ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

УТВЕРЖДАЮ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ТОО «GROUP T5»

Тындык А.П.

«07» сентября 2026 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№455

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: «07» СЕНТЯБРЯ 2026 Г.

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 0,1000 ГА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 03-045-140-1096

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: АЛМАТИНСКАЯ ОБЛ., ЖАМБЫЛСКИЙ Р-ОН., КАРАКЫСТАКСКИЙ С.О., С. КАРАКЫСТАК, УЛ. ҚАРАСАЙ, Д. 13

ДАТА ОЦЕНКИ: «04» СЕНТЯБРЯ 2026 Г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ: ПРОВЕДЕННАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БУДЕТ ИСПОЛЬЗОВАНА В РАМКАХ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ: РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ: ЧАСТНЫЙ СУДЕБНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ СМАИЛОВ ЖАРКЫН ЖАУДЕТОВИЧ, АЛМАТИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОНАЕВ, УЛ. СЕЙФУЛИНА 16 Б, ИИН 890110300488, ИИК:KZ778562204106764127, В ФИЛИАЛЕ АО "БАНК ЦЕНТРКРЕДИТ", В Г. ТАЛДЫКОРГАН, КБЕ: 19

ОЦЕНЩИК: ТЫНДЫК АНАТОЛИЙ ПАВЛОВИЧ, ЧЛЕН ПО СРО «ПАЛАТА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ НЕЗАВИСИМЫХ ОЦЕНЩИКОВ»

НАИМЕНОВАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА: ТОО «GROUP T5», Г. АЛМАТЫ, БОСТАНДЫКСКИЙ РАЙОН, ПРОСПЕКТ ГАГАРИНА, ДОМ 152, КВ. 11, БИН 110640002634

АЛМАТЫ, 2026

Содержание

Раздел 1. Общие сведения об отчете 3
1.1. Основание для проведения оценки 3
1.2. Задание на оценку 3
1.3. Сведения об оценщике 3
1.4. Допущения и ограничительные условия 3
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки 4
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете 5
Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки 6
2.1. Дата осмотра объекта оценки 6
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование объекта оценки 6
2.3. Описание местоположения объекта оценки: 6
Раздел 3. Расчетная часть отчета 7
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете 7
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов 9
3.2.1. Описание процесса оценки 9
3.2.2. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом, методом сравнительного анализа 9
3.3. Согласование результатов оценки 10
Раздел 4. Заключительная часть отчета 10
Приложение №1. Фото объекта 11
Приложение №2. Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот) 12
Приложение №3. Акт осмотра 15
Приложение №4. Техническая и правоустанавливающая документация 16

Раздел 1. Общие сведения об отчете

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является: Договор на оказание услуг по оценке № 455 от «04» сентября 2026 г.

1.2. Задание на оценку

В соответствии с договором, Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Оценщик придерживался положений, указанных в «*Таблице 1 Задание на оценку*».

«Таблица 1. Задание на оценку»

Положение	Значение
Наименование объекта оценки	Земельный участок общей площадью 0,1000 га, кадастровый номер 03-045-140-1096
Владелец объекта	Нурмухаметов Дархан Жумаханович
Местонахождение объекта	Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак, ул. Қарасай, д. 13
Оцениваемые права	Право частной собственности
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Наличие обременения	Не установлено
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными лицами и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения

1.3. Сведения об оценщике

«Таблица 2. Сведения об оценщике»

Оценщик	Тындык Анатолий Павлович
Индивидуальный идентификационный номер	830222301434
Местонахождение	г. Алматы, Бостандыкский район, ул. Егизбаева, 13, оф. 105
Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик»	№ППНО-0033-ОНИ от 13.07.2018 г.
Наименование палаты оценщиков	ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» (Свидетельство №фл-047 от 01.01.2026 г.)
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда №433-26-150-0000150 от 18.06.2026 г., действующий с «12» июля 2026 г. по «11» июля 2027 г.
Наименование юридического лица	ТОО «Group T5», г. Алматы, пр. Гагарина, д. 152, кв.11, БИН 110640002634, р/с KZ118560000004599438, в АО «Банк ЦентрКредит» АГФ, БИК KCJBKZKX, тел. +7 701 360 36 05

1.4. Допущения и ограничительные условия

- При проведении оценки Объекта Оценщиком приняты следующие допущения, а также установлены следующие ограничения:
- Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.

- Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.
- Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
- Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
- Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Республики Казахстан и иным нормативным актам.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости Объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Оценщику не вменяется в обязанность принимать участие в правовых вопросах, возникающих в связи с настоящей оценкой, т.е. не входит в обязанности оценщика.
- Публикация целиком или частями, или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Законодательство в области оценочной деятельности, перечень данных использованных при проведении оценки:

- Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК.
- Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденные приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 01.08.2022 № 772.
- Стандарт оценки «**Оценка стоимости недвижимого имущества**», утвержденного приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 №876 с изменениями, утвержденными приказом Министра финансов Республики Казахстан от 22.04.2024г. № 227.
- Стандарт оценки «**Оценка стоимости движимого имущества**», утвержденного приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876 с изменениями, утвержденными приказом Министра финансов Республики Казахстан от 22.04.2024г. № 227.
- Стандарт оценки «**Виды стоимости**», утвержденного приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876 с изменениями, утвержденными приказом Министра финансов Республики Казахстан от 22.04.2024г. № 227.
- Стандарт оценки «**Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов**», утвержденного приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876 с изменениями, утвержденными приказом Министра финансов Республики Казахстан от 22.04.2024г. № 227.
- Стандарт оценки «**Оценка бизнеса и права участия в бизнесе**», утвержденного приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов РК от 23.08.2022 № 876 с изменениями, утвержденными приказом Министра финансов Республики Казахстан от 22.04.2024г. № 227.
- Кодекс этики оценщика.
- Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.06.2025 г.)

