Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі
Центр Профессиональной Оценки
Товарищество с ограниченной ответственностью

Республика Казахстан, г. Шымкент, ул. Айбергенова 1/64,
тел.: 8(7252)310814, e-mail: cpocenka@gmail.com
БИН 071240004272, ИИК KZ93998STB0000017687
АО «Alatau City Bank» в городе Шымкент
БИК TSESKZKA

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ТОО «Центр Профессиональной Оценки»
Абдувалиев Н.Б.
«10» июля 2026 года

город Шымкент

Отчет №26-0373/1
об оценке недвижимого имущества

Наименование оцениваемого имущества		Земельный участок мерою 0,04 га
Адрес места нахождения оцениваемого имущества		РК, г. Шымкент, Каратау р-н, мкр. Нурсат, уч. 329
Заказчик		ЧСИ Ахметова Мария Оразалыевна Адрес: г. Шымкент, пр. Байдибек би, зд. 20, тел. 87023155231 ИИК KZ266010291000195701 Кбе 19 в АО "Народный Банк Казахстана", БИК HSBKKZKX, ИИН 810 518 402 632
ФИО или наименование юридического лица (собственник)		гр. Сейтанов Сайлаубай Турсынович гр. Сейтанова Асия Сарабаевна
Страхование гражданской – правовой ответственности		Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценочных организаций серия №Ф-25-312-00000163 от 09.07.2025 года АО «Страховая компания «Freedom Finance Insurance»
Членство в палате оценщиков		Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» (свидетельство №фл-053 от 01.01.2026 год)
Дата составления отчета		10.07.2026 года
Дата проведения оценки		10.07.2026 года
Дата осмотра		10.07.2026 года
Основание для проведения оценки		Договор на проведение оценки №26-0373 от 10.07.2026 г.
ФИО оценщика	Абдувалиев Н.Б.	Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик движимого имущества» № ППНО-0043-ОДИ от 13.07.2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик недвижимого имущества» № ППНО-0043-ОНИ от 13.07.2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы
Рыночная стоимость в тенге		**43 611 000 тенге** *(сорок три миллиона шестьсот одиннадцать тысяч тенге)*
Назначения оценки		Для продажи, в иных целях запрещается
Вид определяемой стоимости		Рыночная
Цель оценки		Наиболее вероятная рыночная стоимость полных прав собственности

СОДЕРЖАНИЕ

1	**Общие сведения об отчете**		
	1.1.	*Основание для проведения оценки*	**3**
	1.2.	*Задание на оценку*	**3**
	1.3.	*Квалификационная характеристика оценщика*	**3**
	1.4.	*Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки*	**4**
	1.5.	*Перечень нормативно - правовой документации, используемой при оценке*	**4**
	1.6.	*Основные термины и определения, применяемые в отчете*	**4**
2.	**Общие сведения и описание объекта оценки**		
	2.1.	*Дата осмотра объекта оценки*	**5**
	2.2.	*Описание характеристик и состояния оцениваемого объекта, состав которых устанавливается в соответствующих стандартах*	**5**
	2.3.	*Состояние оцениваемого объекта*	**5**
	2.4.	*Примечание*	**5**
	2.5.	*Назначение и текущее использование объекта оценки*	**5**
	2.6.	*Описание местоположения, обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе*	**5**
	2.7.	*Обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества*	**6**
3.	**Расчетная часть**		
	3.1.	*Методология оценки*	**6**
	3.2.	*Основные этапы процесса оценки. Объем и этапы исследования*	**6**
	3.3.	*Обоснование выбора подходов к оценке*	**7**
	3.4.	*Сравнительный подход*	**8**
	3.5.	*Согласования результатов*	**10**
4.	**Заключительная часть**		**10**
	Фотоматериалы		**10**
	Приложения		

1. Общие сведения об отчете

1.1. Основание для проведения оценки	Договор на проведения оценки №26-0373 от 10.07.2026 г.
1. 2. Задание на оценку:	
1.2.3. Оцениваемый объект	Земельный участок мерою 0,04 га
1.2.4. Собственник объекта	гр. Сейтанов Сайлаубай Турсынович гр. Сейтанова Асия Сарабаевна
1.2.4. Местонахождение объекта	РК, г. Шымкент, Каратау р-н, мкр. Нурсат, уч. 329
1.2.5. Оцениваемые права (копии правоустанавливающих документов)	Право собственности согласно ГК РК
1.2.6. Назначение оценки	Для продажи, в иных целях запрещается
1.2.7. Вид оценки (инициативная/обязательная)	Обязательная
1.2.8. Цель оценки	Наиболее вероятная рыночная стоимость полных прав собственности
1.2.9. Дата оценки	10.07.2026 года
1.2.10. Оценка действительна в течении	6-ти месяцев
1.2.11. Дата отчета	10.07.2026 года
1.2.12. Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество – земельный участок
1.2.13. Идентификация имущественных прав (частная или государственная собственность, индивидуальное предпринимательство, ТОО, АО или частичные права)	Частная собственность
1.2.14. Определение базы и типа устанавливаемой стоимости	База оценки, выбираемая для каждого конкретного случая, должна соответствовать цели оценки, классу и категории недвижимости. База оценки, в зависимости от исходных предпосылок их определения, подразделяется на рыночные и нерыночные. К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые как стоимость в обмене исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа недвижимости на дату оценки: 1. Рыночная стоимость 2. Рыночная стоимость при существующем использовании Рыночная стоимость понимается как стоимость недвижимости, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов. Неотъемлемой частью определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости. Рыночная стоимость при существующем использовании в данном отчете как база оценки не использовалась, так как эта стоимость используется только при оценках для цели составления финансовых отчетов.
1.2.15. Базы стоимости	Рыночная
1.2.16. Вид определяемой стоимости	Рыночная

1.3.Квалификационная характеристика оценщика.

ТОО «Центр Профессиональной Оценки	БИН 071 240 004 272 Юридический адрес: г. Шымкент, ул. Айбергенова, д. 1, н.п. 64 Фактический адрес: г. Шымкент, ул. Айбергенова, д. 1, н.п. 64 ИИК KZ93998STB0000017687 в АО «Alatau City Bank» г. Шымкент, БИК TSESKZKA
Абдувалиев Нурлан Бекжанович - Оценщик ИИН 841005300619 Фактический адрес: РК, г. Шымкент, Аль-Фарабийский р-н, ул. Айбергенова, д.1, н.п. 64	Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик движимого имущества» № ППНО-0043-ОДИ от 13.07.2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы
	Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик недвижимого имущества» № ППНО-0043-ОНИ от 13.07.2018 года, выданное ПО «СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», г. Алматы
	Договор добровольного страхования профессиональной ответственности

	оценочных организаций серия №Ф-25-312-00000163 от 09.07.2025 года АО «Страховая компания «Freedom Finance Insurance»
	Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» (свидетельство №фл-053 от 01.01.2026 год)

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

1) Настоящий отчет достоверен лишь указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки.
2) Все рисунки, чертежи, схемы или фотографии, если они имеются в отчете, приведены лишь для получения общего представления об оцениваемом имуществе и не могут влиять на стоимость объекта оценки.
3) Оценщик предполагает отсутствие каких либо скрытых факторов, которые могут повлиять на оценку, на состояния собственности. Оценщик не несет ответственности не за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость их выявления.
4) Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник.
5) Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
6) От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7) Мнение оценщика относительно вероятно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
8) Отчет об оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки и его стоимости для целей залога, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
9) Публикация отчета целиком, частями ил отдельных ссылок на отчет, данных, содержащих в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.
10) Оценщик не несет ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объектам оценки.
11) Все выводы о стоимости объекта оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшее материальной выгоды.
12) Оценщик проводит работу по определенной стоимости объекта оценки по копиям документов, предоставленным Заказчиком, который единолично полностью несет ответственность за их достоверность и юридическую состоятельность.

