«Утверждаю»
Директор
ТОО «Ocenim.kz»
Нигматов М.Р.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В ВИДЕ ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ

ОТЧЕТ № 03-88 ОБ ОЦЕНКЕ

Дата оценки: 17 марта 2026 года
Дата составления Отчета: 17 марта 2026 года

Заказчик:	ЧСИ Байсакалов Жандос Ерболатович ИИН 850717302407 ИИК: KZ896018771001054921 КБЕ: 19 Банк: АО «Народный Банк Казахстана» БИК: HSBKKZKX	**Исполнитель:**	**ТОО «OCENIM.KZ»** Юридический адрес: РК, г.Алматы, ул.Кабан-Жырау, д.49 Офис: РК, г. Алматы, ул. Муратбаева 211, офис 8 БИН: 230 840 012 059, KZ79722S000027195183 (KZT) в АО «Kaspi Bank»
Договор на проведение оценки:	№ 03-88 от 17.03.2026 г.	**Оценщик:**	**Нигматов Малик Рашидович,** ИИН 990706300141 Свидетельство о присвоении квалификации оценщик № 178-RE (ОНИ) от 03.06.2022г., № 115-МР (ОДИ) от 03.06.2022 года, выдано ПО «СОК «Содружество Оценщиков Казахстана». Член палаты оценщиков Палата Оценщиков СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», Свидетельство № фл-087 от 01.01.2026 года Трудовой договор заключен с ТОО "Ocenim.kz" Директор Нигматов Малик Рашидович
Объект оценки:	Недвижимое имущество, представлено в виде однокомнатной квартиры, общ. пл. 32,4 кв.м.		
Назначение оценки	Для целей заказчика		
Вид стоимости	Рыночная стоимость		
Местоположение объекта оценки:	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39	**Цель оценки:**	Определить рыночную стоимость

Рыночная стоимость объекта оценки: 23 579 836 (Двадцать три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч восемьсот тридцать шесть) тенге.

АЛМАТЫ, 2026

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ОТЧЕТ СОДЕРЖИТ СЛЕДУЮЩИЕ РАЗДЕЛЫ И ЧАСТИ:

ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ 1

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА 2

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТ 3

1.1. Основание для проведения оценки 3
1.2. Задание на оценку 3
1.3. Сведения об оценщике 3
1.4. Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки 4
1.5. перечень документов, использованных при проведении оценки 5
1.5.1. Нормативные и правовые акты, используемые для оценки 5
1.5.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 6
1.5.3. Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения. 6
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете 6

РАЗДЕЛ II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9

2.1. Дата осмотра объекта 9
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки 9
2.3. Описание местоположения объектов оценки (для материальных объектов). 10

РАЗДЕЛ III. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 10

3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном Отчет 10
3.1.1. Методология оценки 10
3.1.2. Обоснование выбора подходов и методов, примененных в настоящем Отчете 13
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов 14
3.2.1. Описание процесса оценки с применением метода сравнительного анализа на базе сравнительного подхода. 14
3.2.2. Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом, методом сравнительного анализа . 15
3.2.2.1. Расчёт стоимости квартиры 15
Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа на базе сравнительного подхода 15
3.3. Согласование результатов 20

РАЗДЕЛ IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 21

АКТ ОСМОТРА 22

ФОТОТАБЛИЦА 23

ФОТОГРАФИИ РАБОЧЕГО СТОЛА (СКРИНШОТЫ ОБЪЯВЛЕНИЙ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТ) 24

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 25

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 27

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТ

1.1. Основание для проведения оценки

Номер и дата договора на проведение оценки:	Договор на проведение оценки №03-88 от 17.03.2026 г. Постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 06.03.2026 г.

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта:	Недвижимое имущество представлено в виде однокомнатной квартиры, общ. пл. 32,4 кв. м
Собственник (и) объекта:	Дурягин Эдуард Викторович, 02.07.1971 г.р.; Кушнер Александр Сергеевич, 01.05.1992 г.р.;
Заказчик:	ЧСИ Байсакалов Жандос Ерболатович, ИИН 850717302407.;
Местонахождение объекта:	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39
Оцениваемые права:	Право частной собственности на недвижимое имущество (ст. 188 Гражданского Кодекса РК N 268-XIII от 27.12.1994 года Действующего с изменениями и дополнениями; Пункт 1 статьи 188 дополнен абзацем - Закон РК от 2 марта 1998 г. N 211)
Вид оценки:	Инициативная
Назначение оценки:	Для целей заказчика
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	17.03.2026 г.
Дата осмотра объекта	17.03.2026 г.
Дата составления Отчета	17.03.2026 г.
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий Отчет лишь как консультационную услугу. В связи с этим, ни Исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе 1.3. Отчета

1.3. Сведения об оценщике

Оценщики и специалисты, принимавшие участие в подготовке Отчета

Наименование	Характеристика
Фамилия, Имя, Отчество оценщика:	Нигматов Малик Рашидович, ИИН 990706300141
Номер контактного телефона:	+7 (700) 020-05-55
Адрес электронной почты:	maliknigma@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член палаты оценщиков Палата Оценщиков СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков», Свидетельство № фл-087 от 01.01.2026 года
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности):	Диплом о высшем образовании ЖБ-БN№1571978;

Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика:	Имущественная ответственность оценщика обеспечена Договором страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика) в АО СК «Amanat» № 433-25-150-0000257 от 01.08.2025 г., страховая сумма 19 660 000 тенге, период страхования с 09.08.2025 г. по 08.08.2026 г.
Используемые стандарты	Стандарты оценки Республики Казахстан: 1. Об утверждении требований к форме и содержанию отчет об оценке Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 03 сентября 2022 года № 772; 2. Об утверждении стандартов оценки Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876; 3. Стандарт оценки «Основные термины и определения» Утвержден приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 28 января 2018 года № 26; 4. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «СРО «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА».
Квалификация:	Свидетельство о присвоении квалификации оценщик № 178-RE (ОНИ) от 03.06.2022г., № 115-МР (ОДИ) от 03.06.2022 года, выдано ПО «СОК «Содружество Оценщиков Казахстана».
Трудовой договор:	Заключен с ТОО «Ocenim.kz»

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

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, составленного на основании договора на проведение оценки № 03-88 от 17.03.2026 г., заключенного между ТОО «Ocenim.kz» и ЧСИ Байсакаловым Жандосом Ерболатовичем, ИИН 850717302407, об оценке, подразумевает их полное и трехзначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и Отчета, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях и характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

- В процессе оценки Оценщиком была получена информация в письменном и устном виде, а также данные в электронном формате. Предоставленная Заказчиком информация, на основании которой была проведена оценка, где это было возможно подтверждена документами, а также файлами и внутренними расчетами. Указанные данные и информация были получены от специалистов Заказчика. 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. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- 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, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или республиканского уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Оценщик при проведении оценки исходил из предположения наиболее эффективного использования объекта.
- Идентификации объекта производится на основании предоставленных Заказчиком документов и фактического использования. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных о границах объекта и связанного с ним имущества. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исхтрехй информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. 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.
- 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.
- Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

- Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам.
- Оценщик не несет ответственность за решения, касающиеся финансовой, налоговой и юридической деятельности, поскольку они являются прерогативой руководства Компании. Ответственность за использование результатов анализа в целом лежит на самом Заказчике.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета или любой его части третьими лицами.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта. Не несет ответственности за изменения рыночных условий или за неспособности руководства и акционеров Заказчика заключить сделку по цене равной стоимости, указанной в Отчете.
- Ответственность Оценщика ограничивается размером ущерба, понесенного Заказчиком в результате виновных действий Оценщика при оказании услуг, и не должна превышать сумму вознаграждения, фактически выплаченного Оценщику за ту часть услуг, которая вызвала ответственность. Оценщик не несет ответственность за упущенную выгоду Заказчика, возникшую в связи с исполнением Договора или каким-либо иным образом связанную с услугами.
- Данный Отчет может быть использован только в качестве целого Отчета, а не по частям. Разделение или изменение любого раздела Отчета запрещено и делает его недействительным.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной той, что указана в Отчете.
- Отчет о стоимости, приведенное в Отчете, относится к объекту оценки целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.
- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. 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.
- 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 Отчете, 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.
- 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, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
- Оценщик может отозвать Отчет об оценке, в случае не исполнения заказчиком собственных обязательств, либо на доработку мотивируясь разумностью и справедливостью описанной в статье 8 п.4 ГК РК.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.5.1. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Оценка проведена в соответствии с:

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133VI Об оценочной деятельности в Республике Казахстан; Стандарты оценки Республики Казахстан(с изменениями и дополнениями по состоянию на 25.08.2025 г.)
2. Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке Приказ Министра финансов Республики Казахстан от от 03 мая 2018 года №501 (вводится в действие с 13.07.2018 года, с учетом изменений, внесенных Приказом и.о. Министра финансов Республики Казахстан от 05 марта 2025 года №104, введен в действие с 23.03.2025 года.)
3. Об утверждении стандартов оценки Приказ Министра финансов Республики Казахстан от от 05 мая 2018 года №519 (вводится в действие с 13.07.2018 года, с учетом изменений, внесенных Приказом и.о. Министра финансов Республики Казахстан от 05 марта 2025 года №104, введен в действие с 23 марта 2025 года).;
4. Стандарт оценки «Основные термины и определения» Утвержден приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 28 января 2010 года № 26;
5. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации «СРО по «СОК»». А так же иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

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

Перечень используемых документов (копии) приведены ниже:

- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-478 от 14.04.2022 г.;
- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-441 от 08.04.2022 г.;
- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-440 от 08.04.2022 г.;
- Постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 06.03.2026 г.