*со всеми изменениями и дополнениями, актуальными на дату выполнения отчета об оценке.

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

- Интернет ресурсы (www.kn.kz, www.krisha.kz. irr.kz, olx.kz., http://u-data.net/);
- Справочники Оценщика (Сборник нормативно-справочных документов).
- Справочник оценщика №2-2025 (ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025 г.)

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, копии, предоставленные Заказчиком:

- Акт на право частной собственности на земельный участок
- Решение № 12-322 от 22.12.2008 г.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Незавершенное строительство – объект строительства, не принятый в установленном порядке заказчиком для ввода в эксплуатацию и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации);

Остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

Альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки;

Здание – искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей;

Ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;

Земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;

Фактический (хронологический) возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

Срок экономической жизни земельных улучшений – период, на протяжении которого получаемый или предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные с получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, на протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии окупаются;

Оставшийся срок экономической жизни земельных улучшений – период с даты проведения оценки до конца срока экономической жизни;

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

Многолетние насаждения – вид основных фондов по натурально–вещественному признаку, включающий деревья и кустарники, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или однокультурного цикла;

Коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;

Сооружение – искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение имеет функциональное назначение, в том числе художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное;

Действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

Операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:

условно-постоянные;

условно-переменные или эксплуатационные;

расходы на замещение или резервы;

Рентный доход (земельная рента) – доход, который получается при передаче недвижимого имущества за плату. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами, и предполагаемой прибылью производителя;

Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

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

Внешний износ (устаревание) – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

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

Передаточные устройства – земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и подобное любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи);

Чистый операционный доход (далее – ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами;

Терминальная стоимость– стоимость функционирующего актива по окончанию определенного прогнозного периода;

Эффективный (действительный) возраст – хронологический возраст с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст равен или отличается от хронологического в большую или меньшую сторону;

Тренд – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;

Функциональный износ (устаревание) – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

Потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвел осмотр объекта: «04» сентября 2026 г.

2.2. СОСТАВ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки: Земельный участок общей площадью 0,1000 га, кадастровый номер 03-045-140-1096

Основные характеристики: Основные характеристики предоставлены в таблице №3.

Назначение объекта оценки: Ведение личного подсобного хозяйства

Текущее использование: Не используется

2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Объект расположен по адресу: Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак, ул. Қарасай, д. 13

Транспортная доступность – Средняя

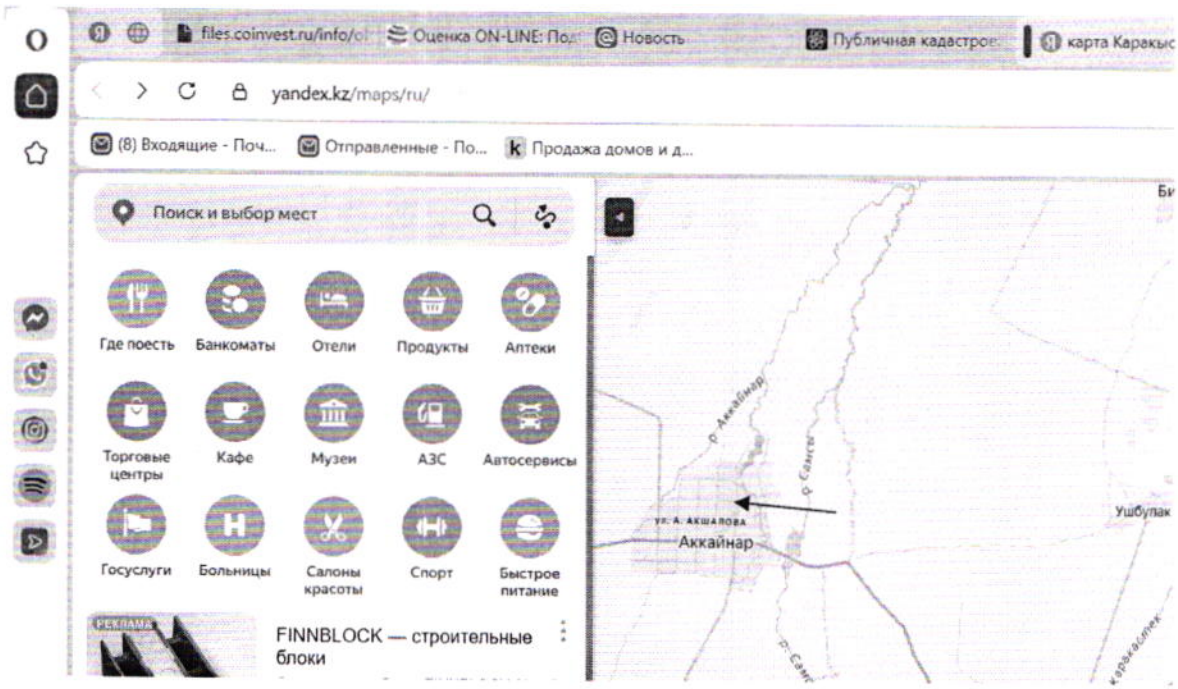


Таблица 3. Характеристики объекта оценки»

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
Кадастровый номер земельного участка	03-045-140-1096
Адрес земельного участка	Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак, ул. Қарасай, д. 13
Вид право на земельный участок	Частная собственность
Площадь земельного участка	0,1000 га
Целевое назначение земельного участка	Ведение личного подсобного хозяйства
Рельеф земельного участка	Ровный
Коммуникации	Водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение рядом

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЕННЫХ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ

Оценка **земельных участков** в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется, в том числе следующими методами:

1) сравнительного анализа;
2) развития;
3) разнесения (аллокации);
4) извлечения (экстракции);
5) остаточной стоимости;
6) капитализации земельной ренты.

