OCENKA PREMIUM

Утверждаю
зам. Директора ТОО "Ocenka Premium"
Абдыкаримов Т.О.
от 05.12.2025 г.

Отчет об оценке недвижимого имущества № 2503/25

Наименование Объекта	Жилой дом, общей площадью 61,1 кв. м с земельным участком, площадью 0,0718 га	
Местонахождение Объекта	РК, г.Шымкент, р-н Абайский, мкр. Самал-1, ул. Шилменбет, д. 109	
Собственник	Асылбекова Гульжахан Заитбековна	
Заказчик	Частный судебный исполнитель Алтуреев Талгат Бегалиевич, уд. личности № 022908782 выдано МЮ РК от 28.08.2008 г. ИИН 830805300059, государственная лицензия № 994 от 17.02.2014 г. Адрес: г.Шымкент, пр.Байдибек би, 20	
Дата проведения оценки	21.11.2025 г.	
Дата составления отчета	05.12.2025 г.	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Договор на проведение оценки №	2503 от 05.12.2025 г.	
Вид (тип) определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Назначение оценки	Для судебной и внесудебной реализации	
Наименование оценщика, его адрес и реквизиты	Абдыкаримов Талгат Оразбекович, уд.личности № 035388843 выдан МВД РК от 08.10.2013 г. ИИН: 820112300073. Адрес: РК, г.Шымкент, 194 квартал, д. 1367.	
	Квалификационное свидетельство оценщика Регистрационый № 079-RE от 30.10.2020 г., Присвоена квалификация "Оценщика недвижимого имущества", Квалификационное свидетельство оценщика Регистрационый № 079-MP от 30.10.2020 г., Присвоена квалификация "Оценщика движимого имущества". Член ПО СРО "СОК " Саморегулируемая организация "Содружество оценщиков Казахстана" № 00339 от 09.11.2020 г.	
Данные о компании (оценочной организации)	ТОО «OCENKA PREMIUM», юридический адрес: РК, г. Шымкент, Енбекшинский р-он, 194 квртал, д. 1367, (фактический адрес: ул, Аскарова 5) ; БИН 190 140 004 141; ИИК KZ838562203117881611 в Филиале АО «Банк ЦентрКредит» в г. Шымкент; БИК KCJBKZKX; конт тел 8 (702) 606 58 09., 8 (707) 666 85 09, 8(776) 306 85 09.	
Рыночная стоимость, тенге	**18 027 000**	**Восемнадцать миллионов двадцать семь тысяч**

Шымкент 2025

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

№ пп	Наименование разделов	Стр.
1.	Общие сведения об отчете	3
1.1.	Основание для проведения оценки	3
1.2.	Задание на оценку	3
1.3.	Сведения об оценщике	3
1.4.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	4
1.5	Перечень документов, использованных при проведении оценки	5
1.5.1	Законодательство в области оценочной деятельности	5
1.5.2	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих правовые, количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
1.6	Основные сокращения, термины и определения, применяемые в отчете	6
2	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.1.	Обзор экономической ситуации в регионе	7
2.3.	Описание объекта оценки	8
3	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	9
3.1.	Методология оценки	9
3.2.	Краткое изложение сущности методов трех походов	10
3.3.	Выбор и обоснование подходов и методов оценки	12
3.4.	Описание процесса оценки с применением сравнительного подхода	13
3.5.	Расчеты, выполненные в рамках сравнительного подхода	14
3.6.	Согласование результатов оценки	19
4.	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	19
	Схема месторасположения оцениваемого объекта	20
	Фотографии объекта оценки	
	Приложение	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки: Договор № 2503 от 05.12.2025 г.

1.2. Задание на оценку

Наименование Объекта	Жилой дом, общей площадью 61,1 кв. м с земельным участком, площадью 0,0718 га
Собственник объекта	Асылбекова Гульжахан Заитбековна
Местонахождение объекта	РК, г.Шымкент, р-н Абайский, мкр. Самал-1, ул. Шилменбет, д. 109
Оцениваемые права	Полное право собственности
Вид оценки	Обязательная
Цель оценки и назначение оценки	Определение рыночной стоимости
Дата оценки	21.11.2025 г.
Дата составления отчета	05.12.2025 г.
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Идентификация имущественных прав	Частная собственность
Определение базы и вида устанавливаемой стоимости	База оценки – заявление об основных допущениях измерения в стоимостной оценке. В настоящем отчете об оценке используется база, указывающая на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами.
	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике

ФИО оценщика	Квалификационные характеристики	Краткий перечень работ
Абдыкаримов Т.О.	зам. Директор ТОО «OCENKA PREMIUM», юридический адрес: РК, г. Шымкент, Енбекшинский р-он, 194 квртал, д. 1367, (фактический адрес: бул, Конаева, зд. 24 1 этаж)	утверждение стоимости объекта оценки
Абдыкаримов Т.О.	Квалификационное свидетельство оценщика Регистрационый № 079-RE от 30.10.2020 г., Присвоена квалификация "Оценщика недвижимого имущества", Квалификационное свидетельство оценщика Регистрационый № 079-MP от 30.10.2020 г., Присвоена квалификация "Оценщика движимого имущества". Член ПО СРО "СОК " Саморегулируемая организация "Содружество оценщиков Казахстана" № 00339 от 09.11.2020 г.	Ведение переговоров с заказчиком и собственником - Анализ рынка - Расчет стоимости объекта оценки
	Страхование гражданско-правовой ответственности: Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценочных организаций Серия № Ф25-312-00000262 от 22.10.2025г. На сумму 19 660 000 тенге	

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

Допущения:

1. Оценщики подтверждают, что обладают достаточным уровнем профессиональной подготовки и компетенции и действовали независимо, объективно и беспристрастно при выполнении всех заданий, не имея какой-либо материальной или иной связи с объектом оценки, его собственником или заказчиком (EVS (2016) ECO 5 п.4.2.6).
2. Инспекция и исследование осуществлялись в объеме, необходимом для проведения оценки, которая отвечает профессиональным требованиям с учетом установленной цели. При этом, оценщики приняли разумные меры для проверки информации, на которую они полагались при подготовке оценки (RICS (2014) VPS 2).
Таким образом, оценщики исходили из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной. За основу в расчетах оценщиками принимались технические данные (площадь, объем, высота и т.д.), указанные в правоустанавливающих документах, зарегистрированных в правовом кадастре, при этом, оценка имущества проводилась объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник.

3. Проведенная инспекция оцениваемого имущества не являлась экспертизой технического состояния здания, в связи с чем, предоставление замечаний по конструктивным элементам или любым обнаруженным дефектам не входило в задачу оценщиков. При проведении оценки оценщики исходили из допущений, что система инженерных коммуникаций, а также связанные с ней средства управления и программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют дефектов (RICS (2014) VPS 4 п. 2.5).
Таким образом, оценщики не несут ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики, дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром и проведения диагностических и контрольно-измерительных работ, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости.

4. В случаях, когда при визуальном осмотре устанавливается факт незарегистрированных перепланировок (объединение разных помещений, демонтаж оконно-дверных проемов и т.д.), Оценщиками самостоятельно площадь вновь образованных помещений не устанавливается. В соответствии с действующим законодательством, в таких случаях требуется проведение технической инвентаризации оцениваемого объекта для внесения изменений в технический паспорт и дальнейшей корректировки размерных характеристик объекта недвижимости, в связи с чем, за основу в расчетах Оценщиками принимаются площади, указанные в правоустанавливающих документах.

5. Оценщик не несёт ответственности за не проведение внутреннего осмотра объекта оценки, в случае не предоставления или не обеспечения доступа Заказчиком к нему, как и равно не несет ответственность за выведенную итоговую стоимость Оценщиком без учета внутреннего осмотра. В случае возникновения разногласий, а также притязания со стороны третьих лиц по итогам оценки, а именно к Отчету об оценке, Заказчик несет полную ответственность за Отчет об оценке, выпущенный без учета внутреннего осмотра, при этом Оценщик снимает с себя ответственность и не обязан участвовать в судебных и иных разбирательствах Заказчика с третьими лицами по результатам оценки, за исключением случаев, когда Отчет об оценке выпущен с проведением внутреннего и внешнего осмотра.
6. Оценщики исходили из допущений, что имеются соответствующие разрешения на существующие здания и их использование, а также у государственных органов отсутствуют какие-либо намерения или предложения, способные положительно или отрицательно повлиять на стоимость (RICS (2014) VPS 4 п. 2.5; EVS (2016) ECO 1 п. 5.9.3, п. 5.9.4).
Таким образом, оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
7. Перед оценщиками не стояла задача о предоставлении рекомендаций относительно природы загрязнения и опасных веществ, связанных с ними рисков и возможных затрат на их устранение, в связи с чем, анализ о возможности загрязнения и его влиянии на стоимость и ликвидность имущества не производился. Анализ факторов окружающей среды и прилегающей территории, оценка экологических рисков также не производились (RICS (2014) VPS 4 п. 2.5; EVS (2016) ECO 1 п. 5.9.4, ECO 5 п. 4.2.10).

8. В связи с тем, что в качестве вида стоимости в настоящем Отчете об оценке используется рыночная стоимость, оценщики заявляют, что такая стоимость отражает наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.

В виду того, что рыночная стоимость представляет собой расчетно-оценочную стоимость имущества, в силу чего в ее состав не включены дополнительные затраты, которые могут быть связаны с куплей-продажей, а также с любым налогообложением сделки (RICS (2014) VPS 3, VPS 4 п. 1.2; EVS (2016) ECO 1 п. 5.3.7, п. 5.11.3, п. 5.11.4).

9. Оценка имущества производилась в текущем использовании, при условии его продолжения, хотя оценщики допускают, что существует возможное альтернативное его использование, которое способно увеличить его стоимость, однако такие варианты в рамках настоящей оценки не рассматривались (RICS (2014), VPGA 4, п. 1.6).

10. Стоимость гудвилла коммерческой недвижимости в стоимость объекта оценки не включалась (ECO 5 п. 4.2.6 c).

11. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта (EVS (2016) ECO 5 п. 4.2.12).

12. Ни отчет в целом, ни какая-либо его часть не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, а также для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения оценщиков.

13. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке. Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Все расчеты в отчете об оценке сделаны в национальной валюте Республики Казахстан – казахстанский тенге.

Особые или специальные допущения, при их использовании, принятые в рамках каждого из подходов, приводятся в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке.

По результатам оценки выпущено 2 (два) бумажных экземпляра Отчета об оценке, по одному для Заказчика и оценщика (компании, с которой заключен трудовой договор).

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

1.5.1. Законодательство в области оценочной деятельности

1 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая и Особенная части), (с изменениями и дополнениями);

2 Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» (с изменениями и дополнениями);

3 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 16.01.2021 г.);

4 Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями);

5 Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки» (с изменениями и дополнениями);

6 Приказ Министра финансов Республики Казахстан «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения её членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков» (с изменения и дополнениями);

7 Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 03.05.2018 г. № 501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчёта об оценке» (в редакции приказа Заместителя Премьер-Минист

8 Международные стандарты оценки (МСО).

