Жеке кәсіпкер «Михайлов» ЖСН 660729300723 Қазақстан Республикасы, Қостанай облысы, Рудный қаласы, П. Корчагин көшесі, 136 үй. Байланыс телефоны: +7 (777) 647 08 28 ҚР Бағалаушылар Ассоциациясының өзін-өзі реттейтін ұйымы БИК CASPKZKA ЖСК KZ51722S000052393086 "Kaspi Bank"АҚ	Индивидуальный предприниматель «Михайлов» ИИН 660729300723 Республика Казахстан, Костанайская область, г. Рудный, ул. П. Корчагина, дом 136. Контактный телефон: +7 (777) 647 08 28 ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской Ассоциации Оценщиков» БИК CASPKZKA ИИК KZ51722S000052393086 АО «Kaspi Bank»



Утверждаю:
ИП «Михайлов»

ИП МИХАЙЛОВ
ИИН 660729300723
индивидуальный предприниматель
Республика Казахстан Костанайская обл. г. Рудный

Михайлов Виктор Владимирович

«20» августа 2026 года

Отчет об оценке
недвижимого имущества № 37/08

Есепті жасау күні: **Дата составления отчета:**	«13» августа 2026 года
Нысанның атауы: **Наименование объекта:**	Магазин с правом временного возмездного землепользования (аренды) на земельные участки
Жылжымайтын мүліктің орналасуы: **Местонахождение объекта:**	Республика Казахстан, Костанайская область, город Рудный, улица И. Франко, дом №2, нежилое помещение 83
Бағалау күні: **Дата оценки:**	«13» августа 2026 года
Бағалаудың мақсаты: **Цель оценки:**	Определение рыночной стоимости
Бағалаудың тағайындалуы: **Назначение оценки**	Для реализации арестованного имущества на торгах (аукционе) в рамках исполнительного производства
Анықталған мәннің түрі: **Вид определяемой стоимости**	Рыночная стоимость
Тапсырыс беруші: **Заказчик:**	Хасенов Руслан Ермекбаевич ИИН 750827300557 Частный судебный исполнитель Костанайского исполнительного округа Юридический адрес: Республика Казахстан, Костанайская область, город Рудный, улица Мира, дом №107А, кабинет №203
Нарықтық құны: **Рыночная стоимость:**	**23 630 000 (двадцать три миллиона шестьсот тридцать тысяч) теңге.**

Бағалаушы туралы мәліметтер / Сведения об оценщике:

Член палаты оценщиков ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО). Свидетельство о членстве СРО КАО №54/9 от 01.01.2026года. Квалификационное свидетельство оценщика КАО-0394-ОДИ от 29.10.2020 года. Квалификационное свидетельство оценщика КАО-0405-ОНИ от 16.07.2020 года. Договор серия В-ОЦ№070-25-13791593/753473ДС добровольного страхования гражданско-правовой ответственности оценщиков от 14.04.2026 года. АО «С К «Номад Иншуранс», Филиал Костанай.

г. Рудный

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование раздела	Страница
Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	3
1.1. Основание для проведения оценки	3
1.2. Задание на оценку	3
1.3. Сведения об оценщике	3
1.4. Допущения и ограничительные условия, в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки	3
1.4.1. Общие допущения	3
1.4.2. Ограничительные условия	3
1.5. Перечень документов, использованных при оценке	4
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете.	4
Раздел 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2.1. Дата осмотра	5
2.2. Описание месторасположение объекта оценки	5
2.3. Характеристика дачного домика	5
2.4. Характеристика и состав объекта оценки	5
2.5. Назначение, текущее использование и состояние объекта	6
2.6. Технические характеристики строений и сооружений. (Данные технического паспорта)	6
2.7. Технические характеристика земельного участка	6
2.8. Схема расположения оцениваемого объекта	6
Раздел 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	7
3.1. Методология оценки, обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	7
3.1.1. Методология оценки	7
3.2. Анализ наиболее эффективного использования	8
3.3. Обоснование выбора/отказа используемых подходов и методов	8
3.4. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	10
3.5. Обзор и анализ рынка	12
3.6. Проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным при выборе аналогов аналогичных оцениваемому объекту	13
3.6.1. Расчет рыночной стоимости выполнен сравнительным подходом с применением метода сравнительного анализа	14
3.7. Согласование результатов	16
Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	16
4.1. Заключение	16
Приложение №1: Акт осмотра объекта недвижимости	17
Приложение №2: Фотографии объекта оценки	19
Приложение №3: Объекты-аналоги	21
Приложение №4. Расчет корректирующих коэффициентов.	24
Приложение №5: Документы, подтверждающие исходные данные	26-36

Раздел 1. Общие сведения об отчете

1.1. Основание на проведение оценки.

Настоящая оценка проведена на основании Договора на оказание услуг по оценке № 37/08 от 12.08.2026 года.

1.2. Задание на оценку.

Оцениваемый объект	Магазин, общей площадью 82,9 м2 с правом временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадью 0,1246 га, доля – 0,0023га, с правом временного землепользования на земельный участок- сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадь земельного участка – 0,0029 га.
Собственник имущества	Цой Оксана Рольевна
Месторасположение объекта	Республика Казахстан, Костанайская область, город Рудный, улица И. Франко, дом №2, нежилое помещение 83
Оцениваемые права	Право собственности, согласно акту приемочной комиссии от 18.11.2014 года.
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Идентификация имущественных прав	Частная собственность
Вид устанавливаемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике

Ф.И.О	Михайлов Виктор Владимирович
Индивидуальный идентификационный номер	660729300723
Местонахождение	Республика Казахстан, Костанайская область, город Рудный, улица Павла Корчагина, дом №136. Контактный телефон: 8 777 647 08 28
Номер и дата выдачи свидетельства о присвоении квалификации "оценщик"	Квалификационное свидетельство оценщика КАО-0394-ОДИ от 29.10.2020 года, Квалификационное свидетельство оценщика КАО-0405-ОНИ от 16.07.2020года.
Наименование палаты оценщиков	Член палаты оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО). Свидетельство о членстве СРО КАО №54/9 от 01.01.2026 года.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	АО «С К «Номад Иншуранс», Филиал Костанай. Договор серия В-ОЦ№070-26-14934960/856660 ДС добровольного страхования гражданско-правовой ответственности оценщиков от 14.04.2026 года. Страховая сумма 21 625 000 (двадцать один миллион шестьсот двадцать пять тысяч) тенге. Срок действия договора с 14.04.2026 года по 13.04.2027 года.

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

Настоящий раздел раскрывает существенные допущения, специальные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при выполнении задания на оценку в соответствии с требованиями МСО-2025 и Стандарта оценки Республики Казахстан «Оценка недвижимого имущества».

1.4.1. Общие допущения

Оценка выполнена исходя из предположения, что сведения, документы и информация, предоставленные Заказчиком и иными источниками, являются достоверными, полными и актуальными на дату оценки, если в отчете не указано иное.

Оценщик не проводил юридическую экспертизу правоустанавливающих документов, технический аудит, инженерные обследования, экологическую экспертизу либо иные специальные исследования, выходящие за пределы компетенции оценщика, если иное прямо не предусмотрено заданием на оценку.

Осмотр объектов оценки проводился без вскрытия конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и без применения методов технической диагностики. Техническое состояние объектов определялось на основании визуального осмотра и представленной документации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых дефектов, обременений, ограничений, загрязнений, повреждений либо иных факторов, способных существенно повлиять на стоимость объектов оценки, если информация о таких факторах не была предоставлена оценщику.

Оценщик исходил из предположения, что объекты оценки эксплуатируются в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, а их использование соответствует разрешенному целевому назначению.

Итоговая величина стоимости действительна исключительно по состоянию на дату оценки. Изменение рыночной конъюнктуры, экономических условий, законодательства, физического состояния объекта либо иных факторов после даты оценки может повлиять на величину стоимости.

1.4.2. Ограничительные условия

Настоящий отчет предназначен исключительно для целей, указанных в задании на оценку, и не может использоваться для иных целей без письменного согласия оценщика.

Отчет об оценке должен рассматриваться исключительно в полном объеме. Использование отдельных частей отчета вне общего контекста не допускается.

При проведении оценки был применен сравнительный подход. Применение сравнительного подхода обусловлено наличием достаточного объема рыночной информации по сопоставимым объектам недвижимости и характером объектов оценки как неспециализированной недвижимости.

Доходный подход не применялся в связи с отсутствием достаточной и подтвержденной информации, необходимой для проведения достоверных расчетов доходным подходом, включая сведения о доходах, расходах, условиях аренды и иной финансовой информации, относящейся к объектам оценки.

Результат оценки отражает профессиональное суждение оценщика о наиболее вероятной рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки и не является гарантией цены, по которой объект может быть отчужден в конкретной сделке.

Оценщик не несет ответственности за изменения рыночных условий, юридического статуса объекта, физического состояния имущества либо иных обстоятельств, возникших после даты оценки.

Расчеты выполнены с использованием справочника оценщика, методом анализа групп данных, предусматривающим группирование данных по факторам, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости в зависимости от влияния рассматриваемого параметра и электронных таблиц. Возможные незначительные расхождения при ручном пересчете могут быть обусловлены особенностями округления промежуточных значений.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, носит конфиденциальный характер и не подлежит публикации либо передаче третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан или условиями задания на оценку.

Настоящий отчет об оценке не является рекомендацией к совершению сделки и не заменяет проведение пользователями отчета собственного анализа и проверки обстоятельств, имеющих значение для принятия управленческих, инвестиционных либо иных решений.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки.

1.Нормативные правовые акты

- Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 г. N 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с актуальными изменениями на дату оценки)

Стандарты оценки

- «Требования к форме и содержанию отчета об оценке» утверждены приказом Министра финансов РК 3 мая 2018 года № 501 с изменениями и дополнениями в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772 (с актуальными изменениями на дату оценки).
- Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" утвержден приказом Министра финансов РК от 5 мая 2018 года № 519 с изменениями и дополнениями в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 05.03.2025 № 104 (с актуальными изменениями на дату оценки).
- Стандарт оценки «Виды стоимости»; утвержден приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 05.03.2025 № 104 (с актуальными изменениями на дату оценки).

2. Перечень данных, использованных при проведении оценки:

- Интернет-ресурс: http://krisha.kz
- Интернет-ресурс: https://www.olx.kz

Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., ЯковлевойО.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 209 с.

3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии):

1.	Акт приемочной комиссии от 18.11.2014 года.
2.	Приказ №481 ГУ «Руденский городской отдел архитектуры и градостроительства» акимата города Рудного от 23.12.2014 года.
3.	Справка о присвоении адреса объекту недвижимости от 24.12.2014 года.
4.	Постановление акимата города Рудного №168 от 05.02.2015 года.
5.	Договор об аренде земельного участка № 67 от 05.02.2015 года.
6.	Договор об аренде земельного участка № 68 от 05.02.2015 года.
7.	Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) № 3382560 от 25.02.2015 года.
8.	Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) № 3382540 от 25.02.2015 года.
9.	Технический паспорт от 02.07.2010 года.
10.	Постановление (об участии специалиста по оценке описанного имущества) от 17.07.2026 года.

11.	Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках №101000277923219 от 14.08.2026года.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчёте.

В настоящем Отчете используются следующие основные понятия:

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

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

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

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

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

6) 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;

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

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

9) свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

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

11) 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;

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

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

Источники информации: «Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 г. N 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»

Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки

2.1. Дата осмотра

Визуальный осмотр объекта	12.08.2026 года.

2.2. Описание месторасположение объекта оценки

Наименование	Описание объекта
Месторасположение	Республика Казахстан, Костанайская область, город Рудный, улица И. Франко, дом №2, нежилое помещение 83
Ру́дный— город на реке Тобол в Костанайской области Казахстана. Возник в 1957 году в связи с освоением железорудного месторождения и строительством Соколовско-Сарбайского горно-обогатительного комбината. https://ru.wikipedia.org/wiki/Рудный	
Описание месторасположения объекта оценки	Многоквартирные жилые дома, школа, детский сад, остановка общественного транспорта, магазины, расположен вдоль проезжей части.
Микрорайон	16
Прилегающие микрорайоны	10,11,18 микрорайоны
Престижность района	Средняя
Доступность общественного транспорта	Высокая
Близость учебных учреждений:	Доступны
Близость к торговым и культурным центрам:	Доступны
Экологическая зона прилегающей территории	Удовлетворительное.

2.3. Характеристика многоквартирного жилого дома встроенного пристроенного магазина.

Тип постройки	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1967
Этажность	5
Материал стен	ж/б блоки

Внешнее состояние	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Центральные коммуникации

2.4. Характеристика помещения магазина, внутренняя отделка и состав объекта оценки

Состав объекта оценки	Недвижимое имущество – Магазин, общей площадью 82,9 м2 с правом временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадью 0,1246 га, доля – 0,0023га, с правом временного землепользования на земельный участок- сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадь земельного участка – 0,0029 га.
Год постройки	2010
Литер	А
Расположение магазина в многоквартирном жилом доме	1(5)
Тип планировки	Свободная
Санитарный узел	Есть
Общая площадь, м2	82,9
Год проведения ремонта (улучшений)	н/у
Расхождение техническим паспортом	Нет
Наличие перепланировок	Нет
Примечание:	-
Обременения	Договор залога недвижимого имущества (для физического лица) 23AL0002228/01 от 22.11.2023 года. 1. Постановление о наложении ареста на имущество должника (недвижимость) 259e424b-bca2-4770-aa69-314fa94d5308 от 13.07.2026 года. 2. Постановление о наложении ареста на имущество должника (недвижимость) 477cd7fb-8b93-4c57-befb-e6d7f303da4d от 14.07.2026 года. 3. Постановление о наложении ареста на имущество должника (недвижимость) d9bf6a0d-b0c7-4bc7-9d87-8d7c35fd4d34 от 05.08.2026 года.
Дополнительно	Пожарная и охранная сигнализация, электросчётчик, кондиционеры, счётчики воды, видеонаблюдение.

Техническое состояние на момент визуального осмотра		
Наименование	Состав	Состояние
входные двери	Входная группа: Металлопластиковая входная группа, металлопластиковая дверь, металлическая	хорошее
внутренние двери	деревянные	хорошее
оконные рамы	Металлопластиковые, решетки.	хорошее
стены	Обои, кафель, левкас, покраска, обои	хорошее
потолки	Натяжной	хорошее
пол	Кафель, линолеум	хорошее
Техническое состояние сантехнического оборудования		
мойка	металлическая	хорошее
раковина	керамическая	хорошее
смесители	металлические	хорошее
унитаз	керамические	хорошее
Техническое состояние внутренних инженерных сетей		
водопровод	пропилен	хорошее
канализация	пропилен	хорошее
радиаторы	чугунные	хорошее

2.5. Назначение, текущее использование и состояние объекта

Назначение объекта оценки	Нежилое помещение.
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки используется по назначению (сфере торговли)
Состояние объекта оценки	Хорошее

2.7. Технические характеристика земельного участка.

