«НЭкспО» ЖШС
101200, Қазақстан Республикасы,
Қарағанды обл.,
Саран қ., Жамбыла көш. 63
тел.87024111313

ТОО «НЭкспО»
101200, Республика Казахстан,
Карагандинская обл.,
г. Сарань, ул. Жамбыла, д. 63,
тел. 87024111313

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

Свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица
№ 60-е-1930-10-ЖШС от 03.12.2015г.
ИИК KZ538562203137312706 в АО «Банк ЦентрКредит»
БИК KCJBKZKX, БИН 140840021247
Договор страхования № ДГН-15-56614/25-26 от 19.06.2025г.
Страховщик АО « Страховая компания «СентрансИншуранс»
Свидетельство о членстве в Столичной палате профессиональных оценщиков № СППО- 558 от 31.12.2024 г.

«УТВЕРЖДАЮ»:

Директор ТОО «НЭкспО» Шагирова Е.А.
04.12.2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ 145 от 04 декабря 2025 года

Наименование объекта оценки: Трехкомнатная квартира

Местонахождение объекта оценки: г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 16

Дата оценки: 02.10.2025г.

Дата составления отчета: 04.12.2025 г.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Назначение оценки: В целях ведения исполнительного производства

Основание для проведения оценки: Договор № 62/5/25 от 02.10.2025г.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

Заказчик: Частный судебный исполнитель Ажиханов Каиргельды Серикович, г. Караганда, р-н им. Казыбек би, ул. Костенко, д. 6, оф. 52, ИИН 880126351190, ИИК KZ10551M129046627KZT в Филиал АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»", БИК KSNVKZKA

Оценщик: Шагирова Евгения Александровна, Свидетельство о членстве в Столичной палате профессиональных оценщиков № СППО- 558 от 31.12.2024 г., Квалификационное свидетельство оценщика недвижимого имущества КАО-0269-ОНИ, дата выдачи 13.07.2018 г.

Директор юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: директор ТОО «НЭкспО» Шагирова Евгения Александровна

Рыночная стоимость: 15 259 000 (Пятнадцать миллионов двести пятьдесят девять тысяч) тенге

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ 3

1.1 Основание для проведения оценки 3

1.2 Задание на оценку 3

1.3 Сведения об оценщике 3

1.4 Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки 4

1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки 6

1.6 Основные термины и определения 6

Раздел 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.. 7

2.1 Дата осмотра объекта оценки 7

2.2 Состав, основные характеристики и состояние объекта оценки 7

2.3 Назначение и текущее использование объекта оценки 8

2.4 Описание местоположения объекта оценки 8

Раздел 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 8

3.1 Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете 8

3.2 Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов 12

3.3 Согласование результатов 21

Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 22

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24-25

Исходные документы

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки: Договор № 62/5/25 от 02.10.2025 г.

1.2. Задание на оценку
Наименование оцениваемого объекта: Трехкомнатная квартира
Собственник объекта: Ахмедин Рахат Кайратович
Местонахождение объекта (адрес): Г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 16
Оцениваемые имущественные права и интересы: право частной собственности
Вид оценки: Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества (тип имущества): недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения
Идентификация имущественных прав: частная собственность

1.3. Сведения об оценщике

Таблица 1 «Сведения об оценщике»

Реквизит	Значение
Оценщик	Шагирова Евгения Александровна ИИН 880507450615 Квалификационное свидетельство «Оценщик недвижимого имущества» № КАО-0269 ОНИ от 13.07.2018 г. выданное ПО «СРО КАО; Квалификационное свидетельство «Оценщик движимого имущества» № КАО-0219-ОДИ от 13.07.2018 г. выданное ПО «СРО КАО; Квалификационное свидетельство «Оценщик интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе» № КАО–0149-ОИсиНА,ОБ от 29.10.2020 года, выданное ПО «СРО КАО»; Квалификационное свидетельство «Эксперт по оценке недвижимого имущества» № КАО–0020-ЭОНИ от 02.12.2021 года, выданное ПО «СРО КАО».
Местонахождение оценщика	Карагандинская обл., г. Сарань, ул. Жамбыла, д. 63 оф.8
Телефон	8 (702) 411-13-13
Стаж в области оценочной деятельности	15 лет
Должность	Директор ТОО «НЭкспО», оценщик
Реквизиты свидетельства палаты оценщиков	Свидетельство о членстве в Столичной палате профессиональных оценщиков № СППО- 558 от 31.12.2024 г.
Реквизиты страхового полиса	Договор страхования № ДГН-15-56614/25-26 от 19.06.2025г. Страховщик АО « Страховая компания «СентрансИншуранс»
Полное наименование организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	Товарищество с ограниченной ответственностью «НЭкспО»
БИН организации	140840021247
e-mail	nexpo@list.ru
Банковские реквизиты	ИИК KZ538562203137312706 в АО «Банк ЦентрКредит» БИК KCJBKZKX
Фактический или юридический адрес	Карагандинская обл., г. Сарань, ул. Жамбыла, д. 63 оф.8

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Расчет произведен, а отчет составлен при следующих общих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект оценки кроме как в соответствии с заявлением заказчика и предоставленными им документами.