Метод **сравнительного анализа** для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений.

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;
- сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
- определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;
- согласование полученных результатов расчета.

Данный метод был использован в расчетах, так как он наиболее достоверно отражает рыночную стоимость

Метод **развития** связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости.

Метод развития предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод **разнесения** (аллокации) – способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод разнесения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости улучшений земельного участка (размещенных на нем зданий);

- определение наиболее вероятного значения доли земли в рыночной стоимости застроенных земельных участков, подобных оцениваемому;
- расчет рыночной стоимости земли как доли в рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с учетом коэффициента зонирования;

Метод **извлечения (экстракции)** – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков путем анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов недвижимости, сравнимых в других отношениях.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод **остаточной стоимости** основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;
- определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);
- чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

Метод **капитализации земельной ренты** применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Данные методы не были использованы, так как отсутствует достоверная информация для проведения объективных расчетов.

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

3.2.1. Описание процесса оценки

Оценка объекта проводится в следующем порядке:
1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий);
2) заключение договора на проведение оценки;
3) осмотр объекта оценки;
4) 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);
5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по определению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
6) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
7) составление отчета об оценке.

3.2.2. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом, методом сравнительного анализа

При расчетах изучалась конъектура рынка недвижимости в секторе аналогичных объектов. В качестве источников информации использовались данные Ассоциации Риэлторов Казахстана (АРК), специализированных еженедельников, интернет сайтов, а также данные агентств и бюро недвижимости.

Таблица 4. «Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа»

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		1 объект	2 объект	3 объект
Источник информации:	Документы представленные заказчиком, осмотр объекта	https://krisha.kz/a/show/1003015004?source=map_advert	https://krisha.kz/a/show/1002865446?source=map_advert	Частное
		от 05.09.2026 г.	от 05.09.2026 г.	от 04.09.2026 г.
		тел. +7 778 935 9484	тел. +7 700 687 4889	тел. +7 775 327 0783
Местоположение:	Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак, ул. Қарасай, д. 13	Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак	Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак	Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак
Площадь, соток:	10,00	10,00	10,00	10,00
Целевое назначение:	Ведение личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Дополнитнльная информация	-	-	-	-
Цена предложения (тенге):		**2 000 000**	**2 500 000**	**2 500 000**
Цена предложения за 1 сотку (тенге):		200 000	250 000	250 000
Корректировка на торг (%):		-20%	-20%	-20%
Корректировка на торг - учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. На оснований рекомендации Справочника оценщика №2-2026 (Столичная палата профессиональных оценщиков) таблица №5,2 диапазон торга для оцениваемого региона составляет 11-20%.				
Скорректированная цена, сотка:		160 000	200 000	200 000
Корректировка на месторасположение: (%)		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 сотка:		160 000	200 000	200 000
Корректировка на местоположение - учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. При проведении оценки объекта с использованием сравнительного подхода была проведена детальная аналитическая работа по подбору сопоставимых объектов-аналогов. Корректировка на местоположение не применялась, так как все объекты-аналоги находятся в схожих рыночных условиях, а влияние данного фактора на итоговую стоимость объекта оценки не выявлены.				
Корректировка на физические характеристики (на различие по площади земельного участка) (%):		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 сотка:		160 000	200 000	200 000

Корректировка на физические характеристики (на различие по площади) – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разной площадью. Корректировка рассчитана методом Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполняется по формуле:

$$К_{пл} = ((Soц^k / Sан^k) - 1) * 100\%,$$

Где, Кпл – корректировка на площадь
Soц – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k
Sан – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сотки.	10,0	10	10	10
k	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
Коэффициент корректировки		0,0000	0,0000	0,0000
Корректировка на общую площадь		0,00%	0,00%	0,00%
**Средние показатели степенных коэффициентов по регионам Казахстана приняты на основании Справочника оценщика №2-2026 (Столичная палата профессиональных оценщиков) таблица №28.*				
Корректировка на целевое назначение (%)		0%	0%	0%
Скорректированная цена, сотка:		160 000	200 000	200 000
Корректировка на целевое назначение - учитывает отклонения на целевые назначения земельного участка. На основании проведенного анализа корректировка на целевое назначения земельного участка не применялась, поскольку отобранные аналоги соответствуют оцениваемому объекту по данному параметру.				
Средняя стоимость 1 сотки (тенге):		**186 667**		
Итого	**в тенге:**	**1 866 667**		

3.3. Согласование результатов оценки

Изучив оцениваемый объект, оценщик, пришел к выводу, что в данном отчете может быть использован один подход, а именно сравнительный. Доходный подход не применялся в виду отсутствия информации по денежным потокам, создаваемым оцениваемым имуществом. Затратный подход также не применим, учитывая специфику объекта оценки.

Раздел 4. Заключительная часть отчета

На основании приведенных данных и сделанных предположений, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 0,1000 га, кадастровый номер 03-045-140-1096 расположенный по адресу: Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак, ул. Қарасай, д. 13, по состоянию на «04» сентября 2026 г., составляет (округленно до 1000 тенге):