Земельный участок №1

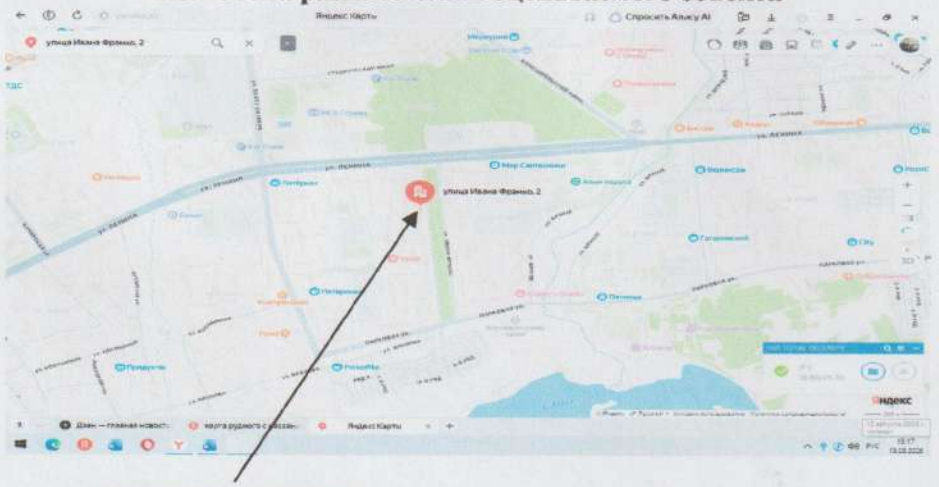
Кадастровый номер	12:195:005:2413
Право собственности на земельный участок	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года,

	площадью 0,1246 га, доля – 0,0023га. Акт №3382560 от 25.02.2015 года.
Площадь земельного участка	Доля - 0,0023га, площадь земельного участка 0,1246 га.
Категория земель	Земли населённых пунктов (городов, посёлков и сельских населённых пунктов)
Целевое назначение земельного участка	Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения.
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	Сервитут для обслуживания инженерных коммуникаций
Делимость земельного участка	Неделимый

Земельный участок №2

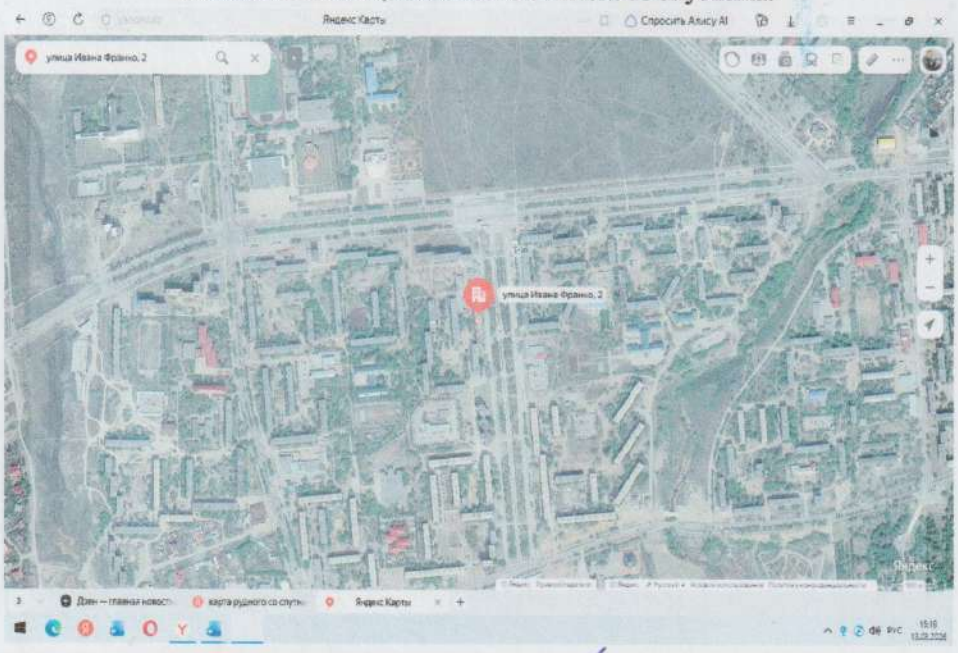
Кадастровый номер	12:195:005:3350
Право собственности на земельный участок	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадью 0,0029 га. Акт №3382540 от 25.02.2015 года.
Площадь земельного участка	Площадь земельного участка 0,0029 га.
Категория земель	Земли населённых пунктов (городов, посёлков и сельских населённых пунктов)
Целевое назначение земельного участка	Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения.
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	Сервитут для обслуживания инженерных коммуникаций
Делимость земельного участка	Неделимый

2.8. Схема расположения оцениваемого объекта



Оцениваемый объект.

Расположение оцениваемого объекта со спутника.



Раздел 3. Расчетная часть отчета

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

3.1.1. Методология оценки

Методология оценки изложена в соответствующих стандартах оценки, которые утверждены приказом министра финансов РК. Объекты оценки относятся к недвижимому имуществу, которые оцениваются с использованием подходов, методов, которые установлены одноименным стандартом оценки «Оценка недвижимого имущества». Действие настоящего стандарта распространяется на оценку всех типов недвижимого имущества, (за исключением воздушных и морских судов, судов внутреннего водного плавания, судов плавания "река–море", космических объектов), в том числе на работы и услуги, относящиеся к недвижимому имуществу, и используется оценщиками, имеющими свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" по специализации "Оценка недвижимого имущества". Методы, установленные в стандарте, используются для оценки прав собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории Республики Казахстан, в том числе прав аренды, землепользования и временного пользования земельным участком.

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы. Доходный подход применяется при оценке объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы. Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Таким образом в каждом конкретном случае оценщик в соответствии со своим нормативно установленным правом самостоятельного выбора подходов и методов оценки, анализируя объем представленных документов, методологические возможности и ограничения подходов, принимает решение об использовании возможных методов/метода оценки. Отсутствуют законодательные ограничения на применение всех подходов или методов, которые описаны в стандарте оценки, оценщик может использовать один или несколько методов, которые будут соответствовать реализации задания на оценку.

Затратный подход

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Методы затратного подхода:

1. Метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, расценок и других нормативов;
2. Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;
3. Метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;
4. Индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

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:

1. Метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.
2. Метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

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.

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.

Методы сравнительного подхода:

1. Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;
2. Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);
3. Метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

Метод соотнесения цены и дохода не применялся, так как объект оценки отсутствует информация о величине доходов, получаемых от эксплуатации объекта оценки.

Метод статистического моделирования не применялся, так как имеется достаточное количество аналогичных объектов и наиболее целесообразно в данном случае применить метод сравнительного анализа.

Методы оценки земельных участков

1. 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.
2. 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.
3. Метод разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения, 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 сравнения.
4. Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков путем анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов недвижимости, сравнимых в других отношениях.
5. Метод остаточной стоимости 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 сравнительного анализа используется при наличии достаточно развитого рынка купли-продажи недвижимого имущества со сформировавшимся спросом и предложением, и может применяться для оценки рыночной стоимости активов.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Рыночная стоимость активов будет отражать их наиболее эффективное использование (п. 30.4 МСО 104. Базы оценки). Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование актива, которое максимизирует его продуктивность и которое физически возможно, юридически допустимо и финансово реализуемо. Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.

Результат анализа наиболее эффективного использования нежилого помещения всегда один – объект коммерческой недвижимости в сфере торговли, услуг, производства, ремонта и т.д. или сдача в аренду, текущее использование – по прямому назначению – объект коммерческой недвижимости в сфере торговли. На момент оценки объект используется по назначению.

3.3. Обоснование выбора/отказа используемых подходов и методов.

В соответствии с требованиями МСО-2025 и национального Стандарта оценки недвижимого имущества Республики Казахстан выбор подходов и методов оценки осуществляется на основе анализа характера объекта оценки, доступности и качества рыночной информации, а также цели задания на оценку.

При проведении настоящей оценки оценщиком рассматривались три основных подхода:
- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Сравнительный подход выбран в качестве основного, поскольку:
- объект оценки относится к категории неспециализированной недвижимости, для которой на рынке существует активный оборот;
- на дату оценки имеется достаточное количество рыночных предложений и сделок с сопоставимыми объектами недвижимости;
- рыночные данные позволяют провести корректное сравнение по основным ценообразующим факторам (местоположение, площадь, состояние, функциональное назначение и др.);
- подход наиболее полно отражает поведение типичного участника рынка при совершении сделок купли-продажи аналогичных объектов.

Таким образом, сравнительный подход обеспечивает наиболее надежную и рыночно обоснованную оценку стоимости объекта оценки в рамках данного задания.

Доходный подход не применялся, поскольку отсутствует достаточная и достоверная информация, необходимая для построения обоснованных прогнозов доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, включая подтвержденные данные о фактических или рыночных арендных ставках, уровне заполняемости и операционных расходах.
Дополнительно учитывалось, что текущее использование объекта оценки не представлено в виде устойчивого инвестиционного актива с прозрачным доходным потоком, что ограничивает применимость доходного подхода.

Затратный подход не применялся в качестве основного, поскольку:
- объект оценки относится к объектам, для которых рыночная информация по аналогам достаточна для применения сравнительного подхода;
- отсутствует необходимость восстановления стоимости объекта через расчет затрат на замещение как наиболее вероятной модели поведения рынка;
- возможное применение затратного подхода не обеспечивает большей точности результата по сравнению с сравнительным подходом в данных рыночных условиях.

Итоговое обоснование выбора подхода
С учетом характера объекта оценки, наличия достаточной рыночной информации и цели оценки, сравнительный подход признан наиболее обоснованным и приоритетным для определения рыночной стоимости объекта оценки. Применение иных подходов ограничено объективной недостаточностью исходных данных либо их меньшей релевантностью для отражения рыночного поведения участников рынка на дату оценки.

Обоснование отказа от применения отдельных методов оценки
В соответствии с требованиями МСО-2025 и Стандарта оценки недвижимого имущества Республики Казахстан, выбор конкретных методов оценки осуществляется исходя из наличия достаточной и достоверной информации, характера объекта оценки, а также рыночной применимости соответствующих расчетных процедур.
В рамках настоящего отчета при применении соответствующих подходов были рассмотрены возможные методы оценки, однако часть из них не использовалась по причине их неприменимости к условиям оценки и недостаточности исходной информации.

1. Отказ от применения методов затратного подхода
Метод поэлементного расчета не применялся в связи с отсутствием полной и достоверной информации о ресурсной сметной базе, необходимой для детализированного расчета стоимости воспроизводства.
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости не применялся ввиду ограниченной актуальности укрупненных нормативов стоимости для объектов оценки, а также существенных различий в конструктивных и функциональных характеристиках объектов, что снижает достоверность результата при использовании данного метода.
Метод удельных показателей не использовался по причине недостаточной сопоставимости объектов-аналогов, используемых в нормативных базах, с оцениваемыми объектами по функциональному назначению, качеству строительства и текущему техническому состоянию.
Индексный метод не применялся в связи с отсутствием достоверной базовой стоимости объектов оценки на сопоставимую дату, а также ограниченной точностью индексов изменения стоимости в отношении объектов с различной степенью физического и функционального износа.

2. Отказ от применения методов доходного подхода
Метод прямой капитализации дохода не применялся в связи с отсутствием устойчивого и подтвержденного потока доходов от эксплуатации объектов оценки, а также недостаточностью рыночной информации о ставках капитализации для аналогичных объектов в рассматриваемом сегменте рынка.
Метод дисконтированных денежных потоков не использовался ввиду отсутствия достоверных исходных данных для построения прогнозных денежных потоков, включая информацию о долгосрочных арендных договорах, операционных расходах, уровне вакантности и рыночных ожиданиях участников рынка.
Дополнительно учитывалась высокая степень неопределенности прогнозных параметров, что могло бы существенно

настоящей оценки, недостаточностью и/или низкой достоверностью исходных данных, а также несоответствием требованиям рыночной обоснованности результатов в контексте поведения типичного участника рынка. В связи с этим, приоритет был отдан тем расчетным процедурам, которые обеспечивают наиболее надежное отражение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки.

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

Процесс оценки рыночной стоимости объектов недвижимости осуществлялся в соответствии с требованиями международных и национальных стандартов оценки и включал последовательные этапы, обеспечивающие системность, обоснованность и прослеживаемость результатов оценки.

1. Определение задания на оценку. На данном этапе осуществлялось:
- идентификация имущественных прав, подлежащих оценке;
- уточнение цели оценки и предполагаемого использования результатов;
- установление базы оценки и вида определяемой стоимости;
- согласование даты оценки;
- определение существенных допущений и ограничительных условий;
- заключение договора на проведение оценки;
- проведение осмотра объектов оценки;
- идентификация оцениваемого имущества, включая физическое описание объектов недвижимости;

2. Предварительный анализ и сбор информации. На данном этапе выполнены:
- сбор, систематизация и анализ правоустанавливающей, технической и иной документации по объектам оценки;
- анализ рынка недвижимости в соответствующем сегменте;
- исследование предложения на сопоставимые объекты недвижимости;
- анализ факторов, влияющих на стоимость объектов оценки (местоположение, функциональное назначение, техническое состояние и др.).

3. Выбор подходов и методов оценки и выполнение расчетов. В соответствии с требованиями стандарта были рассмотрены три основных подхода к оценке, в рамках каждого подхода были проанализированы возможные методы расчета стоимости с учетом доступности исходной информации, характеристик объекта оценки и рыночной ситуации. **Расчет рыночной стоимости выполнен с применением метода сравнительного анализа, соответствующего наиболее репрезентативной рыночной информации.**

4. Согласование результатов оценки. На данном этапе осуществлялось:
- анализ результатов, полученных в рамках примененного метода оценки;
- проверка логической согласованности полученных значений;
- анализ чувствительности результата к ключевым ценообразующим факторам;
- формирование итогового профессионального суждения о рыночной стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке. На заключительном этапе:
- сформирован отчет об оценке в соответствии с требованиями международных стандартов оценки и законодательства Республики Казахстан;
- документально изложены исходные данные, допущения, методология и расчеты;
- представлено итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки;
- обеспечена прослеживаемость всех этапов оценки.

Последовательность применения метода сравнительного анализа

При использовании метода сравнительного анализа рыночной стоимости объектов недвижимости применялась 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 соответствие ее рыночным данным;
3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта элементов 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.

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, при их наличии, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

3.5. Обзор и анализ рынка.

Анализируя рынок стоимости предложения коммерческой недвижимости с общими площадями от 59,9 м2 до 100 м2 приближенных к площади объекта оценки (82,9 м2) в разных микрорайонах города Рудного; из анализа, следует, что стоимость 1 м2 предложения варьируется от **189 394** тенге до **429 799** тенге, поэтому 13 предложений средняя рыночная стоимость 1 м2 коммерческой недвижимости по городу составляет **322 000** тенге. (График №2).

Предложения по продажам коммерческой недвижимости площадью от 59,0 м2 до 100 м2 по городу Рудному.

Коммерческая недвижимость (Встроенные помещения в многоквартирные жилые дома)			
Стоимость	ссылка	площадь, м2	Ст-ть за 1м2
28 000 000	https://krisha.kz/a/show/1009616211?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a192267	91	307692
31 000 000	https://krisha.kz/a/show/1004899325?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a192267	90	344444
28 000 000	https://krisha.kz/a/show/1008573578?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a192267	81	345679
28 000 000	https://krisha.kz/a/show/1014622650?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a192267	90	311111
22 917 000	https://krisha.kz/a/show/1011570510?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a192267	59,9	382588
15 000 000	https://krisha.kz/a/show/1007712774?srchid=01a02993-3d9a-7e68-be4e-53d6c84df	79,2	189394
22 000 000	https://krisha.kz/a/show/698233280?srchid=01a02997-851b-7819-9938-ae7aad87c0	100	220000
29 900 000	https://krisha.kz/a/show/1013148579?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a192267	95,5	313089
18 000 000	https://krisha.kz/a/show/760187008?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a1922677	58,1	309811
30 000 000	https://krisha.kz/a/show/1013687697?srchid=01a02314-97a1-7457-8788-5a8cd2373c	69,8	429799
20 000 000	https://krisha.kz/a/show/1002739175?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a192267	60	333333
28 000 000	https://krisha.kz/a/show/694147405?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a1922677	90	311111
23 000 000	https://krisha.kz/a/show/1011523610?srchid=01a02309-60a3-7e07-834b-04a192267	60	383333
Средняя стоимость 1 м2			321645

Средняя стоимость 1 м2 по городу предложения составляет: **322000** тенге

График №1.



График №2.



3.6. Проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным при выборе аналогов аналогичных оцениваемому объекту.

Из общего числа предложений, оценщиком выбраны три аналога, находящиеся в середине ценового диапазона и расположены максимально близко к оцениваемому объекту «Фотографии рабочего стола (скриншоты)». Для подтверждения достоверности предложений и получения дополнительной информации, оценщиком был осуществлен обзвон аналогов и проверка информации по выбранным объявлениям. По результатам проведенного теста на сравнимость объектов-аналогов с объектом оценки, было установлено, что выбранные аналоги из одного сегмента рынка с объектом оценки и могут конкурировать с ним.

Таблица №1. Приложение №3 (стр.17-19).