1.5.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих правовые, количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Технический паспорт № 01-167344 от 24.11.2021 г. (копия);
2. Акт на ЗУ № 2203281120398180 от 28.03.2022г. (копия);
3. Договор дарения № 2294 от 14.11.2022 г. (копия);
4. Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 25.11.2025 г.(копия);
5. Акт от 21.11.2025 г. (копия);

По результатам интервью с представителями Заказчика и анализу исходной документации правоустанавливающего и правоподтверждающего характера было установлено, что данный объект принадлежит собственнику на праве частной собственности. Оценщику на момент оценки неизвестно о том, что у третьих лиц есть причины или намерения для того, чтобы оспаривать у собственника право собственности на достаточных для этого законных основаниях.

1.6. Основные сокращения, термины и определения, применяемые в отчете

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

Доходный подход – подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость .

Заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности .

Здание – искусственное строение, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей. Здание может иметь подземную часть.

Инспекция оцениваемого имущества – посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости .

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

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

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

А также, любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т.е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу (RICS (2014) Глоссарий).

Недвижимость – земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними (RICS (2014) Глоссарий).

Недвижимость специализированного назначения – недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности (RICS (2014) Глоссарий).

Отступление от стандартов – особые случаи, когда строгое соблюдение требований стандартов оценки является необоснованным или нецелесообразным или когда оценщик обязан соблюдать стандарты оценки, отличные от стандартов оценки RICS/TEGoVA.

Отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки
А также, документ, описывающий задание на оценку, основные допущения, методы оценки и заключение об оценке. Отчет об оценке содержит обоснованное мнение о стоимости, подкрепленное базой или базами оценки, признанными в рамках Европейских стандартов оценки (EVS (2016) ECO 5 п. 3.3).
Оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату.
Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.
Палата оценщиков – саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков.
Подход к оценке – способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки.
Потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, на которую на дату оценки актив или обязательство могли бы быть обменены в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (продавец и покупатель), заключенной после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией, действуют разумно и без принуждения.

Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» – документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы.
Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие.
Специальное допущение – допущение, которое использует факты, отличающиеся от реально существовавших на дату оценки, или допущение, которое не соответствует предположениям типичного участника рынка применительно к сделке на дату оценки .

Сравнительный подход – подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене.

Физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно–климатических и других факторов.

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

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Обзор экономической ситуации в регионе

Шымкент - город на юге Казахстана, один из трёх городов страны, имеющих статус республиканского значения, является отдельной административно-территориальной единицей (17-й регион республики), не входящей в состав окружающей её области.
Шымкент — третий по численности населения и первый по занимаемой площади город в Казахстане, один из его крупнейших промышленных, торговых и культурных центров; образует вторую по численности населения агломерацию страны.
До 19 июня 2018 года — административный центр бывшей Южно-Казахстанской (ныне Туркестанской) области.
Население Шымкента составляет 1 023,7 тыс. человек.
По итогам 2018 года все макроэкономические показатели демонстрируют положительную динамику. За прошедший период открыто более 17 тысяч новых рабочих мест. Средняя заработная плата выросла на 6,6% и составила 113 700 тенге, средний доход на душу населения вырос на 19% и достиг 60 427 тенге. Снижены тарифы для населения на тепло и водоснабжение – на 19% и 10%, газ и электричество – на 5,8% и 6,8% соответственно.

2.3. Описание объекта оценки

Таблица 2.3.1. Характеристика жилого дома

Наименование объекта оценки	Жилой дом, общей площадью 61,1 м2 с земельным участком, площадью 0,0718 га
Пересечение улиц	-
Дата осмотра	21.11.2025
Инфраструктура района	среднеразвитая
Фактическое использование объекта на дату оценки	проживание
Дополнительные здания и сооружения на земельном участке, благоустройство территории	хол.пристройка, сарай, уборная
Год постройки	2000
Количество уровней	1
Количество комнат	4
Количество жилых комнат	2
Площадь общая, кв.м.	61,1
Площадь жилая, кв.м	45,2
Площадь жилых комнат, кв.м	19,1., 26,1
Площадь кухни, кв.м.	10,5
Площадь подвала, кв.м.	0
Площадь мансарды, кв.м.	0
Инженерные коммуникации	свет, вода, газ - центральные, канализация - септик
Материал стен дома	саман
Ограждение	имеется
Общее состояние	среднее
Наличие перепланировки / узаконенность	На момент осмотра в присутствие ЧСИ Алтуреев Талгат Бегалиевич, доступ к жилого дома не было произведено, связи с чем был составлен Акт. Расчеты произведены на состояние как среднее. При предоставлении доступа стоимость жилой домбудет пересмотрено
Комментарии	-

Описание внутренней отделки лит.А

	Материал отделки	
	Описание	Состояние

Полы	-	среднее
Наружная отделка стен	отштукатуренно	среднее
Внутренняя отделка стен	-	среднее
Потолок	-	среднее
Окна	-	среднее
Двери межкомнатные	-	среднее
Сантехника	-	
Водопроводные трубы	-	
Канализационные трубы	-	
Наличие счетчиков воды	-	
Общее состояние		среднее

Таблица 2.3.2. Основные характеристики зданий и сооружений в соответствии с техническим паспортом

Литер	Наименование объекта	пло-дь застройки	Объем	Год построй-ки	Фундамент здания	Стены здания	Кровля здания
А	Индивидуальный жилой дом	81,5	285	2000	гравий	саман	шифер
а	хол.пристройка	10,8	33	2003	гравий	саман	шифер
С	Сарай	-	-	2003	гравий	саман	шифер
У	уборная	-	-	2000	гравий	саман	шифер

Таблица 2.3.3. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер	22-327-044-203
Правовой статус	право частной собственности
Площадь, га	0,0718
Площадь, сотки	7,18
Целевое назначение	под существующий жилой дом
Ограничения в использовании	неограниченный
Делимость	делимый

Фотографии объекта оценки приведены в Приложениях к настоящему Отчету об оценке.

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. Методология оценки

Стоимостная оценка обеспечивает представление стоимости на соответствующую дату – с учетом мнения рынка о потенциале и рисках, связанных с имуществом на такой момент. Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При проведении оценки оценщики руководствовались следующими принципами:

Принципы, основанные на представлении пользователя:

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

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

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

Принципы, связанные с требованиями к объектам недвижимости:

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

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

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

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

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

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

Принципы, связанные с рыночной средой:

принцип зависимости – влияние окружения объекта недвижимости на его стоимость;

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

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

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

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

В соответствии со ст.14 Закона РК «Об оценочной деятельности в РК» оценщик имеет право самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника, при этом, общую схему принятия оценщиками решений при оценке объектов можно представить в следующем виде:

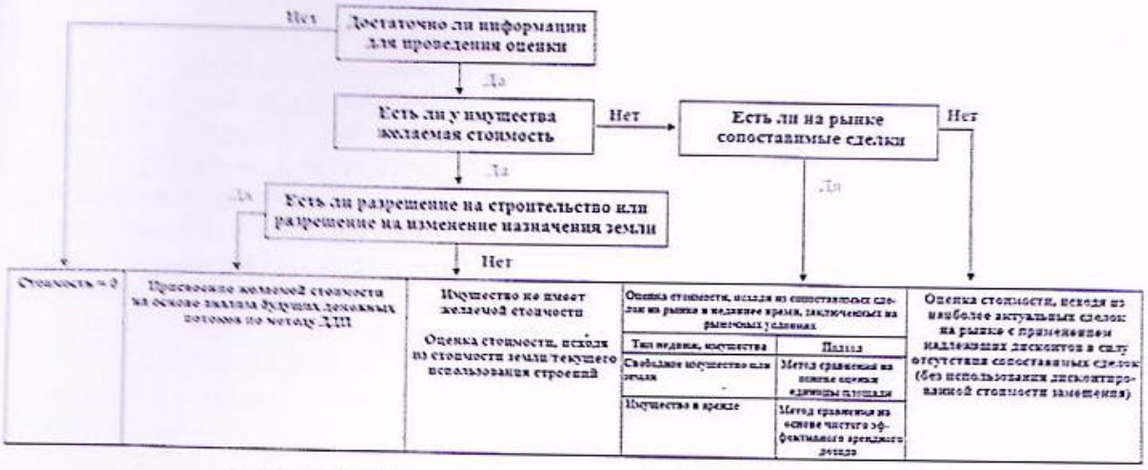


Рисунок 2 – Схема принятия решений в целях оценки стоимости

Целью оценки является установление величины конкретного вида стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки оцениваемого объекта оценки и устанавливается в договоре с заказчиком отчета об оценке.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки, отраженная в отчете об оценке, подготовленном в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности.

3.2. Краткое изложение сущности методов трех походов

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

Доходный подход обеспечивает получение показателя стоимости путем приведения будущих денежных потоков к единой текущей капитальной стоимости.

В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а текущая стоимость объекта оценки определяется посредством дисконтирования (капитализации) будущих денежных потоков. Поток доходов определяется в соответствии с договором или договорами, или имеет недоговорную основу, например, в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов. Доходный подход также применяется к оценке обязательств, при этом анализируются денежные потоки, необходимые для обслуживания обязательства до его погашения.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

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.

Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости, базируясь на использовании экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства. Этот подход основан на принципе, утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемый актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые приобретаются или построены. Если это так, то в зависимости от требуемой базы оценки в затраты на альтернативный актив вносятся корректировки.

Методы затратного подхода:

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

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

3) метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

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

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.

В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен недавних продаж или цен предложений идентичных или аналогичных активов, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу. В некоторых случаях наблюдаются различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик. Для отражения различий между активом и аналогами, а также фактическими условиями и допущениями, лежащими в основе используемой базы оценки, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, в ценовую информацию по некоторым аналогам вносятся соответствующие поправки.

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

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.

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

1) идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;

2) обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;

3) проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;

4) обосновывается выбор методов оценки;

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

При определении стоимости оценщики могут использовать несколько подходов к оценке. В таком случае результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, должны быть проанализированы и согласованы в итоговое значение стоимости.

3.3. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

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

При определении стоимости оценщики могут использовать несколько подходов к оценке. В таком случае результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, должны быть проанализированы и согласованы в итоговое значение стоимости (МСО: МСО 105 Подходы к оценке и методы определения стоимости, параграф 10.4).

Применение затратного подхода обосновано для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также воспроизведение является целесообразным. Ни одному критерию жилой дом с земельным участком не соответствует, в связи с чем, оценщиками было принято решение отказаться от применения затратного подхода.

В соответствии со стандартами оценки применение доходного подхода в оценке недвижимости осуществляется при расчете стоимости коммерческих объектов, способных приносить доход, к которым объект оценки не относится, в связи с чем, оценщиками принято решение отказаться от методов доходного подхода в рамках настоящего отчета об оценке.

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

Подробное описание процедур и методов оценки приведено далее.