1.5.Перечень документов используемых при оценке:

- Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133VI Об оценочной деятельности в Республике Казахстан;
- Стандарты оценки в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024г. №227;
- Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года №501 "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке" . Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 мая 2018 года №16900;
- Правоустанавливающие и технические документы на объект недвижимости.
- Сайт "Krisha.kz".
- Справочник оценщика от 2026 года.

1.5.1.*Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;*

- ✓ Акт ПЧС на ЗУ №60279 от 18.02.2006 года;
- ✓ Договор купли - продажи №1-5326 от 03.08.2011 года;
- ✓ Постановление о назначении проведения исполнительных действий по оценки имущества должника № 627 от 14.07.2026года.

1.5.2.*Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения;*

- Правовая и техническая документация предоставленная заказчиком указанна в п. 1.4, п.п. 1.4.1.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано, как под поверхностью земли, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются земельные участки и расположенные на них строения.

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Рыночная стоимость объекта оценки. В Законе Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие- либо чрезвычайные обстоятельства.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

2.Общие сведения и описание объекта оценки.

2.1.Дата осмотра объекта оценки: "10" июля 2026 года.

2.2.Описание характеристик, состояние, оцениваемого объекта, состав которых устанавливается в соответствующих стандартах.

Описание земельного участка

№	Собственник	Кадастровый номер	Право на земельный участок	Площадь (га)	Целевое назначение	Делимость земельного участка	Основание возникновения права собственности
1	Сейтанов Сайлаубай Турсынович Сейтанова Асия Сарабаевна	19-309-001-329	ПЧС на ЗУ	0,04	под строительство торгового дома	делимый	Договор купли - продажи №1-5326 от 03.08.2011 года
				0,04			

2.3. Состояние оцениваемого объекта в целом – хорошее.

2.4. Примечание: не имеется.

2.5. Назначение и текущее использование объекта оценки.

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объектов оценки. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на четырех критериях, а именно, вариант должен быть:

- физически возможным; (kz Табиғи жүзеге астыру белгісі – СТ РК 1127-2002 п. 4.5.2.)
- законодательно разрешенным; (kz Заңды шешілгендікті белгісі – СТ РК 1127-2002 п. 4.5.1.)
- экономически оправданным; (kz Экономикалық қолайлылық белгісі – СТ РК 1127-2002 п. 4.5.3.)
- приносить максимальную прибыль. (kz Ең жоғарғы тиімділіктің белгісі – СТ РК 1127-2002 п. 4.5.4.)

Проанализировав все возможные варианты физического использования объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, оценщики пришли к выводу:

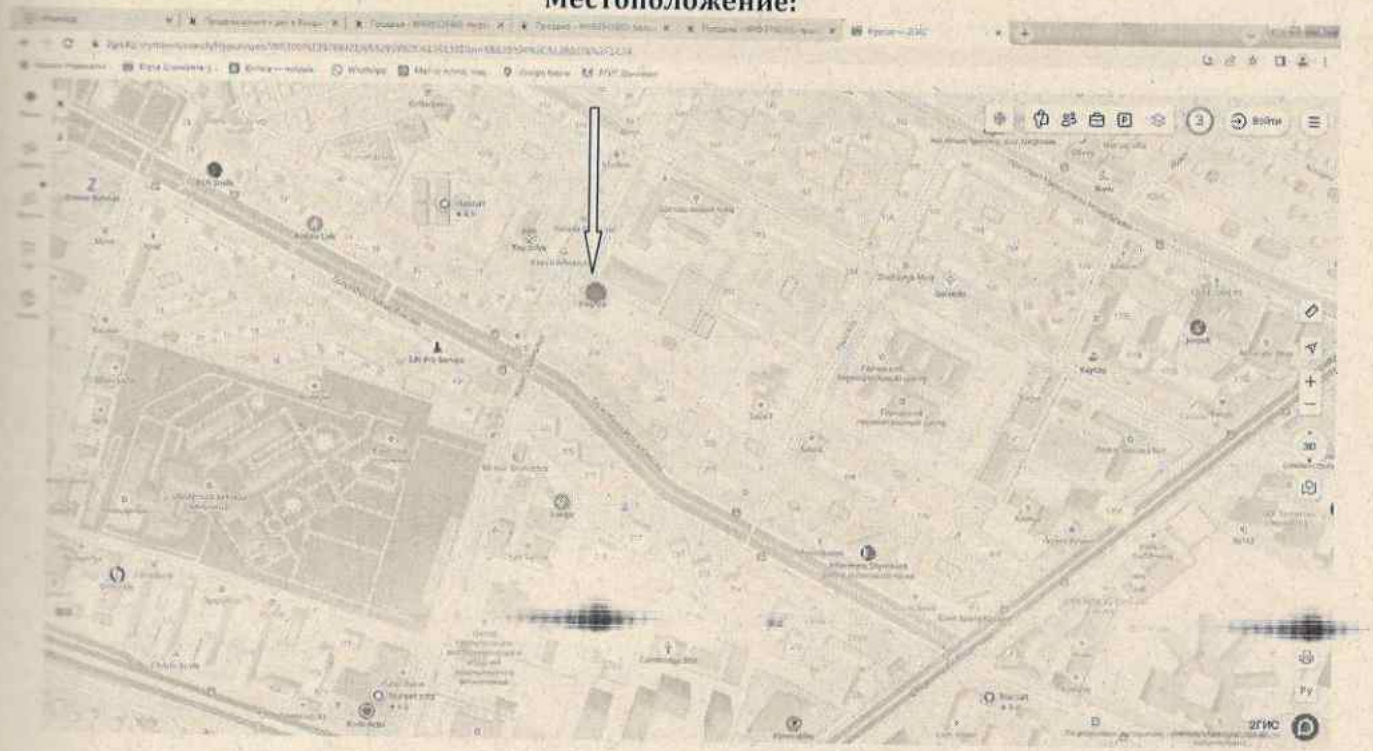
В качестве физически возможного, законодательно разрешенного, экономически оправданного и способного приносить, по мнению оценщика, максимальную прибыль, наилучшего варианта использования при оценке Объекта, предлагается принять вариант текущего использования как – земельный участок.

2.6. Описание местоположения, обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;

- экономическое местоположение – Район расположения характеризуется хорошо развитой инфраструктурой, застроен преимущественно жилыми домами частного сектора, имеются пункты розничной торговли. Транспортная доступность к объектам хорошая. Подъезд к объектам возможен по одной улице. Объекты общественного транспорта – маршрутные такси.
- наличие авто и железнодорожных подъездных путей – имеется дорога. Транспортная доступность хорошая;
- экологическое состояние – хорошее.

2.7.Обзор текущей активности и тенденции на рынке оцениваемого имущества: Район расположения оцениваемого объекта имеет хорошую инфраструктуру.

Местоположение:



3. Расчетная часть.

3.1.Методология оценки:

Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов, примененных в данном отчете. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов;

Процесс оценки - построен на основе анализа физических, экономических и социологических факторов, влияющих на оцениваемое имущество.

В процессе оценки использован подход, основанный на определении функций и целей оценки и включающий ряд этапов, проходящих через исследование объектов оценки к заключению об их стоимости.

3.2.Основные этапы процесса оценки. Объем и этапы исследования.