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	Объект оценки	Объект- аналог № 1	Объект- аналог № 2	Объект- аналог № 3
Сегмент рынка	Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Наименование	Втроенное помещение	Втроенное помещение	Втроенное помещение	Втроенное помещение
Ценообразующие факторы				
Месторасположение	г.Рудный, ул. И. Франко, дом №32, НП83, 16 мкр.	г. Рудный, ул. Ленина, дом №131, 10 мкр.	г. Рудный, ул.И. Франко, дом №2, магазин "Веста"16 мкр.	г. Рудный, ул.И. Франко, дом №2, 16 мкр.
Контактный телефон		77 012 928 112	77 023 544 124	77 772 215 072
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1014622650?srchid=019ffafd-94f9-7f3d-963b-65f10801367a&srchtype=filter&srchpos=3&source=search_advert	https://krisha.kz/a/show/1002739175?srchid=019ffafd-94f9-7f3d-963b-65f10801367a&srchtype=filter&srchpos=59&source=search_advert	https://krisha.kz/a/show/760187008?srchid=01a01e7c-6d9c-7fe1-afc2-6f31a637fc22&srchtype=filter&srchpos=51&source=search_advert
Дата обращения к источнику информации		**13.08.2026г.**	**13.08.2026г.**	**20.08.2026г.**
Материал стен	ж/б блоки	кирпич	ж/б блоки	ж/б блоки
Целевое использование	Объект с фере торговли	Объект с фере торговли	Объект с фере торговли, услуг и т.д.	Объект свободного назначения и т.д.
Площадь кв. м. (общая)	82,9	90,0	60,0	58,1
Земельный участок, га	Доля 0,0023га и 0,0029га	н/у	н/у	н/у
Право собственностина земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации
Техническое состоянне	Хорошее	Хрошее	Хорошее	Удовл.
Год постройки	1967	1964	1967	1967
Срок эксплуатацин	59	62	59	59
Износ, %	47	50	47	47
СТОИМОСТЬ, тенге		**29 000 000**	**20 000 000**	**18 000 000**
Цена, тенге/ кв. м.		322 222	333 333	309 811
Расчет отклонения скорректированных цен предложения единицы сравнения				
Характеристики	**Объект оценки**	**Объект- аналог № 1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Скорректированная цена предложения, тенге		322 222	333 333	309 811
Средняя арифметическая, тенге		321 789		
Отклонение от средней арифметицеской		433	11 545	-11 978
Среднее квадратическое отклонение		9 608		
Коэффициент вариации		**0,03**		
Расчет отклонения скорректированных площадей объекта оценки и объектов - аналогов предложения				
Характеристики	**Объект оценки**	**Объект- аналог № 1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Скорректированная площадь предложения,	82,9	90,0	60,0	58,1
Средняя арифметическая площадь		73		
Отклонение от средней арифметицеской	10	17	-13	-15
Среднее квадратическое отклонение		14		
Коэффициент вариации		**0,19**		

1. Значение коэффициента вариации скорректированных цен предложения в нашем случае 3%.
2. Значение коэффициента вариации скорректированных общих площадей предложения в нашем случае 19%.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

В нашем случае коэффициент вариации на скорректированные цены предложения единицы сравнения составляет 3%, т.е. изменчивость вариационного ряда относится к незначительной и является однородной, а скорректированных площадей объекта оценки и объектов аналогов предложения составляет 19%, т.е. изменчивость вариационного ряда относится к средней и является однородной, таким образом, выбранные данные (аналоги) могут использоваться для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Производим расчет рыночной стоимости, используя данные аналоги.

3.6.1. Расчет рыночной стоимости выполнен сравнительным подходом с применением метода сравнительного анализа. Таблица №2.

Таблица корректировки цен на оцениваемый объект				
Характеристика	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
	Объект оценки	**Объект- аналог № 1**	**Объект- аналог № 2**	**Объект- аналог № 3**
Сегмент рынка	Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Наименование	Втроенное торговое	Втроенное торговое	Втроенное торговое	Втроенное торговое
Ценообразующие факторы				
Месторасположение	г.Рудный, ул. И. Франко, дом №2, НП83, 16 мкр.	г. Рудный, ул. Ленина, дом №131, 10 мкр.	г. Рудный, ул.И. Франко, дом №2, магазин "Веста"16 мкр.	г. Рудный, ул.И. Франко, дом №2, 16 мкр.
Контактный телефон		77 012 928 112	77 023 544 124	77 772 215 072
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1014622650?srchid=019ffafd-94f9	https://krisha.kz/a/show/1002739175?srchid=019	https://krisha.kz/a/show/760187008?srchid=01a01e
Дата обращения к источнику информации		**13.08.2026г.**	**13.08.2026г.**	**20.08.2026г.**
Тип постройки	ж/б блоки	кирпич	ж/б блоки	ж/б блоки
Назначение	Объект с фере торговли	Объект с фере торговли	Объект с фере торговли, услуг и т.д.	Объект свободного назначения и т.д.
Площадь кв. м. (общая)	82,9	90,0	60,0	58,1
Право собственности и площадь земельного участка	Доля 0,0023га и 0,0029га	н/у	н/у	н/у
Коммуникации	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Техническое состояние	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации
Год постройки	Хорошее	Хрошее	Хорошее	Удовл.
Срок эксплуатации	1967	1964	1967	1967
Износ, %	59	62	59	59
СТОИМОСТЬ, тенге	47	50	47	47
Цена, тенге/ кв. м.		**29 000 000**	**20 000 000**	**18 000 000**
		322 222	333 333	309 811
ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ОБЪЕКТАМИ - АНАЛОГАМИ				
1. Корректировка на переданные имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		322 222	333 333	309 811
2. Корректировка поправки на торг		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена кв. м.		286 778	296 667	275 731
3. Корректировка на финансовые условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		286 778	296 667	275 731
4. Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		286 778	296 667	275 731
5. Корректировка на условия рынка (время продаж)		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		286 778	296 667	275 731
6. Корректировка на месторасположение		-2,5%	0%	0,0%
Скорректированная цена кв. м.		279 608	296 667	275 731
7. Величина поправки на целевое использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		279 608	296 667	275 731
ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
8. Корректировка на техническое (физическое) состояние %		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		279 608	296 667	275 731
9. Корректировка на состояние отделки %		0,0%	0,0%	10,0%
Скорректированная цена кв. м.		279 608	296 667	303 305
10. Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		279 608	296 667	275 731
11. Корректировка на архитектурно-планировочные решение		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена кв. м.		279 608	296 667	275 731
12. Корректировка на срок эксплуатации		1,8%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена кв. м.		284 668	296 667	275 731
13. Корректировка на площадь помещения		0,7%	-2,9%	-3,1%
Скорректированная цена кв. м.		286 661	288 063	267 184
14. Корректировка на разницу в размере земельного участка %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена кв. м.		286 661	288 063	267 184
15. Корректировка на право собственности на земельный участок %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена кв. м.		286 661	288 063	267 184
16. Корректировкана комуникации		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		286 661	288 063	267 184
17. Корректировка на прочии различии		0%	0%	0%
Скорректированная цена кв. м.		286 661	288 063	267 184
Суммарная корректировка по модулю %		5,01	2,90	13,10
Обратное значение корректировки по модулю		0,00199620	0,00344828	0,00076336
Удельный вес аналога		0,321561	0,555472	0,12296704
Среднее взвешенное значение цены 1м2 каждого аналога, тенге		92 179	160 011	32 855
Рыночная стоимость, тенге за 1 м2				**285 045**
Примечание: величина поправки от -11,0% до +10,0% т.е. (-, +, +/-)				
Общая площадь недвижимости кв. м.	82,90			
Стоимость в тенге, округленно	**23 630 000**			

Расчет отклонения итоговых скорректированных цен единицы сравнения				
Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект- аналог №3
Итоговая скорректированная стоимость 1 м2 объекта оценки и аналогов, тенге	285 045	286 661	288 063	267 184
Средняя арифметическая цена, тенге	281 738			
Отклонение от средней арифметицеской цены	3 307	4 922	6 325	-14 554
Среднее квадратическое отклонение	8 471			
Коэффициент вариации (должен быть менее 0,33)	**0,03**			

В расчётах изменчивость вариационного ряда относится к незначительной, является однородной при применении корректировок, так как итоговый коэффициент вариации составляет 3%, что менее 33%.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ МАГАЗИНА, С ПРАВОМ ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОПРЕДЕЛЁННАЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ МЕТОДОМ, СОСТАВЛЯЕТ: 23 630 000 (двадцать три миллиона шестьсот тридцать тысяч) тенге.

Обоснование корректировок

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

2. Корректировка условия финансирования - учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);

3. Корректировка на условия продажи - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

4. Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) - учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

5.Корректировка на торг - учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок; согласно справочнику оценщика №2, 2026 года, страница №20 (Таблица 4.2. Прочие районы/регионы) диапазон на уторговывание квартир от 6% до 16%, поэтому в нашем случае корректировку на уторговывание принимаем среднее значение в нашем диапазоне: **-11%, -11%, -11%,** соответственно для аналогов **№1, №2, №3. (**Приложение №4, страница №24).

6.Корректировка на месторасположение - корректировка учитывает месторасположение (удаленность/приближенность) объекта оценки к сопоставимым аналогам, что может влиять на их стоимость. Так как оцениваемый объект и аналоги №2, №3 расположены в одном многоквартирном жилом доме, в 16 микрорайоне, а аналог №1 расположен в более развитом инфраструктурой и более проходимостью людей микрорайоне №8, чем оцениваемый объект, поэтому расчётная корректировка по данному элементу сравнения в нашем случае составляет: **-2,5%; 0,0%; 0,0%,** соответственно **для аналога №1, №2, №3. (**Расчёт в приложение №4, страница 25).

7.Корректировка на целевое использование - оцениваемый объект и аналоги могут иметь различное целевое использование, что также влияет на стоимость оцениваемого объекта. Корректировка на целевое использование может быть в сторону увеличения так и в сторону уменьшения. Так как оцениваемый объект используется как магазин в сфере торговли и аналоги используются магазины в сфере торговли, то есть целевое использование используется по назначению, поэтому корректировка в нашем случае **не требуется.**

Физические характеристики

8.Корректировка на техническое (физическое) состояние - введением данной поправки регулируется различие уровня технического (физического) состояния конструкций данной недвижимости. Так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поэтому корректировка по данному элементу сравнения в нашем случае **не требуется.**

9.Корректировка на состояние отделки - введением данной поправки регулируется различие в уровне состояния внутренней отделки объекта оценки и объектов аналогов. Корректировка на внутреннюю отделку может рассчитана методом парных продаж или определяется по справочнику оценщика. Согласно справочнику оценщика 2 часть, 2026 года, страница 43, Таблица 20. Диапазоны коэффициентов на состояние внутренней отделки, с отличной отделкой коэффициент равен 1, с хорошей отделкой 0,94; средний корректирующий коэффициент с удовлетворительной отделкой 0,85; с неудовлетворительной отделкой, требуется ремонт 0,80; так как объект оценки и аналоги №1, №2 в хорошем состоянии, с хорошей отделкой, а аналог №3 в удовлетворительном состоянии, требуется ремонт, поэтому расчётная корректировка на состояние отделки в нашем случае составляет: **0,0%; 0,0%; 10,0%,** соответственно для аналогов №1,2,3. (Расчёт в приложение №4, страница 25).

10.Корректировка на материал стен – поправка учитывает разность между материалами стен, поскольку разница в цене между типами материалов может колебаться как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Материал стен (конструкций) оцениваемого объекта ж/б блоки и у объектов-аналогов №2, №3 материал стен ж/б блоки, а у объекта - аналога №1 материал стен – кирпич, так срок экономической жизни материала стен одинаков и составляет 125 лет, поэтому корректировка на материал стен **не требуется.**

11. Корректировка на архитектурно-планировочные решение – данная поправка предназначена для сравнения планировок строения. Так как оцениваемый объект и объекты - аналоги с одинаковой планировкой, поэтому расчётная корректировка по данному элементу сравнения в нашем случае **не требуется.**

12. Корректировка на срок эксплуатации может быть в зависимости от срока эксплуатации, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Корректировка на срок эксплуатации рассчитана по формуле: ((100-И.о.) /(100-И.а.) -1)* удельный вес конструкций, где И.о–износ оцениваемого объекта, И.о – износ объекта аналога, где Износ=Эффективный возраст/нормативный возраст (свод правил РК СП РК 1.04-102-2012 правила оценки физического состояния износа зданий и сооружений). Расчётная корректировка в нашем случае на срок эксплуатации составляет: **1,8%; 0,0%; 0,0%,** соответственно **для аналога №1, №2, №3.**

13. Корректировка на площадь - оцениваемый объект может отличаться от сопоставимых аналогов величиной площади, что также влияет на стоимость оцениваемого объекта. Согласно справочнику оценщика №2, 2026 года, страница №52 (Таблица 27. Усредненные показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади). Коэффициент торможения равен -0,09. Корректировка в нашем случае рассчитана методом торможения (по Яскевичу) и составляет: **0,7%; -2,9%; -3,1%,** соответственно для аналогов №1,2,3. (Расчёт в приложение №4, страница 25).

14. Корректировка на разницу в размере земельного участка, % – так как у объекта оценки не большие земельные участки с правом временного землепользования, у которых небольшие стоимости, а у объектов - аналогов площади земельных участков не установлены (у встроенных магазинов в многоквартирные жилые дома почти одинаковые по

площадям земельные участки с одинаковым целевым назначением), поэтому в нашем случае расчётная корректировка на площадь земельного участка **не требуется.**

15. Корректировка на право собственности земельного участка – оцениваемый объект от сопоставимых аналогов, может отличаться правом собственности земельного участка, что также влияет на стоимость оцениваемого объекта. Так как право собственности земельного участка у оцениваемого объекта и аналогов право аренды, поэтому корректировка по данному элементу сравнения в нашем случае **не требуется.**

15. Корректировка на факт наличия коммуникаций – оцениваемый объект от сопоставимых аналогов, может отличаться на наличие коммуникаций, что также влияет на стоимость оцениваемого объекта. Так как в оцениваемом объекте и в объектах - аналогах центральные коммуникации, поэтому расчетная корректировка в нашем случае **не требуется.**

16. Корректировка на прочие различия может определена методом анализа групп данных, предусматривающим группирование данных по факторам, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости в зависимости от влияния рассматриваемого параметра. Так как у оцениваемого объекта и аналогов нет различий, поэтому корректировка по данному элементу сравнения в нашем случае **не требуется.**

3.7. Согласование результатов оценки имущества.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов и методов, учитывая специфику и приоритетность того или иного методов, которые расценены оценщиком как наиболее логичные и приемлемые в каждом конкретном случае.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой оценки стоимости используется метод удельного веса.

В рамках настоящего отчёта применён единственный подход к оценке стоимости — **сравнительный подход, с использованием метода сравнительного анализа.** Применение других подходов (затратного, доходного) признано нецелесообразным в силу того, что объект не является специализированным либо объектом с ограниченным рынком (для затратного подхода); невозможности выделения самостоятельного дохода объекта оценки (для доходного подхода).

В связи с применением одного подхода и одного метода, процедура согласования не требуется, поскольку отсутствуют альтернативные расчётные значения стоимости.

Полученное значение является итоговым результатом оценки и отражает рыночную стоимость объекта с учётом цели оценки, допущений и ограничений, изложенных в отчёте.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, с использованием метода сравнительного анализа составляет: 23 630 000 (двадцать три миллиона шестьсот тридцать тысяч**) тенге.**

Данное оценочное расчетное мнение действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в случае будущего дефолта, ко времени которого могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи либо ухудшение состояния объекта по отношению к заявленному в тексте отчета.

Раздел 4. Заключительная часть

4.1 Заключение.