3.4. Описание процесса оценки с применением сравнительного подхода

Настоящий отчет подготовлен, а оценка выполнена в соответствии с Международными стандартами оценки (IVS), а также со Стандартами оказания профессиональных услуг RICS (2014) и Европейскими стандартами оценки EVS (2016). При этом, оценщики придерживались требований соответствующих Кодексов этики и профессионального поведения оценщиков.

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

1) определение задания: идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, заключение договора на проведение оценки. Кроме этого, на данном этапе оценщик проводит осмотр объекта.

В соответствии с ECO 1 пп. 5.9.3 и ECO 4 п. 6.2 оценщик проводит осмотр и исследует объект в той степени, в какой это необходимо для проведения профессиональной оценки, соответствующей своей цели. В случае, если предоставленная информация или доступная информация оказывается ограниченной или удерживаемой, оценщик вводит допущения, чтобы сформировать заключение о стоимости в отсутствие полных данных или знаний. Такие допущения могут быть связаны с фактами или относиться к условиям или ситуациям, влияющим на оценку, и в условиях отсутствия полной информации рассматриваться как наиболее правильные с наибольшей вероятностью. В отношении таких вопросов, как, например, наличие правоустанавливающих документов или асбеста, которые могут лежать за пределами компетенции оценщика при их самостоятельной проверке, вводимые допущения сопровождаются рекомендацией о том, что заказчики обеспечили проверку фактов специалистами, обладающими нужными навыками.

2) предварительный анализ, отбор и сбор данных: сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемой недвижимости.

Наиболее эффективное использование является таким использованием, которое одновременно физически возможно, юридически допустимо, реализуемо с финансовой точки зрения и которое обеспечивает наилучшую стоимость имуществу. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если собственник оцениваемого имущества предполагает иное использование объекта. При проведении оценки, в соответствии с ECO 1B п. 6.3, оценщики считают, что текущее использование является наиболее эффективным, за исключением случаев, если на рынке или в силу других факторов предполагается, что иное использование объекта рыночными участниками приведет к максимизации стоимости данного объекта имущества.

Анализ наиболее эффективного использования представляет собой тройной тест – «физически возможно, юридически допустимо и реализуемой с финансовой точки зрения». При анализе физической возможности оценщик учитывает площадь и размеры земельного участка, адекватность дорожных и других видов доступа, доступность коммуникаций и т.п. В отношении потенциального изменения использования учитывается размер и расположение межэтажных перекрытий, высоту потолков у текущего здания, доступную степень естественного освещения, адекватность пожарных выходов и т.п. Условие юридической допустимости касается тех или иных правовых ограничений, которые могут оказать влияние на участников рынка в процессе ценообразования на дату оценки, при этом, если предложенное использование должно обеспечивать приемлемую финансовую отдачу с точки зрения участников рынка (EVS (2016) Часть 1В Европейские руководства по оценке п. 6.3).

Таким образом, в соответствии с п. 6.7 EVS 2016 ECO 4 после проведения осмотра объекта и анализа НЭИ оценщики проводят поиск и рассматривают доступные сравнительные аналоги (предлагаемые к продаже или сдаваемые в аренду, в зависимости от того, что будет уместным) и на сопоставимом основании основательно анализируют их в отношении ценовых свидетельств и/или доходов.

Следует также отметить, что при проведении оценщики могут использовать:
• наблюдаемыми входными данными – это такие данные, которые получены с использованием рыночных сведений, таких как общедоступная информация о фактических сделках и которые отражают допущения, используемые участниками рынка.
• ненаблюдаемыми входными данными – это такие данные, в отношении которых рыночные сведения не доступны и которые получены с использованием наилучшей имеющейся информации о допущениях, которые применяли бы участники рынка (EVS (2016) Часть 1В Европейские руководства по оценке п. 6.4).

3) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы).
Стоимостная оценка является кульминацией визуальных и аналитических исследований оценщика, демонстрирующего свое мастерство тем, что он в состоянии объединить данные из различных источников, эффективно использовать эту информацию и предоставить обоснованное мнение (EVS 2016 ECO 4, п. 6.9). Все указываемые величины должны быть обоснованы, а не просто заявлены.

4) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки.
В соответствии с п.18 СО «Оценка недвижимого имущества» При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:
а) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;
б) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);
в) использует любые математические методы согласования;
г) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.
5) составление полного повествовательного отчета. При этом, используемая форма и степень детализации отчета – это вопросы, оставляемые на усмотрение оценщика, при условии их соответствия конкретному заданию, полученному оценщиком от заказчика, с учетом цели оценки и предполагаемого использования отчета заказчиком (EVS (2016) ECO 5 п. 4.2.1).
Более подробное описание примененных методов в рамках выбранных подходов к оценке приведено в соответствующих разделах.

3.5. Расчеты, выполненные в рамках сравнительного подхода

Источником информации выступил Интернет сайт www.krisha.kz, (скриншоты объявлений представлены в Приложении 2 настоящего Отчета об оценке). Дата обращения к источнику информации соответствует дате оценки. На момент сбора данных все объявления являются активными (дата публикации объявлений указывается в расчете), то есть стоимость аналогов считаются актуальными на дату оценки.
Согласно НСО, аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:
1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;
3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.
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 первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке.
Более подробная информация о сопоставимых объектах, а также комментарии о примененных корректировок приведены в следующей таблице.

Таблица 3.5.1. Информация о сопоставимых объекта и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	**Объект оценки**	**Сопоставимые объекты**		
		Аналог 1	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Ссылка на источник информации		https://krisha.kz/a/show/58207579	https://krisha.kz/a/show/1004772437	https://krisha.kz/a/show/674774350
Контактные телефоны продавца		77 755 406 560	77 714 793 444	77 774 097 510
Цена предложения за весь объект, тенге		45 000 000	35 000 000	45 000 000
Общая площадь, литер А, в кв.м.	**61,1**	**100,0**	**100,0**	**144,0**
Цена предложения за 1 кв.м, тенге		**450 000**	**350 000**	**312 500**
Коэффициент вариации (сопоставимость объектов по цене)		**16%**		
Значение коэффициента вариации не превышает 33%, что говорит о высокой степени сопоставимости выбранных объектов.				
Переданные имущественные права	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		450 000	350 000	312 500

Корректировка на переданные имущественные права – разница в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.). Ввиду того, что все аналоги принадлежат собственникам на праве частной собственности, размер корректировки принят в размере 0%.				
Торг		**Цена предложения**	**Цена предложения**	**Цена предложения**
поправка в тенге		-6 750 000	-5 250 000	-6 750 000
Скорректированная цена, тенге/кв.м		38 250 000	29 750 000	38 250 000
Ценя предложений за 1 кв.м		**382 500**	**297 500**	**265 625**
Корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. На основании проведенного интервью с продавцами недвижимости, а также с учетом итогов анализа рынка и прогнозов его развития, корректировка принята на уровне -20%.				
Финансовые условия	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		382 500	297 500	265 625
Корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется).				
Условия продажи	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		382 500	297 500	265 625
Корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется).				
Время продажи	**Текущее**	**Текущее**	**Текущее**	**Текущее**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		382 500	297 500	265 625
Корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется).				
Месторасположение	**РК, г.Шымкент, р-н Абайский, мкр. Самал-1, ул. Шилменбет, д. 109**	**мкр Самал-1, Мырзаева 56**	**мкр Самал-1 27 — Рядом с Самал базар и автовокзал**	**мкр Агропром 104**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		382 500	297 500	265 625
Корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном и том же районе в непосредственной близости друг от друга (в пределах 1-2 км), корректировка по данному фактору не требуется.				

Корректировки на физические характеристики, в том числе:				
Общая площадь	**61,10**	**100,0**	**100,0**	**144,0**
Процент поправки		4%	4%	8%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		397 379	309 073	287 645
Корректировка на общую площадь – учитывает разницу в удельной стоимости зданий с разным объемом квадратных метров, при этом, оценщики исходят из допущения, что в соответствии с общими тенденциями местного рынка, увеличение общей площади недвижимости влечет снижение стоимости 1 кв. м, однако, влияние данного показателя не прямолинейно. Для расчета корректировки оценщиком была произведена выборка цен предложений однотипных домов – похожих по материалу стен, давности строительства и размеру земельных участков. На основании подобранных объектов оценщиком были изучены степени влияния площади жилых домов на удельные цены . Графические результаты выявленных зависимостей приведены ниже.				
Материал стен дома	**саман**	**Саман, Шлакоблок**	**Кирпич**	**Шлакоблок**
Процент поправки		-3%	-5%	-3%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		385 458	293 619	279 016
Материалы стен жилого дома также оказывает влияние на его стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательный он для покупателей. Как правило, деревянные дома дешевле кирпичных и монолитных, даже если они схожи по всем остальным характеристикам. В виду того, что сопоставимые объекты не отличаются по данному признаку, корректировка составила 0%.				

Год постройки	**2000**	**2000**	**н.у.**	**1996**
Процент поправки		0,0%	0,0%	3,2%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		385 458	293 619	287 944
При расчете данной поправки оценщики исходят из предположения, что чем больше срок эксплуатации жилого дома, тем дешевле удельная стоимость объекта. Данная поправка применяется Оценщиками, исходя из группы капитальности жилого дома и нормативного срока его использования, по 2-10 %				
Общее состояние	**среднее**	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**
Процент поправки		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		366 185	278 938	273 547
Отделка также оказывает существенное влияние на стоимость жилого дома, выставленного на продажу. Так, жилые дома с хорошим ремонтом, встроенной мебелью пользуются большим спросом и стоят дороже, чем объекты без отделки или с некачественной отделкой. В виду того, что оценщики исходят из допущения, что состояние объектов не отличается, корректировка составила 0%.				
Площадь прилегающего земельного участка, сотка	**7,18**	**8**	**15**	**10**
Процент поправки		-1%	-8%	-3%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		363 182	257 125	265 833
Корректировка на размер земельного участка – учитывает разницу в стоимости объектов в соответствии с площадью прилегающего земельного участка. При расчете корректировки оценщики исходили из допущения, что сопоставимые объекты по данному признаку практически не отличаются, т.к. размеры прилегающих участков позволяют аналогам обустроить всю необходимую инфраструктуру, необходимую для обслуживания объектов, оценщиками было принято решение по данному признаку стоимости аналогов не корректировать.				
Текущее использование	**по назначению (жилое)**	**по назначению (жилое)**	**по назначению (жилое)**	**по назначению (жилое)**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге/кв.м		363 182	257 125	265 833
Корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает разницу в стоимости объектов в зависимости от их целевого использования. В связи с тем, что целевое назначение сопоставимых объектов – для жилья, корректировка по данному признаку составила 0%.				
Определение значимости объектов-аналогов в зависимости от количества и качества внесенных корректировок				
Количество внесенных корректировок		5	5	6
Веса аналогов с учетом количества внесенных корректировок		0,35	0,35	0,29
Изменение удельной стоимости аналога в результате корректирования, в %		-19%	-27%	-15%
Вес аналога с учётом качества внесённых корректировок		0,33	0,24	0,43
Вес аналога с учётом количества и качества корректировок		0,34	0,30	0,36

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, тенге	**295 034**
Стоимость жилого дома, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, тенге	**18 026 577**
То же, округленно до тысяч тенге	**18 027 000**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, методом сравнительного анализа составляет:

18 027 000 тенге

3.6. Согласование результатов оценки

Согласно стандартам оценки, применение всех трех подходов не является обязательным. Оценщик вправе для оценки конкретных активов и/или бизнеса конкретного предприятия на основе имеющихся данных и сформулированного назначения оценки ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправданно или возможно.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 10 Требовании к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденных приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года №501, согласование результатов оценки не производится в случае использования одного метода.