1 867 000
(Один миллион восемьсот шестьдесят семь тысяч) тенге

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

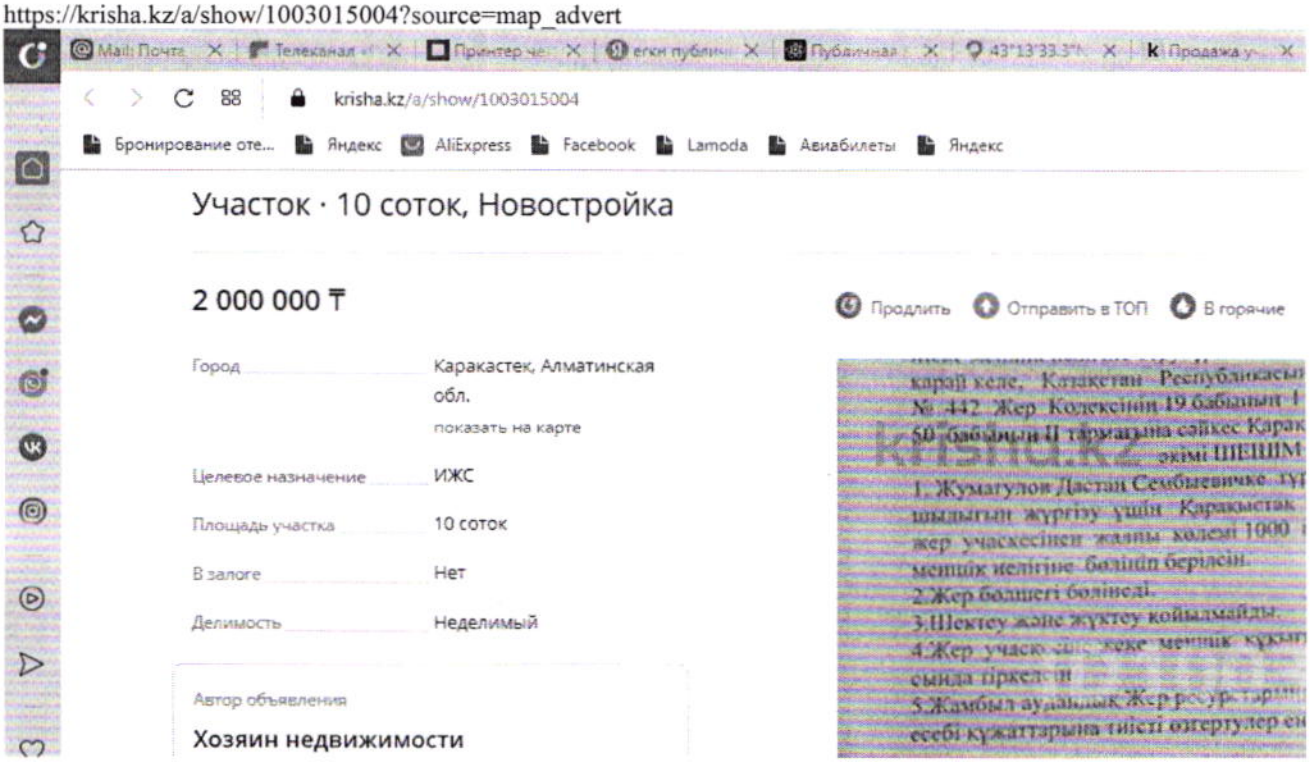
При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

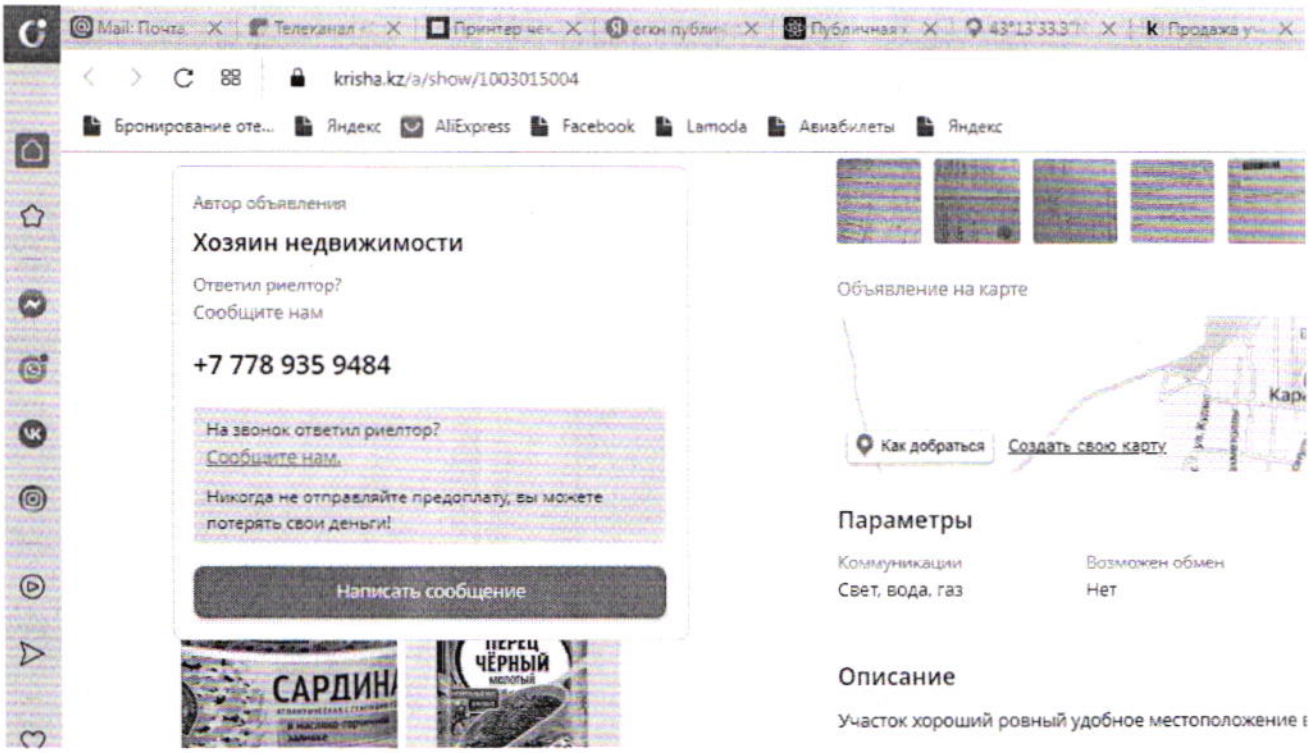
Оценщик
(Квалификационное свидетельство оценщика
№ППНО-0033-ОНИ от 13.07.2018 г.) _____ Тындык А.П.