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

Информация о данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения

№ п/п	Данные использованные при проведении оценки	Источники получения данных
1	Стоимость предложения купли-продажи и аналитическая информация по недвижимому имуществу	www.krisha.kz
2	Рекомендации по применению подходов и методов в оценке	• Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 209 с. • Учебник. Оценка стоимости объектов недвижимости. Асаул А.Н., Шуленбаева Г.Р, стр. 76-77 • СН РК 1.04-101-2012
3	Корректировки на характеристики и конструктивные элементы недвижимого имущества	Отражены в описательной части отчёта

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

В законадательстве Республики Казахстан и в Отчетах об оценке «ТОО Ocenim.kz» применительно к оценке используются следующие основные термины и определения:

Термины и определения, употребляемые в Законе РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»:

В Законе «Об оценочной деятельности в РК» используются следующие основные понятия:

Заказчик— физическое или юридическое лицо, потребитель услуг оценщика.

Оценка — определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки.

Иная стоимость— иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки.

Метод оценки — совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, используемых для установления рыночной и иной стоимости объекта оценки;

Подход к оценке - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки.

Стандарты оценки - нормативный документ, разрабатываемый в соответствии с законодательством Республики Казахстан и утверждаемый уполномоченным государственным органом по стандартизации, метрологии и сертификации, в котором устанавливаются для всеобщего и многократного использования правила, принципы и характеристики, в области оценочной деятельности.

Рыночная деятельность — предпринимательская деятельность, осуществляемая оценщиками, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости на определенную дату, если иное не предусмотрено законами.

Отчет об оценке— передаваемое заказчику письменное сообщение оценщика о результатах работы по оценке по форме, установленной уполномоченным органом, и соответствующее требованиям настоящего Закона.

Оценщик- физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности.

Повторная оценка— определение рыночной или иной стоимости объекта вследствие возникающих споров по результатам оценки между субъектами оценочной деятельности.

Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности — акты, устанавливающие требования к проведению оценки, используемым подходам и методам, содержанию и форме отчетов об оценке.

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. (Определение понятия рыночная стоимость согласно Стандарту оценки «Базы и типы стоимости» (Приложение 3 к приказу Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876) и Международным Стандартам оценки 2022).

Цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Цель оценочной деятельности — определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки.

Уполномоченный орган— государственный орган, осуществляющий лицензирование и контрольные функции, а также регулирование оценочной деятельности.

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

Аналог объекта оценки (Объект-аналог) — 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 Оценщиками обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов и методов оценки.

Индекс цен- относительный показатель, характеризующий изменение уровня цен на какой-либо товар, продукцию во времени, то есть периода регистрации к другому. По степени охвата элементов совокупности различают индивидуальные и сводные индексы.

Индекс цен в строительстве- рассчитывается путем агрегирования индексов цен по элементам технологической структуры инвестиций в строительство (строительно-монтажным работам, технологическому оборудованию и прочим капитальным работам и затратам), взвешенным, но их доле в общем объеме. В основе индекса цен на строительно-монтажные работы лежат данные регистрации цен на материалы, детали и другие элементы стоимости строительной продукции, оплата труда работников в выборочной сети базовых строительных организаций во всех регионах республики.

Фактор стоимости– ценно образующий показатель, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка или домостроения.

Рынок недвижимости- определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, *признаются движимым имуществом.*

Текущие активы – активы, не *предназначенные* для использования на постоянной основе в деятельности предприятия — например, счета дебиторов, товарные запасы, краткосрочные инвестиции, банковская и кассовая наличность.

Чистые активы — это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов компании, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

Собственный капитал - доля собственников в капитале предприятия за вычетом всех обязательств.

Собственный оборотный капитал- разница между текущими активами и текущими обязательствами.

Скорректированная балансовая стоимость- балансовая стоимость предприятия после внесения изменений и дополнений в статьи актива и пассива баланса.

Ставка дисконта - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Дисконтирование - преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Доходный подход - общий путь расчета стоимости интеллектуальной собственности, при котором стоимость определяется путем расчета приведенной к текущему моменту стоимости ожидаемых выгод;

Дисконтная ставка - ставка дохтрехсти, используемая для конверсии денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость, используемая при оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности;

Чистая приведённая стоимость - (ЧПС, чистый приведённый эффект, чистая текущая стоимость, чистый дисконтированный доход, ЧДД, англ. net present value, NPV) — это сумма дисконтированных значений потока платежей, приведённых к сегодняшнему дню. Показатель NPV представляет собой разность между всеми денежными притоками и оттоками, приведёнными к текущему моменту времени (моменту оценки инвестиционного проекта). Он показывает величину денежных средств, которую инвестор ожидает получить от проекта, после того, как денежные притоки окупят его первоначальные инвестиционные затраты и периодические денежные оттоки, связанные с осуществлением проекта. Поскольку денежные платежи оцениваются с учётом их временно́й стоимости и рисков, NPV можно интерпретировать как стоимость, добавляемую проектом. Её также можно интерпретировать как общую прибыль инвестора. (Определение дано, понятию - приведённая стоимость)

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение объекта оценки.

Износ - потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, используемых для установления рыночной и иной стоимости объекта оценки;

Недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) - это земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности.

Группа капитальности 1

- фундаменты - железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные
- стены - кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные
- перекрытия - железобетонные
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы

Группа капитальности 2

- фундаменты - железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные
- стены - кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные

- перекрытия - смешанные, металлические и деревянные заполнения
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы

Группа капитальности 3

- фундамент - железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные
- стены - каменные, облегченные из всех видов кирпича и легких камней
- перекрытия - деревянные
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы

Группа капитальности 4

- фундамент - деревянные стулья или каменные столбы
- стены - деревянные рубленные брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)
- перекрытия - деревянные
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы

Группа капитальности 5

- фундамент - деревянные стулья или каменные столбы
- стены - щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, смешанные и глинобитные
- перекрытия - деревянные
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки путем анализа продаж объектов сравнения.

Стоимость замещения - денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для создания объекта, имеющего ту же или эквивалентную функциональную пригтрехсть, что и оцениваемый объект, с использованием текущих стандартов, материалов и дизайна. **Этажность.** Для расчета восстановительной стоимости по УПВС она определяется количеством наземных этажей, в т.ч. мансардных, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем Техподполья и подвальные этажи при расчете этажности не учитываются.

РАЗДЕЛ II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта

Дата осмотра объекта оценки, предоставленного для обследования и фотографирования – 17.03.2026 г.ода.

2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки

Объект оценки представлен в виде однокомнатной квартиры, общ. пл. 32,4 кв. м, расположенного по адресу:
РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39
Согласно предоставленным данным собственниками объекта оценки являются:
Дурягин Эдуард Викторович, 02.07.1971 г.р.;
Кушнер Александр Сергеевич, 01.05.1992 г.р.;
Заказчиком объекта оценки является:
ЧСИ Байсакалов Жандос Ерболатович, ИИН 850717302407.;
Подтверждающие документы:

- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-478 от 14.04.2022 г.;
- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-441 от 08.04.2022 г.;
- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-440 от 08.04.2022 г.;
- Постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 06.03.2026 г.

Объект используется по назначению;
Целевое использование – жилая квартира;
Перепланировок не выявлено.
Из коммуникаций имеется: водоснабжение х/г воды, канализация, отполение - центральные;
В таблицах ниже приведено подробное описание объекта оценки:

Таблица 5. Описание объекта

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Площадь (общая), м2	Назначение	Оцениваемые права	Основание возникновения права	Собственники
1	2	3	4	5	6	7	8
Однокомнатная квартира	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39	20:312:056:098:7:39	32,4	жилое (квартира)	Право собственности	Свидетельство о праве на наследство по закону №1-478 от 14.04.2022 г.; Свидетельство о праве на наследство по закону №1-441 от 08.04.2022 г.; Свидетельство о праве на наследство по закону №1-440 от 08.04.2022 г.;	Дурягин Эдуард Викторович, 02.07.1971 г.р.; Кушнер Александр Сергеевич, 01.05.1992 г.р.;

Источник: данные техпаспорта на объект

Таблица 6. Архитектурно-планировочная характеристика объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Год постройки	Этажность	Общая площадь кв.м.
1	Однокомнатная квартира	20:312:056:098:7:39	1966	2(4)	32,4
Итого					32,4