Результат	Значение, тенге	Уд. вес подхода	Доля в итоговом результате	Итог
Затратный подход	не применялся	0	0	0
Доходный подход	не применялся	0	0	0
Сравнительный подход	18 027 000	100	18 027 000	18 027 000
Рыночная стоимость, тенге				**18 027 000**

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

На основании проведенного анализа и расчетов, оценщики считают, что возможная рыночная стоимость объекта оценки составляет:

18 027 000 Восемнадцать миллионов двадцать семь тысяч тенге.

В соответствии с п. 11 гл.2 стандарта оценки «Требования к форме и содержанию отчёта об оценке», утверждённого приказом Министерства финансов Республики Казахстан от 03.05.2018 г. №501 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772):

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

Абдыкаримов Талгат Оразбекович, уд.личности № 035388843 выдан МВД РК от 08.10.2013 г. ИИН: 820112300073. Адрес: РК, г.Шымкент, 194 квартал, д. 1367.	

Мырзаев

"Ocenka Premium"
ТОВАРИЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
об участии специалиста по оценке арестованного имущества

25.11.2025

Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Шымкент, г.Шымкент, мкр.БАМ, пр.Байдибек би, д.20 АЛТУРЕЕВ ТАЛГАТ БЕГАЛИЕВИЧ рассмотрев материалы исполнительного производства №946/25-79-994 от 14.10.2025 года о Выдать исполнительный лист по решению Международного Арбитражного суда «Imperium» от 24 июля 2023 года о взыскании с Асылбековой Гульжахан Заитбековны, Жаксиликовой Шолпан Жорахановны в пользу ТОО «МФО «TAS FINANCE GROUP» (ТАС ФИНАНС ГРУПП) задолженность, в размере 7 076 853 тенге, расходов, связанные с разрешением спора в арбитраже в размере 10 000 (десять тысяч) тенге, судебные расходы по оплате государственной пошлины за выдачу исполнительного листа в размере 17 250 (семнадцать тысяч двести пятьдесят) теңге. (должник АСЫЛБЕКОВА ГУЛЬЖАХАН ЗАИТБЕКОВНА ИИН 730511402082, взыскатель ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МИКРОФИНАНСОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «TAS FINANCE GROUP» (ТАС ФИНАНС ГРУПП) БИН 100240019642), возбужденного на основании Ст. 9 п. 1 пп. 1 Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов от 25.09.2023 года, поступившего из Ауэзовский район Суд 2,

УСТАНОВИЛ(А):

В производстве частного судебного исполнителя исполнительного округа по г.Шымкент Алтуреева Т.Б. на исполнении находится исполнительное производство за №946/25-79-994 от 14.10.2025 года о взыскании с Асылбековой Гульжахан Заитбековны и Жаксиликовой Шолпан Жорахановны в пользу ТОО «МФО «Tas Finance Group» всумме 6 589 215 тенге.

В ходе исполнения установлено что имеется залоговое имущество Жилой дом с земельным участком расположенный по адресу город Шымкент, мкр. Самал-1, ул. Шилменбет дом 109, принадлежащее Асылбековой Гульжахан Заитбековне ИИН; 730511402082.

В порядке обязательного и своевременного исполнения исполнительного документа, судебным исполнителем наложено ограничение на данное недвижимое имущество.

Для реализации залоговых имуществ, необходимо привлечь специалиста либо эксперта, т.к. оценка домостроении и земельных участков требует специальных познании, необходимые для дачи заключения.

Согласно ст. 24 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей», судебный исполнитель для разъяснения возникающих при совершении исполнительных действий вопросов, требующих специальных знаний, а также для производства оценки, продажи, транспортировки, хранения арестованного имущества судебный исполнитель может по ходатайству сторон исполнительного производства или по собственной инициативе назначить соответствующим постановлением специалиста.

Согласно ст. 68 Закона если оценка отдельных предметов является затруднительной либо должник или взыскатель возражают против произведенной судебным исполнителем оценки, судебный исполнитель для определения стоимости имущества назначает специалиста.

Для надлежащего исполнения данного исполнительного листа необходимо определить стоимость имущества должника и назначить специалиста по оценке недвижимого имущества.

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

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

ПОСТАНОВИЛ(А):

1.Назначить специалиста независимую оценочную компанию ТОО «OCENKA REMIUM» для проведения оценки на залоговое имущество, а именно на Жилой дом с мельным участком расположенный по адресу город Шымкент, мкр. Самал-1, ул. Шилменбет ом 109, принадлежащее Асылбековой Гульжахан Заитбековне ИИН; 730511402082.

2. Разъяснить специалистам независимой оценочной компании ТОО «OCENKA REMIUM» об ответственности за заведомо ложное заключение в соответствии с действующим конодательством.

3. Затраты по привлечению специалиста отнести к расходам по проведению сполнительных действии.

4. О принятом решении сообщить сторонам исполнительного производства, х представителям.

5. Постановление судебного исполнителя вступает в силу со дня его вынесения, подлежит бязательному исполнению и может быть обжаловано, опротестовано в суд в течение десяти абочих дней в соответствии с административным процедурно-процессуальным кодексом Республики Казахстан. Жалоба подается в районный (городской) суд по месту регистрации частного судебного исполнителя.

Жалоба подается по месту совершения исполнительных действий, если место регистрации частного судебного исполнителя находится в одном населенном пункте с местом совершения исполнительных действий.

Частный судебный исполнитель **АЛТУРЕЕВ ТАЛГАТ БЕГАЛИЕВИЧ**

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





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

никальный номер: **bdcaa748-9392-4ebf-bbd8-098e147fce38**

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

23

АКТ

«____»_____2025 г.

Г. Шымкент

Частным судебным исполнителем исполнительного округа г.Шымкент Алтуреевым Т.Б. на основании исполнительного докусента выданного за №2м/8640-1 от «25» 09 2025 года необходимо взыскать с Асилбекова Г. З в пользу ТОО «ТОО Тау Гимор Строй» сумму в размере 65 949 45 тенге.

С участием специалистов ТОО «Данке Premium» при выезде по адресу: г.Шымкент, мкр/ул. Шымкент 5 дом №109 кв. №_____ с привлечением специалистов ТОО «Данке Premium» для произведения оценки арестованного имущества должника Асилбекова Г. З помещении)никого нет(не проживает) и не представляется зайти во внутрь указанной (квартиры, доме, нежилом домы, нежилого помещения), тем самым осмотр (залогового, арестованного) имущества не было возможным, всвязи с этим осмотр имущества произведен с наружи.

О чем составлен настоящий АКТ.

Частный судебный исполнитель: _____

С участием: _____

Эксперт оценщик: _____

ЕРЧЕСКОГО АКЦИОНЕРНОГО
ДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ
Я ДЛЯ ГРАЖДАН» ПО ГОРОДУ
ШЫМКЕНТ

МЕНШІК ИЕСІ (ҚҰҚЫҚ ИЕСІ) ТУРАЛЫ МӘЛІМЕТТЕР
СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ)

[illegible]22

24.11.2022г.

Кадастр нөмірі/Кадастровый номер: 22:327:044:203; 22:[illegible]

Жылжымайтын мүлік объектінің мекен-жайы / Адрес объекта недвижимости: г. Шымкент, [illegible]ий, мкр. Самал-1, ул. Шымкент, [illegible]

Меншік иесі (құқық иесі) / Собственник (правообладатель)	Құқық пайда болу негіздемесі / Основание возникновения права
ЛБЕКОВА ГУЛЬЖАХАН ТБЕКОВНА, 11.05.1973 г.р.	Договор дарения [illegible].2022г.) - Дата регистрации: [illegible]отариус КУРАМИСОВА М. Т. лицензия [illegible].07-2017г.

ктор орынбасары
стителя директора (қолы/подпись) М.А.
(Аты, әкесінің аты/отчество)

арма басшысы
водитель управления (қолы/подпись) [illegible].
(Аты, әкесінің аты/отчество)

сарапшы
вный эксперт (қолы/подпись) [illegible].
(Аты, әкесінің аты/отчество)

ЖШС
"Наш дом"
Компаниясы

ТОО
Компания
"Наш дом"

жылжымайтын мүлік объектілерін (жеке үй, саяжай, гараждар) тіркейтін (1-У)

ТЕХНИКАЛЫҚ ТӨЛҚҰЖАТ
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф–1)

На регистрируемый объект недвижимости (частный дом, дачи, гаражи)

1. Қазақстан Республикасы/Республика Казахстан _____

2. Облысы/Область Юко

3. Қала (аулы, поселке)/Город (поселок, населенный пункт) Шымкент

4. Ауданы/Район Абайский

5. Тұтендеу нөмірі/Инвентарный номер _____

6. Кадастрлық нөмірі/Кадастровый номер 19-309-114-313

7. Мекен-жайы/Адрес мкр Самал-1 ул Мирзоева 61м

Үй-жай меншік иесінің аты-жөні Фамилия, имя, отчество собст. дома	Құқықтың пайда болуы Возникновение права
Асан ИЗМЕНЕНО Мухсин	
А- ИЗМЕНЕНО	
Абдильева Динара	собственность
Зайтбековна	от 30.08.2012 г.

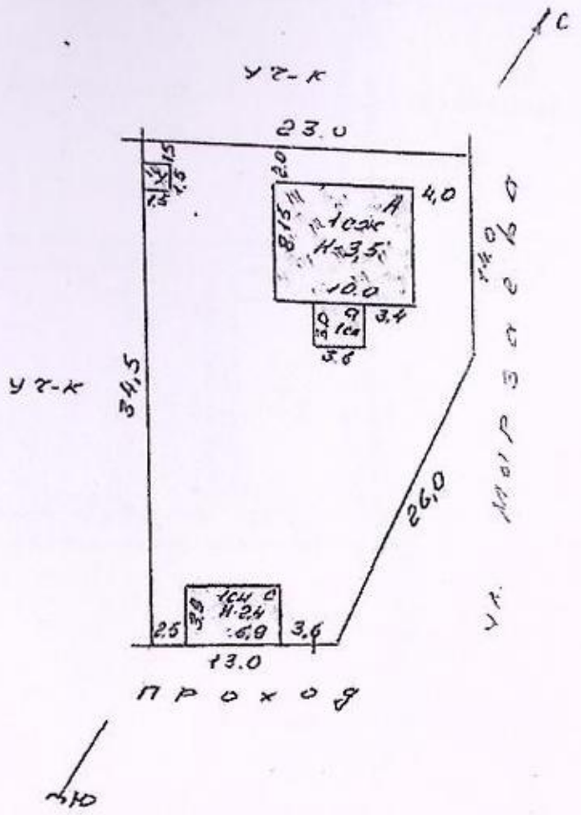
Толқұжаттың құрастырылған уақыты 05 2012 ж./г.
Паспорт составлен

М.О./М.П.