ТАКИМ ОБРАЗОМ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ МАГАЗИНА, С ПРАВОМ ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, КОСТАНАЙСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД РУДНЫЙ, УЛИЦА И.ФРАНКО, ДОМ №2, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 83, НА ДАТУ ОЦЕНКИ, С УЧЕТОМ КОРРЕКТИРОВКИ, СОСТАВЛЯЕТ: 23 630 000 (двадцать три миллиона шестьсот тридцать тысяч) **тенге.**

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

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

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

Оценщик: **Михайлов Виктор Владимирович**

ЖЕКЕ КӘСІПКЕР ИП МИХАЙЛОВ ИИН 860729300723 Индивидуальный предприниматель РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН КОСТАНАЙСКАЯ обл. г. РУДНЫЙ

Приложение №1. **АКТ ОСМОТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

2.1. Дата осмотра

Визуальный осмотр объекта	12.08.2026 года.

2.2. Описание месторасположение объекта оценки

Наименование	Описание объекта
Месторасположение	Республика Казахстан, Костанайская область, город Рудный, улица И. Франко, дом №2, нежилое помещение 83
Ру́дный— город на реке Тобол в Костанайской области Казахстана. Возник в 1957 году в связи с освоением железорудного месторождения и строительством Соколовско-Сарбайского горно-обогатительного комбината. https://ru.wikipedia.org/wiki/Рудный	
Описание месторасположения объекта оценки	Многоквартирные жилые дома, школа, детский сад, остановка общественного транспорта, магазины, расположен вдоль проезжей части.
Микрорайон	16
Прилегающие микрорайоны	10,11,18 микрорайоны
Престижность района	Средняя
Доступность общественного транспорта	Высокая
Близость учебных учреждений:	Доступны
Близость к торговым и культурным центрам:	Доступны
Экологическая зона прилегающей территории	Удовлетворительное.

2.3. Характеристика многоквартирного жилого дома встроенного пристроенного магазина.

Тип постройки	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1967
Этажность	5
Материал стен	ж/б блоки
Внешнее состояние	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Центральные коммуникации

2.4. Характеристика помещения магазина, внутренняя отделка и состав объекта оценки

Состав объекта оценки	Недвижимое имущество – Магазин, общей площадью 82,9 м2 с правом временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадью 0,1246 га, доля – 0,0023га, с правом временного землепользования на земельный участок- сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадь земельного участка – 0,0029 га.
Год постройки	2010
Литер	А
Расположение магазина в многоквартирном жилом доме	1(5)
Тип планировки	Свободная
Санитарный узел	Есть
Общая площадь, м2	82,9
Год проведения ремонта (улучшений)	н/у
Расхождение техническим паспортом	Нет
Наличие перепланировок	Нет
Примечание:	-
Обременения	Есть
Дополнительно	Пожарная и охранная сигнализация, электросчётчик, кондиционеры, счётчики воды, видеонаблюдение.

Техническое состояние на момент визуального осмотра		
Наименование	Состав	Состояние
входные двери	Входная группа: Металлопластиковая входная группа, металлопластиковая дверь, металлическая	хорошее
внутренние двери	деревянные	хорошее
оконные рамы	Металлопластиковые, решетки.	хорошее
стены	Обои, кафель, левкас, покраска, обои	хорошее
потолки	Натяжной	хорошее
пол	Кафель, линолеум	хорошее
Техническое состояние сантехнического оборудования		
мойка	металлическая	хорошее
раковина	керамическая	хорошее

смесители	металлические	хорошее
унитаз	керамические	хорошее
Техническое состояние внутренних инженерных сетей		
водопровод	пропилен	хорошее
канализация	пропилен	хорошее
радиаторы	чугунные	хорошее

2.5. Назначение, текущее использование и состояние объекта

Назначение объекта оценки	Нежилое помещение.
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки используется по назначению (сфере торговли)
Состояние объекта оценки	Хорошее

2.7. Технические характеристика земельного участка.

Земельный участок №1

Кадастровый номер	12-195-005-2413
Право собственности на земельный участок	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадью 0,1246 га, доля – 0,0023га. Акт №3382560 от 25.02.2015 года.
Площадь земельного участка	Доля - 0,0023га, площадь земельного участка 0,1246 га.
Категория земель	Земли населённых пунктов (городов, посёлков и сельских населённых пунктов)
Целевое назначение земельного участка	Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения.
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	Сервитут для обслуживания инженерных коммуникаций
Делимость земельного участка	Неделимый

Земельный участок №2

Кадастровый номер	12-195-005-3350
Право собственности на земельный участок	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком – на 20 лет, до 05.02.2035 года, площадью 0,0029 га. Акт №3382540 от 25.02.2015 года.
Площадь земельного участка	Площадь земельного участка 0,0029 га.
Категория земель	Земли населённых пунктов (городов, посёлков и сельских населённых пунктов)
Целевое назначение земельного участка	Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения.
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	Сервитут для обслуживания инженерных коммуникаций
Делимость земельного участка	Неделимый

При осмотре присутствовал(а): Хасенов Руслан Ермекбаевич

ЖЕКЕ КӘСІПКЕР
ИП МИХАЙЛОВ
ИИН 660729300723
Индивидуальный предприниматель

Осмотр произвёл оценщик: Михайлов Виктор Владимирович

Приложение №2. **Фотографии объекта оценки:**



Костанайская область, город Рудный, улица И. Франко, дом №2.



Название улицы и номер дома.



Нежилое помещение 83.



Нежилое помещение 83.



Территория около дома №2.



Территория около дома №2.



Входная группа.



Вход входную группу.



Внутреннее помещение входной группы.



Металлическая и металлопластиковая дверь вход в магазин. Тамбур (литер №1).



Торговый зал (литер №3).



Торговый зал (литер №3).



Кафель в торговом зале (литер №3).



Натяжной потолок в торговом зале (литер №3).



Торговый зал (литер №4).

ЖЕКЕ КӘСІПКЕР
ИП МИХАЙЛОВ
ИИН 660729300723
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, КОСТАНАЙСКАЯ обл., г. РУДНЫЙ


Торговый зал (литер №4).


Кафель в торговом зале (литер №4).


Натяжной потолок в торговом зале (литер №4).


Коридор (литер №6).


Пожарная и охранная сигнализация.


Комната персонала (литер №7).


Комната персонала (литер №7).


Комната персонала (литер №7).


Охранная сигнализация.


Санузел (литер №8).

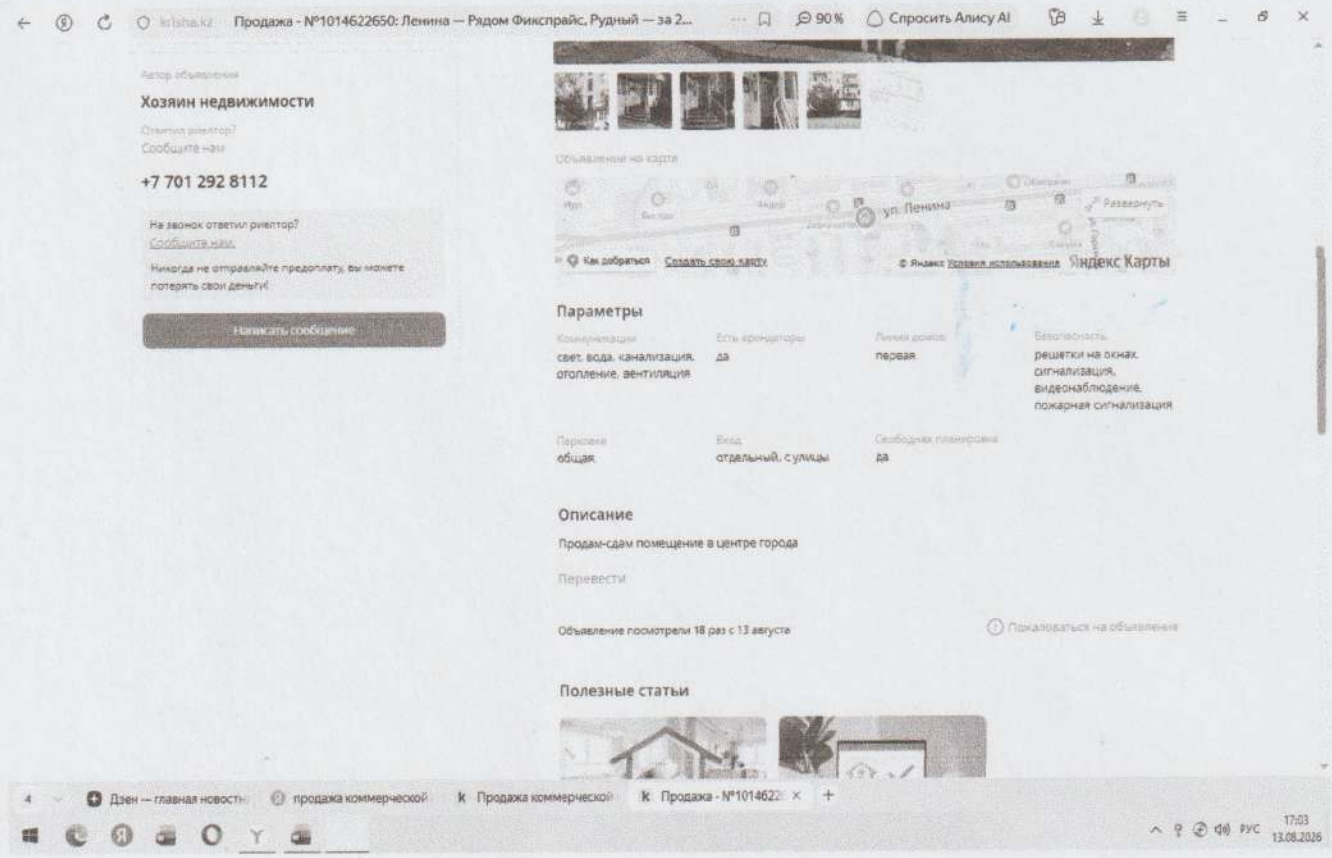

Санузел (литер №8).


Счётчики воды.

ИП МИХ
ИИН 660729300723
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
КОСТАНАЙСКАЯ обл. г. РУДНЫЙ

Приложение №3. Аналог №1. Интернет: https://krisha.kz/a/show/1014622650?srchid=019ffafd-94f9-7f3d-963b-65f10801367a&srchtype=filter&srchpos=3&source=search_advert. Дата обращения к ссылке от 13.08.2026 года.





Аналог №2. Интернет: https://krisha.kz/a/show/1002739175?srchid=019ffafd-94f9-7f3d-963b-65f10801367a&srchtype=filter&srchpos=59&source=search_advert. Дата обращения к ссылке от 13.08.2026 года.

krisha.kz Продажа Аренда Оценка Новостройки Новости Крыша Гид

Магазины и бутики · 60 м²

20 000 000 ₸ за всё / 333 333 ₸ за м²

Город	Рудный, Костанайская обл.
Адрес	Ивано франко 2
Площадь объекта	60 м²
Этаж	1
Расположение объекта	в жилом доме или ЖК
Название объекта	магазин Веста
Действующий бизнес	да

Автор объявления

Хозяин недвижимости

+7 702 354 4124



Хозяин недвижимости

+7 702 354 4124

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Как добраться Создать свою карту Яндекс Карты

Параметры

Коммуникации	Линия домов	Безопасность	Парковка
свет, вода, канализация, отопление	первая	решетки на окнах, сигнализация, круглосуточная охрана, пожарная сигнализация	общая

Вход: отдельный, с улицы, со двора

Описание

магазин расположен на первой линии улицы. Напротив аллея вечного огня. работает магазин более 15 лет. возможен разумный торг.

Магазин в двух залах. с хорошей освещённостью потолки амстронг имеется кладовая.
Комната для принятия пищи с холодильником и микроволновкой Счётчики воды и Эл. энергии проверены. земля оформлена в аренду до 2031года. помещение магазина можно использовать под любой бизнес звоните или пишите на сайте "Крыша" Часы работы магазина с 11 до 18 в будни дни с11 до 17 выходные. ПЯТНИЦА ВЫХОДНОЙ С связи продажей в магазине есть скидки от 30 до 50 %возможны варианты покупки. Продажа связи уходом на пенсию

Перевести

Объявление посмотрели 1543 раза с 10 августа

Пожаловаться на объявление

Полезные статьи

Аналог №3. Интернет: https://krisha.kz/a/show/760187008?srchid=01a01e7c-6d9c-7fe1-afc2-6f31a637fc22&srchtype=filter&srchpos=51&source=search_advert. Дата обращения к ссылке от 20.08.2026 года.





Приложение №4. Расчёты корректировок

1. Корректировка на торг. Справочник оценщика 2 часть 2026 года. Таблица 4. Диапазоны корректировок на уторговывание коммерческой недвижимости. Таблица 4.2. Прочие районы/регионы.



Справочник оценщика 2 часть

Файл C:/Users/user/Desktop/Справочник%20оценщика%202%20часть%202026%20г..pdf

Нарисовать 20 из 222 Изменить с помощью Acrobat

Алматинская область	5 – 12	8 – 18	6 – 20	7 – 20	7 – 20

19

Регион	Парковка у тарцев	Торговая недвижимость			
		Объекты стрит-ритейла		Бутики в ТД и ТРЦ	
		в городе	в сельской местности	в городе	в сельской местности
Атырауская область	3 – 12	6 – 20	7 – 19	7 – 20	7 – 20
Западно-Казахстанская область	8 – 15	6 – 14	6 – 20	6 – 18	9 – 14
Жамбылская область	5 – 10	6 – 19	5 – 18	6 – 17	7 – 16
Жетысуская область	5 – 10	7 – 18	8 – 18	5 – 20	9 – 20
Карагандинская область	3 – 18	6 – 18	6 – 18	6 – 18	9 – 18
Костанайская область	8 – 15	6 – 16	7 – 20	4 – 18	5 – 14
Кызылординская область	8 – 17	7 – 22	6 – 19	4 – 20	8 – 19
Мангистауская область	8 – 18	5 – 20	5 – 17	6 – 17	6 – 20
Павлодарская область	3 – 11	5 – 20	7 – 17	6 – 16	7 – 19
Северо-Казахстанская область	4 – 12	7 – 19	7 – 15	6 – 16	8 – 19
Туркестанская область	5 – 16	5 – 17	6 – 16	8 – 18	7 – 20
Улытауская область	8 – 17	7 – 19	9 – 17	6 – 18	8 – 21
Восточно-Казахстанская область	5 – 12	8 – 20	9 – 20	8 – 20	8 – 20
В среднем по Казахстану	**5 – 14**	**6 – 19**	**7 – 18**	**6 – 19**	**7 – 18**

продолжение таблицы

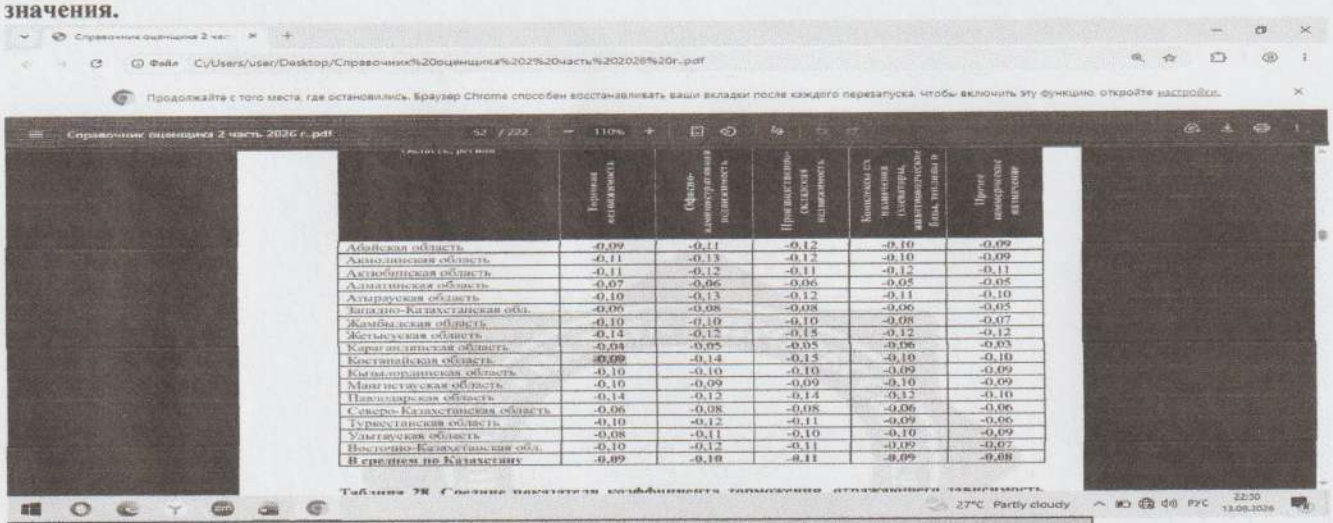
Регион	Офисно-административная недвижимость		Производственно-складская недвижимость	
	в городе	в окрестностях	в городе	в окрестностях

17:25

Отображать скрытые значки

2. Расчёт корректировки на площадь недвижимости.