Источник: данные технического паспорта

Таблица 7. Конструктивная характеристика объекта оценки

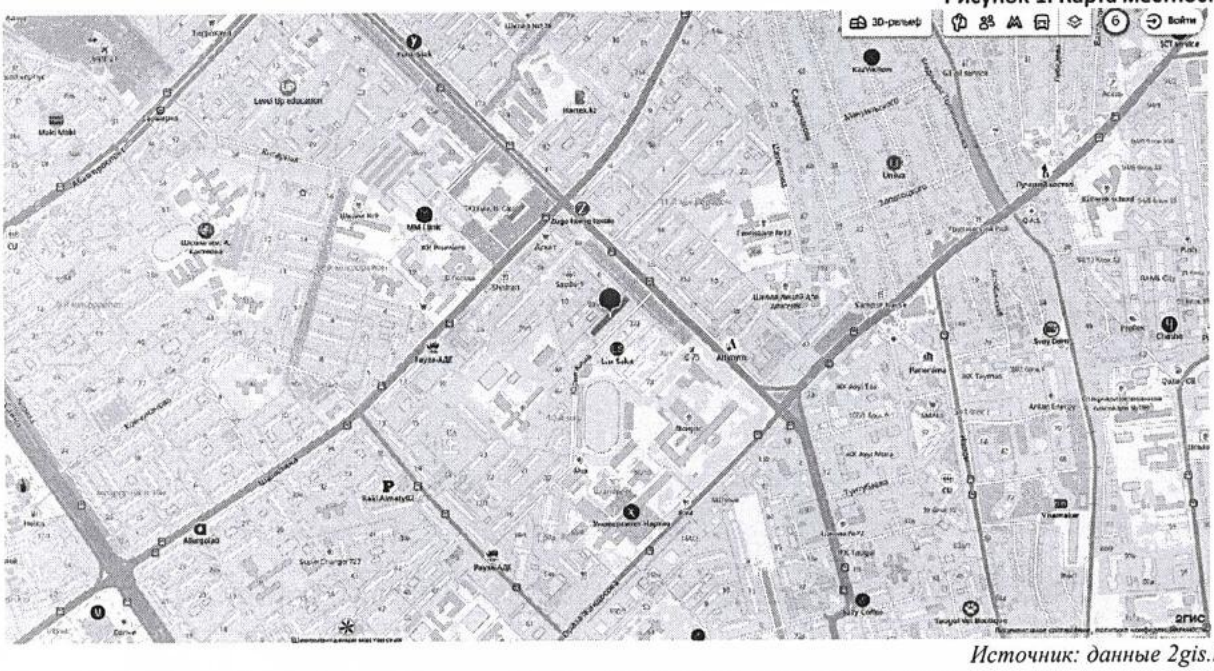
Литер	Наименование	Санузел	Стены	Мебель	Состояние Внутренней отделки
1	Однокомнатная квартира	Совмещенный	Панельный	Меблированная	Хорошее

Источник: данные технического паспорта

2.3. Описание местоположения объектов оценки (для материальных объектов).

Местонахождение объекта оценки:	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39

Рисунок 1. Карта местности



Источник: данные 2gis.kz

Месторасположение объекта оценки характеризуется как хорошее (социальная инфраструктура, транспортная доступность, экологическое состояние).

РАЗДЕЛ III. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

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

3.1.1. Методология оценки

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

Доходный подход основывается на принципах определения ожидаемых доходов от приобретаемого имущества в случае его использования в будущем. Прогнозирование изменений факторов, влияющих на уровень дохода, в значительной степени определяет степень риска вложения капитала. Величина степени риска находит отражение в специальном коэффициенте, называемом ставкой дисконта.

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из подходов могут в значительной степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой оценки стоимости может использоваться метод средневзвешенной стоимости. Таким образом, величина рыночной стоимости зависит от ряда факторов, значения которых можно определить с определенной степенью точности.

Затратный подход опирается на применении одного или совокупности методов определения стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения оцениваемого объекта с учетом износа.

Сравнительный подход применим, когда имеется достаточное количество произведенных сделок, на основе которых можно оценить стоимость собственности. В случае, когда нет такой информации, то посредством анализа рыночных цен предложения аналогичных объектов. Рыночная стоимость оцениваемого объекта моделируется с учетом положительных или отрицательных корректировок цен продажи сопоставляемых объектов-аналогов с учетом различия между ними.

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки собственности: спроса и предложения, замещения, вклада.

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

- идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости, на основании представленной заказчиком информации;
- идентифицируются имущественные права и обременения на основании представленных документов от заказчика;
- обосновывается выбор методов оценки;
- обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в Отчет об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

В Отчет об оценке либо в приложениях к нему содержатся исчерпывающие сведения об использованных данных, для расчета стоимости объекта оценки доходным и затратным подходами, а также отражающие информацию о ценах

объектов-аналогов: коммерческие предложения, скриншоты с указанием ссылки на источник информации и даты обращения к интернет-ресурсу.

При оценке объекта проводится:

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

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Методы доходного подхода:

1. Метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- обоснование периода прогнозирования;
- прогнозирование величин денежных потоков по периодам, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;
- прогнозирование потенциального валового дохода:
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;
- для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в том числе гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;
- рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;
- определение соответствующей ставки дисконтирования и ее расчет с обоснованием;
- применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;
- определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости (если терминальная стоимость была рассчитана)

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции.

2. Метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

МЕТОДЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Стоимость полного воспроизводства, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

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 и доходного подходов.

Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания (обесценения).

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается:

- методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.
- методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом, остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов.
- методом экспертного анализа физического состояния по внешним признакам.

Функциональный износ (устаревание) подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

Внешний износ (экономическое устаревание) недвижимости неустраним

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на объект оценки внешних факторов. Такое устаревание выражается в снижении степени полезности недвижимости вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения уровня налогообложения, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип недвижимости. Степень влияния этих факторов измеряется в абсолютном или в процентном выражении.

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При проведении анализа объекты-аналоги сравнивают с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;
- 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);

- 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. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
- внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При этом, для определения **методом сравнительного анализа** стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое".

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

3.1.2. Обоснование выбора подходов и методов, примененных в настоящем Отчете

В соответствии с п.п. 1 п. 1 ст. 14 Закон РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходов к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника».

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

Три подхода к оценке независимы друг от друга и при наличии достоверной информации должны давать одну близкую по величине рыночную стоимость. Однако на практике расчетные величины стоимости, полученные в результате применения разных подходов, не равны между собой и требуют согласования результатов оценки, которое производится каким-либо приемлемым для данной оценки математическим методом. В условиях развитого рынка более приоритетным считается сравнительный подход.

Главной задачей оценщика является определение наиболее вероятной рыночной стоимости квартиры в шестиэтажном многоквартирном жилом доме. При определении стоимости недвижимости оценщиком должны быть учтены все факторы, которые способны повлиять в значительной степени на их стоимость.

Выбор подходов и методов для оценки Недвижимого имущества

Затратный подход, обоснование отказа. Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки квартиры. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: помещениями, сооружениями, инженерным коммуникациями.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Также использование затратного подхода предполагает расчетную оценку затрат на приобретение земли. Поскольку земля, соответственно данное обстоятельство отрицательно повлияет на доверие к полученным результатам, что противоречит цели оценки.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая наличие рыночной информации, мы пришли к выводу, что стоимость квартиры нами будет определена с применением сравнительного подхода, методом сравнительного анализа.

Сравнительный подход, обоснование использования. В условиях развитого рынка более приоритетным считается сравнительный подход. На дату оценки, рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому, был достаточно развит. При проведении оценки у нас имелся удовлетворительный объем информации, необходимый для оценки объекта. Учитывая цель и назначение оценки, нам представляется наиболее приемлемыми и достоверным воспользоваться методом сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода. По нашему мнению, в данном случае указанный метод позволяет получить наиболее достоверную стоимость объекта оценки, но как так рассматриваемый объект является встроенным нежилым помещением, а его дом с земельным участком лишь номинально принадлежит собственнику. Оценщиком принято решение не учитывать стоимость земли, в связи с тем что он находится фактически в кондоминиуме.

Доходный подход, обоснование отказа. Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости объекта, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к объектом, приносящим доход на протяжении определенного срока его эксплуатации.

Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использование таких расчетных показателей, таких как коэффициент капитализации, сложный процент дисконтирования и аннуитеты и др.

Основными недостатками доходного подхода являются:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами - результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки капитализации;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования - обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных).

Как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

Также использование доходного подхода предполагает наличие рыночной информации об уровне доходов собственника от сдачи земельного участка в аренду. В данном случае нами не обнаружены необходимые данные, на основании которых мы могли бы спрогнозировать доходы собственника от использования земли. В связи с этим, оценщик посчитал неоправданным использование настоящего подхода.

ВЫВОД: В связи с вышеизложенным, в настоящем отчете об оценке, для определения рыночной недвижимого имущества в виде однокомнатной квартиры использован:

- *Сравнительный подход, метод сравнительного анализа.*

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

3.2.1. Описание процесса оценки с применением метода сравнительного анализа на базе сравнительного подхода.