Оценка стоимости Объекта оценки включала в себя:

- идентификацию Объекта и Цели оценки, вида определяемой стоимости, заключение Договора на проведение оценки;
- сбор информации, проведение маркетингового исследования и анализ ситуации на рынке;
- обследование с выездом на место расположения, изучение и анализ их местоположения, интервью с собственником или доверенным лицом;
- сбор документации, сведений о состоянии оцениваемого объекта, а также иных материалов, необходимых для проведения оценки;
- поиск и изучение аналогов Объекта оценки и Предприятия;
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов;
- определение рыночной стоимости с использованием различных методов и подходов оценки;
- определение итоговой стоимости путем согласования величины стоимости на основе значений, полученных применением разных методов оценки;
- определение рыночной стоимости права пользования земельными участками;
- оформление и передача Заказчику Отчета об оценке в полной форме.

3.2.1. Методы затратного подхода - это методы определения стоимости полного воспроизводства или замещения объекта недвижимости за вычетом всех видов износа:

- метод поэлементного расчета - определение стоимости воспроизводства или замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок (ЕРЕР), сметных норм и правил (СНиП), сметных норм и расценок (сборник СНиР) и других нормативов, с учетом износа;
- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости - определение стоимости воспроизводства или замещения путем обобщения предложений о продаже аналогичных объектов или на основе применения сборников укрупненных сметных нормативов(УСН), укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) и других нормативов, за вычетом износа;
- иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.2. Методы доходного подхода - методы определения стоимости объекта недвижимости, основанные на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем:

- метод прямой капитализации (метод капитализированного дохода) - определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта недвижимости, при постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций, одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал;
- метод дисконтирования денежных потоков (метод дисконтированного наличного потока) - определение стоимости исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта;
- иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.3. Методы сравнительного подхода - методы, основанные на анализе сделок продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для проведения соответствующих корректировок:

- метод сравнительного анализа продаж - определение стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым, после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;
- метод рыночной информации - определение стоимости объекта недвижимости путем анализа информации о предложениях и спросе на сложившемся рынке недвижимости с учетом месторасположения оцениваемого объекта;
- иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Обоснование выбора подходов к оценке.

В общемировой практике (но не во всех государствах) в процессе оценки признаются три общеизвестных подхода к оценке: сравнительный подход, затратный подход и доходный подход. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан-: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника». В настоящем отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен метод сравнительного подхода. Ниже приведен обзор и обоснование.

Сравнительный подход.

Подход, основанный на сравнении продаж, исходит из признания, что цены имущества определяются рынком. Поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

На сравнении продаж, является наиболее прямыми и систематическим подходом к расчету стоимости. Сфера применения сравнительного подхода достаточно широка, т.е. он может применяться для оценки всех видов имущества при условии, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период, близкий к дате оценки.

Сравнительный подход базируется на следующих принципах оценки имущества: спроса и предложения, замещения, вклада, внешнего фактора. С помощью методов данного подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан за ту же цену.

В результате анализа возможности применения сравнительного подхода, Оценщик пришел к выводу о целесообразности его использования в данной ситуации, т.к. сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом оценки.

Таким образом, Оценщик решил применить метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом общего накопленного износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка на котором находится оцениваемый объект, является ориентиром для определения наиболее вероятной стоимости имущества. Предполагается также, что совокупность издержек на строительство объекта с учетом износа равнозначна рыночной стоимости объекта.

В практике оценки применение методов затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев стоимость, полученная методами затратного подхода, является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства близка к рыночной стоимости.

Кроме того, существует ряд ситуации, в которых применение методов затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным. Например, при определении вероятно возможной стоимости объекта на малоактивных рынках недвижимости, когда недостаточность информации о сделках ограничивает возможность использования методов сравнительного подхода и методов доходного подхода.

Принимая по внимание что, рынок оборота аналогичных объектов достаточно развит и имеется необходимое количество рыночных данных, то применение методов затратного подхода согласно стандартам является не целесообразным.

Доходный подход.

В основе доходною подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующею дохода.

Несмотря на существующий достаточно развитый рынок аренды аналогичных объектов, он остается в подавляющем большинстве случаев теневым, так как расчет по аренде ведется наличными без заключения и регистрации договоров аренды в государственных органах. Соответственно доходы от аренды не прослеживаются и не облагаются налоговыми сборами.

Таким образом, документально подтвержденная информация по арендным ставкам и оборотом доходов отсутствует, что противоречит условию достоверности исходной информации и ведет к невозможности применения методов доходного подхода.

3.4. Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется цена при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичною объекта, зафиксированная рынком.

Для расчета рыночной стоимости Оценщик применил метод сравнительного анализа, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем га, за которую можно приобрести аналогичный по целевому назначению и пригодности объект.

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.

Стоимость земельного участка:

Характеристики	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		www.krisha.kz		
		1 объект	2 объект	3 объект
Ссылка		https://krisha.kz/a/show/1007239588?srchid=019b072f-e42d-789a-b476-804f277aa601&srchtype=filter&srchpos=21	https://krisha.kz/a/show/1007306534?srchid=019b072f-e42d-789a-b476-804f277aa601&srchtype=filter&srchpos=17	https://krisha.kz/a/show/1007813412?srchid=019b072f-e42d-789a-b476-804f277aa601&srchtype=filter&srchpos=16
Наименование объекта		ЗУ	ЗУ	ЗУ
Местоположение	РК, г. Шымкент, Каратау р-н, мкр. Нурсат, уч. 329	РК, г. Шымкент, Каратау р-н, мкр Туран — Амре Кашаубаева, сот: +7 777 531 2964	РК, г. Шымкент, Каратау р-н, мкр Шымсити, Алматинская трасса 1[1]11 сот: +7 708 668 4347, +7 707 505 1013	РК, г. Шымкент, Каратау р-н, мкр Самал-2 — Аргынбекова салтанатты, сот: +7 701 914 7222, +7 705 375 7222
Площадь ЗУ	4,00	7,00	8,00	7,25
Права на земельный участок	ПЧС	ЧС	ЧС	ЧС
Целевое назначение	под строительство торгового дома	под ИЖС	под ИЖС	под ИЖС
Инженерное обеспечение	все коммуникации - центральные, отопление - автономное, канализация-септик	все коммуникации- отсутствуют	все коммуникации- отсутствуют	все коммуникации- отсутствуют
Стоимость, KZT		**80 000 000**	**90 000 000**	**98 000 000**
Стоимость предложения, KZT/сотка		11 428 571,43	11 250 000,00	13 517 241,38
Группа корректировок (мультипликативные)		**Корректировки осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (для перехода к последующим корректировкам)**		
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		11 428 571,43	11 250 000,00	13 517 241,38
Комментарии		Передаваемые права для оцениваемого объекта и объектов-аналогов идентичны (частная собственность без ограничений в использовании). Размер корректировки установлен оценщиком как 0%		
Корректировка на торг, %		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, KZT/сотка		9 714 285,72	9 562 500,00	11 489 655,17
Комментарии		Данная корректировка принята в размере -15% согласно справочнику Оценщика №1-2026, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 14 с.		
Корректировка на финансовые условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		9 714 285,72	9 562 500,00	11 489 655,17
Комментарии		Так как рыночные условия продажи предполагают одинаковые схемы расчетов с продавцами, и в ходе интервьюирования продавцов не выявлено существенных различий, корректировка устанавливается в размере 0%		
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		9 714 285,72	9 562 500,00	11 489 655,17
Комментарии		Так как рыночные условия продажи в большинстве случаев предполагают отсутствие ипотечного кредитования в современных условиях экономики, корректировка устанавливается в размере 0%		
Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		9 714 285,72	9 562 500,00	11 489 655,17
Комментарии		Так как объявления актуальны на дату оценки, корректировка не требуется. Размер корректировки принят 0%		
Группа корректировок (аддитивные)		**Корректировки осуществляются в любой очередности. Цена продажи сравнимого объекта пересчитывается единожды с учетом суммарного значения всех корректировок данной группы**		
Корректировка на достоверность источника, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		9 714 285,72	9 562 500,00	11 489 655,17
Комментарии		Сопоставимые аналоги были взяты у официальных источников, а именно: https://krisha.kz, в связи с этим корректировка не применялась		
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		9 714 285,72	9 562 500,00	11 489 655,17
Комментарии		При определении корректировки на месторасположение учитываются следующие факторы: 1) престижность района; 2) близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения; 3) доступность объекта (транспортная и пешеходная); 4) качество окружения (рекреация и экология). В связи с этим ко всем аналогам корректировки не применялись		
Корректировка на инженерное обеспечение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		9 714 285,7	9 562 500,0	11 489 655,2
Комментарии		Во всех сравниваемых аналогах как и в оцениваемом объекте коммуникации одинаковы, корректировка не требуется		
Корректировка на размер ЗУ,%		6%	7%	6%
Степной коэффициент	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированный показатель	0,8706	0,8232	0,8123	0,8203
Скорректированная цена, KZT/сотка		10 297 142,84	10 231 875,00	12 179 034,51
Комментарии		В зависимости от меры ЗУ, к первому аналогу применилась корректировка 6% на повышения, ко второму аналогу применилась корректировка 7% на повышения, к третьему аналогу применилась корректировка 6% на повышения, так как принято считать, что чем больше площадь ЗУ, тем меньше стоимость за 1 расчетную единицу согласно справочнику Оценщика №1-2026, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026 - стр. 41		
Корректировка на право собственности, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		10 297 142,84	10 231 875,00	12 179 034,51
Комментарии		Права собственности оцениваемого объекта и аналогов идентичны (частная собственность или аренда), размер корректировки установлен оценщиком как 0%		
Корректировка на целевое назначение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT/сотка		10 297 142,84	10 231 875,00	12 179 034,51
Комментарии		Целевое назначение всех сравниваемых аналогов как и в оцениваемый объект - одинаковы, в связи с этим корректировка не требуется		
Средняя цена, KZT/сотка		10 902 684,12		
Стоимость объекта оценки, KZT		**43 610 736,48**		