ФОТО ОБЪЕКТА

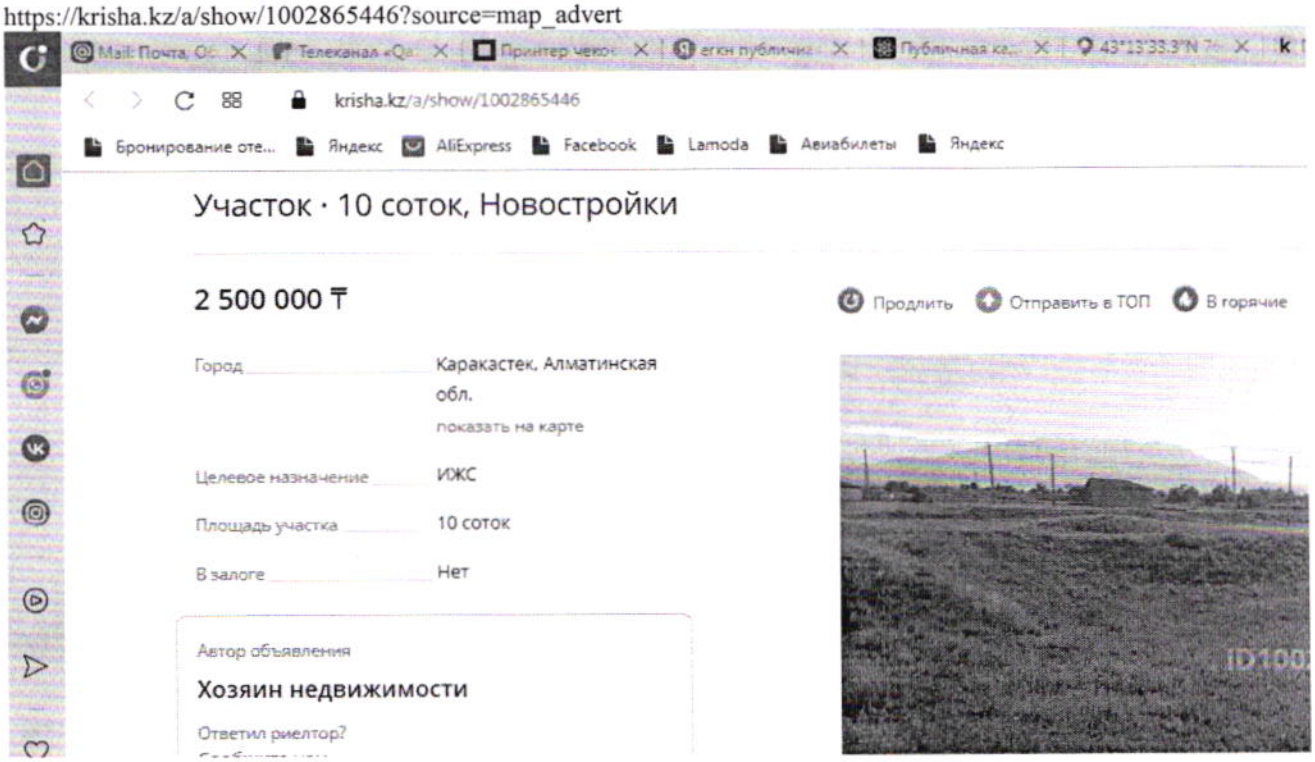


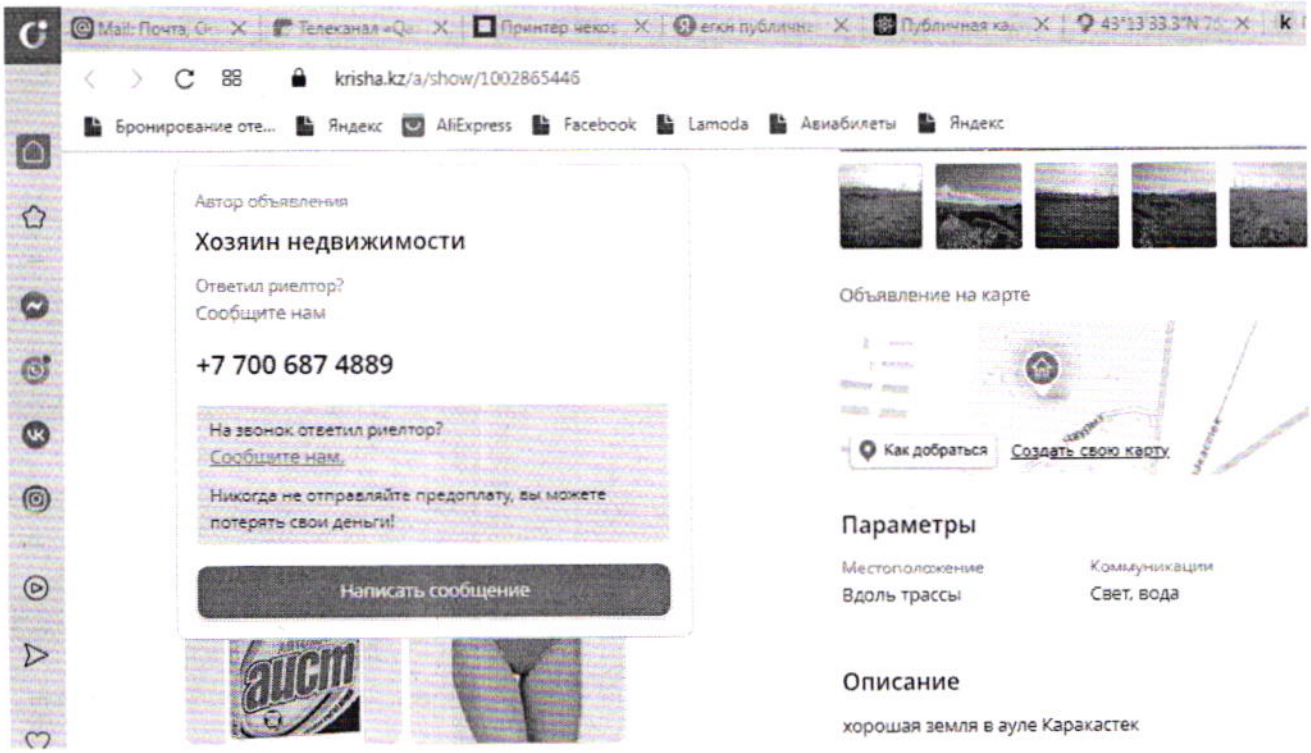
https://krisha.kz/a/show/1003015004?source=map_advert