Таблица 27. Усредненные показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади в прочих районах и регионах за исключением городов республиканского значения.



(Область, регион)	Торговая недвижимость	Офисно-административная недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Комплексы со смешанным назначением (гостиницы, жилищно-коммунальные блок, типовые и	Прочие коммерческие помещения
Абайская область	-0,09	-0,11	-0,12	-0,10	-0,09
Акмолинская область	-0,11	-0,13	-0,12	-0,10	-0,09
Актюбинская область	-0,11	-0,12	-0,11	-0,12	-0,11
Алматинская область	-0,07	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05
Атырауская область	-0,10	-0,13	-0,12	-0,11	-0,10
Западно-Казахстанская обл.	-0,06	-0,08	-0,08	-0,06	-0,05
Жамбылская область	-0,10	-0,10	-0,10	-0,08	-0,07
Жетысуская область	-0,14	-0,12	-0,15	-0,12	-0,12
Карагандинская область	-0,04	-0,05	-0,05	-0,06	-0,03
Костанайская область	-0,09	-0,14	-0,15	-0,10	-0,10
Кызылординская область	-0,10	-0,10	-0,10	-0,09	-0,09
Мангистауская область	-0,10	-0,09	-0,09	-0,10	-0,09
Павлодарская область	-0,14	-0,12	-0,14	-0,12	-0,10
Северо-Казахстанская область	-0,06	-0,08	-0,08	-0,06	-0,06
Туркестанская область	-0,10	-0,12	-0,11	-0,09	-0,06
Улытауская область	-0,08	-0,11	-0,10	-0,10	-0,09
Восточно-Казахстанская обл.	-0,10	-0,12	-0,11	-0,09	-0,07
В среднем по Казахстану	**-0,09**	**-0,10**	**-0,11**	**-0,09**	**-0,08**

Таблица 28. Сводные показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость

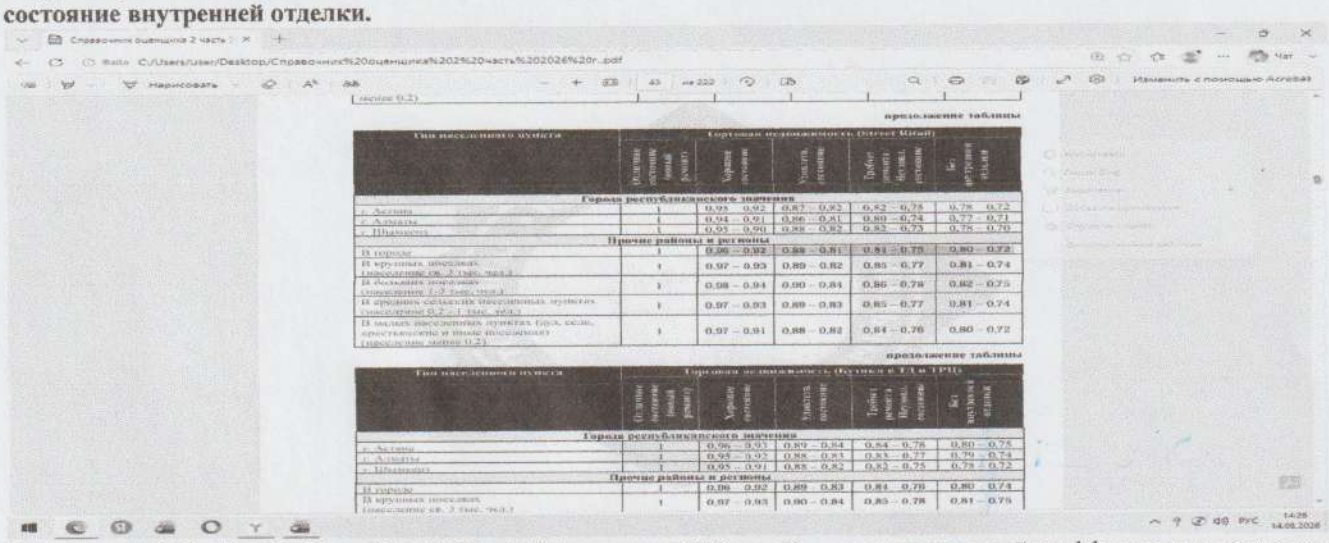
Метод торможения цены				
Среднее значение коэффициента торможения				**-0,09**
		(B16/C16)^E12-1		
Показатель	**Объект**	**Объект аналог-1**	**Объект аналог-2**	**Объект аналог-3**
Цена предложения, за 1 м2 (тенге)		322 222	333 333	309 811
Общая площадь,(м2)	82,9	90,0	60,00	58,10
Корректировка на общую площадь		0,7%	-2,9%	-3,1%

$$n = \frac{\ln(Ц_{ан1} / Ц_{ан2})}{\ln(S_{ан1} / S_{ан2})}$$

$$K = \left(\left(\frac{S_o}{S_a}\right)^{\delta} - 1\right) \cdot 100$$

3. Расчёт корректировки на отделочные работы.

Корректировка на класс качества и состояние внутренней отделки. Таблица 20. Диапазоны коэффициентов на состояние внутренней отделки.



продолжение таблицы

Тип населенного пункта	Торговая недвижимость (Бутики и ТЦ и ТРЦ)				
	Отличное состояние (новый ремонт)	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта, неудовл. состояние	Без внутренней отделки
Города республиканского значения					
г. Астана	1	0,96 – 0,93	0,89 – 0,84	0,84 – 0,78	0,80 – 0,75
г. Алматы	1	0,95 – 0,92	0,88 – 0,83	0,83 – 0,77	0,79 – 0,74
г. Шымкент	1	0,95 – 0,91	0,88 – 0,82	0,82 – 0,75	0,78 – 0,72
Прочие районы и регионы					
В городе	1	0,96 – 0,92	0,89 – 0,83	0,84 – 0,78	0,80 – 0,74
В крупных населен. (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,90 – 0,84	0,85 – 0,78	0,81 – 0,75

продолжение таблицы

Тип населенного пункта	Торговая недвижимость (Бутики и ТЦ и ТРЦ)				
	Отличное состояние (новый ремонт)	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта, неудовл. состояние	Без внутренней отделки
Города республиканского значения					
г. Астана	1	0,96 – 0,93	0,89 – 0,84	0,84 – 0,78	0,80 – 0,75
г. Алматы	1	0,95 – 0,92	0,88 – 0,83	0,83 – 0,77	0,79 – 0,74
г. Шымкент	1	0,95 – 0,91	0,88 – 0,82	0,82 – 0,75	0,78 – 0,72
Прочие районы и регионы					
В городе	1	0,96 – 0,92	0,89 – 0,83	0,84 – 0,78	0,80 – 0,74
В крупных населен. (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,90 – 0,84	0,85 – 0,78	0,81 – 0,75

Для аналогов №3: Кс = Ко / Ка = 0,94 / 0,85 = 1,10 (или плюс 10%), где Кс – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние аналога и объекта оценки соответственно.

Коэффициент с отличной отделкой 1,0

Усреднённый коэффициент с хорошей отделкой 0,94.

Усреднённый коэффициент с удовлетворительной отделкой 0,85.

Усреднённый коэффициент требует ремонта с неудовлетворительной отделкой 0,80.

4. Расчет корректировки на месторасположение методом анализа групп данных, предусматривающим группирование данных по факторам, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости в зависимости от месторасположения объекта.

Стоимость предложения коммерческой недвижимости в 16 микрорайоне города				
1	https://krisha.kz/a/show/760187008	18 000 000	58,1	309811
2	https://krisha.kz/a/show/1002739175	20 000 000	60	333333
3	https://krisha.kz/a/show/1001291292	30 000 000	62	483871
	Средняя стоимость 1 м2			**375672**

Стоимость предложения коммерческой недвижимости в 8 микрорайоне города				
№	**ссылка**	**Стоимость**	**Площадь**	**Стоимость 1 м2**
1	https://krisha.kz/a/show/1014622650	29 000 000	90	322222
2	https://krisha.kz/a/show/1011585856	38 000 000	117	324786
3.	https://krisha.kz/a/show/1005201049	27 000 000	53	509434
	Средняя стоимость 1 м2			**385481**
	Корректировка на месторасположение			**-2,5 %**

Приложение №5. Документы, подтверждающие исходные данные

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

(об участии специалиста по оценке описанного имущества)

17.07.2026 год

г.Рудный

Частный судебный исполнитель Региональной палаты частных судебных исполнителей Костанайской области Хасенов Р.Е. *(лицензия №5525 от 01.08.2019 г., адрес конторы: Костанайская область, г.Рудный, ул.Мира, д.107 «А», каб.203)* рассмотрев материалы исполнительного производства №841/26-39-5525 от 13.07.2026 г. о взыскание с Цой О.Р. в пользу АО "KMF БАНК" задолженности в сумме 48 140 036 тенге,

УСТАНОВИЛ:

В производстве частного судебного исполнителя Костанайского исполнительного округа Хасенова Р.Е. на исполнении находится исполнительный лист, выданный СМЭС Костанайской области №3971-26-00-2/916-1 от 02.06.2026 года о взыскание с Цой О.Р. в пользу АО "KMF БАНК" задолженности в сумме 48 140 036 тенге.

Согласно полученной с АИС ОИП информации за должником Цой Оксаной Рольевной ИИН 770522450585 зарегистрировано недвижимое имущество: – НП (магазин), расположенный по адресу: Костанайская область, г.Рудный ул.И. Франко д.2 кв.83, на которое постановлением судебного исполнителя от 13.07.2026 г. был наложен арест.

В целях дальнейшего исполнения судебного акта и погашения сложившейся задолженности, необходимо привлечь специалиста для проведения оценки вышеуказанного арестованного имущества должника, для последующей реализации с аукциона.

Руководствуясь ст.ст. 10, 24, 68, 126 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»

ПОСТАНОВИЛ:

1. Назначить специалиста ИП «Михайлов В.В.», ИИН660729300723, для определения рыночной стоимости квартиры, для определения рыночной стоимости: НП (магазин), расположенный по адресу: Костанайская область, г.Рудный ул.И. Франко д.2 кв.83.
2. Разъяснить специалисту ИП «Михайлов В.В.» об ответственности за заведомо ложное заключение в соответствии с действующим законодательством РК.
3. Обеспечить беспрепятственный доступ специалиста ИП «Михайлов В.В.» к месту нахождения имущества для производства осмотра и оценки.
4. Затраты по привлечению специалиста отнести к расходам по проведению исполнительных действий.
5. О принятом решении известить стороны исполнительного производства.
6. Данное постановление в течении 10 дней может быть обжаловано в судебном порядке.

Частный судебный исполнитель **Р.Хасенов**

Ознакомлена

17.07.26

Утверждена
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 2 ноября 2014 года № 1237

Форма

Акт приемочной комиссии

г. Рудный "18" ноября 2014 г.

Приемочная комиссия, назначенная

Ной Оксана Рэльевна

(наименование организации, должность, фамилия, имя, отчество заказчика, назначившего приемочную комиссию)

решением от "28" ноября 2014 года № 1 в составе:

председателя комиссии – лица (заместителя руководителя, заказчика)

Ной Оксана Рэльевна

(фамилия, имя, отчество, должность)

заместителя председателя комиссии – представителя органа государственного архитектурно-строительного контроля и надзора **Ергина К.Б.**

и.о. руководителя ГУ «Департамент ГАСК и лицензирования по Костанайской области Агентства РК по делам строительства и ЖКХ»

(фамилия, имя, отчество, должность)

членов комиссии – представителей:

генерального подрядчика **ТОО «Вест Трейд ЛТД»**

директор Кожуховский И.М.

(фамилия, имя, отчество, должность)

субподрядных организаций

(фамилия, имя, отчество, должность)

генерального проектировщика **ТОО «Проект Сервис КZ»**

директор Зозуров В.В.

(фамилия, имя, отчество, должность)

субпроектировщиков

(фамилия, имя, отчество, должность)

местных исполнительных органов архитектуры и градостроительства **Березина Н.В.**

руководитель ГУ «Рудненский городской отдел архитектуры и градостроительства» начальник ГУ «Рудненский городской отдел архитектуры и градостроительства»

(фамилия, имя, отчество, должность)

органов государственной противопожарной службы **полковник Клевцов Г.Б.**

и.о. начальника ГУ «Департамента по чрезвычайным ситуациям по Костанайской области» КЧС МВД РК

(фамилия, имя, отчества, должность)

РГУ государственного санитарно-эпидемиологического надзора **Бородатов Г.А.**

и.о. руководителя РГУ «Рудненское городское управление по защите прав потребителей Департамента по защите прав потребителей Костанайской области Агентства Республики Казахстан по защите прав потребителей»

эксплуатационной организации

(фамилия, имя, отчество, должность)

представителей других заинтересованных органов государственного контроля и надзора **Дедеухажибеков К.М.**

Государственный инспектор труда по Костанайской обл.

(фамилия, имя, отчество, должность)

(фамилия, имя, отчество, должность)

УСТАНОВИЛА:

1. Генеральным подрядчиком

ТОО «Вест Трейд ЛТД» лицензия КСЛ № II-1706 от 20.08.2006г

(наименование организации и ее ведомственная подчиненность)

предъявлен к приемке в эксплуатацию построенный объект

Магазин

г. Рудный ул. П. Франса д.№2 кв.№83, 84

(наименование объекта, его местонахождение или адрес)

2. Строительство произведено на основании решения

(кем принято, дата, номер)

разрешения на строительство выданного

(наименование органа, номер, дата выдачи разрешения)

3. Строительно-монтажные работы производились

(подрядная организация)

по договору

(виды работ)

4. Проектная (проектно-сметная) документация на строительство

разработана

ТОО «Проект Сервис КZ», лицензия КСЛ МН-0001 от 17.06.2005г.

(наименование проектных организаций)

5. Строительство осуществлялось по проекту

индивидуальному №24-2014

(номер проекта, номер серии (по типовым проектам)

6. Сметная (сметно-финансовая) документация утверждена

заказчиком

(наименование органа(лица) утвердившего проектно-сметную документацию на объект в целом)

«7» ноября 2014 г. №

7. Строительно-монтажные работы осуществлялись в сроки:

начало работ **ноябрь 2014г.**

(число и год)

окончание работ **ноябрь 2014г**

(число и год)

при нормативной продолжительности строительства, мес.:

по проекту или по проекту организации строительства

фактически

8. Приемочной комиссии представлены следующие документы:

(перечень документов или номер приложения к акту)

9. Предъявленный к приемке в эксплуатацию объект построен полностью, комиссией, предъявленной к приемке, претензий не имеется, недоделок, отступлений, пропусков, дефектов, недостатков, не обнаружено.

Мощность, производительность и т.д.	Ед. измерения	По проекту		Фактически	
		общая (с учетом ранее принятой)	в том числе пускового комплекса или очереди	общая (с учетом ранее принятой)	в том числе пускового комплекса или очереди

Выпуск продукции (оказание услуг), предусмотренной проектом в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей в начальный период

Общая площадь – 82,9м²; торговая площадь – 82,9м²; площадь застройки – 129,0м²; объем здания с тамбуром – 329,9 м³

лит. А Магазин: площадь – 107,1м² объем – 305,0 м³; лит. а тамбур: площадь – 5,4м² объем – 24,0 м³;

лит. а1 литера: площадь – 7,2м² объем – 32,0 м³; крыльцо: площадь – 8,3м²;

лит. Г замощение: площадь – 11,0м²

(срок начала выпуска продукции (с указанием объема)

Предъявленный к приемке в эксплуатацию жилой дом имеет следующие показатели:

Показатели	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь	м²		
Число этажей	этаж		
Общий строительный объем	м³		
В том числе подземной части	м³		
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	м²		

Показатели	По проекту			Фактически		
	Число квартир	Площадь квартир, м²		Число квартир	Площадь квартир, м²	
		общая	жилая		общая	жилая
Всего квартир, в том числе:						
однокомнатных						
двухкомнатных						
трехкомнатных						
четырехкомнатных и более						

10. Технологические и архитектурно-строительные решения по объекту характеризуются следующими данными: фундаменты – ленточные; наружные стены – керамзитобетонные блоки; внутренние стены – керамзитобетонные блоки; перекрытия – железобетонные плиты; кровля – мягкая; полы – керамическая плитка; окна – ПВХ; двери – деревянные; отопление – газовое; электроснабжение – от городской сети; водоснабжение – от городской сети; канализация – в городскую сеть.