Басшық/Руководитель:
ТУЛЕПОВ Е.А.

пб

р учаскесінің жоспары /План земельного участка М:1500

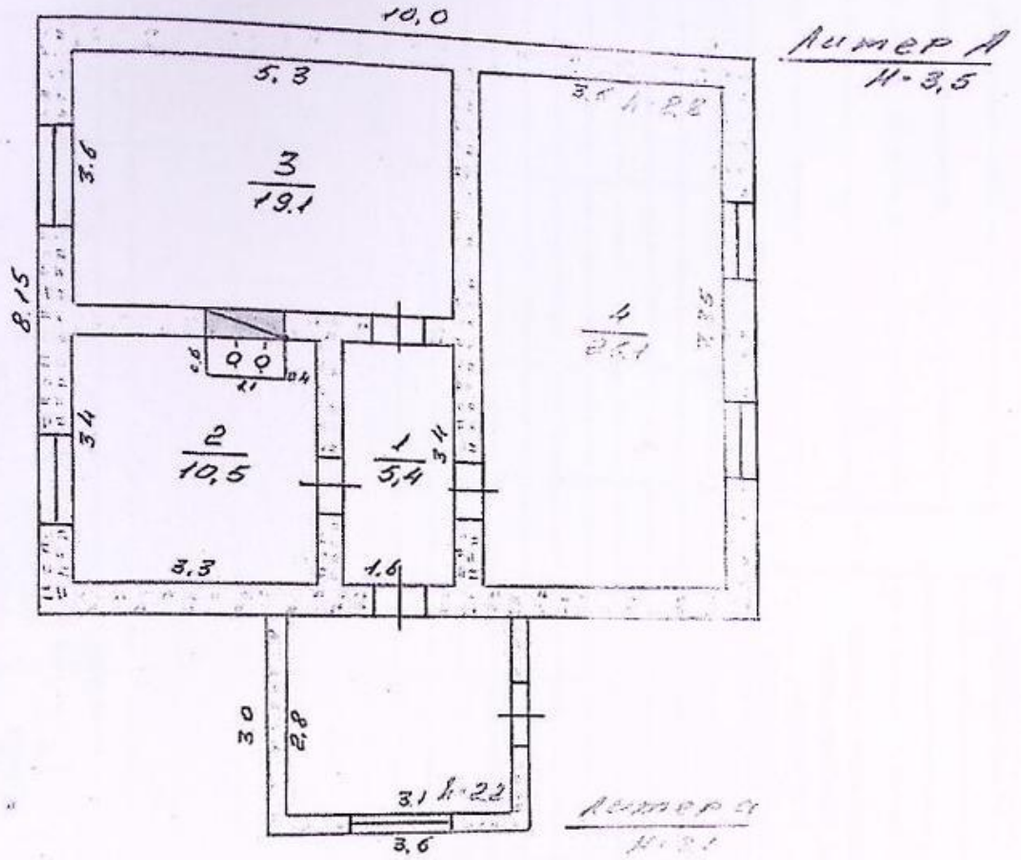


Өз бетінше тұрғызылған құрылыстар:
Самовольно возведенные строения:

Жер учаскесінің экспликациясы/Экспликация земельного участка

Барлығы/всего		Соның ішінде/В том числе					
Құжат бойынша По документам	Іс жүзінде Фактическая	Салынған құрылыстар Застроенная	Аулаға төселген Дворовое покрытие			Сәндік бақ Декоративный сад	Бақша Огород
			Тротуары	Тіреніш Отмостки	Жер қыртысы Грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8
718	718	121,5			596,5		

Құрылыс жоспары/План строения 1:100



Үйдің сипаттамасы/Экспликация помещения

Пәтер саны кол-во кв-р	Тұрын бөлмелер саны Кол. жилых комнат	Жалпы алаңы Общая площадь	Соның ішінде/ в том числе		Пәтер саны кол-во кв-р	Тұрын бөлмелер саны Кол. жилых комнат	Жалпы алаңы Общая площадь	Соның ішінде/ в том числе	
			тұрғын жилая	қосалқы нежилая				тұрғын жилая	қосалқы нежилая
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Литер А	2*	64,1	45,2	15,9					
1-коридор		5,4		5,4					
2-кухня		10,5		10,5					
3-жилая		19,1	19,1						
4-жилая		26,1	26,1						

ҚҰРЫЛЫСТАРДЫҢ ЖАЛПЫ ... ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ ...

	Құрылыстың аты (тұрғын үй, мезонин, жер төле, суық құрылым, сарай және т.б.) Наименование (жилой дом, мезонин, подвал, холодная постройка, арай и т.п.)	Салынған жылы Год постройки	Конструкция элементтерінің сипаттамасы Описание конструктивных элементов			Қоркейту Благоустройство				Салынған алаңы, м² Площадь застройки м²	Көлемі м³ Объем м³	Тозуы % Износ %
			Іргетасы Фундамент	Қабырғасы Стены	Шатыры Кровля	Электрлендіру Электроснабжение	Су құбыры Водоснабжение	Канализация	Газбен қамтамасыз етілуі газоснабжение			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	жилое	2000	грабин	с.кирп	шифер	до				84,5	285	
а	холодная пр-ка	2003	грабин	с.кирп	шифер	до				14,6	35	
с	сарай	2003										
У	удорная	2003										

ТҰРҒЫН ҮЙДІ ЖЫЛЫТУ ТҮРІ/ВИД ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Пеш Печное	Орталық/Центральное			Жекелген жылыту қондырғысы/ от индивидуальных отопительных установок
	Жылу электр. орталығынан/ от ТЭЦ	Аудандық қазандықтан/ от районной котельной	АТВ-дан/ от АТВ	
до				

ЕРЕКШЕБЕЛГІЛЕР/ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ

Орындаушы маман/выполнил специалист Бимлаев Н.Б.

"5" 05 2005 жыл/год

"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН ҮКІМЕТ МЕМЛЕКЕТТІК КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АҚ ШЫМКЕНТ ҚАЛАСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫ

ФИЛИАЛ НАО "ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ГРАЖДАН" ПО ГОРОДУ ШЫМКЕНТ

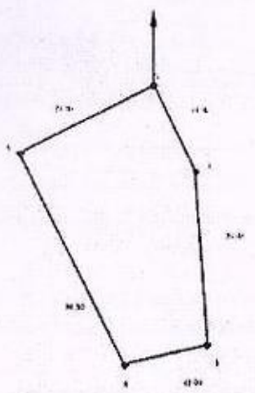
Жер учаскесіне акт
2211231120645712
Акт на земельный участок

...рлық нөмірі ...земельного участка:	22-327-044-203
...ы, мекенжайын тіркеу коды*	Қазақстан Республикасы, Шымкент қаласы, Абай ауданы, Самал-1 шағын ауданы, Шілменбет көшесі, 109 үй, 0201300241038706 МТК
...участка, регистрационный код адреса*	Республика Казахстан, город Шымкент, район Абайский, мкр. Самал-1, ул. Шилменбет, дом 109, РКА0201300241038706
...құқығы: ...участок:	Жер учаскесіне жеке меншік құқығы Право частной собственности на земельный участок
..., гектар*** ...участка, гектар***	0.0718
	Елді мекендердің жерлері (қалалар, поселкелер және ауылдық елді мекендер) Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
...шілікпен пайдалану мақсаты: ...ование земельного участка:	бұрын салынған тұрғын үй үшін под существующий жилой дом
...пайдалануғы шектеулер мен ...пользовании и обременения земельного	шектеусіз неограниченный
...бөлінбейді) ...делимый)	бөлінеді делимый

...ы болған жағдайда көрсетіледі/Регистрационный код адреса указывается при наличии.
...ын уақытша пайдалану кезінде көрсетіледі/Срок и дата окончания указывается при временном землепользовании.
...үлестер болған жағдайда қосымша көрсетіледі/Доля площади земельного участка дополнительно указывается при наличии.

80

Жер учаскесінің жоспары
План земельного участка



Масштабы/Масштаб 1: 1000

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылыстық нүктелердің № № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі, метр Меры линий, метр
1-2	14.00
2-3	26.00
3-4	13.00
4-5	34.50
5-1	23.00

Аралас учаскелердің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)****
Кадастровые номера (категории земель) смежных земельных участков****

Нүктесінен От точки	Нүктесіне дейін До точки	Сипаттамасы Описание
А	А	Земли населенных пунктов

**** Жер учаскесін сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне актінің дайындалған сәтте күшінде/Описание смежеств действительно на момент изготовления акта на земельный участок

Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

Жоспардағы № № на плане	Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана	Ауданы, гектар Площадь, гектар

Акт дайындаған ұйым
Организация изготовившая акт

"Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" КЕ АҚ Шымкент қаласы бойынша филиалында жасалды
филиалом НАО "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по городу Шымкент

Б. Коржинбаев

Акт дайындалған күні
Дата изготовления акта

2022 жылғы «23» қараша
«23» ноября 2022 года

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне актілер жазылатын кітапта № 2211231120645712 болып жазылды.
Запись о выдаче настоящего акта произведена в книге записей актов на земельный участок за № 2211231120645712.