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная сравнительным методом составляет: 618 736,48 тенге

Согласование результатов.

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

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

Заключительная часть.

Рыночная стоимость объекта оценки с результатом округления до тысячи тенге составила:

43 611 000 тенге

(сорок три миллиона шестьсот одиннадцать тысяч тенге)

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

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

Оценщик отчет составил:
Абдувалиев Н.Б.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ:



Жеке сот орындаушыларының
Республикалық палатасының
Шымкент қаласындағы филиалы
– Шымкент қаласы Жеке сот
орындаушыларының өңірлік
палатасы

160013, Қазақстан Республикасы, Шымкент қ.,
Бәйдібек би даңғылы № 20, ұ.т.: 8702 315 5231.

Филиал Республиканской палаты
частных судебных исполнителей
г.Шымкент – Региональная палата
частных судебных г.Шымкент

160013, Республика Казахстан, г.Шымкент,
Проспект Байдибек би №20, тел.: 8702 315 5231.

ШЫМКЕНТ ҚАЛАСЫ
ЖЕКЕ СОТ ОРЫНДАУШЫЛАРЫНЫҢ
СЕНІМХАТ БОЙЫНША ӨКІЛІ
Шымкент қаласы атқарушылық округінің
жеке сот орындаушысы
АХМЕТОВА МАРИЯ ОРАЗАЛЫЕВНА
Шымкент қ. 14.07.26г.

Бакирова Шолпан Арысбаевнаның
сенімхат бойынша өкілі
Досаева Нұржанат Жанабайқызына
ЖСН: 920501401189

Шымкент қаласы атқарушылық округінің жеке сот орындаушысы Ахметова Мария Оразалыевна, ЖСН 810518402632, Шымкент қаласы, Бәйдібек би даңғылы №20 мекенжайында орналасқан, 09.02.2019 жылғы №5216 мемлекеттік лицензия негізінде әрекет етуші, Сізге 2026 жылғы 13 шілдедегі арызыңызды қарау нәтижесі бойынша 2026 жылғы 14 шілдеде шығарылған **«Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау туралы есептерді қабылдаудан бас тарту туралы»** қаулыны жолдайды.

Қосымша тіркеледі: 2026 жылғы 14 шілдедегі «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау туралы есептерді қабылдаудан бас тарту туралы» қаулы.

Шымкент қаласы
жеке сот орындаушысы **М.О.Ахметова**

ҚАУЛЫ
Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау туралы есептерді қабылдаудан бас тарту туралы

14.07.2026 жылы Шымкент қ

Шымкент қаласы атқарушылық округінің жеке сот орындаушысы Ахметова Мария Оразалыевнаның өндірісіндегі Алматы қаласы, Әуезов ауданының №2 аудандық сотының 2020 жылғы 23 қарашадағы №7540-20-00-2/914-1 атқару парағы негізінде қозғалған атқарушылық іс жүргізу материалдарын қарап,

АНЫҚТАДЫМ:

Алматы қаласы, Әуезов ауданының №2 аудандық сотының 2020 жылғы 23 қарашадағы №7540-20-00-2/914-1 атқару парағы негізінде борышкер Сейтанов Сайлаубай Тұрсыновичтен өндіріп алушы Бакиров Байтанатар Шәкенұлының пайдасына 18 558 450 (он сегіз миллион бес жүз елу сегіз мың төрт жүз елу) теңге қарыз ақшаны өндіру туралы атқарушылық құжат жеке сот орындаушысының өндірісіне келіп түскен.

Атқарушылық іс жүргізуді орындау барысында өндіріп алушы Бакиров Байтанатар Шәкенұлының 2025 жылғы 21 қарашада қайтыс болғаны анықталды. Осыған байланысты, 2026 жылғы 13 шілдеде Алматы қаласы Әуезов аудандық сотының 2026 жылғы 31 наурыздағы №7540-26-00-2м/2866 ұйғарымы негізінде мұрагерлік құқыққа ие болған Ш.Бакированың сенімхат бойынша өкілі Н.Досаевадан өтініш келіп түсті.

Аталған өтінішпен борышкер Сейтанов Сайлаубай Тұрсыновичке тиесілі:

- Шымкент қаласы, Нұрсат шағын ауданы, №329 учаскесінде орналасқан, сауда үйінің құрылысын салуға арналған, көлемі 0,0400 га, кадастрлық нөмірі 19:309:001:329 жер учаскесіне қатысты 2026 жылғы 10 шілдедегі №26-0373/1 «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау туралы есеп»;
- Шымкент қаласы, Абай ауданы, Асар-2 шағынауданында орналасқан, Алматы-Ташкент айналма трассасы бойындағы, жеке тұрғын үйлер мен сауда орталығын салуға арналған, көлемі 0,4159 га, кадастрлық нөмірі 19:309:202:626 жер учаскесіне қатысты 2026 жылғы 10 шілдедегі №26-0373 «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау туралы есептерін» қабылдау туралы сұралған.