(перечень технологических и инженерных сооружений, транспортных и коммуникационных устройств)

11. Оборудование установлено согласно актам о его приемке после индивидуальных испытаний и комплексного опробования смонтировано актов приведен в приложении ____ к настоящему акту в количестве:

по проекту _____ единиц;

фактически _____ единиц.

12. Мероприятия по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, защите окружающей среды и антисейсмические мероприятия, предусмотренные проектом

(краткое их описание)

Характеристика мероприятий приведена в приложении ____ к акту.

13. Внешние наружные коммуникации хозяйственного и питьевого водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию здания, сооружения, помещения и правовые гарантии на эксплуатационные организации. Перечень сданных городских эксплуатационных организаций приведен в приложении ____ к акту.

14. Сметная стоимость по утвержденной проектно-сметной документации:

всего _____ тыс. тенге, в том числе строительно-монтажных работ _____ тыс. тенге, оборудования, инструмента и инвентаря _____ тыс. тенге

Решение приемочной комиссии

Предъявленный к приемке **Магазин**

г. Рудный ул. П. Франса д.№2 кв.№83, 84

(наименование объекта, его местонахождение)

ПРИНЯТЬ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Председатель приемочной комиссии

Ной О.Р.

(фамилия, имя, отчество, подпись, дата)

Заместитель председателя приемочной комиссии

Ергин К.Б.

(фамилия, имя, отчество, подпись, дата)

Члены приемочной комиссии:

Березина Н.В.

Зозуров В.В.

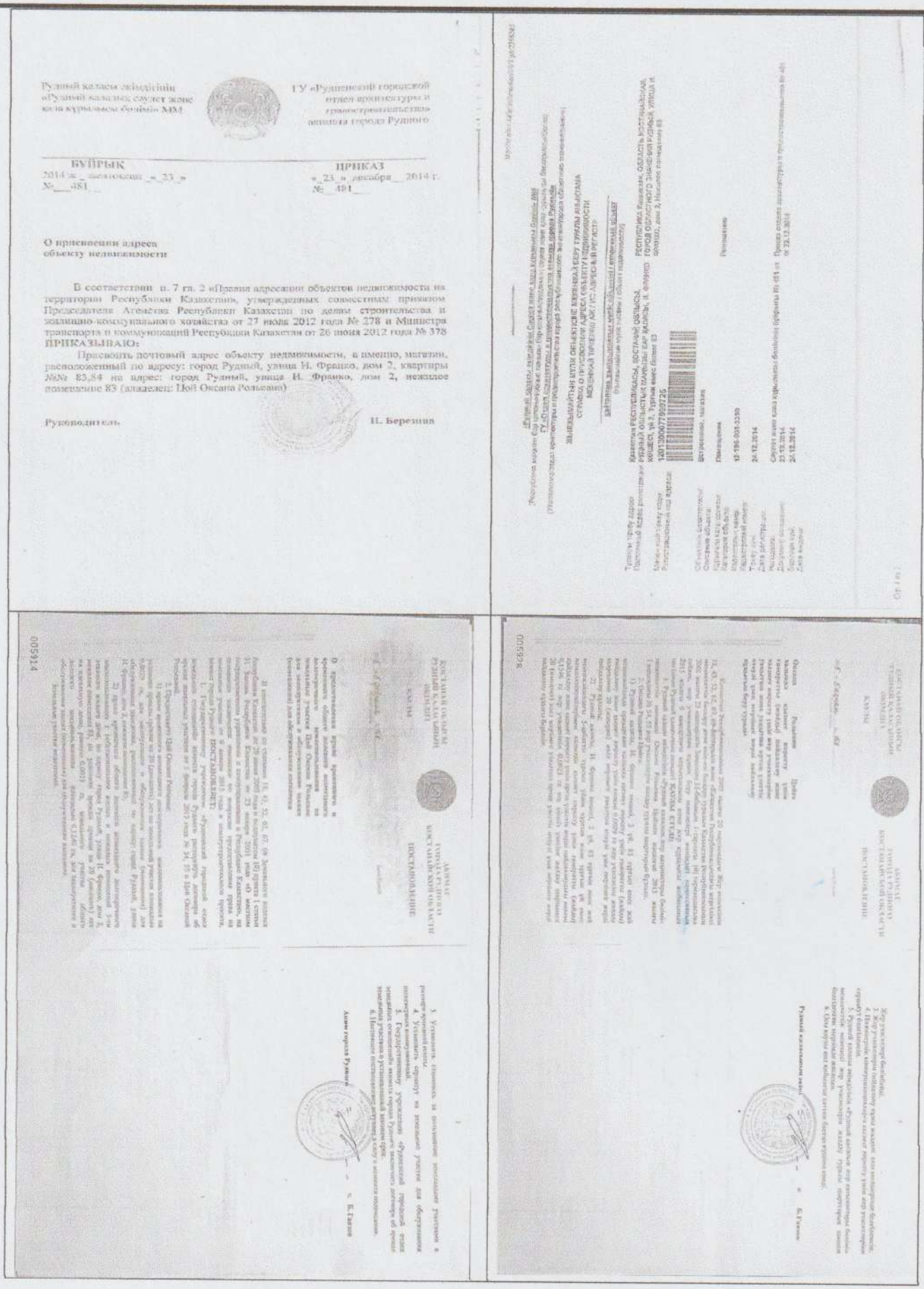
Кожуховский И.М.

Клевцов Г.Б.

Бородатов Г.А.

Дедеухажибеков К.М.

(фамилия, имя, отчество, подпись, дата)



Рудный қаласы әкімдігінің «Рудный қаласының сәулет және қала құрылысы бөлімі» ММ

ГУ «Рудненский городской отдел архитектуры и градостроительства акимата города Рудного

БҰЙРЫҚ
2014 ж. «_23_» желтоқсан
№ 481

ПРИКАЗ
«_23_» декабря 2014 г.
№ 481

О присвоении адреса объекту недвижимости

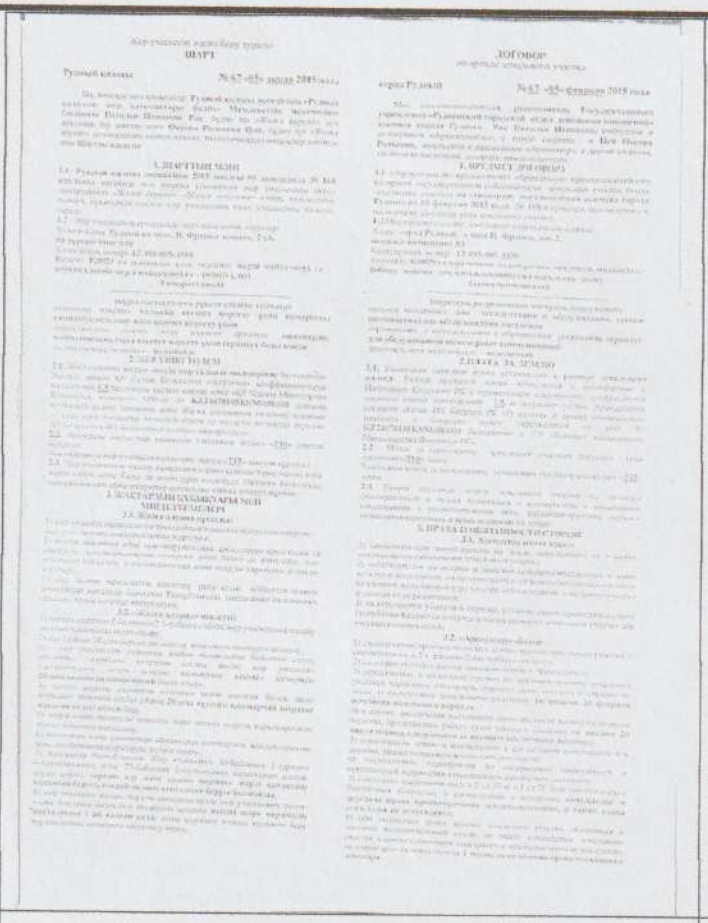
В соответствии п. 7 гл. 2 «Правил адресации объектов недвижимости на территории Республики Казахстан», утвержденных совместным приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 27 июля 2012 года № 278 и Министра транспорта и коммуникаций Республики Казахстан от 26 июня 2012 года № 378

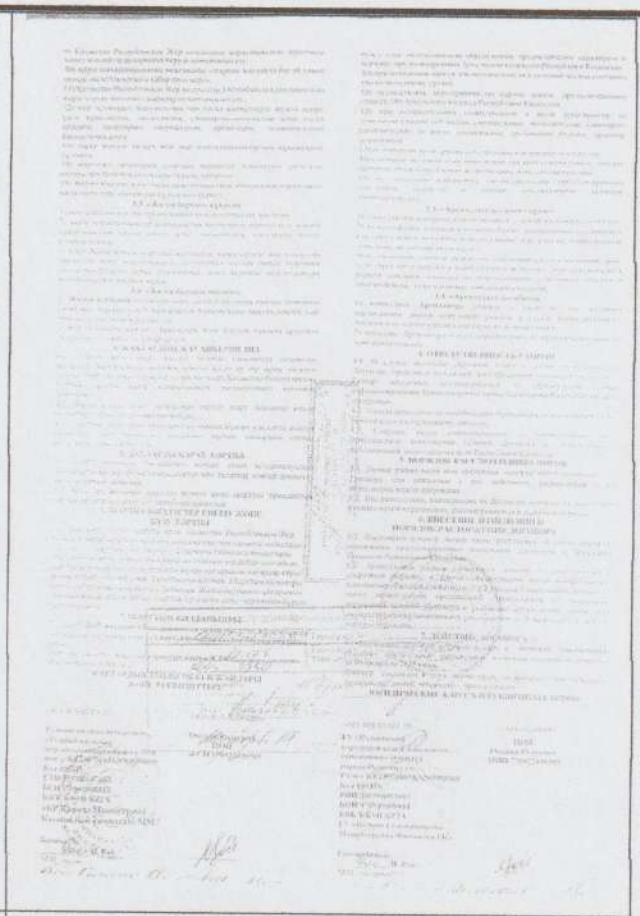
ПРИКАЗЫВАЮ:

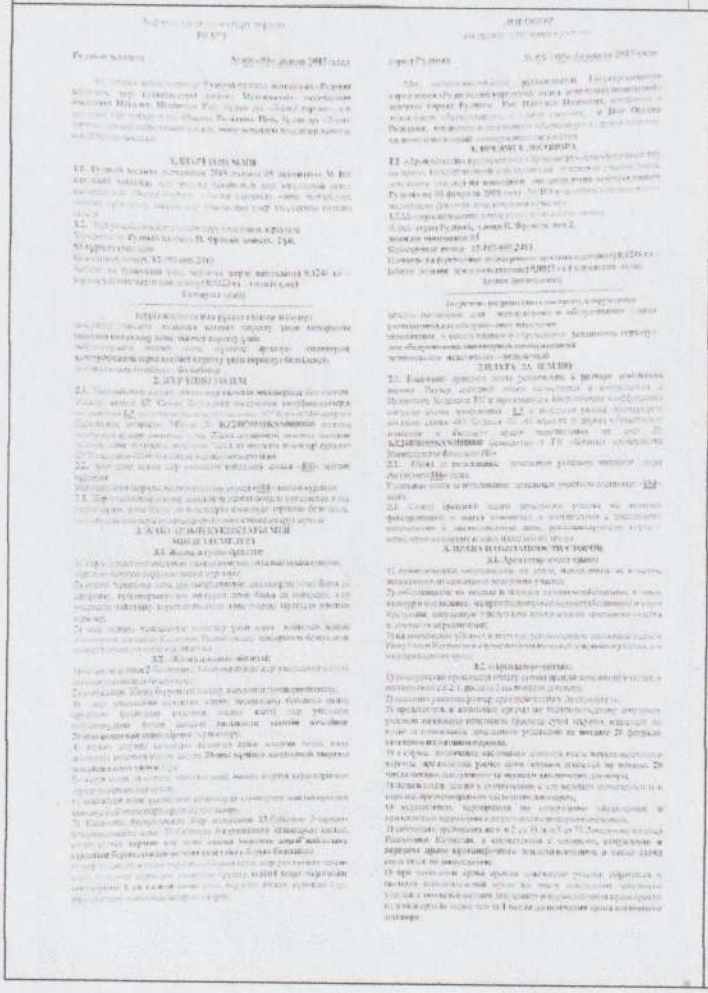
Присвоить почтовый адрес объекту недвижимости, а именно, магазин, расположенный по адресу: город Рудный, улица И. Франко, дом 2, квартиры №№ 83,84 на адрес: город Рудный, улица И. Франко, дом 2, нежилое помещение 83 (владелец: Цой Оксана Рольевна)

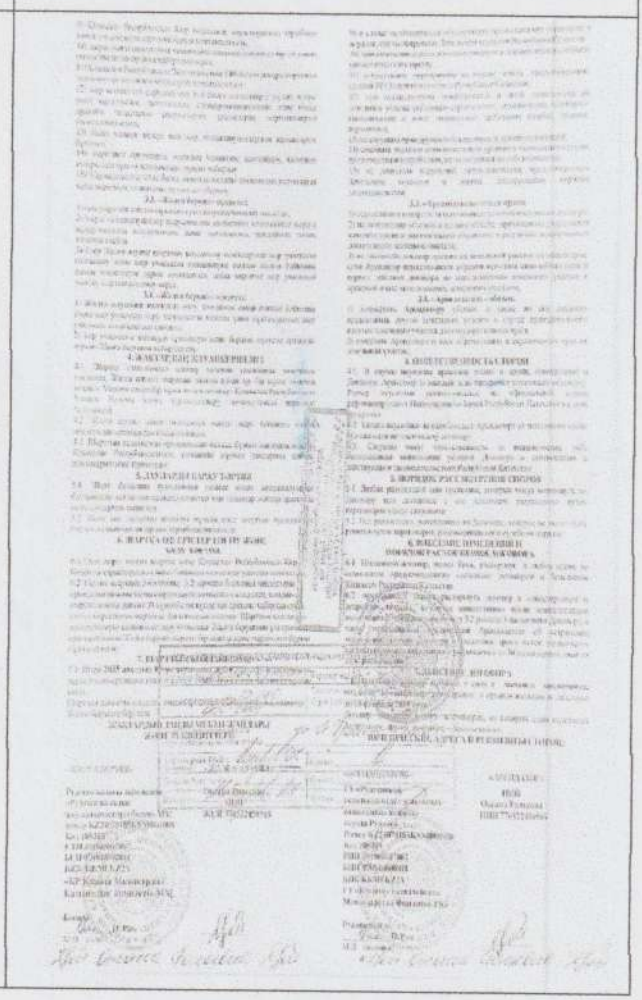
Руководитель

Н. Березина









ЖОСПАР ШЕГІНІЛГЕН ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІ
ПОСТОРОННИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ГРАНИЦАХ ПЛАНА

№ п/п	Кадастрлық нөмірі (нөмірлері) Кадастровый номер (номера)	Ауданы, га Площадь, га

Қостанай облысы, Рудный қ., И.Франко көш., 2 үй, 33 түрғын емес жай
Костанайская область, г.Рудный, ул. И.Франко, д. 2, нежилое помещение 33