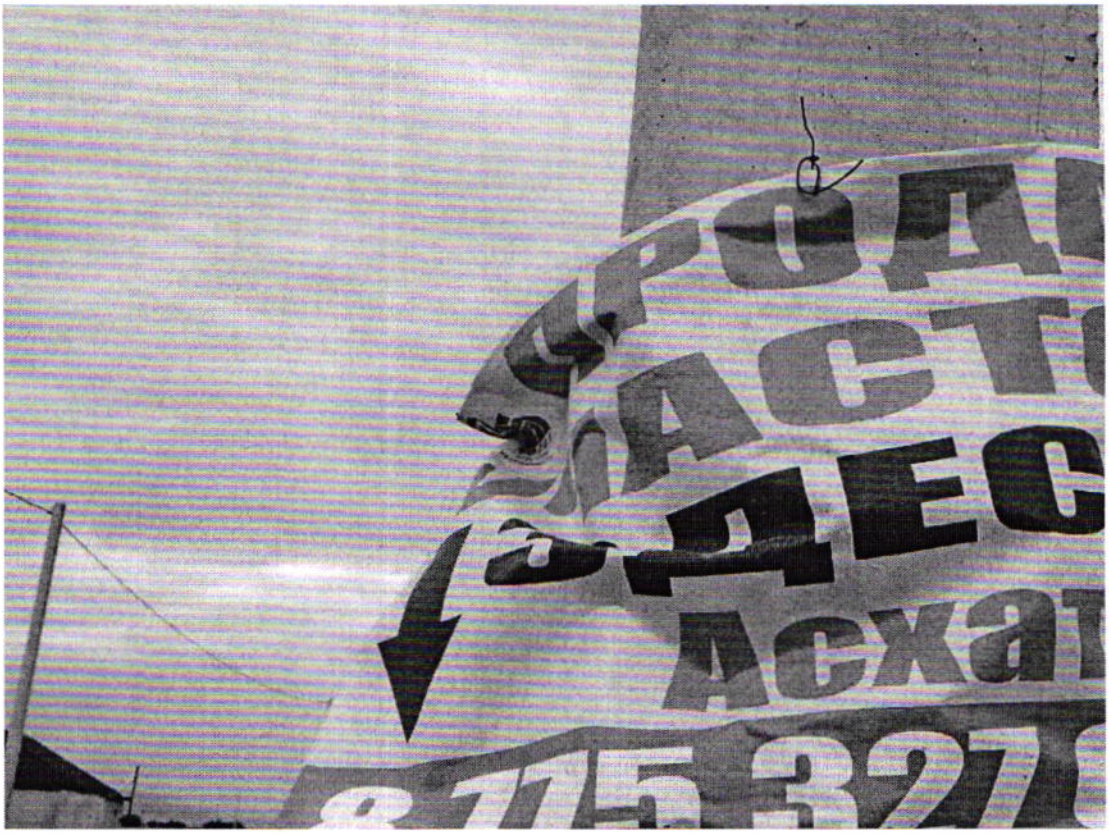




https://krisha.kz/a/show/1002865446?source=map_advert









Акт осмотра земельного участка

Оценщик произвел осмотр объекта: «04» сентября 2026 г.

Состав объекта оценки: Земельный участок общей площадью 0,1000 га, кадастровый номер 03-045-140-1096

Назначение объекта оценки: Ведение личного подсобного хозяйства

Текущее использование: Не используется

Объект расположен по адресу: Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак, ул. Қарасай, д. 13

Транспортная доступность – Средняя

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
Кадастровый номер земельного участка	03-045-140-1096
Адрес земельного участка	Алматинская обл., Жамбылский р-он., Каракыстакский с.о., с. Каракыстак, ул. Қарасай, д. 13
Вид право на земельный участок	Частная собственность
Площадь земельного участка	0,1000 га
Целевое назначение земельного участка	Ведение личного подсобного хозяйства
Рельеф земельного участка	Ровный
Коммуникации	Водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение рядом