Ұсынылған құжаттарды зерделеу барысында аталған жылжымайтын мүліктің құнын бағалау туралы есептерінде тапсырыс беруші ретінде Бакиров Байтанатар Шәкенұлы көрсетілгені анықталды.

Сонымен қатар, бағалау қызметін көрсету туралы шарт Бакиров Байтанатар Шәкенұлының атынан жасалып, оның атынан қол қойылғаны анықталды.

Алайда, Бакиров Байтанатар Шәкенұлы 2025 жылғы 21 қарашада қайтыс болған.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 13-бабының 2-тармағына сәйкес азаматтың құқық қабілеттілігі қайтыс болуына байланысты тоқтатылады.

Осыған орай, бағалау қызметін көрсету туралы шартты қайтыс болған тұлғаның атынан рәсімдеу Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының талаптарына сәйкес келмейді.

Қазақстан Республикасының «Бағалау қызметі туралы» Заңының 7-бабына сәйкес бағалау жүргізудің негізі бағалаушы мен тапсырыс беруші арасында жасалатын бағалау жүргізу туралы шарт болып табылады. Аталған Заң талаптарына сәйкес бағалау туралы есеп тиісті түрде жасалған шарт негізінде әзірленуге тиіс.

Алайда, ұсынылған бағалау есептері қайтыс болған тұлғаның атынан рәсімделген бағалау жүргізу туралы шарт негізінде дайындалғандықтан, аталған есептерді атқарушылық іс жүргізу барысында мүліктің құнын анықтау үшін қабылдауға негіз жоқ.

12

Осыны ескере отырып, 2026 жылғы 10 шілдедегі №26-0373 және №26-03
«Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау туралы есептері» атқарушылық іс жүр
материалдарына қабылдануға жатпайды.

Жоғарыда баяндалғандардың негізінде, Қазақстан Республикасының Азамат
кодексін, Қазақстан Республикасының «Бағалау қызметі туралы» Заңын және Қазақ
Республикасының «Атқарушылық іс жүргізу және сот орындаушыларының мәрте
туралы» Заңын басшылыққа ала отырып,

ҚАУЛЫ ЕТТІМ:

1. Ш.Бакированың сенімхат бойынша өкілі Н.Досаева ұсынған 2026 жылғы
шілдедегі №26-0373 және №26-0373/1 «Жылжымайтын мүліктің құнын бағ
туралы есептерін» атқарушылық іс жүргізу материалдарына қабылдаудан
тартылсын.
2. Осы қаулының көшірмесі өтініш берушіге және атқарушылық іс жүр
тараптарына жолдансын.
3. Осы қаулы шығарылған күнінен бастап күшіне енеді және оған мүдделі тұлға
Қазақстан Республикасының азаматтық процестік заңнамасында белгілен
тәртіппен сотқа он жұмыс күні ішінде шағым келтіруге құқылы.

Жеке сот орындаушысы **М.О.Ахметова**
М.О.

КСЕРОКӨШІРМЕ
КСЕРОКОПИЯ

ЖЕР УЧАСКЕСІНЕ ЖЕКЕ МЕНШІК
ҚҰҚЫҒЫН БЕРЕТІН

АКТ

НА ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

55

№ 60279

№ 6027

Учаскен
Нұрсат
Местоп
мкр. Н

Жер учаскесінің кадастрлік нөмері: 19-309-001-329
Меншік иесі: **Танирбергенов Тлеукабыл Пердебаевич, Оңтүстік Қазақс облысы, Шымкент қаласы, Шамшаталиев көшесі, 22 үй**
Жер учаскесінің **жеке меншік** құқығы
Жер учаскесінің аланы: **0,0400 га**
Жер учаскесін мақсатты тағайындау: **сауда үйі құрылысын салу үшін**
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: **шектеусіз**
Жер учаскесінің бөлінуі: **бөлінбейді**
Актінің берілу негізі: **Шымкент қаласы әкімиятының қаулысы 2005 жылғы 24 тамыздағы № 2698**

Кадастровый номер земельного участка: 19-309-001-329
Собственник: **Танирбергенов Тлеукабыл Пердебаевич, Южно-Казахстанская область, город Шымкент, ул. Шамшаталие 22**
Право **частной собственности** на земельный участок
Площадь земельного участка: **0,0400 га**
Целевое назначение земельного участка: **под строительство торгового дома**
Ограничения в использовании и обременения земельного участк **неограниченный**
Делимость земельного участка: **неделимый**
Основание выдачи акта: **постановление акимата города Шымкента от 24 августа 2005 года № 2698**

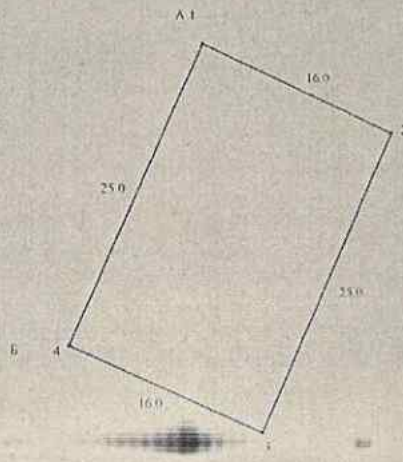
14

№ 60279

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ
ПЛАН земельного участка

Учаскенің орналасқан жері: **Оңтүстік Қазақстан облысы, Шымкент қ., Нұрсат мөлтек ауданында**

Местоположение участка: **Южно-Казахстанская область, г. Шымкент, в мкр. Нурсат**



Шектесу тізімдерінің сипаты
А-дан Б-ға дейін қала жері
Б-дан А-ға дейін жекеменшік жер пайд.

Описание смежеств
от А до Б земли города
от Б до А част. землеп.

МАСШТАБ 1 : 500

ОБЛЗЕРКОМ
№ 0010520

УЧТЕНО

Документ № 8343 18.02.2006

Жоспар шегіндегі бөтен жер пайдаланушылар (меншік иелері)
Посторонние землепользователи (собственники) в границах плана

Жоспардағы № на плане	Жоспар шегіндегі жер пайдаланушылардың (меншік иелерінің) атауы Наименование землепользователей (собственников) в границах плана	Алаңы, га Площадь, га
	жоқ нет	

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне меншіктік құқығын, жер пайдалану құқығын беретін актілер жазылатын Кітапта № 309 болып жазылды

Қосымша:

Запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за № 309

Приложение:

МО
МП

Р.С. Досанова

Т.Е. Искаков

Оңтүстік Қазақстан облыстық аумақтық жер ресурстарын басқару басқ
Шымкент қаласы жер ресурстарын басқару бөлімінің бастығы
Начальник отдела по управлению земельными ресурсами города Шымке
Южно-Казахстанского областного территориального управления по упра
земельными ресурсами

қолы, подпись Аюбеков Б.А.

" " 200 ___ ж/г

Жер учаскесінің құқығын тіркеу туралы белгісі 18.02.2006г.
Отметка о регистрации права на земельный участок

Приложение №2
к постановлению Акима города
№2698 от «_24_» _08.2005_г.

ДОГОВОР
купли-продажи

КСЕРОКӨШІРМЕ
КСЕРОКОПИЯ

Город Шымкент, Южно-Казахстанской области № 350 от 14.02. 2006 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Аким города Жумжаев Г., именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и гражданин Танирбергенов Т.П., именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

Продавец продает, а Покупатель приобретает право частной собственности на земельный участок, находящийся в государственной собственности, на основании Постановления Акима г.Шымкента №2698 от 24.08.2005 г., в границах прилагаемого к Договору плана земельного участка.