32

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

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

14.11.2022 18:27 № 22-1901-76054 АСЫЛБЕКОВА ГУЛЬЖАХАН ЗАНТБЕКОВНА

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Шымкент, р-н Абайский, мкр. Самал-1, ул. Шилменбет, д. 109, с кадастровыми номерами 19:309:114:313; 19:309:114:313:1/A; 19:309:114:313:1/C; 19:309:114:313:1/a, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық сандық қолтаңба туралы» 2003 жылғы " қаңтардағы N 370-II ҚРЗ 1 бабына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи " ЗРК [illegible] об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

[illegible] ЖМ МДК аппаратчик [illegible] Жер кадастры [illegible] Государственной корпорации «Правительство для граждан» по городу Шымкент [illegible] Отдела по кадастру недвижимости филиала НАО «ГК «Правительство для граждан»

Исполнитель: Нуралиев Серикжан Ермекович

13

СЫЙҒА ТАРТУ КЕЛІСІМ ШАРТЫ

Қазақстан Республикасы, Шымкент қаласы. Екі мың жиырма екінші жылдың, қараша айының он төртінші жұлдызы

Біз, төменде қол қоюшылар, бұдан әрі азаматша **Абдышева Гульдархан Заитбековна**, 02.08.1967 жылы ОҚО-да туылған ЖСН-670802400084, Шымкент қаласы, Еңбекші ауданы, МПС көшесі, № 90/2 үйдің тұрғыны **«Сыйға тартушы»** деп аталатын, және бұдан әрі азаматша **Асылбекова Гульжахан Заитбековна** 11.05.1973 жылы ОҚО-да туылған, ЖСН-730511402082, Шымкент қаласы, Абай ауданы, Самал-1 шағын ауданы, Шилменбет көшесі, №109 үйдің тұрғыны **«Сыйды алушы»** деп аталатын, осы төмендегі келісім-шартты түздік:

1. Мен, **Абдышева Гульдархан Заитбековна** сіңіліме **Асылбекова Гульжахан Заитбековнаға** **Қазақстан Республикасы, Шымкент қаласы, Абай ауданы, Самал-1 шағын ауданы, Шилменбет көшесі, № 109 (бір жүз тоғызыншы) үйде орналаскан тұрғын үйді жер телімімен МТК0201300241038706)** сыйға тартамын. тұрғын үй литер А-дан тұрады, тұрғын алаңы – 45,2 ш.м., жалпы алаңы – 61,1 ш.м., литер а-жалпы алаңы- 10,8 ш.м., литер С- жалпы алаңы-26,9 ш.м., құралады, жер телімінің жалпы алаңы 0,0718 га., - жер телімінде орналаскан, кадастрлық нөмірі: 19:309:114:313, жер учаскесін мақсатты тағайындау: бұрын салынған тұрғын үй үшін үшін, бөлінуі: бөлінеді.

2. Көрсетілген тұрғын үй жер телімімен ҚР ӘМ Тіркеу қызметі комитетінің «Жылжымайтын мүлік орталығы» республикалық мемлекеттік кәсіпорнының заң кеңесшісі Кабыл Куатбек Нуртайулы 09.03.2006 жылы куәландырған №2-124 тізілімде тіркелген сату-сатып алу келісім-шартының және 15.03.2006 жылғы №56030 санды жер учаскесіне жеке меншік құқығын беретін актісі негіздерінде негізінде «Сыйға тартушының» жеке меншігі болып табылады.

3. Осы келісім шартты түзгенге дейін неліктен алынатын тұрғын үй жер телімімен ешкімге сатылмаған, кепілге қойылмаған және тұтқында жоқтығы, Шымкент қаласы бойынша «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамы 14.11.2022 жылғы №10100622345525 Жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) және техникалық сипаттамалары туралы анықтамасымен анықталды.

КЕЛЕСІ БЕТКЕ ҚАРАҢЫЗ
СМОТРИТЕ НА ОБОРОТЕ

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ

Республика Казахстан, город Шымкент Две тысячи двадцать второго года, ноября месяца, четырнадцатого дня

Мы, нижеподписавшиеся: гражданка **Абдышева Гульдархан Заитбековна**, 02.08.1967 года рождения, уроженка ЮКО, ИИН-670802400084, проживающая по адресу: город Шымкент, район Енбекшинский, улица МПС, дом № 90/2, именуемая в дальнейшем **«Даритель»** и гражданка **Асылбекова Гульжахан Заитбековна** 11.05.1973 года рождения, уроженка ЮКО, ИИН-730511402082, проживающая по адресу: город Шымкент, район Абайский, микрорайон Самал-1, улица Шилменбет, дом №109, именуемая в дальнейшем **«Одаряемая»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Я, **Абдышева Гульдархан Заитбековна** дарю сестре **Асылбековой Гульжахан Заитбековне** **жилого дома с земельным участком**, состоящий из литера А: жилой площадью – 45,2 кв.м., общей площадью – 61,1 кв.м., литера а общей площадью – 10,8 кв.м., литера С общей площадью – 26,9 кв.м., расположенный на земельном участке мерою - 0.0718 га., за кадастровым номером 19:309:114:313, делимость земельного участка - делимый, целевое назначение земельного участка: под существующий жилой дом, находящегося по адресу: **Республика Казахстан, город Шымкент, район Абайский, микрорайон Самал-1, улица Шилменбет, дом №109 (сто девять) РКА 0201300241038706).**

2. Указанный жилой дом с земельным участком принадлежит «Дарителю» на праве собственности основании по договору купли-продажи зарегистрированному в реестре за №2-124 от 09.03.2006 года, удостоверенному юрисконсультом РГП Центр по недвижимости Комитета регистрационной службы МЮ РК Кабыл Куатбек Нуртайулы и акту на право частной собственности на земельный участок за №56030 от 15.03.2006 года.

3. До совершения настоящего договора указанный жилой дом с земельным участком никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременении) на недвижимое имущество и его технических характеристиках за №10100622345525 от 14.11.2022 года, выданной Некоммерческим Акционерном обществом «Государственная корпорация "Правительство для граждан"» города Шымкент.

84

4. Мен, **Асылбекова Гульжахан** тбековна әпкемнен **Абдышева Гульдархан** тбековнадан сыйын ризашылықпен ылдаймын.

5. Осы шартты рәсімдеуге байланысты ғындарды «Сыйды беруші» төлейді.

6. Осы келісім шарт екі данада түзілді, оның данасы Шымкент қаласының нотариусы рамисова Макпал Тулегеновнаның іс здарында сақталады, қалған данасы ыйды алушыға» беріледі.

7. Қазақстан Республикасының Азаматтық ексінің 509 бабына және Қазақстан спубликасының «Нотариат туралы» Заңының бабының 2 бөлімі, 53 бабының мазмұндары ге нотариуспен түсіндірілді.

8. Осы нотариаттық іс-әрекетті жасаған кезде өзіміздің әрекет қабілеттілігіміз шектелген н танылған еместігімізді, өзімізге рғаншылық, қамқоршылық, патронаттық ілгіленбегенін, алкогольдік немесе есірткілік асаю халінде еместігімізді, өзіміздің ұқықтарымызды қорғап, міндеттерімізді ындай алатынымызды, қол қойған ұжатымыздың мәнін түсінуге кедергі елтіретін аурумен ауырмайтынымызды, ндай-ақ алдау, жаңылысу, қорқыту немесе ріс ниетті келісімдердің ықпалында местігімізді мәлімдейміз.

9. Осы келісім шарттың мазмұнын өзіміз отариустың көзінше оқыдық, ескертуіміз жоқ. Осы келісім шарттың мәні мен мағынасы бізге үсінікті, біздің ниеттерімізге сәйкес келеді. асалынатын нотариаттық іс-әрекеттің ұқықтық салдары бізге белгілі, нотариуспен үсіндірілді.

10. Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексінің 155 бабына сәйкес осы уаландырылған келісім шарт құзіретті мемлекеттік тіркеу органдарында «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және ларымен жасалған мәмілелерді мемлекеттік іркеу туралы» Заңының 9-бабында белгіленген мерзімде міндетті тіркеуге жатады.

Сыйға тарту келісім шарты екі тілде ұрастырылды. бірдей заңды күші бар. Мемлекеттік тілде жасалған келісім шарттың мәтіні орыс тіліндегі келісім шартқа сәйкес.

4. Я, **Асылбекова Гульжахан Заитбекова** дар от сестры **Абдышевой Гульдархан Заитбековны** принимаю с благодарностью.

5. Расходы по совершению настоящего договора оплачивает «Даритель».

6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Шымкент Курамисовой Макпал Тулегеновны, экземпляр выдается «Одаряемой».

7. Содержание статьи 509 Гражданского кодекса Республики Казахстан и п.2 ст.18, ст.53 Закона Республики Казахстан «О нотариате» нотариусом сторонам разъяснены.

8. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого договора, а также подтверждают, что не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств.

9. Содержание договора нами прочитан в присутствии нотариуса, замечаний нет. Смысл, значение и юридические последствия документа разъяснены и соответствуют нашим намерениям.

10. В соответствии со ст. 155 Гражданского Кодекса Республики Казахстан, настоящий договор подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе в сроки, установленные ст. 9 Закона Республики Казахстан «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Договор дарения составлен на двух языках, имеющих одинаковую юридическую силу. Текст договора на государственном языке соответствует тексту договора на русском языке.

Қолдары: Подписи:

1.Сыйға тартушы: Даритель:

(қолы) (подпись) Абдышева Гульдархан

(тегі аты әкесінің аты) (фамилия, имя, отчество)

1.Сыйды алушы: Одаряемая:

(қолы) (подпись) Асылбекова

(тегі аты әкесінің аты) (фамилия, имя, отчество)

2022 жылдың 14-қарашада осы шартты мен, Шымкент қаласының нотариусы Курамисова Макпал Тулегеновна, Қазақстан Республикасы Әділет Министрлігі берген №17013005 санды 19 шілде 2017 жылғы мемлекеттік лицензиясының негізінде куәландырдым.

Шартқа тараптар менің кезімше қол қойды. Шартқа қол қойған тараптардың жеке бастары анықталды, және олардың әрекет қабілеттілігі, сондай-ақ иелігінен алынатын тұрғын үйдің жер телімімен аз. Абдышева Гульдархан Зайтбековнаға тиесілі екендігі тексерілді.

Осы шарт бойынша жылжымайтын мүлік құқықтарын туындауы, өзгеруі және тоқтату тіркеу органында мемлекеттік тіркеуге жатады.

14 ноября 2022 года настоящий договор удостоверен мной, нотариусом города Шымкент Курамисовой Макпал Тулегеновной, действующим на основании государственной лицензии №17013005 от 19 июля 2017 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моем присутствии, собственноручно. Личность сторон подписавших договор установлена, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемого жилого дома с земельным участком гр. Абдышевой Гульдархан Зайтбековне проверены.

Возникновение изменение и прекращение прав на недвижимое имущество по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.

№ 2294 тізілімде тіркелді /Зарегистрировано в реестре за № 2294

Нотариусқа ҚР СК бойынша 617 бабы тенге өндірілді.

Взыскано: согласно ст.617 НК РК тенге.