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

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;
- выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
- внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений сравнимых объектов в порядке, выработанном практикой оценки:

- корректировка на переданные имущественные права учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.);
- корректировка на торг учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;
- корректировка на финансовые условия учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);
- корректировка на условия продажи учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);
- корректировка на время продажи учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);
- корректировка на местоположение учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;
- корректировка на целевое использование недвижимости учитывает отклонения на целевое использование.
- корректировки на физические характеристики учитывает разницу в физических характеристиках объектов.

3.2.2. Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом, методом сравнительного анализа

Источником получения информации по методу сравнительного анализа на базе сравнительного подхода являются данные о предложениях объектов недвижимости на Интернет сайт www.krisha.kz, при помощи которого подбираются объекты аналоги, максимально приближенные по своим характеристикам к оцениваемому.
Корректирующие коэффициенты (корректировки) рассчитываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.
К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с недвижимостью.
Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местонахождение и окружение;
- функциональное назначение и месторасположение объекта;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта утсанавливаются в разрезе элеметов сравнение путем приямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.
При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с недвижимостью.
Величины корректировок цен, как правило определяется следуюшими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода трех аналогов, отличающихся друг от друга только поодному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элементасравнения иизменением цен аналогов (цен елиниш измерени аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта.
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличаеться от объекта оценки;
- Экспертым обоснаванием корректировок цен аналогов.

3.2.2.1. Расчёт стоимости квартиры

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа на базе сравнительного подхода

Таблица-8. Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение объекта	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10 — Шаляпина - Алтынсарина	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 5	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 11 — Шаляпина
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/698721997	https://krisha.kz/a/show/1010436260	https://krisha.kz/a/show/1010385551
Дата обращения к ссылке		17.03.2026	17.03.2026	17.03.2026
Контакты		+7 777 227 8898 +7 747 975 2075	+7 705 511 1169 +7 747 856 8828	+7 747 803 0243
Этажность	2(4)	2(4)	4(4)	4(5)
Материал стен	панельный	панельный	панельный	панельный
Год постройки объекта	1 966	1967	1966	1975
Системы инженерного обеспечения	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации
Уровень отделки (состояние помещений)	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь объекта, кв.м	32,4	33,0	32,0	33,0
Цена предложения, KZT		**23 000 000**	**24 999 999**	**25 900 000**
Стоимость объекта, KZT/кв.м.		**696 970**	**781 250**	**784 848**
Переданные имущественные права	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности
- корректировка на переданные имущественные права, KZT		0	0	0
Скорректированная стоимость, KZT		23 000 000	24 999 999	25 900 000
Торг	-	продается на момент оценки/торг уместен	продается на момент оценки/торг уместен	продается на момент оценки/торг уместен
-корректировка на торг, KZT		1 000 000	999 999	900 000

Скорректированная стоимость, KZT		22 000 000	24 000 000	25 000 000
Финансовые условия	-	цена предложения/типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)
- корректировка на финансовые условия, KZT		0	0	0
Скорректированная стоимость, KZT		22 000 000	24 000 000	25 000 000
Условия продажи	-	цена предложения/типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)
- корректировка на условия продажи, KZT		0	0	0
Скорректированная стоимость, KZT		22 000 000	24 000 000	25 000 000
Время продажи	-	цена предложения/продается на момент оценки	цена предложения/продается на момент оценки	цена предложения/продается на момент оценки
- корректировка на время продажи, KZT		0	0	0
Скорректированная стоимость, KZT		22 000 000	24 000 000	25 000 000
Скорректированная стоимость объекта, KZT/кв.м.		**666 667**	**750 000**	**757 576**
Местоположение	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10 — Шаляпина - Алтынсарина	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 5	РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 11 — Шаляпина
- корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость предложения, KZT/кв.м.		**666 667**	**750 000**	**757 576**
Материал стен	панельный	панельный	панельный	панельный
- корректировка на материал стен		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость предложения, KZT/кв.м.		**666 667**	**750 000**	**757 576**
На год постройки	1 966	1 967	1 966	1 975
- корректировка на год посторойки		0,996	1,000	0,966
Скорректированная стоимость предложения, KZT/кв.м.		**664 000**	**750 000**	**731 818**
Этажность	2(4)	2(4)	4(4)	4(5)
- корректировка		1,0	1,05	1,00
Скорректированная стоимость предложения, KZT/кв.м.		**664 000**	**787 500**	**731 818**
Системы инженерного обеспечения	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации
- корректировка на системы инженерного обеспечения		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость предложения , KZT/кв.м.		**664 000**	**787 500**	**731 818**
Уровень отделки (состояние помещений)	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
- корректировка уровень отделки (состояние помещений)		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость предложения , KZT/кв.м.		**664 000**	**787 500**	**731 818**
Общая площадь	32,4	33,0	32,0	33,0
- корректировка на общую площадь		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость предложения , KZT/кв.м.		**664 000**	**787 500**	**731 818**
Средняя стоимость, KZT/кв.м		**727 773**		
Общая площадь, кв.м		**32,40**		
Рыночная стоимость, KZT		**23 579 836**		

Обоснование выбора применения метода сравнительного анализа для определения стоимости Объекта оценки на базе сравнительного подхода, методология и последовательность действий применения данного метода отражена в подразделе 3.1. Раздела III настоящего Отчет.

С целью определения стоимости Объекта оценки, Оценщиком был призведен предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости) с объектом оценки. Аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки, способные конкурировать с оцениваемым объектом.

На дату оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением, полощадью и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Таблица 9. Предварительный анализ, отбор и сбор данных

Показатели вариации	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость объекта без земельного участка, тг./кв.м. (информация по аналогам представлена в Таблице ниже)	696 970	781 250	784 848
Среднее значение	754 356		
Максимум	784 848		
Минимум	696 970		
Размах вариации	87 879		
Среднее линейное отклонение	38 258		
Дисперсия по генеральной совокупности	1 648 754 988		
Среднеквадратическое отклонение генеральное	40 605		
Коэффициент вариации, генеральное	5,4%		

Источник: Асаул А.Н., Шуленбаева Г.Р. Оценка стоимости объектов недвижимости. Учебник, стр. 77

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания. 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, в том числе урожайности.

Данные по подобранными сравниваемым аналогам с указанием контактных данных продавцов проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена в Таблице № 8.

Для проверки коррекности выбора по ценам предложений, использованных в расчетах, определен коэффицент вариации, который показывает какую долю, занимает средний разброс цен от среднего значения цены. При однородности выбора коэффицент вариации не должен превышать значения, равного 33%.

Таким образом, отклонение по ценам предложения подобраных аналогов составляет «5,4%»,что говорит об однородности выборки (выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним.) Следовательно, предварительный анализ пройден.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены 1 кв.м. здания.

Следует отметить, что в ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по даному показателю аналог ему уступает.

Согласно проведенному исследованию рынка, по состоянию на дату оценки, были найдены аналоги, назначены корректировки и произведена оценка имуществава, см. Таблицу ниже.

Сопоставление и введение поправок

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки

Сопоставление и введение корректировок

При корректировке стоимости (стоимость предложения) объектов сравнения все корректировки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.) Все сравниваемые объекты находятся в частной собственности. Корректировка не применялась, так как сопоставимые аналоги по данному параметру не различаются.

Корректировка скидка на торг – корректировка на торг учитывает скидку к первоначальной цене так как для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок; корректировки применялись на основании опроса продавцов.

Таблица 10. Величина скидок на торг, полученных в результате опроса по телефону на дату оценки:

Объекты аналоги	Контакты, тел.:	Предложение, в тенге	Скидка. в тенге
Объект-аналог №1	+7 777 227 8898 +7 747 975 2075	23 000 000	1 000 000
Объект-аналог №2	+7 705 511 1169 +7 747 856 8828	24 999 999	999 999
Объект-аналог №3	+7 747 803 0243	25 900 000	900 000

Корректировка на финансовые условия учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется).

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

Корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется).

Корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Пространственно-территориальные корректировки размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик: транспортная доступность, состояние природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д.

Корректировка на местонахождение – является одним из главных параметров, влияющих на цены недвижимости. При расчете данной корректировки использовался метод ранжирования факторов, основанный на ранжировании по бальной системе показателей, влияющих на стоимость сопоставимых объектов. Шкала использованных баллов имеет вид: очень хорошее – 5 баллов, хорошее – 4 балла, среднее – 3 балла, ниже среднего – 2 балла, плохое – 1 балл, очень плохое – 0 баллов. После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки эти баллы суммировались, а для расчета корректировки использовалась следующая формула:

k = (Боб/Бан - 1)*100%

где k – корректировка на местоположение, %; Боб – сумма баллов объекта оценки; Бан – сумма баллов объекта-аналога.

Наименование фактора	Баллы			
	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от центра города	5	5	5	5
Престижность и уровень цен в районе расположения	5	5	5	5
Локальное местоположение (выход на "красную линию" или внутриквартальное расположение)	5	5	5	5
Транспортная доступность (наличие подъездных путей)	5	5	5	5
Сумма баллов	20	20	20	20
Размер корректировки, %		0%	0%	0%

Корректировка на материал стен – Объект оценки и Объект аналог № 1-2-3 не отличается материалом стен, не требуется введение корректировки. Корректировка определена согласно Приложению к изданиям КО-ИНВЕСТ 2023, серии «Справочник Оценщика», как соотношение коэффициентов соответствующих материалу стен объекта оценки и объекту аналогу, полученное значение скорректировано на удельный вес стен в общей стоимости объекта.