Құрылыс Жоқ

Ескерту: Жоқ

Примечание: Нет

УАҚЫТША (ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ, ҚЫСҚА МЕРЗІМДІ) ӨТЕУЛІ ЖЕР ПАЙДАЛАНУҒА БЕРІЛГЕНІ ТУРАЛЫ

АКТ

НА ПРАВО ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО (ДОЛГОСРОЧНОГО, КРАТКОСРОЧНОГО) ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (АРЕНДЫ)

НА ПРАВО ВРЕМЕННОГО ВОЗМЕЗДНОГО (ДОЛГОСРОЧНОГО, КРАТКОСРОЧНОГО) ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ (АРЕНДЫ)

АКТ

УАҚЫТША (ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ, ҚЫСҚА МЕРЗІМДІ) ӨТЕУЛІ ЖЕР ПАЙДАЛАНУҒА БЕРІЛГЕНІ ТУРАЛЫ

№ 3382560

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі (коды) - 12-195-005-2413
Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы - 20 жылға, 05.02.2035 ж.д., уақытша өтеулі ұзақ мерзімді ортақ үлестік жер пайдалану, үлесі - 0,0023 га.
Жер учаскесінің көлемі - 0,1246 га
Жердің санаты - елді мекендердің (қалаларының, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері
Жер учаскесін мақсатты тағайындау - жалпыға қызмет көрсету үшін гимараттары (жайлы) пайдалану және қызмет көрсету үшін
Жер учаскесін пайдалануға шектеулер мен ауыртпалықтар - инженерлік коммуникацияларға қызмет көрсету үшін сервитут
Жер учаскесінің бөлінуі - бөлінбейді

Кадастровый номер земельного участка (код) - 12-195-005-2413
Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком - на 20 лет, до 05.02.2035 г., временное возмездное долгосрочное общее долевое землепользование, доля - 0,0023 га.
Площадь земельного участка - 0,1246 га
Категория земель - земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Целевое назначение земельного участка - для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения
Ограничения в использовании и обременения земельного участка - сервитут для обслуживания инженерных коммуникаций
Делимость земельного участка - неделимый

№ 3382560

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка
12-195-005-2413

Учаскенің мөлшемдік, мөлшемдік белгілер сызығы (оң бұрыштар нүктелері) - Қостанай облысы, Рудный қ., И.Франко көш., 2 үй, 33 тұрғын емес жай

Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии) участка - Костанайская область, г.Рудный, ул. И.Франко, д. 2, нежилое помещение 33



Масштаб 1: 2000

№ 3382540

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі (коды) - 12-195-005-3350
Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы - 20 жылға, 05.02.2035 ж.д., уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану
Жер учаскесінің көлемі - 0,0029 га
Жердің санаты - елді мекендердің (қалаларының, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері
Жер учаскесін мақсатты тағайындау - жалпыға қызмет көрсету үшін гимараттары (жайлы) пайдалану және қызмет көрсету үшін
Жер учаскесін пайдалануға шектеулер мен ауыртпалықтар - инженерлік коммуникацияларға қызмет көрсету үшін сервитут
Жер учаскесінің бөлінуі - бөлінбейді

Кадастровый номер земельного участка (код) - 12-195-005-3350
Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок - сроком - на 20 лет, до 05.02.2035 г., временное возмездное долгосрочное землепользование
Площадь земельного участка - 0,0029 га
Категория земель - земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Целевое назначение земельного участка - для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения
Ограничения в использовании и обременения земельного участка - сервитут для обслуживания инженерных коммуникаций
Делимость земельного участка - неделимый

№ 3382540

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка
12-195-005-3350

Учаскенің мөлшемдік, мөлшемдік белгілер сызығы (оң бұрыштар нүктелері) - Қостанай облысы, Рудный қ., И.Франко көш., 2 үй, 33 тұрғын емес жай

Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии) участка - Костанайская область, г.Рудный, ул. И.Франко, д. 2, нежилое помещение 33



Масштаб 1: 200

Город Рудный, ТТ Корпатия, дом№136, Корпатия, Рудный казасы, ТТ Корпатия көшесі, 136 үй. Адрес электронной почты: 8 777 647 08 28. 8707007666@yandex.ru

"Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі Тіркеу қызметі комитеті Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталығы" Республикалық мемлекеттік қазыналық кәсіпорны

(2-П) ТЕХНИКАЛЫҚ ТӨЛҚҰЖАТ

жылжымайтын мүлікпен тіркелетін объектілеріне

(хош иістерді тұрғын үйлер, кеңселер, өнеркәсіп, сауда объектілерін және т.с.с)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-2)

на регистрируемые объекты недвижимости

(многоквартирные дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.)

1. Республикасы/Республика	Казахстан
2. Облысы/Область	Костанайская
3. Қаласы (кенті, т.б.)/Город (поселок, др.)	г. Рудный
4. Қаладағы ауданы/Район в городе	
5. Кадастрлық нөмірі/Кадастровый номер	12-185-005-000(198:2-665-2)-101
6. Көшесі/Улица	ул. Ленина
7. Үйдің нөмірі/Номер дома	2
8. Тұғындеу нөмірі/Инвентарный номер	2625-8
Қор категориясы/Категория фонда	нежилое
9. Сызу/Литер	А - Пекарня после ремонта/ квартир - 83,84

ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

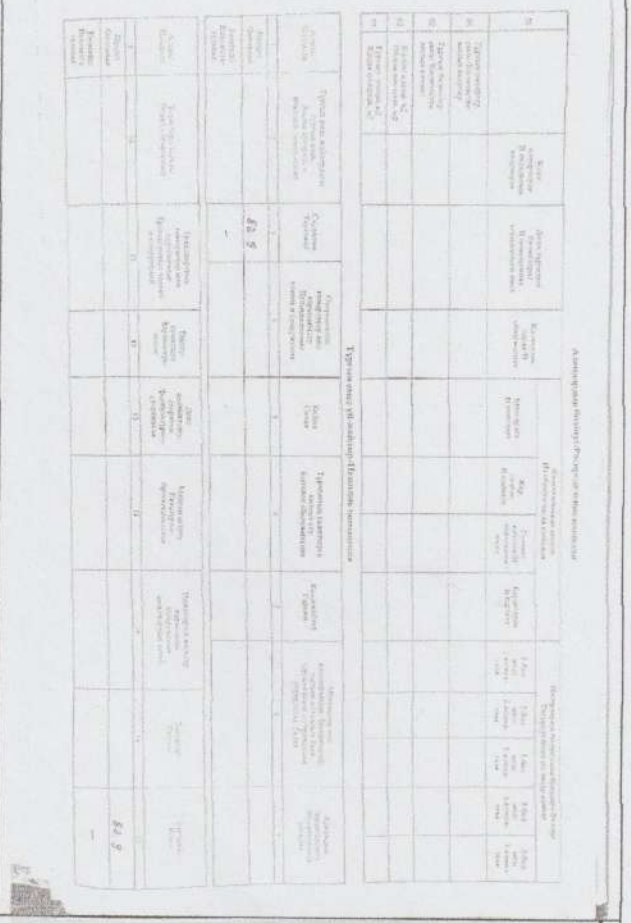
1. Жобаның сериясы, түрі Серия, тип проекта		8. Тұрғын емес үй-жай ауданы Площадь нежил. пом-ий	
2. Қабат саны Число этажей	2 на 1 этаже	9. Пәтер саны Число квартир	
3. Құрылыс алаңы Площадь застройки	128.0	10. Үй-жай, бөлмелер саны Число помещений, комнат	8
4. Ғимарат көлемі Объем здания с тольб.	329	11. Қабырға материалы Материал стен	кир/бетон блоки
5. Жалпы алаңы Общая площадь с подвалом	82.9	12. Салынған жылы Год постройки	1967 2010
6. Балкон, жанама балкон алаңы Площадь подвала	—	13. Тайғыш тозу % Физический износ %	12%
7. Тұрғын алаңы Основная площадь	52.4		

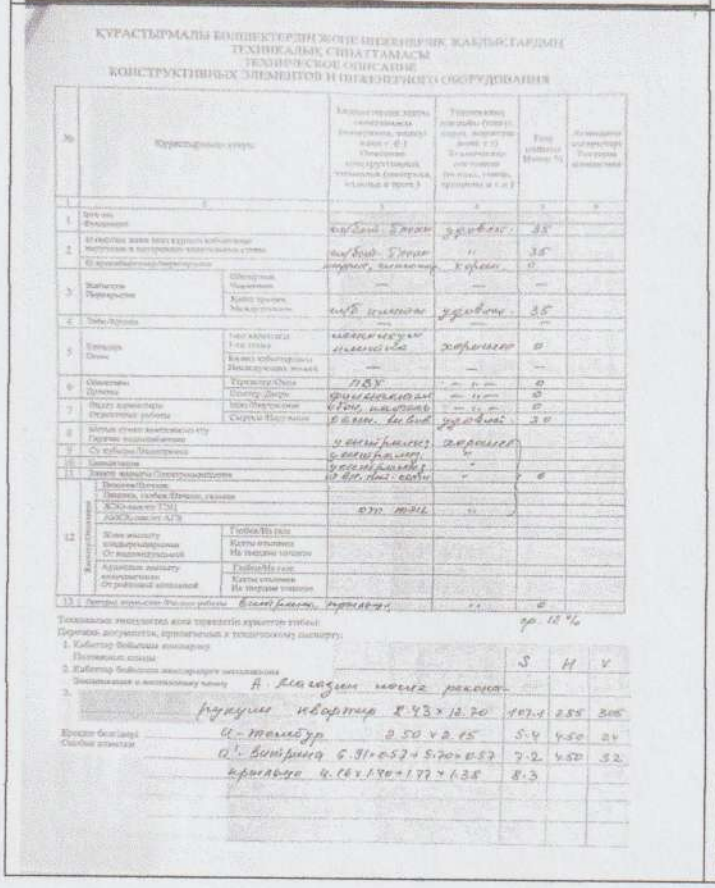
Толқұжат жасалған күні: 2 июля 2010 года
Паспорт составлен на

М.О.
М.П.

Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталығының директоры
Директор Центра по недвижимости Зуев Д.А

Ввести в эксплуатацию





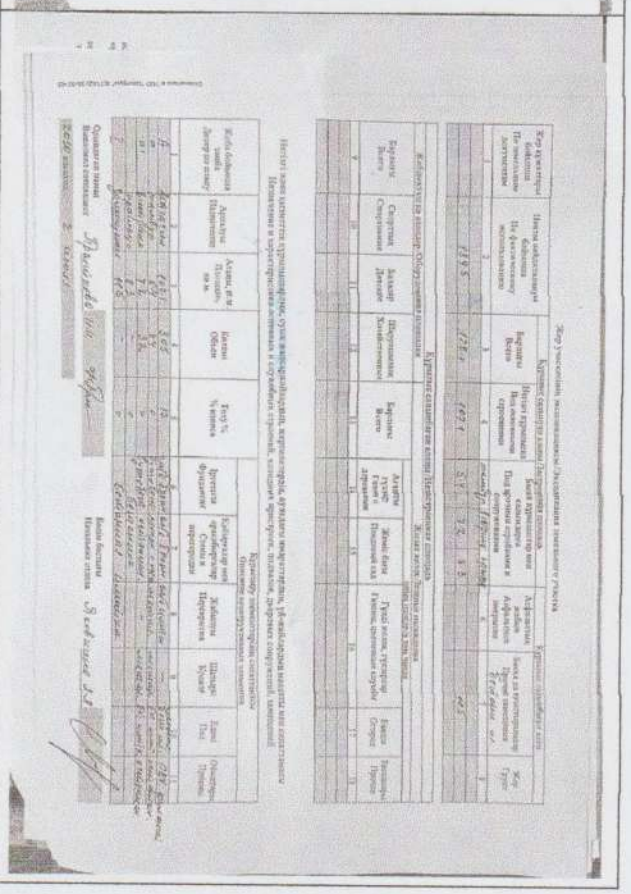
ҚҰРАСТЫРМАЛЫ БӨЛШЕКТЕРДІҢ ЖӘНЕ ИНЖЕНЕРЛІК ЖАБДЫҚТАРДЫҢ
ТЕХНИКАЛЫҚ СИПАТТАМАСЫ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

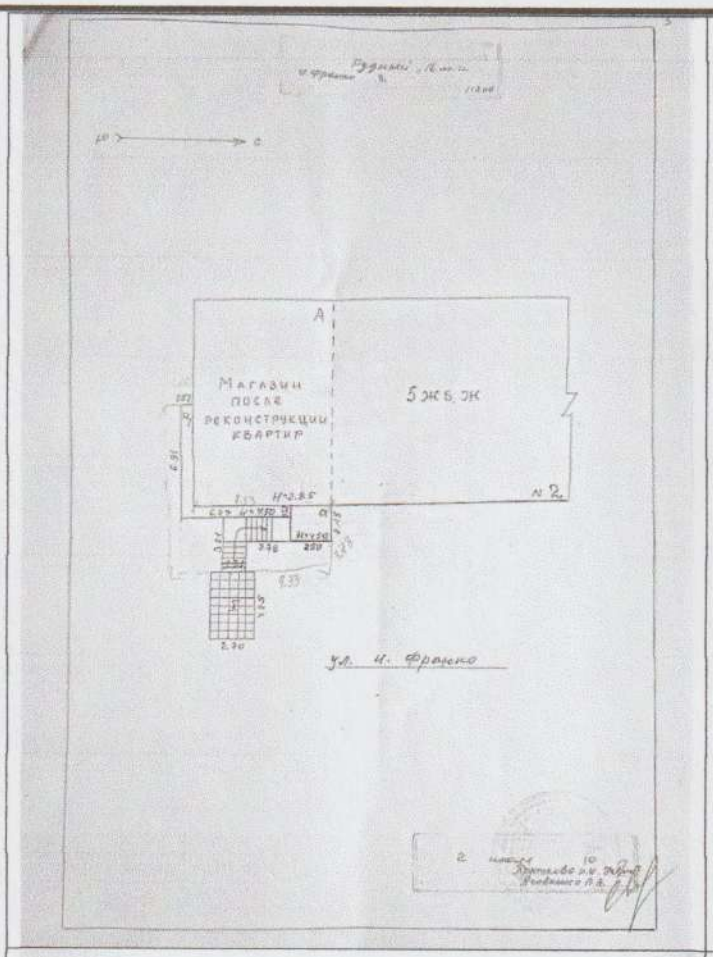
№	Құрастырмалы элемент Конструктивный элемент	Техникалық сипаттамасы Техническое описание	Ескерту Примечание
1	Іргетас Фундамент	ж/бет. блоки ж/бет. блоки	удовлет. 35
2	Қабырғалар және тірек құрылғылар: материалдар және кірпіштің маркасы Стены и несущие конструкции: материал и марка кирпича	ж/бет. блоки стены, кирпич	удовлет. 35 хорош. 0
3	Жабындар: Сборные Перекрытия: Монолитные	— —	— —
	Қабат аралық жабындар: монолитті Междуэтажные перекрытия:	ж/б плиты	удовлет. 35
4	Терезе блоктары Оконные блоки	металлопластиковые	хорошее 0
5	Кіреберіс есіктер: Сыртқы Входные двери: Наружные	ПВХ	— " — 0
	Ішкі Внутренние	филенчатые	— " — 0
6	Полдың құрылғысы: Негізгі Отделочные работы: Основные	ковр. материал ламинат, линолеум	— " — 0 удовлет. 30
7	Қосалқы Дополнительные	ламинат, линолеум	удовлет. 30
8	Қабырғаларды ішкі әрлеу Внутренняя отделка стен	ультрамикс, декоративная штукатурка	хорошее 0
9	Су кабелін тарту Водопровод	ультрамикс, декоративная штукатурка	0
10	Канализация Канализация	ультрамикс, декоративная штукатурка	0
11	Электр жабдығы: Электрмен жабдықтау Электрооборудование: Электроснабжение	10 кВт. пол: однофаз.	0
12	Жылыту: Орталықтан Отопление: Центральное	отопление	0
	Газбен, сұйық отынмен, қатты отынмен Газовое, на сжиженном топливе, на твердом топливе		
	Газ жылытқыштарын орнатуға арналған Для установки газовых нагревателей		
	Газ жылытқышы Газовый нагреватель		
	Газ плитасы Газовая плита		
	Ауыз сумен жабдықтау: Орталықтан Хозяйственно-питьевое водоснабжение: От водопроводной сети	Түйіспе/Выпуск	
		Қазан/Котел	
		Ыстық сумен жабдықтау На горячее водоснабжение	
	Ағынды сумен жабдықтау: Орталықтандырылған Хозяйственно-бытовая канализация: Централизованная	Түйіспе/Выпуск	
		Қазан/Котел	
13	Әртүрлі арнайы-құрылыс жұмыстары Прочие специальные работы	Вентиляция, кондиц.	0