Нотариус: Курамисова Макпал Тулегеновна

AF76058422211141348 20Y717488

Нотариаттық іс-әрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

16

Акт осмотра жилого дома

по адресу:	РК, г.Шымкент, р-н Абайский, мкр. Самал-1, ул. Шилменбет, д. 109	
Близость учебных / торговых / культурных /		жилой дом находится в жилом массиве
Транспортная доступность:	средняя	
Экологическая зона	хорошая	
Месторасположение дома		
Дом расположен	долеко от дороги	
Чистота прилег.территории	среднее	
Характеристика дома		
материал стен	саман	
состояние дома	среднее	
кровля	шифер	
Жилой дом, общей площадью	61,1	
участок, га	0,0718	
ограждение	имеется	
надворные постройки	имеется	
Наличие перепланировки / узаконенность	На момент осмотра в присутствие ЧСИ Алтуреев Талгат Бегалиевич, доступ к жилого дома не было произведено, связи с чем был составлен Акт. Расчеты произведены на состояние как среднее. При предоставлении доступа стоимость жилой домбудет пересмотрено	
Комментарии	-	
Коммуникации		

Инженерное обеспечене/коммуникации	электроэнергия	имеется
	холодное водоснабжение	имеется
	горячее водоснабжение	имеется
	газоснабжение	имеется
	отопление	имеется
	канализация	септик
	вентиляция (кондиционирован	-
	телефонизация	-

Элементы	Описание	Состояние
Количество уровней	1	
Входная дверь	металическая	хорошая
Межкомнатные двери	-	-
Окна	-	среднее
Потолок	-	среднее
Внутренняя отделка стен	-	среднее
Пол	-	среднее
Год последнего капитального ремонта	не установлено	

Дата осмотра:	21.11.2025	
При осмотре присутствовал:	подпись	Частный судебный исполнитель Алтуреев Талгат Бегалиевич, уд. личности № 022908782 выдано МЮ РК от 28.08.2008 г. ИИН 830805300059, государственная лицензия № 994 от 17.02.2014 г. Адрес: г.Шымкент, пр.Байдибек би, 20

Осмотр произвели:

Оценщик	Абдыкаримов Т.О.	подпись	

"Ocenka Premium" Товарищество с ограниченной ответственностью

37

Отдельный дом · 5 комнат · 100 м² · 8 сот., мкр Самал-1, Мырзаева 56

45 000 000 ₸

Хозяин недвижимости



Параметры

Отдельный дом · 8 комнат · 100 м² · 15 сот., мкр Самал-1 27 — Рядом с Самал базар и автовокзал

35 000 000 ₸

Хозяин недвижимости



Отдельный дом · 4 комнаты · 144 м² · 10 сот., мкр Агропром 104

45 000 000 ₸

Хозяин недвижимости



FREEDOM INSURANCE

Редакция от 13.07.2018г.

Договор добровольного страхования профессиональной ответственности

г.[illegible] Серия № ФЭ-212-00002262 «22» октября 2020 г.

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Страхователь	АО "Страховая компания «Freedom Finance Insurance» в лице директора филиала АО в г. Шымкент, Русилов Мурат Перфильевич, действующего на основании Доверенности № 15-10-18/40 от 13.12.2019 г.
2. Страховщик	Клиентом Талгат Серикбаевич или 220112300373
3. Выгодоприобретатель	Клиенты, Страхователи, имущественные интересы которых причинен вред в результате осуществления Страхователем своей профессиональной деятельности. Страхователем является физическое или юридическое лицо, заключившее со Страховщиком Договор на указанных условиях. Выгодоприобретателем по Договору является [illegible]
4. Объект страхования	Ответственность Застрахователя, связанная с причинением вреда имущественным интересам третьих лиц, в результате осуществления им [illegible] деятельности, а также убытков, причиненных заказчику, заключившему с ним договор на оказание услуг.
5. Страховые случаи	5.1. Страховым случаем по Договору страхования признается факт наступления гражданско-правовой ответственности Застрахователя, подтвержденный вступившим в законную силу решением суда, а также признанный Страхователем по всем [illegible] страховой деятельности, заявленные заказчиком в [illegible] срок, при условии, что [illegible] 5.2. При этом, страховой случай считается наступившим при: 5.2.1. наступлении в течение срока действия настоящего Договора страхования страхового случая, предусмотренного п. 5.1. настоящего Договора; 5.2.2. вступлении в законную силу решения суда, устанавливающего ответственность Страхователя за причинение материального ущерба Выгодоприобретателю в пределах [illegible] 5.2.3. [illegible]
6. Страховая сумма	Общая страховая сумма составляет 10 000 000 (десять миллионов тысяч) [illegible]
7. Страховая премия	По каждому страховому случаю страховая премия составляет 0,155625% от страховой суммы.
8. Страховой тариф	Страховая премия по данному страхованию составляет 22 613 (двадцать две тысячи шестьсот тринадцать) тенге и подлежит оплате: Единовременно, в течение 3 (трех) рабочих дней, со дня подписания настоящего Договора страхователем представителем Страхователя.
10. Срок действия настоящего Договора	Настоящий Договор вступает в силу с «22» октября 2020 г., но не ранее дня, следующего за днем поступления страховой премии (или взноса при установленной Договором страхования оплаты страховой премии в рассрочку) на банковский счет Страховщика и действует по «22» октября 2021г. (включительно). Период действия страхования за пределами данного срока не [illegible]
11. Территория действия	Республика Казахстан.
12. Валюта платежа	Валютой настоящего Договора страхования (страховая сумма, страховая премия, страховая выплата) является тенге.

FREEDOM INSURANCE

Редакция от 13.07.2018г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом Договора является добровольное Страхование гражданско-правовой ответственности за причинение вреда третьим лицам в результате осуществления Страхователем профессиональной деятельности, в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

2.2. По настоящему договору страхования, принимаются на страхование следующие виды профессиональной деятельности, связанные с оценкой объекта оценки (имущественных прав на объекты гражданских прав):

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

2.2.2. Оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность по оказанию услуг по оценке объектов оценки, имеющее высшее образование, квалификационное свидетельство и прошедшее аттестацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

2.2.3. свидетельство о прохождении квалификационных испытаний - документ, подтверждающий успешное прохождение лицом требований к знаниям для осуществления оценочной деятельности, выданный в соответствии с правилами квалификационных испытаний, проводимых уполномоченным органом в области оценки, и являющийся основанием для получения лицом права на осуществление оценочной деятельности;

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

2.2.5. третьи лица - лица, не входящие в число выгодоприобретателей, заинтересованные в определенном отношении к объекту оценки, в оценочной деятельности, заказчике и оценщике, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Страхователь имеет право:

3.1.1. требовать от Страховщика внесения условий Страхования, сверх тех, что предусмотрены настоящим Договором;

3.1.2. на приостановление страхования при несообщении Страховщиком об изменении страхового риска;

3.1.3. на досрочное расторжение настоящего Договора;

3.1.4. на получение страховой суммы в случае наступления страхового случая;

3.1.5. на обжалование в суде отказа Страховщика в осуществлении страховой выплаты;

3.1.6. на тайну страхования;

3.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству Республики Казахстан, а также настоящему Договору.

3.2. Страхователь обязан:

3.2.1. при заключении настоящего Договора внимательно ознакомиться с Правилами страхования, сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих существенное значение для оценки страхового риска;

3.2.2. при заключении и в период действия настоящего Договора сообщать Страховщику обо всех действующих или заключенных договорах страхования в отношении застрахованного объекта страхования;

3.2.3. информировать Страховщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Страховщика о состоянии застрахованного объекта страхования;

3.2.4. своевременно уплачивать страховую премию в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

3.2.5. сообщать все дополнительную информацию по страховому случаю и оказывать необходимую помощь Страховщику;

3.2.6. предоставлять Страховщику (по требованию последнего) полученную Страхователем при [illegible] документацию, если [illegible] Страхователем при осуществлении профессиональной деятельности;

3.2.7. уведомлять Страховщика в срок, не превышающий 7 (семи) рабочих дней с момента получения письменного уведомления, если другая сторона Договора [illegible] обязательства;

3.2.8. при наступлении страхового случая:

1. предпринять все разумные меры для выявления причин, лица и последствий страхового случая, а также уменьшения размера ущерба;

2. немедленно сообщить в уполномоченные государственные органы о наступлении страхового случая, в [illegible] Страхователем в период действия Договора;

3. при наступлении страхового случая либо при предъявлении требования или иного заявления о возмещении вреда, причиненного Страхователем, которые могут повлечь наступление страхового случая, в течение 2 (двух) рабочих дней в письменной форме уведомить Страховщика о указанном факте, приняв все [illegible] обязанность страхового случая. Такое уведомление должно содержать в наиболее полном объеме следующие информацию: характер и причины возможных действий, повлекший ущерб, размер ожидаемого ущерба, точное и полное все лица, виновные в событии, включая полномочных органов. Если Страхователь по уважительным причинам не имел возможности выполнить указанные действия, он должен подтвердить это документально.

4. в той же, настоящее это доступно Страхователю, обеспечить участие Страховщика в осмотре объекта по которому было осуществлено оценка и установлению размера причиненного ущерба/убытков.

5. за свой счет собрать и предоставить Страховщику следующие документы:

FREEDOM INSURANCE

Редакция от 13.07.2018г.

1) заявление о наступлении страхового случая;
2) оригинал или копия настоящего Договора;
3) документы, в том числе документы компетентных органов, подтверждающие факт наступления страхового случая и причиненного вреда Выгодоприобретателю Застрахованным в процессе его профессиональной деятельности;
4) копия договора об оказании оценочных услуг между Страхователем и Выгодоприобретателем;
5) оригиналы и копии документов, подтверждающие право, собственности на имущество, оценка по которому была осуществлена Страхователем;
6) копия лицензии/разрешения/свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» - Страхователя на осуществление оценочной деятельности;
7) отчет об оценке определяющий размер причиненного имущественного ущерба, составленный независимым оценщиком, имеющим соответствующую лицензию, рекомендованного Страхователем;
8) протокол первичной и повторной оценки объекта, определяющую ошибки или упущения Страхователя при проведении профессиональной деятельности;
9) копия искового заявления/претензии Потерпевшего о возмещении вреда с приложением документов, подтверждающих причиненный вред и его размер, поступившее в законную силу решение суда о возмещении вреда, причиненного Страхователем;
10) документы, удостоверяющие права на получение страховой выплаты: документ, удостоверяющий личность, КУЧИНИН, Банковские реквизиты счета Потерпевшего для перечисления страховой выплаты или оригинал доверенности представителя Потерпевшего на получение страховой выплаты и т.п.;
11) документы, подтверждающие сведения об всех других имеющихся страховых покрытиях на застрахованный объект страхования;
12) документы, подтверждающие расходы, понесенные Страхователем в целях предотвращения или уменьшения убытков;

3.2.11 При решении вопроса об осуществлении страховой выплаты в соответствии с пп. 6.2.1., п. 5, Раздела I настоящего Договора решение суда и исковое заявление Потерпевшего о признании ответственности Застрахованного по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда третьему лицу не требуется.

3.2.12 выполнять иные действия, предусмотренные законодательством Республики Казахстан и настоящим Договором.

3.3. Страховщик имеет право:

3.3.1. на получение от Страхователя сведений об обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможного ущерба (страхового риска) и оценку страхового риска;

3.3.2. на своевременное получение страховой премии;

3.3.3. на своевременное уведомление о наступлении страхового случая;

3.3.4. на документальное подтверждение наступления страхового случая;

3.3.5. требовать изменения условий настоящего Договора или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска;

3.3.6. на досрочное расторжение настоящего Договора и возмещения ущерба, понесенного в результате неисполнения Страхователем своих обязанностей по нему;

3.3.7. затребовать от Страхователя дополнительные документы, не указанные в настоящем Договоре, если с учетом конкретных обстоятельств он отсутствие представляет невозможным установление факта и обстоятельств наступление страхового случая или определения размера ущерба;

3.3.8. в установленном законом порядке оспорить размер требований, предъявляемых к Страхователю;

3.3.9. требовать от Страхователя выполнения всех условий настоящего Договора;

3.3.10 страховщик вправе запросить список необходимых документов, представляемых Страхователем при рассмотрении вопроса о наступлении страхового случая, если комплект их достаточными для принятия решения;

3.3.11 совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству Республики Казахстан, а также настоящему Договору.