Таблица 11. Расчет корректировки на материал стен:

Объект	Элемент здания	Стоимостной коэффициент	Удельный вес стен и перегородок	Корректировка, %	Величина корректирующего коэффициента
Объект оценки	Стены – панельный	1,00	19,0%	0,0%	1,000
Объект аналог №1-2-3	Стены – панельный	1,00			

Корректировка на уровень отделки (состояние помещений) - Объект оценки не отличается уровнем отделки, не требуется введение корректировки.

Учитывает влияние состояния внутренней отделки на стоимость недвижимости. Величина корректирующего коэффициента определена на основании следующей таблицы.

Таблица 12. Диапазоны корректирующих коэффициентов на состояние внутренней отделки

№	Тип населенного пункта	Квартиры в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж) / Садовый дом			
		Отличное состояние (новый ремонт)	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта / Неудовл. состояние
Города республиканского значения					
1	г. Астана	1	0,97 – 0,92	0,90 – 0,84	0,85 – 0,78
2	г. Алматы	1	0,96 – 0,93	0,92 – 0,86	0,87 – 0,79
3	г. Шымкент	1	0,95 – 0,92	0,90 – 0,83	0,85 – 0,72

Источник: (Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026) табл. 19, стр. 36

Расчет корректировки производился путем деления корректирующего показателя объекта оценки на коэффициент соответствующего аналога.

Таблица 13. Расчет корректировки на уровень отделки (состояние помещений)

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент (среднее значение диапазона)	0,945	0,945	0,945	0,945
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00

Корректировка на инженерные коммуникации – объект оценки и объекты аналоги имеют аналогичные системы инженерного обеспечения, корректировка требуется.

Корректировка на год постройки - расчет корректировки произведен с учетом удельного веса таких конструктивных элементов здания, как фундамент, стены и перекрытия, так как в результате физического воздействия на здание, данные элементы здания подвергаются неустранимому износу, т.е. их невозможно заменить на новые. Удельный вес данных конструктивных элементов определен по справочнику УПСС КО-ИНВЕСТ 2024 г.: KzO3.03.100.0007

Расчет корректировки произведен по следующей формуле:

$К_{гп} = (К_{фо} – К_{фа}) * У_в$, где:

$К_{гп}$ - корректировка на год постройки;

$К_{фо}$ - неустранимый физический износ объекта оценки;

$К_{фа}$ – неустранимый физический износ аналога;

$У_в$ – удельный вес конструктивных элементов: фундаменты, стены, перекрытия.

Неустранимый физический износ рассчитан по формуле:

$К_ф = ((Г_т-Г_п)/С_с)$ *100%, где:

$К_ф$ – неустранимый физический износ здания;

$Г_т$ – текущий год;

$Г_п$ – год постройки здания;

$С_с$ – срок службы здания в зависимости от группы капитальности (лет).

Срок службы здания определен на основании следующей таблицы:

Таблица 14. Расчетные сроки службы зданий

Виды зданий	Срок службы, лет
Здания производственные и непроизводственные	
Здания многоэтажные (более трех этажей), здания одноэтажные с железобетонным или металлическим каркасом с площадью пола более 5 000 кв.м	100
Здания трехэтажные всех назначений (кроме деревянных всех видов), здания одноэтажные с железобетонным или металлическим каркасом с площадью пола до 5 000 кв.м.	85
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов	60
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из облеченной каменной кладки	40
Здания деревянные (каркасные и щитовые)	20
Жилые здания	
Капитальные каменные здания со стенами из кирпича; кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом; с крупнопанельными стенами и железобетонными перекрытиями	140
Здания с кирпичными и крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125
Здания со стенами облеченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, ракушечника, перекрытия железобетонные; здания крупноблочные и из мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные	100
Здания с деревянными стенами	50
Здания сборно-щитовые	30
Примечание: кроме крупнопанельных зданий, построенных по типовым проектам массовых серий до 1975 г. (1-464А и др.)	

Источник: СН РК 1.04-101-2012

Расчет корректировки на год постройки приведен в следующей таблице:

Таблица 15. Расчет корректировки на год постройки здания

Показатели	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3
Год постройки здания	1966	1967	1966	1975
Срок службы здания	100	100	100	100
Удельный вес долгоживущих конструктивных элементов	38,0%	38,0%	38,0%	38,0%
Неустранимый физический износ здания	60%	59%	60%	51%
Корректировка на год постройки		-0,4%	0,0%	-3,4%
Величина корректирующего коэффициента		0,996	1,000	0,966

Корректировка на общую площадь - для расчета корректировки использовался метод Яскевича Е.Е., основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполнялся по формуле:

Км = ((Soqk /Sank)-1)*100%,

где Км – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

Soqk – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k;

Sank – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Степенной коэффициент принят на основании данных Справочника оценщика в соответствии со следующей таблицей:

Таблица 16. Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади

№	Сегмент недвижимости	Города республиканского значения и их окрестности (удаленность до 20 км от границ города)		
		г. Астана	г. Алматы	г. Шымкент[10]
1	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья	-0,04	-0,04	0,03
2	Квартиры повышенной комфортности	-0,04	-0,06	0,07
3	Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	-0,07	-0,06	0,05
4	Садовые и дачные дома	-0,07	-0,07	-0,06

Источник: (Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026) табл. 23, стр. 42

Расчет корректировки на общую площадь в соответствии с отраженоой выше методологией, приведен в следующей таблице.

Таблица 17. Усредненные коэффициенты на этажность (расположение объекта на этаже)

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	32,4	33,0	32,0	33,0
Величина степенного коэффициента		-0,06		
Скорректированная площадь	0,81	0,81	0,81	0,81
Величина корректировки		0%	0%	0%
Величина корректирующего коэффициента		1,0	1,0	1,0

Таблица 18. Расчет корректировки на общую площадь здания

Этаж расположения	Квартиры в МЖК	Офисно-административная недвижимость[5]	Торговая недвижимость[5]	Прочая коммерческая недвижимость[5]
г. Алматы				
Подвал	-	0,89	0,89	0,88
Цоколь	-	0,92	0,91	0,90
Первый этаж	1,00	1,00	1,00	1,00
Средние этажи	1,03	0,93	0,93	0,92
Последний этаж	0,98	0,93	0,92	-
Мансарда	0,94	0,90	-	-

Источник: (Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026) табл. 17.1, стр. 33

Пример расчета корректировки:

Объект оценки представляет собой квартиру в МЖК, расположенное на среднем этаже в г. Алматы, объект аналог – квартира в МЖК, с того же сегмента рынка, расположенная на последнем этаже. Требуется рассчитать корректировку, учитывающую расположение сравниваемых объектов внутри здания. На основании данных таблицы 18 расчет корректировки производится следующим образом:

Кэт = Ко / Ка = 1,03 / 0,98 = 1,05 (или плюс 5%)

где Кэт – корректирующий коэффициент на расположение на этаже, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие расположение аналога и объекта оценки внутри здания соответственно.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнительного анализа на базе сравнительного подхода, составила 23 579 836 тенге.

3.3. Согласование результатов

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта использовался только один подход оценки, поэтому согласование результатов не производилось. Значению, полученному сравнительным подходом, была присвоена 100% доля.

Обоснование применяемых подходов и методов, а также обоснованный отказ от них представлены в тексте настоящего Отчета - подраздел 3.1.2. «Обоснование выбора подходов и методов, примененных в настоящем Отчете».

РАЗДЕЛ IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Рыночная стоимость квартиры, состоящей из одной жилой комнаты общей площадью 32,4 кв.м., расположенной по адресу: РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39, по состоянию на дату оценки, составляет:

23 579 836 (Двадцать три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч восемьсот тридцать шесть) тенге.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оце нки, 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 установлвно заканодательством Республики Казахстан.

При этом, в рамках исполнительного призводства 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 **Нигматов М.Р.**

Акт осмотра объекта недвижимости

квартира

Адрес (область, насел пункт, район, улица, дом) РК, г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 10, д. 7, кв. 39.