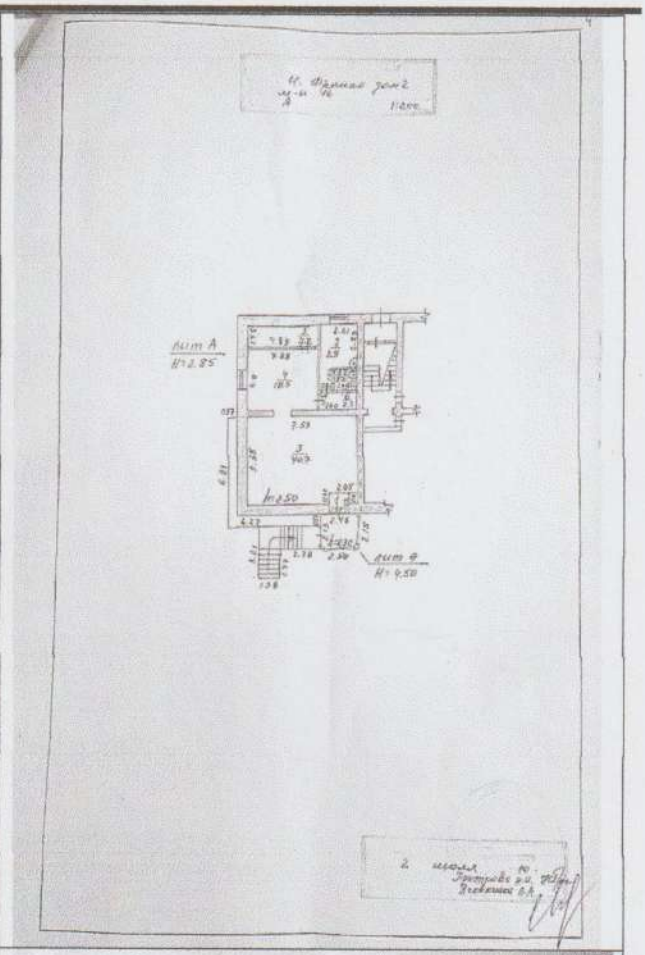
Техникалық инвентаризация және тіркеулік құжаттар тізбесі:
Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

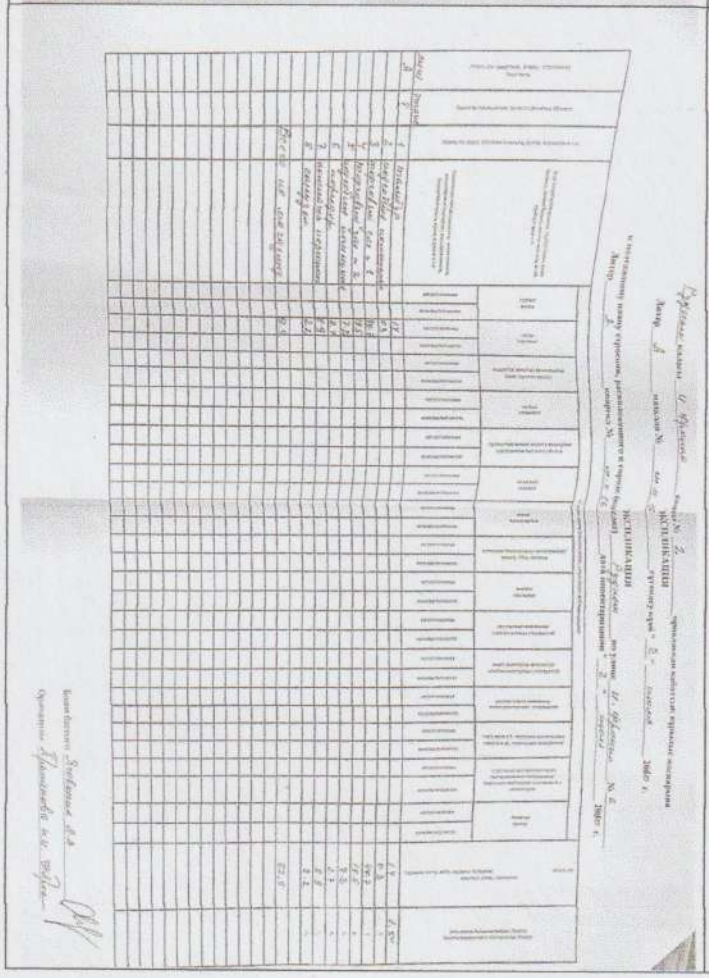
	S	H	V
1. Кабинет бойынша экспликация Поэтажный план			
2. Кабинет бойынша экспликацияның мәтіндік бөлігі Экспликация к поэтажному плану А помещение после ремонта			
3.			
кухня квартир 8.43×12.20	102.1	2.55	260
А-тамбур 2.50×2.15	5.4	4.50	24
А¹-витрина 6.31-0.57+5.20×0.57	7.2	4.50	32
крыльцо 4.16×1.90+1.77×1.38	8.3		

Орындаған инженер: Зуев Д.А
Исполнил инженер




Магазин
после
реконструкции
квартир
5 Ж.Б. Ж
ул. И. Франко


Лит А
Лит а



Жеке кәсіпкер «Михайлов» / ИП «Михайлов»

e-gov

Земельный участок	12:195:005:2413	Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) и) для обслуживания населения	обл. Костанайская, г. Рудный, ул. И. Франко, д. 2, к.п. 83, (РКА: 20 ЗОС0779997 25)	1	X	0.1345(га)	X	X	X	Н	-
Земельный участок	12:195:005:2413	Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) и) для обслуживания населения	обл. Костанайская, г. Рудный, ул. И. Франко, д. 2, к.п. 83, (РКА: 20 ЗОС0779997 25)	1	X	0.1345(га)	X	X	X	Н	-

1) зарегистрировано право:

e-gov

2) зарегистрировано обременение права:

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченное лицо (залогодержатель и т.п.)	Определяющий собственности доли	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Залог	ВО, Д (магазин)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Электросетевая компания "КМК (ЭСМК)"	-	Договор залога недвижимого имущества (для физического лица) ZAI-00222808 22.11.2023	23.11.2023 15:15:14
Арест	ВО, Д (магазин)	Частный судебный исполнитель КАБИЛЬДИНУЛЫ ТУРСЫНБЕК	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(ограничение права) f9839152-5c15-4c7a-a6e7-4d6a26183dab 20.05.2026	20.05.2026 10:52:21
Арест	ВО, Д (магазин)	Частный судебный исполнитель ХАСЕНОВ РУСЛАН ЕРМЕКБАЕВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(ограничение права) 259e424b-bca2-4770-aa63-314fb94d3528	13.07.2026 12:28:42

e-gov

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области

Справка
о зарегистрированных правах (обременениях)
на недвижимое имущество и его технических характеристиках

№ 1010002779232 19 от 14.08.2026

Выдана ЦОЙ ОКСАНА РОЛЬЕВНА, 22.05.1977, ИИН: 770522450585

в подтверждение того, что на следующие объекты недвижимости:

Вид недвижимости	Кадастровый номер	Целевое назначение (категория земель)	Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)	Кол-во составляющих	Этажность, этаж	Площадь общая/Общая/Протяженность	Площадь жилая	Площадь застроенная	Площадь используемая	Доля в праве собственности (%)	Примечание
Вторичный объект	12:195:005:2413:1:83/А	магазин	обл. Костанайская, г. Рудный, ул. И. Франко, д. 2, к.п. 83, (РКА:20 ЗОС0779997 25)	7/2	5/1	82.9(кв.м)	0.0(кв.м)	X	-	X	-

e-gov

Вид права	Содержание	Правообладатель (физическое лицо - фамилия, имя, отчество, дата рождения или юридическое лицо - наименование, дата)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения права	Дата, время регистрации
Право собственности	ВО, А (магазин)	Цой Оксана Ролевна, 22.05.1977 г.р.	Индивидуальная	Акт приемочной комиссии от 15.11.2013	12.12.2014 00:00:00
Основание возникновения права	ВО, А (магазин)	Цой Оксана Ольевна, 22.05.1977 г.р.	Индивидуальная	Акт приемочной комиссии от 15.11.2014	26.02.2015 00:00:00
Право временного пользования (аренда)	IV (Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) III) обслуживания населения)	Цой Оксана Ролевна, 22.05.1977 г.р.	Индивидуальная 0.0625 га	Договор аренды земельного участка от 05.05.2015	28.05.2015 11:12:21
Право временного пользования (аренда)	IV (Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) III) обслуживания населения)	Цой Оксана Ролевна, 22.05.1977 г.р.	индивидуальная 0.0625 га	Договор об аренде земельного участка от 05.05.2015	26.05.2015 15:10:15

Город Рудный, ГП Кормитан, дом№136, К... 8 777 647 08 28
Рудный каласы, ГП Кормитан кенесі, 136 үй, Адрес электро... 290766@yandex.ru

Жеке кәсіпкер «Михайлов» / ИП «Михайлов»

Город Рудный, ТГ Корчагина, дом№136, Кв.[illegible] тел.: 8 777 647 08 28.
Рудный казахы, ТГ Корчагин көшесі, 136 үй. Адрес электронной почты: [illegible]200766@yandex.ru

egov 1414

Время сверки: 10100027925219
Уникальный номер:
Актуально на дату: 11.08.2026
Дата получения:

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (зашифрованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Изменение условий договора обременения	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Микрофинансовая организация "КМФ (КМФ)"	-	Дополнительное соглашение об изменении условий договора Б-11 28.11.2019	05.12.2019 11:09:36
Залог	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Микрофинансовая организация "КМФ (КМФ)"	-	Договор залога недвижимого имущество (для физического лица) 23AL0002228-01 22.11.2023	22.11.2023 15:15:14
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель КАЙЫЩИН НУРЫОЛА ТУРГАНБЕКОВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(недвижимость) ф939152-5e15-4c79-afe7-e0fb2618de8b 20.05.2026	20.05.2026 10:52:21

egov 1414

Время сверки: 10100027925219
Уникальный номер:
Актуально на дату: 11.08.2026
Дата получения:

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (зашифрованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель КАЙЫЩИН РУСЛАН ГИЛЬМАНБЕКОВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(недвижимость) 259e42-b-bca2-4776-ba69-314f(94c5305	13.07.2026 12:28:42
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель ЖУСУПБЕКОВ КУАНЫШ ЖАЙЛАУБАЕВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(недвижимость) 477ed7f8-8e93-4c57-befb-a6d73605da4d 14.07.2026	16.07.2026 16:21:55
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель ЖУСУПБЕКОВ КУАНЫШ ЖАЙЛАУБАЕВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(недвижимость) d96f6a0d-b0a7-41a7-9d87-4d7c35ab4d34 05.08.2026	05.08.2026 17:20:05

egov 1414

Время сверки: 10100027923219
Уникальный номер:
Актуально на дату: 14.08.2026
Дата получения:

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (зашифрованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Арест	ВО, А (магазин)	Частный судебный исполнитель ЖУСУПБЕКОВ КУАНЫШ ЖАЙЛАУБАЕВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(недвижимость) 477ed7f8-8e93-4c57-befb-a6d73605da4d 14.07.2026	16.07.2026 16:21:55
Арест	ВО, А (магазин)	Частный судебный исполнитель ЖУСУПБЕКОВ КУАНЫШ ЖАЙЛАУБАЕВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(недвижимость) d96f6a0d-b0a7-41a7-9d87-4d7c35ab4d34 05.08.2026	05.08.2026 17:20:05

egov 1414

Время сверки: 10100027925219
Уникальный номер:
Актуально на дату: 14.08.2026
Дата получения:

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (зашифрованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Изменение условий договора обременения	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Микрофинансовая организация "КМФ (КМФ)"	-	Дополнительное соглашение об изменении условий договора Б-11 28.11.2019	05.12.2019 11:09:36
Залог	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Микрофинансовая организация "КМФ (КМФ)"	-	Договор залога недвижимого имущество (для физического лица) 23AL0002228-01 22.11.2023	22.11.2023 15:15:14
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель КАЙЫЩИН НУРЫОЛА ТУРГАНБЕКОВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(недвижимость) ф939152-5e15-4c79-afe7-e0fb2618de8b 20.05.2026	20.05.2026 10:52:21

Жеке кәсіпкер «Минхайлов» / ИП «Минхайлов»

e-gov

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (заинтересованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Изменение условий договора обременения	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Микрокредитная организация "КМФ (КМФ)"	-	Дополнительное соглашение об изменении условий договора БЗ/ 29.11.2019	03.12.2019 11:09:36
Залог	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Микрокредитная организация "КМФ (КМФ)"	-	Договор залога недвижимого имущества (для физического лица) 23AL00022280 22.11.2023	23.11.2023 15:19:14
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель КАБЕНТИЕВ БАУЫРЖАН ТУЛЕГЕНОВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество (сведения отсутствуют) f987b152-5e15-4c79-a8e7-b96b2b9d6e3f 20.05.2026	20.05.2026 16:45:21

e-gov

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (заинтересованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Залог	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Микрокредитная организация "КМФ (КМФ)"	-	Акт на право применения залогового (долгового, кредитного) имущества (арест) 3382560 25.02.2015	03.04.2015 15:28:52
Залог	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Костанайский филиал товарищества с ограниченной ответственностью "Микрокредитная организация "КМФ (КМФ)"	-	Договор о передаче переданного имущества 23AL00017141 25.11.2015	25.11.2015 18:57:10

e-gov

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (заинтересованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель ХАСЕНОВ РУСЛАН ЕРМЕКБАЕВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(гаджиахмедова) 259e424b-bca2-4770-ae69-814f694d5108	13.07.2026 12:28:42
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель ЖУСУПБЕКОВ КУАНЫШ ҚАЙЛАУБАЕВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(гаджиахмедова) 177edf9b-8b91-4c57-befb-e6d7f863da44 14.07.2026	16.07.2026 16:21:55
Арест	ЗУ (Для эксплуатации и обслуживания здания, (помещения) для обслуживания населения)	Частный судебный исполнитель ЖУСУПБЕКОВ КУАНЫШ ҚАЙЛАУБАЕВИЧ	-	Постановление о наложении ареста на имущество должника(гаджиахмедова) d9bf8a3c-b0e7-4bc3-9d87-8d7c35d04d34 05.08.2026	05.08.2026 17:23:09

Город Рудный, П. Корнитин, дом №13 [illegible] Рудный казась, П. Корнитин кепсі, 136 үй. Атрес электр [illegible] Телефон: 8 777 647 08 28 [illegible] doctor200766@vandex.ru

"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

№54/9 **01.01.2026**

МИХАЙЛОВ ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ

ЖСН/ИИН 660729300723

"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 | 15.04.2020

Куәліктің жарамдылығы / Свидетельство действительно по | 31.12.2026

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

Қазақстан Республикасы — Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Михайлов Виктор Владимирович
ЖСН / ИИН 660729300723

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

2020 жылғы 16 шілдеге «ӨРҚ БҚҰ» БП атқарушы органының №1 шешімі
Решение исполнительного органа ПО «СРО КАО» №1 от 16.07.2020 г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмері / Регистрационный номер свидетельства — КАО – 0405 – ОНИ

Берілген күні / Дата выдачи — 16.07.2020 ж/г

Палатаның Президиум Төрағасы / Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК

ИП «МИХАЙЛОВ»

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

На 36 листах

Тридцать шесть

ИП МИХАЙЛОВ
ИИН 660729300723
индивидуальный предприниматель
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
КОСТАНАЙСКАЯ обл. г.РУДНЫЙ