3.4. Страховщик обязан:

3.4.1. своевременно принять заявление о наступлении страхового случая;

3.4.2. рассмотреть вопрос об осуществлении страховой выплаты в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором;

3.4.3. возместить Страхователю расходы, произведенные для уменьшения ущерба при страховом случае, не более 5 % от страховой суммы, установленной настоящим Договором.

3.4.4. обеспечить тайну страхования;

3.4.5. в случае непредставления страхователем (застрахованным) или потерпевшим (выгодоприобретателем) либо не представителем всех документов, необходимых для осуществления страховой выплаты, уведомить их о недостающих документах в течение десяти рабочих дней с момента установления факта недостачи документов;

3.4.6. выполнять иные действия, предусмотренные законодательством Республики Казахстан и настоящим Договором.

4. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА И ПОРЯДОК ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

4.1. Страховщик осуществляет страховую выплату при наступлении страхового случая в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

FREEDOM INSURANCE

Редакция от 13.07.2018г.

4.2. Факт наступления ответственности Страхователя за причинение вреда третьему лицу (событие) признается страховым случаем при условии, что:

1) причинение имущественного ущерба находится в прямой причинной связи с осуществлением профессиональной деятельности;

2) действие Страхователя, вследствие которых третьему лицу был причинен ущерб, совершено Страхователем в период действия настоящего Договора;

3) заявлено заявление с требованием о возмещении причиненного Страхователем ущерба лицом третьим лицом в суд в период действия Договора;

4) страховой случай обладает признаком вероятности и случайности и носит внезапный, механический, и непреднамеренный (не умышленный) характер.

4.3. Страховая выплата осуществляется в пользу лица, которому в результате страхового случая причинен имущественный ущерб, но не более страховой суммы или лимита страховой выплаты, установленного настоящим Договором.

Убытки/ущерб, понесенный заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие осуществления оценочной деятельности или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

4.4. При расчете размера страховой выплаты, применяются суммы и значения расчетных показателей (МРП, установленном в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, на день осуществления страховой выплаты.

4.4.1. Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю составляет:

1) за вред, причиненный заказу Потерпевшему: 500 МРП, но в любом случае не более 10% от страховой суммы, а в совокупности во всем Потерпевшим 2 000 МРП, но в любом случае не более – 40% от страховой суммы.

В любом случае размер выплаты с учетом вышеуказанных лимитов не может в совокупности превышать размер страховой суммы, установленной Разделом I настоящего Договора.

4.5. При необходимости Страховщик имеет право за свой счет воспользоваться услугами эксперта и (или) специалистов, на компетентных в каждом деле.

4.6 Если с письменного согласия и в размере, определенном судом в соотношении со Страхователем, Страхователь был компенсирован причиненный вред, то страховая выплата осуществляется Страховщиком в случае представления им надлежащим образом оформленного акта Потерпевшим/выгодоприобретателем от претензии к Страхователю и удовлетворении в настоящем Договоре документов, подтверждающих наступление страхового случая в размере убытков.

4.7. Если вред причинен несколькими лицами и общий размер ущерба превышает страховую сумму или лимит ответственности, то страховая выплата каждому лицу осуществляется пропорционально отношению размера причиненного ему ущерба к общему размеру ущерба, причиненному всем Потерпевшим.

4.8. Если ущерб не превышает сумму безусловной франшизы, установленной настоящим Договором, Страховщик освобождается от осуществления страховой выплаты. Если ущерб превышает сумму безусловной франшизы, то при определении размера страховой выплаты из суммы ущерба вычитается франшиза.

4.9. При причинении ущерба имуществу Потерпевших страховая выплата может быть заменена Страховщиком возмещением ущерба в натуральной форме в пределах суммы страховой выплаты.

4.10. После осуществления страховой выплаты Страховщик продолжает нести ответственность в пределах страховой суммы, уменьшенной на размер произведенной страховой выплаты.

4.11. Несколько убытков, наступивших по одной и той же причине, рассматриваются как один страховой случай.

4.12. Дата осуществления страховой выплаты считается день списания денег в банковского счета Страховщика при наличными ущерба в натуральном виде – день предоставления предметов, составляющих объекту страхования, а при их ремонте – день, когда объект передан на ремонт подрядчику.

4.13 Если в момент наступления страхового случая в отношении объекта страхования действовали иные договоры страхования, страховая выплата распределяется пропорционально соотношению страховых сумм, по которым объект страхования застрахован каждым из Страховщиков, в Страхователя, являющегося стороной настоящего Договора, осуществляет страховую выплату лишь в части, приходящейся на его долю.

4.14. Страховщик обязан принять решение об осуществлении страховой выплаты и произвести страховую выплату или принять решение об отказе в осуществлении страховой выплаты и направить Страхователю письменное мотивированное уведомление в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней за дня получения всех необходимых документов.

4.15. Страховщик имеет право отсрочить осуществление страховой выплаты в случае, если компетентным органом возбуждено уголовное дело против Страхователя или его работников и (или) ведется расследование обстоятельств, связанных с наступлением страхового случая и причиненных им убытков – до окончания расследования.

5. ОБЩИЕ ИСКЛЮЧЕНИЯ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА.

5.1. Кроме случаев, предусмотренных ст. 839 Гражданского кодекса Республики Казахстан Страховщик вправе полностью или частично отказать в осуществлении страховой выплаты, если страховой случай произошел вследствие:

Сканировано с CamScanner

Сканировано с CamScanner

09

FREEDOM INSURANCE

Редакция от 15.07.2018г.

[illegible]

Сканировано с CamScanner

FREEDOM INSURANCE

Редакция от 15.07.2018г.

Освобождение Страховщика от осуществления страховой выплаты Страхователю одновременно освобождает Страховщика от осуществления страховой выплаты Выгодоприобретателю.

6. ПОСЛЕДСТВИЯ УВЕЛИЧЕНИЯ СТРАХОВОГО РИСКА В ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

[illegible]

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, УМЕНЬШЕНИЕ СТРАХОВОЙ СУММЫ

[illegible]

Сканировано с CamScanner

FREEDOM INSURANCE

Редакция от 15.07.2018г.

8. ТАЙНА СТРАХОВАНИЯ

8.1. Тайна страхования включает в себя сведения о размерах страховой суммы, оплаченных страховых премий, а также иных условиях Договора страхования, относящихся к личности Страхователя, Застрахованного или Выгодоприобретателя.

8.2. Страховщик не вправе разглашать полученные им в результате своей профессиональной деятельности сведения, составляющие тайну страхования, за исключением случаев предоставления информации другому профессиональному участнику страхового рынка, связанных с заключением Договоров страхования или перестрахования, а также случаев, предусмотренных законодательными актами.

8.3. Тайна страхования может быть раскрыта третьему лицу на основании письменного согласия Страхователя (Застрахованного, Выгодоприобретателя).

8.4. В случае разглашения Страховщиком сведений, составляющих тайну страхования, Страхователь (Застрахованный, Выгодоприобретатель) вправе потребовать возмещения причиненных убытков, а в надлежащих случаях – компенсации морального вреда.

9. СУБРОГАЦИЯ

9.1. К Страховщику, осуществившему страховую выплату, переходит в пределах уплаченной суммы право требования, которое Страхователь имеет к лицу, ответственному за ущерб, возмещенный в результате страхования.

9.2. Страхователь обязан при получении страховой выплаты передать Страховщику все документы и доказательства, а также сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В правоотношениях, прямо не урегулированных настоящим Договором, применяются нормы действующего законодательства Республики Казахстан.

10.2. По всем иным вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны обязуются руководствоваться Правилами добровольного страхования Страховщика. Страхователь подтверждает факт ознакомления и согласия с условиями указанных Правил страхования путем подписания настоящего договора.

10.3. Все споры и разногласия, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров. В случае не достижения согласия, споры разрешаются в суде, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их письменного оформления и подписания уполномоченными представителями Сторон.

10.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.6. Настоящий Договор составлен для каждой из сторон (Страхователя и Страховщика). Все экземпляры идентичны и имеют равную юридическую силу.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: АО «СК Freedom Finance Insurance» Адрес: Республика Казахстан, 050040, город Алматы, Алмалинский район, улица Жолдасбекова, 9В, БЦ Кайсар Plaza Банковские реквизиты: БИН 050640006 849 ИИК KZ 446 010 131 000 110 136 в Народный Банк, БИК HSBKKZKX, Кбе 15 Код сектора экономики 6, Резидент Телефон: 5777 (бесплатно с сотовых номеров) Агент Исанова А.С., Телефон +77017453977, ИИН [illegible] [illegible] Резвова М.П. (Ф.И.О., подпись)	Страхователь: Абдыкаримов Талгат Оразбекович Адрес: г.Шымкент, 19-й квартал, дом 1357 Удостоверение личности №054515115 выдан МВД РК от 22.09.2023г. Телефон: +77075300004 Код сектора экономики 9, ИИН 820112300073 Признак резидентства 1 С условиями и Правилами страхования ознакомлен и согласен. Абдыкаримов Т.О. (Ф.И.О., подпись)

Сканировано с CamScanner

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

CERTIFICATE OF QUALIFICATION

АБДЫКАРИМОВ ТАЛГАТ ОРАЗБЕКОВИЧ

ЖСН 820112300073

«БАҒАЛАУШЫ» [illegible]

Настоящее Свидетельство выдано

АБДЫКАРИМОВ ТАЛГАТ ОРАЗБЕКОВИЧ

ИИН 820112300073

This is to Certify that

TALGAT ABDYKARIMOV

IIN 820112300073

«APPRAISER»

[illegible]

120

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО
CERTIFICATE

№ 00339

ВЫДАНО

АБДЫКАРИМОВ ТАЛГАТ ОРАЗБЕКОВИЧ /
TALGAT ABDYKARIMOV
ЖСН / ИИН / IIN 820112300073

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

09 / 11 / 2020

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

ОСЫ КУӘЛІК «ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ДОСТАСТЫҒЫ» ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН ҰЙЫМ» БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫНЫҢ МҮШЕСІ ЕКЕНІН КУӘЛАНДЫРАДЫ.

НАСТОЯЩЕЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ПОДТВЕРЖДАЕТ ЧЛЕНСТВО В ПАЛАТЕ ОЦЕНЩИКОВ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА».

THIS IS TO CERTIFY A MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF APPRAISERS «SELF-REGULATED ORGANIZATION «COMMONWEALTH OF APPRAISERS OF KAZAKHSTAN».

М. Аманбаев

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

www.estimation.kz

Пронумерован и прошнурован
на «1» листах


"Ocenka Premium"
ТОВАРИЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН Г.ШЫМКЕНТ
"Ocenka Premium"
ТОВАРИЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН Г.ШЫМКЕНТ