Район:

Месторасположение (граничащие и соседние улицы или др.) :

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☑ хорошая, ☐ удовлетворит, ☐ низкая
Близость учебных учреждений: ☐ школы, ☑ дет/сады, ☐ ВУЗЫ, _____
Близость к торговым и культурным центрам: _____
Экологическая зона : ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. _____
Год постройки: 1966

Месторасположение дома:
Дом расположен: ☐ на проезжей части, ☑ вблизи дороги, ☐ далеко от дороги _____
Чистота прилегающей территории: : ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. _____
Наличие насаждений: ☐ высокая, ☑ средняя, ☐ низкая, _____

Характеристики дома:
Материал стен: ☐ кирпич, ☑ панель, ☐ монолит, ☐ керамзитобетон, др. _____
Специальные удобства (100-300 м. от объекта): ☐ автостоянка, ☐ магазин, ☐ рынок, ☐ автобусная остановка
Этажность: 2 (4)
Угловая: ☐ Да, ☑ Нет.
Количество комнат: 1 **, Общ. пл.:** 32,4 **кв.м.; Жил. пл.** _____ **кв.м., Кух.** _____ **кв.м.**
Окна выходят на: ☐ на проезжую часть, ☑ во двор, ☐ на «спокойную» внутреннюю улицу _____
Шумность расположения: ☐ высокая, ☑ средняя, ☐ низкая, _____
Двери: _____

Коммуникации:
газ: центральный ☑, привозной ☐, отсутствует ☐. _____
холодное водоснаб-е: центральное ☑, автономное ☐, отсутствует ☐. _____
горячее водоснабжение: центральное ☑, автономное ☐, отсутствует ☐. _____
Отопление: центральное ☑, автономное ☐.
канализация: центральная ☑, автономная ☐, др. _____
кондиционирование: ☐ имеется, ☐ не имеется

Отделка стен: ☑ обои, ☑ побелка, ☐ левкас, др. _____
Потолок: ☑ побелка, ☐ левкас, ☐ подвесной, ☐ эмульсия.
Окна: ☐ деревянные, ☐ металлопластиковые, ☐ зарешеченные, ☐ алюминиевые _____
Пол: ☑ линолеум, ☐ деревянные, ☐ паркет, ☐ ламинат, ☐ ковролан, др. _____
Санузел (состояние): ☐ отличное, ☑ хорошее, ☐ удовлетворит., ☐ неуд.
(отделка) _____
Сантехника (состояние): ☐ отличное, ☑ хорошее, ☐ удовлетворит., ☐ неуд

Кухня: Пол _____ **, Стены** _____ **/** _____ **, Потолок** _____ **.**
Наличие ☐ **балкона,** ☐ **лоджии; (отделка):** _____
Общее состояние квартиры: ☐ отличное, ☑ хорошее, ☐ удовлетворит., ☐ неуд.
Телефон: ☐ _____
Дополнительно _____

Дата осмотра « 17 **»** марта **2026 года**

При осмотре объекта присутствовал:
ФИО _____ _____ (подпись)

Осмотр произвёл: Нигматов М.Р. _____ (подпись)

ФОТОТАБЛИЦА







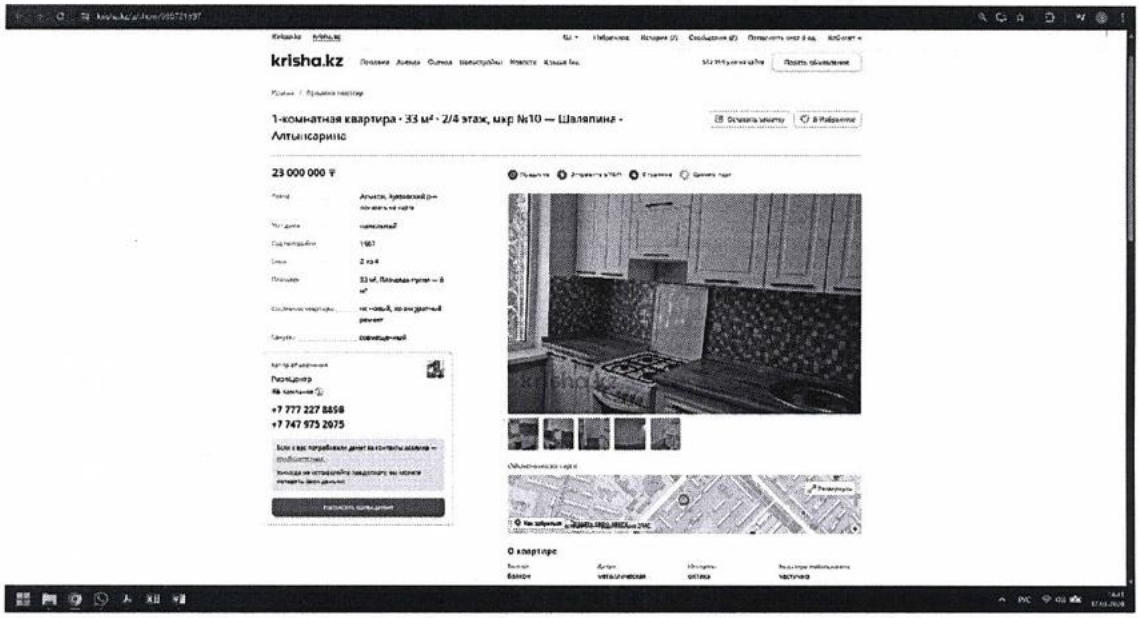


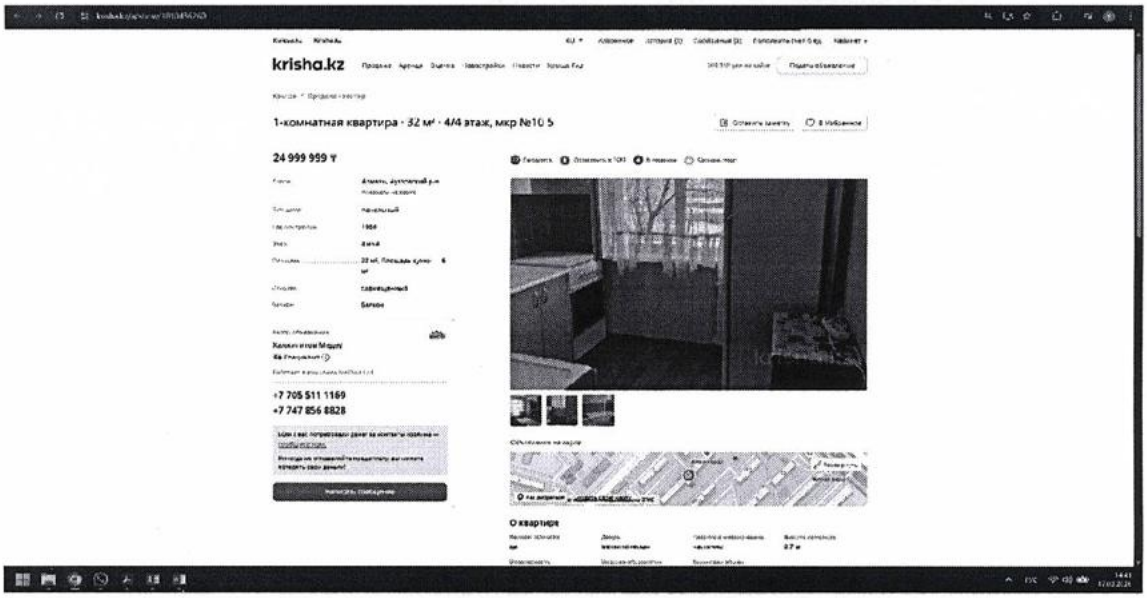


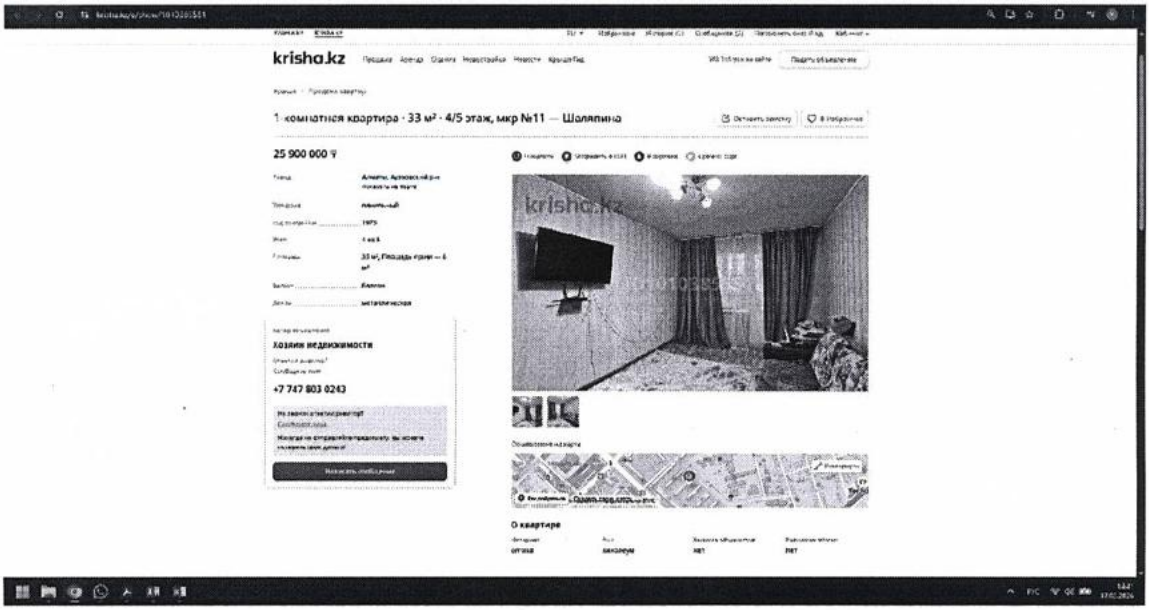




ФОТОГРАФИИ РАБОЧЕГО СТОЛА (СКРИНШОТЫ ОБЪЯВЛЕНИЙ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТ)







ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



«Қазақстан Бағалаушылар Достастығы»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Содружество Оценщиков Казахстана»
Chamber of Appraisers «Self-Regulated Organization
«Commonwealth of Appraisers of Kazakhstan»

БІЛІКТІЛІК БЕРУ ТУРАЛЫ
КУӘЛІГІ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

CERTIFICATE
OF QUALIFICATION

Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number:
178-RE

Негіздеме / Основание / Basis:
Хаттама / Протокол
№2022-10 от 03.06.2022ж/г.
Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue:
03 / 06 / 2022

Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city

Осы Куәлік
НИГМАТОВ МАЛИК РАШИДОВИЧ
ЖСН 990706300141

«Жылжымайтын мүлікті бағалау»
мамандығы бойынша
«БАҒАЛАУШЫ» біліктілігі берілді

Настоящее Свидетельство выдано
НИГМАТОВ МАЛИК РАШИДОВИЧ
ИИН 990706300141

о присвоении квалификации «ОЦЕНЩИК»
по специализации
«Оценка недвижимого имущества»

This is to Certify that
MALIK NIGMATOV
IIN 990706300141

is conferred
the qualification of «APPRAISER»
in (specialization of)
«Evaluation of real estate»

Палатаның Іс Басқарушысы
Аманбаев М.



«Қазақстан Бағалаушылар Достастығы»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Палата Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Содружество Оценщиков Казахстана»
Chamber of Appraisers «Self-Regulated Organization
«Commonwealth of Appraisers of Kazakhstan»

БІЛІКТІЛІК БЕРУ ТУРАЛЫ
КУӘЛІГІ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРИСВОЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

CERTIFICATE
OF QUALIFICATION

Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number:
157-MP

Негіздеме / Основание / Basis:
Хаттама / Протокол
№2022-09 от 03.06.2022ж/г.
Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue:
03 / 06 / 2022

Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city

Осы Куәлік
НИГМАТОВ МАЛИК РАШИДОВИЧ
ЖСН 990706300141

«Жылжымалы мүлікті бағалау»
мамандығы бойынша
«БАҒАЛАУШЫ» біліктілігі берілді

Настоящее Свидетельство выдано
НИГМАТОВ МАЛИК РАШИДОВИЧ
ИИН 990706300141

о присвоении квалификации «ОЦЕНЩИК»
по специализации
«Оценка движимого имущества»

This is to Certify that
MALIK NIGMATOV
IIN 990706300141

is conferred
the qualification of «APPRAISER»
in (specialization of)
«Evaluation of movable property»

Палатаның Іс Басқарушысы
Аманбаев М.



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

Нигматов Малик Рашидович

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

Осы куәлік 31.03.2026 ж/г дейін әрекетті

(Данное свидетельство действительно до)

Куәлігі/Свидетельство № фл-087

Берілген/Выдано 01.01.2026 ж/г

Кіру күні/Дата вступления 08.08.2023 ж/г

Исполнительный директор
Азнабаева Н. Э.

КЕЛТІРІЛГЕН ЗИЯН ҮШІН КӘСІБИ ЖАУАПКЕРШІЛІКТІ САҚТАНДЫРУ ШАРТЫ
(Бағалаушының кәсіби жауапкершілігі)

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА
(профессиональная ответственность оценщика)

(ары қарай - Ша

(далее по тексту - Догов

№ 433-25-150-0000257

г. Алматы

«01» августа 2025

1.	Осы Шарт: **Настоящий Договор заключен в соответствии с:**	1) Гражданским кодексом Республики Казахстан; 2) Законом Республики Казахстан «О страховой деятельности» от 18 декабря 2000 года.
2.	Сақтандырушы: **Страховщик:**	Страховой агент ТОО Risk Expert действующий от имени и по поручению АО СК «Аманат» Акционерное общество «Страховая компания «Аманат» г. Алматы, проспект Достык 232, Тел./Факс: +7 727 244 33 44 БИН 000940001446, IBAN KZ036010131000055182 в АО «Народный банк Казахстана», БИК HSBKKZKX КБЕ 15, в лице Другова А.С., действующего на основании Договора поручения № 03/ 32 от 06.09.2016 г.
3.	Сақтанушы: (Осы Шарттың мақсаттары үшін Сақтандырушы мен Сақтанушы ары қарай Тараптар деп аталады). **Страхователь:** (Для целей настоящего Договора Страховщик и Страхователь далее именуются Сторонами).	Нигматов Малик Рашидович ИИН: 990706300141,удостоверение личности №042601423,дата выдачи 19.01.2018 г.,выдано МВД РК. признак резидентства: 1, Код сектора экономики: 9 Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» № 157-МР; 178-RE от 03 июня 2022 г.;
5.	Шарттың пәні: **Предмет Договора:**	Профессиональная ответственность Страхователя за причинение имущественного вреда третьим лицам в результате осуществления им оценочной деятельности, и/или за убытки, причиненные Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной Законом Республики Казахстан от 10.01.2018 г. №133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату.
6.	Сақтандыру объектісі: **Объект страхования:**	Имущественный интерес Страхователя, связанный с его обязанностью возместить имущественный вред, причиненный третьим лицам в результате осуществления им оценочной деятельности, и/или убытки, причиненные Заказчику, заключившему договор на проведение оценки.
7.	Пайда алушылар: **Выгодоприобретатель:**	Третьи лица, имуществу которых причинен вред, в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, и/или Заказчик. Под третьими лицами понимаются лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к субъектам оценки, оценочной деятельности. Заказчиком является физическое и (или) юридическое лицо, заключающее с Страхователем или юридическим лицом, с которым Страхователь заключил трудовой договор, договор на проведение оценки.

8.	Сақтандырудың қолданыс аумағы: **Территория страхования:**	Республика Казахстан.
9.	Юрисдикциясы: **Юрисдикция:**	Республика Казахстан.
10.	Сақтандыру жағдайлары: **Страховые случаи:**	Страховым случаем по настоящему Договору признается наступление гражданско-правовой ответственности оце (Страхователя) по возмещению вреда, причиненного имуществ интересам Заказчика и (или) третьего лица при осуществл оценочной деятельности.
11.	Сақтандыру тарифі,%: **Страховой тариф, %:**	0,07% (Ноль целых семь сотых) процентов от страховой суммы
12.	Сақтандыру сыйақысының мөлшері және оны төлеудің тәртібі: **Размер и порядок оплаты страховой премии:**	13 762 (Тринадцать тысяч семьсот шестьдесят две) тенге. Единовременно, но не позднее 5 (Пятого) рабочего дня с следующего за месяцем подписания Договора.
13.	Сақтандыру сомасының мөлшері: **Размер страховой суммы:**	19 660 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) т
14.	Сақтандыру сомасын қалпына келтіру: **Восстановление страховой суммы:**	Не восстанавливается.
15.	Франшиза (шартсыз): **Франшиза (безусловная):**	30% от общей страховой суммы по каждому и любому страх случаю.
16.	Осы Шарттың әрекет ету мерзімі: **Срок действия настоящего Договора:**	С «09» августа 2025 г. по «08» августа 2026 г. (включительно).
17.	Ерекше шарттар: **Особые условия:**	Не предусмотрены.
18.	Шарттың алғашқы жағдайлары: **Первоначальные условия Договора:**	Не изменены.
	Шарттың қолданысын сыйақысын төлеу, сақтандыру төлемдерін жүзеге асыру тәртібі мен мерзімдері, Сақтандырушының сақтанушыдан төлемін жүзеге асырудан бастау негіздері, Тараптардың құқықтары мен міндеттері, суброгация, форс-мажор жағдайлары, Шартты тоқтату жағдайлары, дауларды шешу тәртібі, басқа да жағдайларға қатысты ережелер Сақтандырылушының Арызында, осы Шарттың қажырмас бөліктері болып табылатын Қосымшаларда көрсетілген.	**Все условия, касающиеся предмета Договора, о страховой премии, порядка и сроков осуществл страховых выплат, оснований освобож Страховщика от осуществления страховой вы прав и обязанностей Сторон, суброгации, мажорных обстоятельств, условий прекра Договора, порядка разрешения споров, иных ус указаны в Заявлении Страхователя, в Приложе Договору, являющихся неотъемлемой ч настоящего Договора.**

Страховщик

Страхователь

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-478 от 14.04.2022 г.;
- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-441 от 08.04.2022 г.;
- Свидетельство о праве на наследство по закону №1-440 от 08.04.2022 г.;
- Постановление об участии специалиста в исполнительном производстве от 06.03.2026 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ

Республика Казахстан, город Алматы.
Четырнадцатое апреля две тысячи двадцать второго года.

Я, нотариус гор.Алматы Абузова Салидат Темирхановна, действующая на основании государственной лицензии №0000508 от 18.08.1999 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан, удостоверяю, что на основании п.2 ст.1061, ст. 1067 ГК РК, наследником имущества гр. Дурягиной Веры Семеновны, умершей 05 августа 2021 года, на **1/2 (одну вторую) долю** является внук наследодателя гр.**Кушнер Александр Сергеевич,** 01.05.1992 года рождения, уроженец гор. Алматы, ИИН 920501300124, проживающий по адресу: гор. Алматы, 10 микрорайон, дом 5а, кв.57.