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, договора на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

3. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, в том числе, и от обременений банками второго уровня, кроме тех, что специально рассмотрены в отчете.

4. Несмотря на то, что оцениваемый объект занят владельцем и эксплуатируется, оценщик при проведении оценки исходил из предположения наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

5. Обязанность по идентификации оцениваемого объекта лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиком на основании предоставленных заказчиком данных о границах земельных участков, зданий и сооружений, а также о связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

6. Оценщик не производил инвентаризационные обмеры зданий и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.

7. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

9. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

10. Оценщик не производил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций.

11. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.

Отчет об оценке применим с учетом нижеследующих ограничивающих условий:

12. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные выше допущения и приведенные ниже ограничения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Заказчик не может использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

13. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта

оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

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

15. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан

16. При определении стоимости были использованы объекты-аналоги, предложения по которым датируются периодом, максимально приближённым к дате осмотра оцениваемого объекта. На протяжении анализируемого периода существенных колебаний цен зафиксировано не было, что может свидетельствовать о стабильности цен в данном рыночном сегменте. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

18. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

19. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

20. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

21. Оценщик не несет ответственности за действия собственника, заказчика или третьего лица.

Независимость оценщика:

22. Оценка не может проводиться Оценщиком, если: - в отношении объекта оценки Оценщик имеет либо приобретает вещные или обязательственные права вне договора; - оценщик является акционером, учредителем, работником, собственником, участником, кредитором, дебитором, спонсором юридического лица – Заказчика, либо Оценщик – физическое лицо является близким родственником с заказчиком – физическим лицом.

23. Не допускается вмешательство Заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению при проведении оценки.

24. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки не может выражаться в процентном отношении к определяемой стоимости объекта оценки и устанавливается по соглашению сторон до выполнения работ.

25. Оценка произведена в соответствии с требованиями Законодательства Республики Казахстан, Стандартами оценки, Кодексом этики оценщика.

1.5. Перечень документов, используемых при проведении оценки

Нормативно правовые акты, используемые для оценки:

- Закон Республики Казахстан № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10.01.2018 года. (вступил в силу с 13.08.2018г.) с изменениями по состоянию на 25.08.2025г.
- Стандарт оценки «Виды стоимости» Утвержден приказом министра финансов РК от 05 мая 2018 года № 519 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК с изменениями и дополнениями от 05.03.2025г. № 104);
- Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный Приказом министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК с изменениями и дополнениями от 05.03.2025г. № 104);
- Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденный Приказом министра финансов Республики Казахстан от 03.05.2018 года № 501 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772).;
- Международные стандарты оценки от 31.01.2025г.

Перечень документов, используемых при оценке:

Для проведения настоящего анализа заказчиком были предоставлены следующие документы (копии):

- Договор дарения квартиры № 146 от 18.02.2022 г.;
- Технический паспорт объекта недвижимости от 05.11.2018г.;
- Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 02.10.2025г.

Перечень данных, используемых при оценке:

- Справочник оценщика ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков» № 2-2025;
- Методические рекомендации по применению СО «Оценка стоимости недвижимого имущества» СМД СППО 05-2025;
- Ссылка с интернет - источника аналогичных объектов (скриншоты), представлена в Приложении к настоящему отчету.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

В процессе оценки был произведен осмотр текущего состояния объекта, выполнена его фотосъемка. Выезд на оцениваемый объект проводился 02 октября 2025 года.

2.2. Состав, основные характеристики и состояние объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на третьем этаже трехэтажного малоквартирного жилого дома по адресу: г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 16.

Планировочное решение квартиры включает в себя три жилых комнаты, коридор, кухню ванную, туалет, и балкон. Жилое помещение благоустроено, оборудовано необходимыми инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электроснабжение). Квартира имеет общую площадь 54,6 кв.м, из которых жилая площадь составляет 32,1 кв.м.

В квартире требуется косметический ремонт. Общие отделочные материалы соответствуют уровню удовлетворительного состояния. Данные технического паспорта совпадают с фактической планировкой.