Осмотр произвел: Бакдаулет А. П. **Подпись:** _____

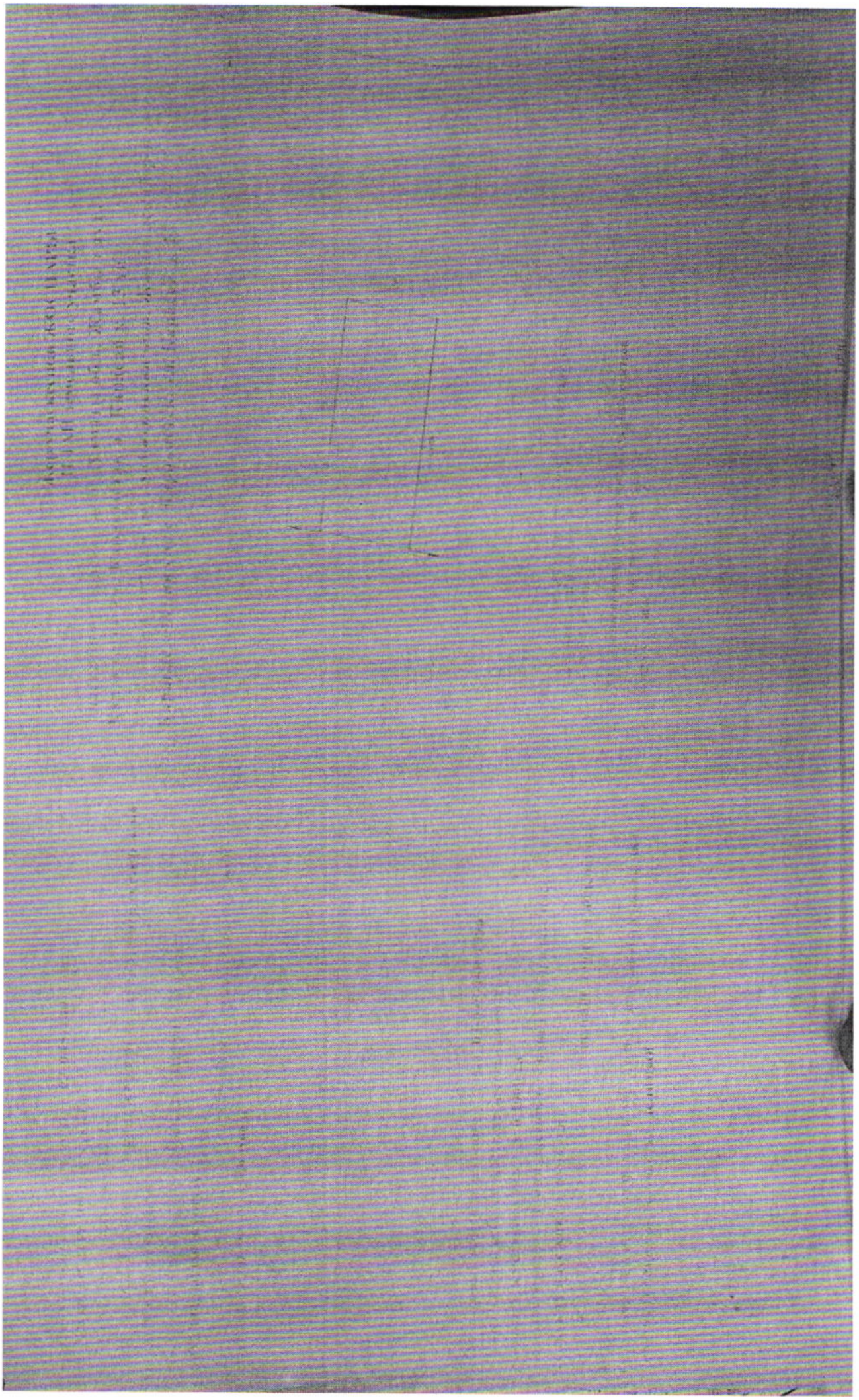
При осмотре присутствовал: _____ **Подпись:** _____

Телефон для связи: _____

ЖТР УЧАСКЕ ЗА ЕЛЕКТРИЧНУ
КУЋНУ ИНСТАЛАЦИЈУ

АКТ

НА ПРАВОСНАЖНО ПРИКЉУЧЕЊЕ



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
АЛМАТЫ ОБЛЫСЫ
Жамбыл ауданы
Қаракастек селолық округінің әкімі

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
АЛМАТИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
Жамбылский район
Аким Каракастекского сельского округа

ШЕШІМ

РЕШЕНИЕ

200__ жылғы
№ _____
№ _____ Данасы

«22» 12 2022
№ 12-322
исх.№ _____

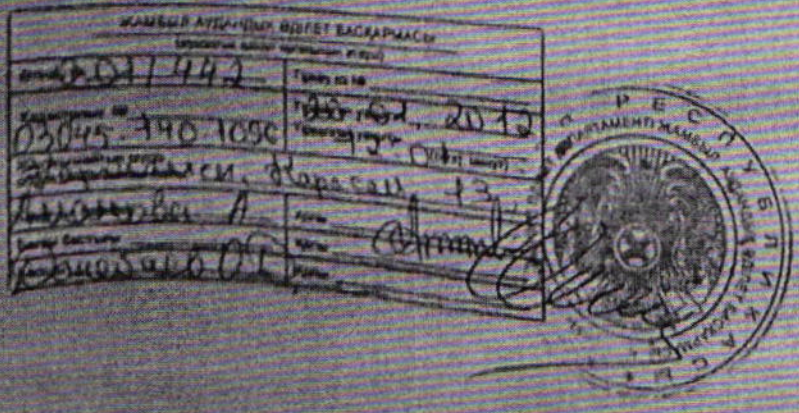
Нұрмұхаметов Дархан Жұмахановичке тұрғын үй және өзіндік қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін жер учаскесін жеке меншік иелігіне беру туралы.

