мы, **Мамраева Лязат Асхатовна,** гражданка РК, 10.05.1959 года рождения, уроженка Карагандинской области, проживающая по адресу: г. Караганда, ул. Мустафина, дом 22, квартира 9, действующая от имени **Булкубекова Серика Сабитовича** на основании доверенности № 6710 от 04.06.2007 г., удостоверенной ЧН Ашкеновым Б.К (лиц. № 0002141 от 12.03.2005 г., выд. МЮ РК), именуемая в дальнейшем Продавец, с одной стороны,

и **Максютов Мирзат Саятович,** гражданин РК, 05.03.1961 года рождения, уроженец Карагандинской области, проживающий по адресу: г. Караганда, пр. Бухар-Жырау, дом 46, квартира 16, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, Мамраева Лязат Асхатовна, действующая от имени Булкубекова Серика Сабитовича, продала, а я, Максютов Мирзат Саятович, с согласия супруги Максютовой Дины Асхатовны купил квартиру, состоящую из двух жилых комнат, общей площадью 44.8 кв.м., в том числе жилой, полезной площадью 31.5 кв.м., расположенную на первом этаже двухэтажного дома, находящуюся по адресу: **город Караганда, район имени Казыбек би, улица Музейная, дом 5 (пять), квартира 5 (пять).**

2. Указанная квартира принадлежит Булкубекову Серику Сабитовичу на основании договора купли-продажи квартиры за № 6474 от 12.07.2005 года, удостоверенного ЧН Карипбаевой Р.А. (лицензия № 0000307 от 27.11.1998 г., выд. МЮ РК), зарегистрированный в РГП «Центр по недвижимости по Карагандинской области» за № 05/16371ф от 13.07.2005 года, кадастровый номер 09:142:153:256:1:5.

3. Указанная квартира сторонами оценена и продана за 2 000 000 (два миллиона) тенге, которые, я, Максютов Мирзат Саятович, уплатил до подписания настоящего договора.

4. Указанная квартира до настоящего времени никому не продана, не подарена, не заложена, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) ГУ Департамент юстиции по Карагандинской области Министерства юстиции Республики Казахстан за № и-07/2ф/9796 от 11.07.2007 года и алфавитной книгой учета запрещений.

5. Заключая настоящий договор стороны подтверждают, что «Продавец» уведомил «Покупателя» об отсутствии на квартиру обременений, прав и притязаний третьих лиц, а также задолженности за коммунальные услуги. В случае их обнаружения, после подписания настоящего договора по соглашению сторон «Продавец» берет на себя обязательства по удовлетворению обременений, прав и притязаний третьих лиц и погашения задолженности за коммунальные услуги в установленном законом порядке.

6. Содержание ст. ст. 191, 220, 223, 155 Гражданского кодекса Республики Казахстан (общая часть) нотариусом сторонам разъяснено.

"ҚАРАҒАНДЫ ҚАЛАСЫ ӘДІЛЕТ БАСҚАРМАСЫ" ММ МҰРАҒАТ ДАНАСЫ

7. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает Покупатель.

8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах частного нотариуса Ашкенова Берик Камашовича, один экземпляр выдается Покупателю, экземпляр в ГУ Департамент юстиции Карагандинской области «Центр обслуживания населения».

Последствия, смысл и значение сделки нотариусом разъяснены.

Текст договора сторонами прочитан.

Подписи: Продавец - Мамраева Ляззат Аскаровна

Покупатель - Максютов Мирзат Сакитович

11 июля 2007 года. Настоящий договор удостоверен мной, Ашкенов Берик Камашовичем, нотариусом г. Караганды, лицензия № 0002141 от 12.03.2005 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон, подписавших договор, установлена, полномочия представителя и дееспособность, а также принадлежность отчуждаемой квартиры Булкубекову Серику Сабитовичу проверены.

В соответствии со ст. 155 ГК РК (Общая часть) настоящий договор подлежит обязательной регистрации в органах регистрации недвижимости по месту нахождения недвижимости.

Зарегистрировано в реестре за № 8893

Сумма, оплаченная нотариусу 7644 тг.

Нотариус

АШКЕНОВ БЕРИК КАМАШОВИЧ ЛИЦЕНЗИЯ N0002141 2005 жылғы 12 наурызда Қазақстан Республикасының Әділет Министрлігінде берілген Выдана 12 марта 2005 года Министерством Юстиции Республики Казахстан НОТАРИУС

5082814

Документ 2

2 009004 747735

ҚАРАҒАНДЫ ОБЛЫСЫ ӘДІЛЕТ ДЕПАРТАМЕНТІ

ӨТІНІШ № 07/20/19240 ТІРКЕУШІ №

КАДАСТР № 09:142:153:256:1:5

ТІРКЕУШІ (МАМАН) Жидебаева С.А.