2.2.1. Общая характеристика и состояние объекта оценки

Характеристики объекта оценки установлены на основании технических документов. Техническое состояние объекта оценки исследовано на основании разъяснений заказчика, а также другой информации ставшей доступной оценщику при осмотре объекта оценки. Целью осмотра являлась идентификация объекта оценки.

Характеристика объекта	
Объект оценки	Трехкомнатная квартира
Адрес	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 16
Доступность общественного транспорта	Хорошая
Техническое состояние подъезда	Удовлетворительное
Подъезд (состояние)	Удовлетворительное
Общая площадь (кв.м.)	54,6
Жилая площадь (кв.м.)	32,1
Планировка	Обычная
Полы	Линолеум
Окна	Металлопластиковые
Двери	Деревянные , входная металлическая
Потолок	натяжной
Стены	Побелка, кафельная плитка старого образца
Сан. Узел	Раздельный
Сантехника (состояние)	Удовлетворительное
Инженерное обеспечение	
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Канализация	Центральная

2.3. Назначение и текущее использование объекта оценки

Оцениваемый объект - Трехкомнатная квартира. На дату осмотра квартира используется по назначению- для проживания.

2.4. Описание местоположения объекта оценки

Город Караганда – это индустриальный центр, важный узел железнодорожных и воздушных путей, город высокой науки и культуры, оживленный пункт многочисленных туристско-экскурсионных маршрутов. Город основан 10 февраля 1934 года. По своему экономическому, научному и культурному потенциалу Караганда занимает одно из ведущих мест в Казахстане, в котором проживает 471,8 тысяч человек и представителей более 113 национальностей. Территория города составляет 497,8 кв.км. Административно город разделён на два района: им. Казыбек би и Алихана Бокейханова. Местными органами управления являются городской акимат и городской маслихат.

В Карагандинской области работают крупные предприятия по добыче угля, предприятия машиностроения, металлообработки и пищевой промышленности. В городе большое количество предприятий транспорта, образования, науки, культуры и связи. На сегодняшний день Караганда является одним из крупнейших промышленных, экономических, научных и культурных центров Казахстана

Казыбекбийский район, официально — район имени Казыбек Би города Караганды (*до 2001 — Советский район*) — административно-территориальная единица в южной части города Караганда. Культурный и деловой район города. На территории района расположены крупные предприятия города, три из которых входят в число восьми системообразующих предприятий Карагандинской области на предмет мониторинга казахстанского содержания. Неофициально делится на районы : Юго-Восток и Новый город, а также ряд более мелких — Михайловка, Федоровка, Кирзавод, Большая Михайловка.

В свою очередь, каждый район имеет свои недостатки и преимущества и делятся на так называемый «золотой квадрат», спальные районы города, перспективные районы города, в которых преобладает массовая застройка недвижимости- районы с перспективным развитием.

Сегодня, Золотой квадрат - это административный, жилой и исторический центр города, в котором располагались все главные правительственные здания. Район очень зеленый, здесь огромное количество парков и скверов, самое большое количество ресторанов, баров, развлекательных учреждений, хорошие дороги, много общественного транспорта. Этот район считается престижным, здесь расположены офисы многих компаний. Район очень ценят в первую очередь за компактность, здесь все находится на дистанции пешей прогулки максимум в 20 минут. Золотой Квадрат является самым востребованным и престижным районом, как для аренды, так и для покупки недвижимости. Свободных земельных участков на продажу под дальнейшее развитие здесь практически не осталось.

Все районы, кроме Юго-Востока, достаточно сформированы. Центром Караганды пока остается Новый город.

В юго-восточном районе города сейчас ведется интенсивное жилищно-гражданское строительство, он становится местом формирования нового современного центра Караганды. По прогнозу общественный и административно-деловой областной центр переместится в новый район застройки юго-восточной части города (45 га) - между Спасским шоссе и 7-й магистралью.

Оцениваемый объект- трехкомнатная квартира расположена в районе им. Алихана Бокейханова города Караганды, в Майкудуке, на улице Белинского. Район является спальным, однако в последние годы наблюдается устойчивая тенденция к развитию инфраструктуры, благоустройству и модернизации жилого фонда.

В непосредственной близости от объекта находятся все необходимые объекты социальной и коммерческой инфраструктуры: школы, детские сады, продуктовые супермаркеты, аптеки, поликлиники, салоны красоты, пункты выдачи онлайн-заказов и отделения банков. На улице Белинского и в окрестностях функционируют остановки общественного транспорта с регулярным движением автобусов и маршрутных такси, что обеспечивает хорошую транспортную доступность и позволяет быстро добраться до центральных районов города.