Наследственное имущество, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

1/3 (одной третьей) доли квартиры, состоящей из одной жилой комнаты, кухни и других вспомогательных помещений, общей площадью – **32,40 кв.м.,** в том числе жилой площадью – **17,40 кв.м.,** находящейся по адресу: **город Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, дом 7, квартира 39.**

5/12 (пять двенадцатых) долей квартиры находятся в собственности Дурягина Эдуарда Викторовича.

3/12 (три двенадцатых) долей квартиры находятся в собственности Кушнер Александра Сергеевича.

Указанная 1/3 доля квартиры принадлежат наследодателю Дурягиной Вере Семеновне на основании договора приватизации №193.7.39 от 25.01.1995 года, выданного Департаментом жилья, зарегистрированного в БТИ от 02.02.1995 года, кадастровый номер 20:312:056:098:7:39, РКА 0201300106855228.

На 1/6 долю квартиры выдается свидетельство о праве на наследство по закону на имя Дурягина Эдуарда Викторовича.

Настоящее свидетельство подлежит государственной регистрации в НАО ГК «Правительство для граждан».

Наследственное дело № 35/2021

Зарегистрировано в реестре за № 1-478

Оплачено нотариусу

Нотариус

IH270196522041415072210739E

Нотариаттық іс-әрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

Created in ScanPapyrus - www.scanpdf.ru

20
28

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ

Республика Казахстан, город Алматы.
Восьмое апреля две тысячи двадцать второго года.

Я, нотариус гор.Алматы Абузова Салидат Темирхановна, действующая на основании государственной лицензии №0000508 от 18.08.1999 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан, на основании статьи 1061 ГК РК, удостоверяю, что наследником имущества гр. Дурягина Сергея Викторовича, умершего 09 февраля 2007 года, на **1/2 (одну вторую) долю** являлась бы мать наследодателя Дурягина

Вера Семеновна, умершая 05 августа 2021 года (принявшая, но не оформившая своих наследственных прав ввиду смерти).

Её наследником на 1/12 долю является:

по п.2ст.1061,1067 ГК РК - внук **гр.Кушнер Александр Сергеевич,** 01.05.1992 года рождения, уроженец гор. Алматы, ИИН 920501300124, проживающий по адресу: гор. Алматы, 10 микрорайон, дом 5а, кв.57.

Наследственное имущество, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

1/3 (одной третьей) доли квартиры, состоящей из одной жилой комнаты, кухни и других вспомогательных помещений, общей площадью – **32,40 кв.м.,** в том числе жилой площадью – **17,40 кв.м.,** находящейся по адресу: **город Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, дом 7, квартира 39.**

2/3 (две третьих) долей квартиры находятся в собственности гр. Дурягиной Веры Семеновны, Дурягина Эдуарда Викторовича.

Указанная 1/3 доля квартиры принадлежат наследодателю Дурягину Сергею Викторовичу на основании договора приватизации №193.7.39 от 25.01.1995 года, выданного Департаментом жилья, зарегистрированного в БТИ от 02.02.1995 года, кадастровый номер 20:312:056:098:7:39, РКА 0201300106855228.

На 1/6 (одну шестую) долю квартиры выдано свидетельство о праве на наследство по закону на имя Кушнер Александра Сергеевича.

На 1/12 долю квартиры выдано свидетельство о праве на наследство по закону на имя Дурягина Эдуарда Викторовича.

Настоящее свидетельство подлежит государственной регистрации в органах юстиции в течении шести месяцев со дня получения.

Наследственное дело № 36/2021
Зарегистрировано в реестре за № 1-441
Оплачено нотариусу
Нотариус

IH080196538090825537[illegible]2560973
Нотариаттық іс-әрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

Created in ScanPapyrus - www.scanpdf.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ

Республика Казахстан, город Алматы.
Восьмое апреля две тысячи двадцать второго года.

Я, нотариус гор.Алматы Абузова Салидат Темирхановна, действующая на основании государственной лицензии №0000508 от 18.08.1999 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан, на основании статьи 1061 ГК РК, удостоверяю, что наследником имущества гр. Дурягина Сергея Викторовича, умершего 09 февраля 2007 года, являются: на **1/2 (одну вторую) долю** – сын наследодателя гр.**Кушнер Александр Сергеевич,** 01.05.1992 года рождения, уроженец гор. Алматы, ИИН 920501300124, проживающий по адресу: гор. Алматы, 10 микрорайон, дом 5а, кв.57.

Наследственное имущество, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

1/3 (одной третьей) доли квартиры, состоящей из одной жилой комнаты, кухни и других вспомогательных помещений, общей площадью – **32,40 кв.м.,** в том числе жилой площадью – **17,40 кв.м.,** находящейся по адресу: **город Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, дом 7, квартира 39.**

2/3 (две третьих) долей квартиры находятся в собственности гр. Дурягиной Веры Семеновны, Дурягина Эдуарда Викторовича.

Указанная 1/3 доля квартиры принадлежат наследодателю Дурягину Сергею Викторовичу на основании договора приватизации №193.7.39 от 25.01.1995 года, выданного Департаментом жилья, зарегистрированного в БТИ от 02.02.1995 года, кадастровый номер 20:312:056:098:7:39, РКА 0201300106855228.

На 1/6 долю квартиры выдается свидетельство о праве на наследство по закону.

Настоящее свидетельство подлежит государственной регистрации в органах юстиции в течении шести месяцев со дня получения.

Наследственное дело № 36/2021

Зарегистрировано в реестре за № 1-440

Оплачено нотариусу

Нотариус

IH080196532019414506BC2560973

Нотариаттық іс-әрекеттің біртей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

Created in ScanPapyrus - www.scanpdf.ru

22
30

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
об участии специалиста в исполнительном производстве

«06» марта 2026 года **г. Алматы**

Частный судебный исполнитель исполнительного округа г.Алматы, расположенного по адресу: г. Алматы, мкр. Шугыла 340б, каб. 2, Байсакалов Жандос Ерболатович рассмотрев материалы исполнительного производства №321/25-75-5750 от 08.08.2025 года,

УСТАНОВИЛ:

На исполнении находится исполнительный лист №7540-25-00-2/163-1, о взыскании с Дурягина Эдуарда Викторовича в пользу Кушнер Александра Сергеевича денежную компенсацию в размере 8 971 073 (восемь миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча семьдесят три) тенге, расходы по оплате государственной пошлины в размере 89 710 (восемьдесят девять тысяч семьсот десять) тенге, расходы по оплате услуг представителя в размере 200 000 (двести тысяч) тенге, в общей сумме - 9 260 783 (девять миллионов двести шестьдесят тысяч семьсот восемьдесят три) тенге.

По данному исполнительному документу возбуждено исполнительное производство №321/25-75-5750 от 08.08.2025 года.

Постановлением о наложении ареста на недвижимое имущество от 12.08.2025 года, частным судебным исполнителем Байсакаловым Ж.Е. наложен арест на недвижимое имущество принадлежащее ДУРЯГИН ЭДУАРД ВИКТОРОВИЧ ИИН: 710702301499, кадастровый номер 20:312:056:098:7:39, расположенный по адресу город Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, дом 7, кв 39.

В целях исполнения требования исполнительного документа, считаю необходимым провести оценку вышеуказанного имущества.

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

06.03.2026 года от Кушнер А.С. поступило заявление о возложении обязанностей по проведению оценки на него.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 статьи 10, статьей 24, статьей 68, подпунктом 1) пункта 1 статьи 126 Закона Республики Казахстан от 2 апреля 2010 года «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

ПОСТАНОВИЛ(А):

1. Назначить специалиста Товарищества с ограниченной ответственностью «Ocenim.kz», для определения рыночной стоимости недвижимого имущества в виде квартиры кадастровый номер 20:312:056:098:7:39, расположенный по адресу город Алматы, Ауэзовский район, микрорайон 10, дом 7, кв 39, принадлежащее ДУРЯГИН ЭДУАРД ВИКТОРОВИЧ ИИН: 710702301499.

2. Разъяснить специалисту Товарищества с ограниченной ответственностью «Ocenim.kz», об ответственности за заведомо ложное заключение в соответствии с действующим законодательством.

3. О принятом решении сообщить сторонам исполнительного производства, их представителям и заинтересованному лицу.

4. Постановление судебного исполнителя подлежит обязательному исполнению и может быть обжаловано, опротестовано в суд в течение десяти рабочих дней в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Республики Казахстан.

Частный судебный исполнитель **Байсакалов Ж.Е.**


043923995
АЛМАТЫ
РУССКИЙ
МВД РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
15.01.2019 14.01.2029
IDKAZ0439239952920501300124<<<
9205015M2901145KAZ<<<<<<<<<<<5
KUSHNER<<ALEXANDR<<<<<<<<<<<<


ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ
КУШНЕР
АЛЕКСАНДР
СЕРГЕЕВИЧ
01.05.1992
920501300124

19
32