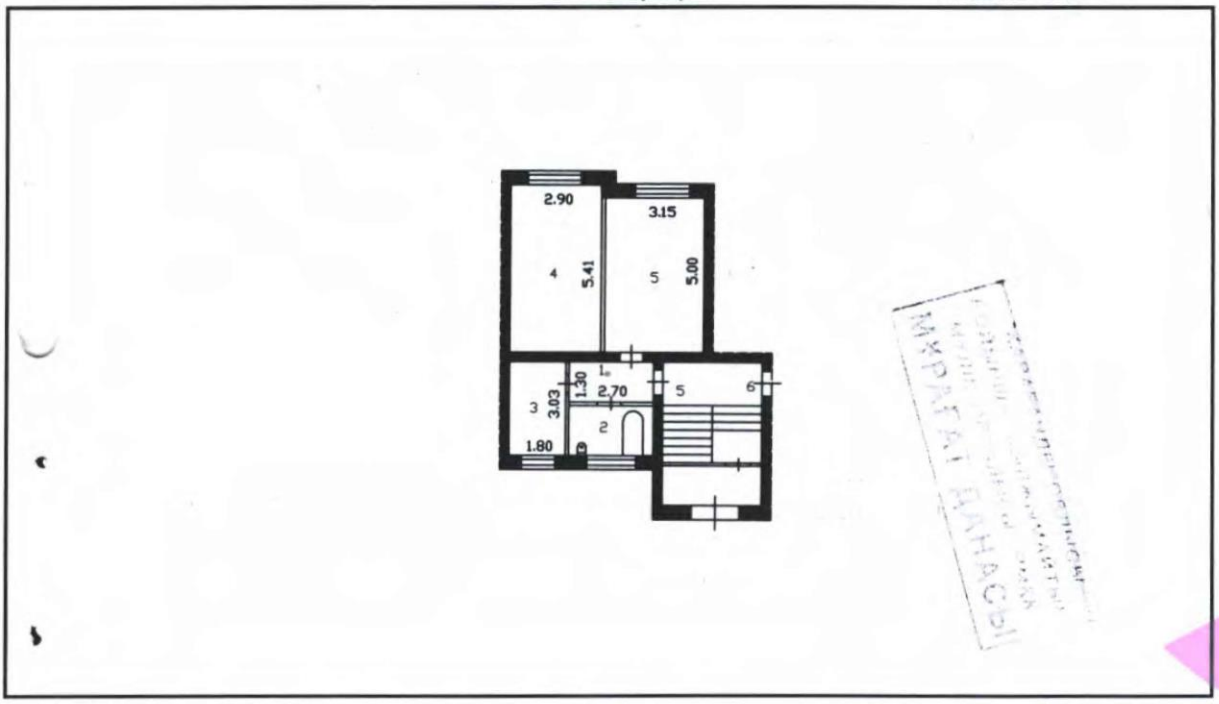
БАСШЫ Шакиров М.Т.

Республиканское государственное предприятие "Центр по недвижимости по Карагандинской области Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан"

Паспорт
на квартиру в многоквартирном жилом доме (Ф-3)

1. Город (поселок, населенный пункт) — г. Караганда
2. Адрес — г. Караганда, р-он Казыбек би, ул. Музейная, д. 5, кв. 5
3. Кадастровый номер — 09:142:153:256:1:5
4. Инвентарный номер — 42828

План квартиры Масштаб 1:200



Год постройки дома 1938 Материал стен кирпич Этаж 1 Этажность 2

Экспликация

№	Назначение комнат и помещений	Полезная площадь	Жилая площадь	Нежилая площадь	№	Назначение комнат и помещений	Полезная площадь	Жилая площадь	Нежилая площадь
1	коридор	3.5		3.5					
2	сан. узел	4.3		4.3					
3	кухня	5.5		5.5					
4	жилая комната	15.7	15.7						
5	жилая комната	15.8	15.8						
	Итого полезная:	44.8	31.5	13.3					

Дата выдачи 25.07.2007

Руководитель Жунусов С.Б. (Ф.И.О., подпись)

Начальник отдела Упашев А.Ж. (Ф.И.О., подпись) М.П.

Исполнитель Алдыбаева А.Ж (Ф.И.О., подпись)