2.Месторасположение земельного участка и его данные:
Кадастровый номер (код) 19-309-001-329
Площадь 0.0400/400 м2/га
Целевое назначение: под строительство торгового дома, расположенный в мкр.Нурсат.

Ограничения в использовании и обременения: установить обременения по сохранению зеленых насаждений, расположенных на земельном участке, обязать предоставить беспрепятственный доступ в случае, необходимых для государственных и общественных целей, а также для свободного прохода совладельцам земельного участка.

2.ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.Оценочная стоимость права частной собственности земельного участка, определенная комитетом по управлению земельными ресурсами города Шымкента, составляет 72400/семьдесят две тысячи четыреста / тенге ___. Право частной собственности земельного участка определена по базовым ставкам ____181 тенге 1 кв. м. с применением коэффициента месторасположения объекта составляет 72400/семьдесят две тысячи четыреста /тенге, которая подлежит уплате Покупателем.

3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

1.Покупатель обязуется:
-оплатить Продавцу стоимость права частной собственности земельного участка перечислением в день подписания договора;
-соблюдать условия Договора, а также установленные в соответствии с законодательством Республики Казахстан ограничения прав в использовании земельного участка и их обременения;
-использовать земельный участок по целевому назначению;
-осуществлять мероприятия по содержанию закрепленной и прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии;

2 916013 060956

-своевременно уплачивать земельный налог.

2.Продавец обязуется:
-передать земельный участок в соответствии с условием Договора:
-известить Покупателя о всех обременениях и ограничениях прав на земельный участок;

3.Покупатель имеет право:
-осуществлять владение, пользование и распоряжение земельным участком в соответствии со ст. 64 и 27 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20.06.03 года за №442-11;

4.Продавец имеет право:
-расторгнуть договор в одностороннем порядке с уведомлением покупателя в случае неуплаты в срок стоимости земельного участка или части стоимости земли в оговоренных сроках.

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

1.Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ.

Все разногласия, вытекающие из договора, которые не могут быть решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

6.ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

1.Договор вступает в силу с момента его регистрации в регистрирующем органе.
2.Договор составлен в двух экземплярах, которых один передается Покупателю, другой – Продавцу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»	«ПОКУПАТЕЛЬ»
Аким города	гражданин
Жумжаев Г.	Тапирбергенов Т.П.
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.
РНН	Паспортные данные

КАЗАКСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ӘДІЛЕТ МИНИСТР... КОМИТЕТІНІҢ "ЖЕР БОЙЫНША ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ЖӨНІНДЕГІ" РГП "ЦЕНТР ПО НЕДВИЖИМОСТИ ... МИНИСТЕРСТВА ... КОМИТЕТА РЕГИСТРАЦИ... ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Талсырыс № 0443777887
№ Заявки 06/42635 № Регист.дела 309:001
Кадастр. Квартал 1.
19:309:001:329
Дата регист.
Регистратор Р.С. Досанова
Подпись
Руководитель Т.Е. Искаков
Подпись

ЫМКЕНТ ҚАЛАСЫ
ӘКІМДІГІНІҢ

ҚАУЛЫСЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АКИМАТА ГОРОДА
ШЫМКЕНТА

486050, Шымкент қаласы
Тыныбаев көшесі, 49

486050, г. Шымкент
ул. Тыныбаева, 49

«__» _жылғы _____
№ _____
№ ____ дәвесы

КСЕРОКӨШІРМЕ
КСЕРОКОПИЯ

от 24 августа 2005 года.
№ 2698
Экз. № _____

О предоставлении гражданину Танирбергенову Т.П.
права частной собственности на земельный участок

Рассмотрев заявление гражданина Танирбергенова Т.П., протокол заседания городской комиссии по земельным отношениям, а также землеустроительный проект о предоставлении права частной собственности на земельный участок, составленный отделом по управлению земельными ресурсами г.Шымкент Южно-Казахстанского областного территориального управления по управлению земельными ресурсами в соответствии с Земельным кодексом РК 20.06.2003 года за №442-II :

1.Предоставить гражданину Танирбергенову Т.П. земельный участок:
- под строительство торгового дома, площадью 0.04/400 м²га,
- расположенный в мкр. Нурсат ;
- право на земельный участок установить в виде частной собственности;
- установить обременения по сохранению зеленых насаждений, расположенных на земельном участке;
- обязать в предоставлении беспрепятственного доступа в случае прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, а также в других случаях, необходимых для государственных и общественных целей;
- срок освоения земельного участка определить 1 год;
- выкупную цену земельного участка в сумме 72400 тенге перечислить на расчетный счет налогового комитета по г.Шымкент.

2. Гражданину Танирбергенову Т.П. необходимо выполнить все требования департамента архитектуры, градостроительства и строительства Южно-Казахстанской области, данные им в рамках их полномочий, кроме этого, разработать проектно-сметную документацию и предоставить проект на согласование

Контроль за выполнением данного постановления возложить на заместителя акима города Шымкент Ахметова Г.С.

Аким города *Г.Жумжаев*

2916013

002637

ВК 634-5000

27 ИЮН 2006

1. 14703

Лицензия №0001324 2003 жылы 18 желтоқсан Қазақстан Республикасының Әділет Министрлігінің Берілген Министрлігінің Берілген 2003 года Министерства юстиции Республики Казахстан

Ахметов Мирзакадыр Джаркимбаевич

НОТАРИУС



РЕСПУБЛИКАСЫ ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІНІҢ ТІРКЕУ ҚЫЗМЕТІ КОМИТЕТІНІҢ ЖЕРГІЛІКТІ БОЙЫНША ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ЖӨНІНДЕГІ МЕМЛЕКЕТТІК

СТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІ ТІРКЕУ ҚЫ

Н ЖӨО БОЙЫНША ЖЫЛЖЫМ

Р ПО НЕДВИЖИМОСТ

МИНИСТЕРСТВА

Тіркеуші №

Заявка 06/42635 Регис

Кадастрлық №

Кад 19:309:001:329

Тіркеуші

Регистратор Р.С. Досанова

Басшы

Руководитель Т.Е. Искаков

309:001:329

Регистр 290606

Подпись

Подпись

Регистратор Р.С. Досанова

Листов

рет сан

№ п/п

1

61

20

Тұйым салу тізбесі бойынша тексерілді.

Жер телімінің жеке меншік құқығын сатып алу-сату шарты.

Қазақстан Республикасы, Оңтүстік Қазақстан облысы, Шымкент қаласы.

Екі мың он бірінші жылдың үшінші тамызы.