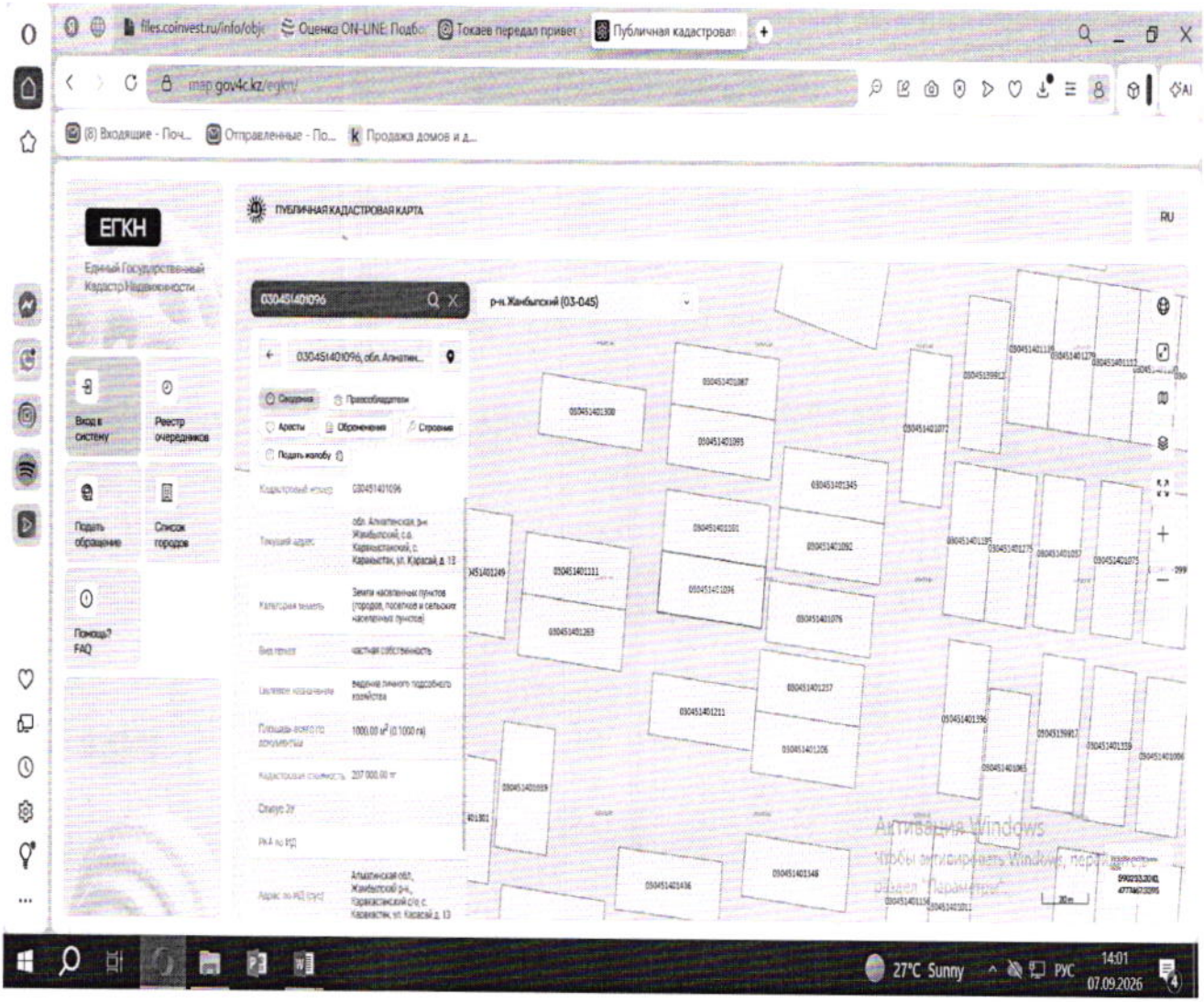
Тұрғын үй және өзіндік қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін жер учаскесін жеке меншік иелігіне беру туралы Нұрмұхаметов Дархан Жұмахановичтің өтінішін қарай келе, Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 20-шы маусымдағы № 442 Жер Кодексінің 19 бабының I тармағына, 23 бабының I тармағына 50 бабының II тармағына сәйкес Қаракыстақ селолық округінің әкімі ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

1.Нұрмұхаметов Дархан Жұмахановичке тұрғын үй және өзіндік қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін Қаракыстақ ауылының Қарасай көшесі №13 үй жер учаскесінен жалпы көлемі 1000 шаршы метр жер учаскесі жеке меншік иелігіне бөлініп берілсін.
2.Жер бөлшегі бөлінеді.
3.Шектеу және жүктеу қойылмайды.
4.Жер учаскесіне жеке меншік құқығы Жамбыл аудандық Әділет басқармасында тіркелсін.
5.Жамбыл аудандық Жер ресурстарының басқару жөніндегі комитетте жер есебі құжаттарына тиісті өзгертулер енгізуі жүзеге асырылсын.

Қаракыстақ селолық округінің әкімі: Б.Мендекулов

Атк.М.Қасымбаев
Тел.63-3-35




ЕГКН
Единый Государственный Кадастр Недвижимости
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
RU
030451401096
р-н Жамбылский (03-045)
Вход в систему
Реестр очередников
Подать обращение
Список городов
Помощь? FAQ
030451401096, обл. Алматин...
Сведения
Правообладатели
Аресты
Обременения
Строения
Подать жалобу
Кадастровый номер 030451401096
Текущий адрес обл. Алматинская, р-н Жамбылский, с.о. Каракыстакский, с. Каракыстак, ул. Карасай, д. 13
Категория земель Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Вид права частная собственность
Целевое назначение ведение личного подсобного хозяйства
Площадь всего по документам 1000.00 м² (0.1000 га)
Кадастровая стоимость 207 000.00 тг
Статус ЗУ
Рид по КД
Адрес по КД (ОУС) Алматинская обл., Жамбылский р-н, Каракыстакский с/о с. Каракыстак, ул. Карасай д. 13
030451401087
030451401300
030451401393
030451401072
030451401345
030451401101
030451401092
030451401111
030451401263
030451401076
030451401211
030451401237
030451401206
030451401396
030451401436
030451401348
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
27°C Sunny
РУС
14:01
07.09.2026