Біз, 16.05.1976 жылы Оңтүстік Қазақстан облысында туылған, Оңтүстік Қазақстан облысы, Шымкент қаласы, Республика даңғылы, № 18 үй, 49 пәтердің тұрғыны **Қорабеков Сейлхан Канапбекұлы, Танирбергенов Тлеукабыл Нердебаевичтің** атынан, Алматы қаласының нотариусы Сарсембаева А.С. 2011 жылдың 25 мамырында № 10725 тізілімінде тіркеліп куәландырылған сенімхат арқылы әрекет етуші, бұдан әрі **«Сатушының өкілі»** деп аталатын, бірінші тарап және 22.04.1983 жылы Оңтүстік Қазақстан облысында туылған, Оңтүстік Қазақстан облысы, Шымкент қаласы, Нұрсат мөлтек ауданы, № 3 үй, 5 пәтердің тұрғыны **Сейтанова Асия Сарабаевна**, бұдан әрі **«Сатып алушы»** деп аталатын, екінші тарап, төмендегі мазмұнда шарт жасастық:

1. **«Сатып алушы» Сейтанова Асия Сарабаевна**, жолдасы **Сейтанов Сайлаубай Тұрсыновичтің** келісімімен, Оңтүстік Қазақстан облысы, Шымкент қаласы, Нұрсат мөлтек ауданындағы, сауда үйі құрылысын салу үшін берілген, көлемі 0,0400 га, кадастрлық номірі 19-309-001-329, жер телімінің жеке меншік құқығын сатып алды, ал **«Сатушының өкілі»** сатты.
2. Жоғарыда аталған жер телімінің жеке меншік құқығы **«Сатушының»** меншік құқығына: 2006 жылдың 18 ақпанындағы № 60279 жер теліміне жеке меншік құқығын беретін акт, 2005 жылдың 24 тамызындағы № 2698 Шымкент қаласы әкімиятының қаулысы, 2006 жылдың 14 ақпанындағы № 350 сатып алу-сату шарты негізінде тиесілі, Оңтүстік Қазақстан облысы Әділет Департаментінің 2011 жылдың 03 тамызында № 10100005612746 жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) және техникалық сипаттамалары туралы анықтамасымен бекітілген.
3. Жоғарыда аталған жер телімінің жеке меншік құқығы **«Сатушыға» 730 000 (жеті жүз отыз мың)** теңгеге сатылды, аталған соманы **«Сатып алушы» «Сатушының өкіліне»** осы шартқа қол қойғанға дейін толығымен және қолма-қол ақшамен төледі.
4. Осы шарт жасалғанға дейін, сатылып отырған жер телімінің жеке меншік құқығы ешкімге сатылмаған, сыйға тартылмаған, кепілге салынбаған, оған тыйым салынбаған және дауы емес.
5. Тараптар шарттың мазмұнымен өздері оқу арқылы танысты және ол ерітерімен атылған мазмұндағы шартты жасауды ұйғарып отыр. Нотариус тараптарға осы мәміленің мәні мен құқықтық салдарын, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 18, 24 34-баптарының, «Нотариат туралы» Заңның 53-бабы және 18-баптың 2-тармағының мазмұнын түсіндірді.
6. Осы құжатқа қол қойғанда екі тарап әрекет қабілеттіліктерінің шектелмегендігін, есеңткілік, токсикалық, алкогольдік мас еместіктерін, денсаулығы жағдайына байланысты өздерінің құқықтарын жүзеге асыра алатындықтарын, қорғай алатындықтарын және міндеттерді орындайтындықтарын, қол қойылатын құжаттың мәйін түсінуге кедергі келтіретін аурулармен ауырмайтындықтарын, қапелесу, алдау, зорлық, қорқыту, бір тарап екінші тараппен зұлымдық ниетте келісуі нәтижесінде немесе ауыр мән-жайлардың салдарынан жасауға мәжбүр болмағандықтарын растайды.
7. Осы шартты рәсімдеу үшін шығатын шығындарды толығымен **«Сатып алушы»** көлеседі.
8. Шарт заңдылық күші бірдей үш дана етіп құрастырылды, оның біреуі – әсеке нотариус Куәйберген Дүйсенбиевтің іс-қағаздарында сақталады, ал қалғаны **«Сатып алушыға»** беріледі.

КЕЛЕСІ БЕТКЕ ҚАРА

Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес осы шарт «Оңтүстік Қазақстан облысы Әділет Департаментіне» тіркелуге тиіс.

10. Тараптардың қолдары:

Мазмұнымен оқып таныстым, келісемін

Сатушының өкілі: Қ. Қорабеков Сейілхан Қанапбекұлы
/қолы/ /тегі, аты, әкесінің аты толығымен/

Мазмұнымен оқып таныстым, келісемін

Сатып алушы: Сейітмесі Асан Бұрқайұлы
/қолы/ /тегі, аты, әкесінің аты толығымен/

2011 жылдың 03 тамызында осы шартты мен, Дүйсенбиев Құдайберген, Қазақстан Республикасы, Әділет Министрлігінің 2004 жылдың 17 қыркүйегіндегі № 0001951 мемлекеттік лицензиясы негізінде әрекет етуші, Оңтүстік Қазақстан облысы, Нотариалдық округінің нотариусы,

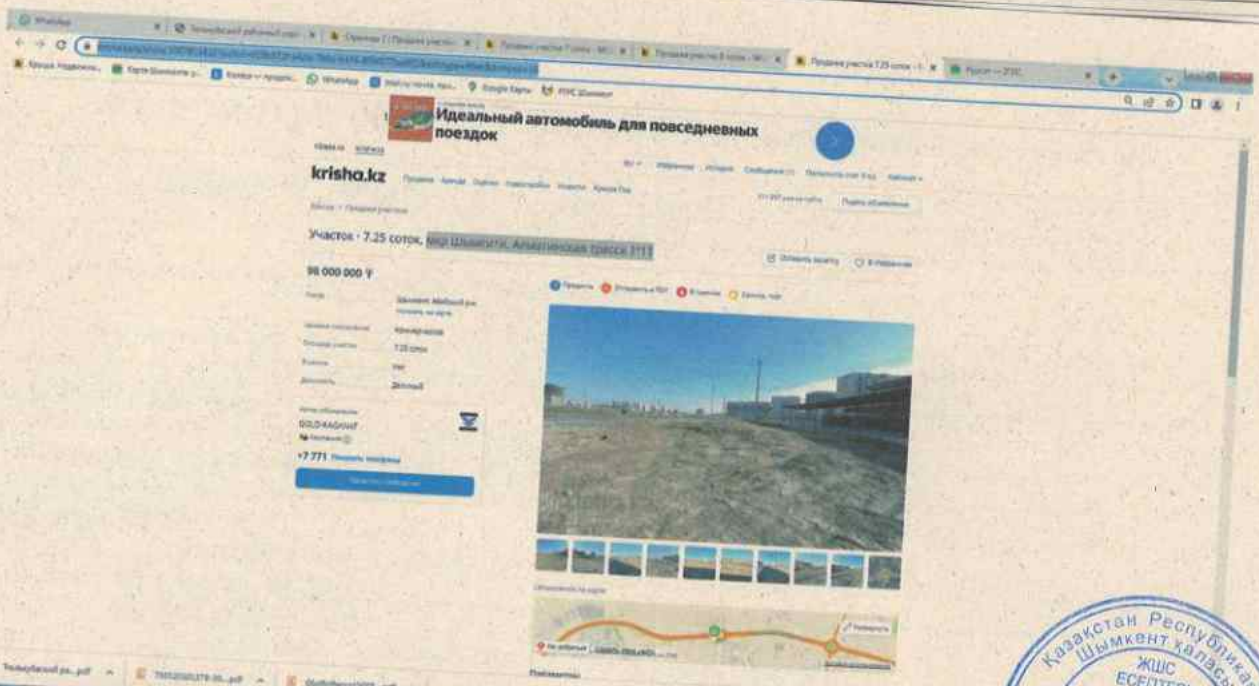
куәландырдым.

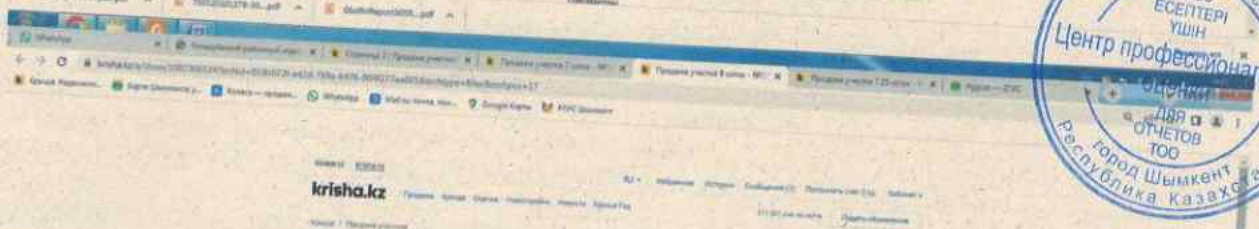
Шартқа Танирбергенов Тлеукабыл Пердебаевичтің атынан сенімхат арқылы әрекет етуші өкілі Қорабеков Сейілхан Қанапбекұлы менің көзімше қол қойды, оның әрекет қабілеттілігі мен өкілеттілігі тексеріліді Осы шартқа тараптар менің көзімше қол қойды. Тараптардың жеке басы, олардың ықтиярлығы және сатылған жер телімінің жеке меншік құқығы Танирбергенов Тлеукабыл Пердебаевичтің меншік құқығына тиесілі екені анықталды, тараптардың қабілеттілігі тексеріліді.

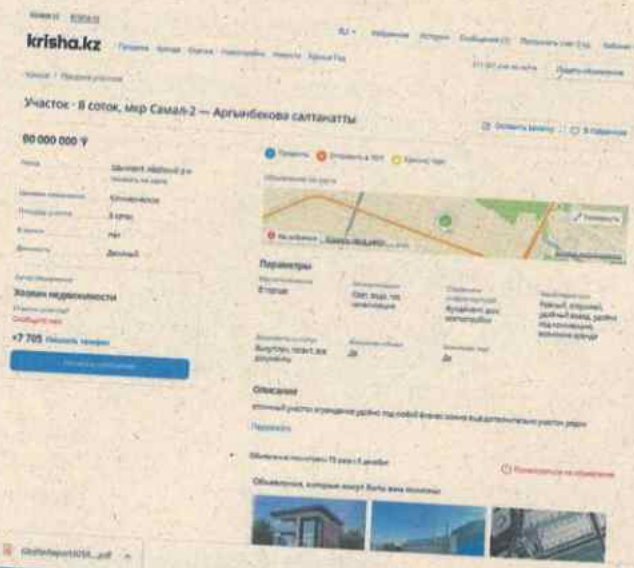
№ 1-5326 тізілімде тіркелді.
Нотариусқа 2000 теңге төленді.
Нотариус:

Алматтарға орналған үкіметтік корпорациясы» КЕ АҚ Шымкент қаласы бойынша филиалы, Каратау аудандық бөлімі
Филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент, отдел Каратауского района
Өтінім № 100
Тіркеу іс № 0001 329
Заявление регистрацияға қабылданды
Кадастрлық № 19-329-001-329
Тіркелген күні/Дата 03.08.2011
Қателер регистрацией 16
Тіркеуші
Регистратор
Бөлім
Руководитель отдела
Басшы
Руководитель

ШЫМКЕНТ ҚАЛАСЫНЫҢ ӘДІЛЕТ БАСҚАРМАСЫ
Өтінім № 11/0.13/10164
Тіркеу іс № 329.001.329
Кадастрлық № 19-329-001-329
Тіркелген уақыты 03.08.11
Берілген уақыты
Тіркеуші Жалғыбаева Ж.С. Қолы
Басшы Тілеуқан С.Қ. Қолы
Басшы Тлеукулова К. Қолы


Идеальный автомобиль для повседневных поездок
krisha.kz
Участок · 7.25 соток, мкр Шымкент, Арматурная трасса 7111
98 000 000 ₸




krisha.kz
Участок · 8 соток, мкр Самал-2 — Аргынбекова салтанатты
80 000 000 ₸




krisha.kz
Участок · 7 соток, мкр Туркес — Акобе Алтынбекова
80 000 000 ₸



Казакстан Республикасы
Шымкент қаласы
ЖШС
ЕСЕПТЕРІ
ҮШІН
Центр профессиональной
оценки
ДЛЯ
ОТЧЕТОВ
ТОО
город Шымкент
Республика Казахстан


Казакстан Республикасы
Шымкент қаласы
ЖШС
ЕСЕПТЕРІ
ҮШІН
Центр профессиональной
оценки
ОТЧЕТОВ
ТОО
город Шымкент
Республика Казахстан

Акт осмотра объекта недвижимости "Земельный участок"

адресу: РК, г. Шымкент, Каратау р-н, мкр. Нурсат, уч. 328

есторасположение (граничащие и соседние улицы или др.):

ступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☑ хорошая, ☐ удовлетворит, ☐ низкая
ологическая зона : ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ удовлетворит., ☐ неуд.
есторасположение участка:
асток расположен: ☐ на проезжей части, ☑ вблизи дороги, ☐ далеко от дороги
истота прилегающей территории: ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ удовлетворит., ☐ неуд.
аличие насаждений: ☐ высокая, ☑ средняя, ☐ низкая,
арактеристики участка:
асток: ☑ 0,04 га, ограждения отсутствует
е акта на земельный участок 60478
адастровый № 18-309-001-328
остройки: ☐ баня, ☐ гараж, ☐ навес, ☐ летняя беседка, ☐ летняя кухня, ☐ сарай и
р.
пециальные удобства (100-300 м. от объекта): ☐ автостоянка, ☑ магазин, ☐ рынок, ☑ автобусная остановка,
оммуникации: газ: ☐ свет: ☐ вода: ☐ канализация: ☐
аведены коммуникации на земельный участок ☑, не подведены ☐
умность расположения: ☐ высокая, ☑ средняя, ☐ низкая,
ополнительно –
ерепланировка/не узаконенные строения и прочие замечания: не имеется

Дата осмотра « 10 » июля 2026 года

Оценщик Абудвалиев Н.Б. (подпись)

Данные Заказчика/Собственника/ третьих лиц:

При осмотре объекта присутствовал: ФИО (подпись)

Документ удостоверяющий личность: удостоверение личности № от

кем и где выдан РК

адрес прописки:

адрес проживания:

контактные телефоны: моб. телефон:

Согласие собственника на проведение оценки и осмотра объекта:

Собственник: ФИО м.п. (подпись)

Документ удостоверяющий личность: удостоверение личности № от

кем и где выдан РК

адрес прописки:

адрес проживания:

контактные телефоны: моб. телефон:

Доверенность № (если Заказчик не является Собственником):

Примечание: Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку объекта собственности, на техническое состояние конструкций и частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

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

Абдувалиев Нурлан Бекжанович

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

Осы куәлік 31.12.2026 жұ/г дейін жарамды
Данное свидетельство действительно до

Куәлігі/Свидетельство № ФЗ-053

Берілген/Выдано 01.01.2026 ж/г

Кіру күні/Дата вступления 16.05.2018 ж/г

Исполнительный директор
Алимбаева Н. Э.

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Абдувалиев Нурлан Бекжанович
ЖСНИИН 841005300619

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

Мемлекеттік лицензия, берілу №15006133 2015 ж.06.04
Государственная лицензия Регистрационный №15006133 от 06.04.2015 г.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмері ПШНО – 0043 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты
Баранова М. М.

КСО РК

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Абдувалиев Нурлан Бекжанович
ЖСНИИН 841005300619

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

Мемлекеттік лицензия, берілу №15006133 2015 ж.06.04
Государственная лицензия Регистрационный №15006133 от 06.04.2015 г.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмері ПШНО – 0043 – ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты
Баранова М. М.

КСО РК

пронумеровано
прошнуровано 25 страниц
Директор Н.Б.Абдувалиева