«УТВЕРЖДАЮ»

Услонцева Лилия Геннадьевна

Директор ТОО «ТРИЯ консалтинг»

ТРИЯ КОНСАЛТИНГ

ОЦЕНКА С ДОВЕРИЕМ
ФИНАНСОВАЯ ТОЧНОСТЬ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ЯСНОСТЬ

Отчет об оценке №047

рыночной стоимости недвижимого имущества

Наименование объекта оценки	Земельный участок площадью 0,0995 га под кадастровым номером 02-036-028-122
Адрес местонахождения объекта оценки	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 24В
Дата оценки	26 февраля 2026 г.
Дата составления отчета	03 марта 2026 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки	Для реализации арестованного имущества
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Заказчик отчета	**Частный судебный исполнитель Умирзакова Рыскул Танаторовна** Адрес: Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. Санкибай батыра, д. 1, каб. 114 ИИН 810107402211 ИИК KZ546017121000010119 в АО «Народный Банк Казахстана» БИК HSBKKZKX
Оценщик:	Услонцева Лилия Геннадьевна Член Палаты Оценщиков СРО «Палата профессиональных независимых оценщиков»
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в настоящем отчете	**32 142 000 (Тридцать два миллиона сто сорок две тысячи) тенге**

Жетапов Б.К. 29.06.2026ж. Одлагается..

ТОО «ТРИЯ консалтинг»
Казахстан, 030000, г. Актобе., ул. Маресьева, д. 88/3
моб. +7 705 447 0028, 3yaconsalt@gmail.com

ЖШС «ТРИЯ консалтинг»
Қазақстан, 030000, Ақтөбе қ., Маресьев көшесі, 88/3
моб. +7 705 447 0028, 3yaconsalt@gmail.com

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

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 в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки ... 3
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки ... 4
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете ... 4
2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 5
2.1. Дата осмотра объекта оценки ... 5
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки ... 5
2.3. Описание местоположения объекта оценки ... 6
3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА ... 7
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете ... 7
3.1.1. Методология оценки земельных участков ... 7
3.1.2. Обоснование выбора подходов и методов ... 7
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов и методов . 8
3.2.1. Описание процесса оценки методом сравнительного анализа ... 8
3.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа ... 8
3.3. Согласование результатов оценки ... 13
4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА ... 14
ПРИЛОЖЕНИЯ ОТЧЕТА ... 15
Акт осмотра объекта оценки ... 15
Фотографии объекта оценки ... 16
Скриншоты объявлений, использованных в расчетах ... 17
Исходные данные на объект оценки ... 21
Квалификационные характеристики оценщика ... 25

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является:

- Договор на проведение услуг по оценке №047 от 26 февраля 2026 г.
- Постановление от 26 февраля 2026 г.

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок площадью 0,0995 га под кадастровым номером 02-036-028-122
Адрес местонахождения объекта оценки	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 24В
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав оцениваемых прав	Право частной собственности
Собственники объекта оценки	ТОО «Плаза Актобе» Адрес: Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, ул. Есет батыра, д. 97/4 БИН 050940003838
Наличие обременения	Наложен арест Частным судебным исполнителем Умирзаковой Р. Т.
Вид оценки	Обязательная
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике

ФИО	**Услонцева Лилия Геннадьевна**
ИИН	790629401106
Местонахождение	РК, г. Актобе, район Астана, ул. Маресьева, д. 88/3, каб. 1
Номер и дата выдачи свидетельства(в) о присвоении квалификации «оценщик»	Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества» №ППНО-0174-ОНИ от 13.07.2018 г.
Членство в палате оценщиков	Свидетельство о членстве в ПО СРО «Палата профессиональных независимых оценщиков» №ФЛ-170 от 01.01.2026 г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в АО «Страховая Компания «Jusan Garant» в соответствии с Договором Серия №17-ДСПО-447 от 23.04.2025 г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	**ТОО «ТРИЯ консалтинг»** Юридический адрес: 030000, Актюбинская область, г. Актобе, район Астана, ул. М. Тынышбаева, здание 64 Фактический адрес: 030000, Актюбинская область, г. Актобе, район Астана, ул. Маресьева, здание 88/3 БИН 250640030787 ИИК KZ12722S000046699985 в АО "Kaspi Bank" БИК CASPKZKA тел.: +7 705 447 0028, email: 3yaconsalt@gmail.com

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

- Оценщик не принимает на себя ответственность по вопросам юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или титул собственности на него, таким образом, Оценщик не выносит никакого суждения относительно этого титула, который рассматривается как полноценный и свободный от каких-либо претензий, уступок или ограничений, помимо оговоренных выше.
- От Оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде вследствие проведенной оценки данной собственности, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на собственность, почву или сооружение.

- В своей работе Оценщик исходил из того, что информация из материалов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, и из иных информационных источников, указанных в настоящем отчете, является точной и правдивой, и не проводил ее проверки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что это имущество будет реализовано по цене, указанной в Отчете.
- Публикация отчёта целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещается без его письменного согласия.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Законодательство в области оценочной деятельности	➢ Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года №133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 17.07.2025 г.) ➢ Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утверждённые Приказом Министра финансов РК от 03.05.2018г. №501 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г.) ➢ Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» Приложение 2 к Приказу Министра финансов РК от 05.05.2018г. №519 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г.) ➢ Земельный кодекс Республики Казахстан № 442 от 20 июня ➢ Стандарт оценки «Виды стоимости» Приложение 3 к Приказу Министра финансов РК от 05.05.2018г. №519 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г.) ➢ International Valuation Standards (Международные стандарты оценки), 2025г.
Прочие нормативно-правовые акты	➢ Гражданский Кодекс Республики Казахстан
Перечень правоустанавливающих и иных документов, относящихся к объекту оценки, использованных при проведении оценки	➢ Договор купли – продажи №2005/7/1329 от 07.10.2005 г. ➢ Акт на право частной собственности на земельный участок №0061008 от 15.02.2006 г. ➢ Технический паспорт (Ф-2) №б/н от 10.10.2005 г. ➢ Постановление от 26 февраля 2026 г.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Согласно Закону Республики Казахстан от 10 января 2018 года №133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 17.07.2025 г.):

оценка	определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
подход к оценке	способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки.
метод оценки	совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке.
дата оценки	день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки.
стандарт оценки	нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки.
отчет об оценке	письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.
оценщик	физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.
свидетельство о присвое-	документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специ-

ний квалификации «оценщик»	альными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы.
палата оценщиков	саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков.
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.
заказчик	физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.
международные стандарты оценки	стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

Согласно Стандарту оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г.):

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

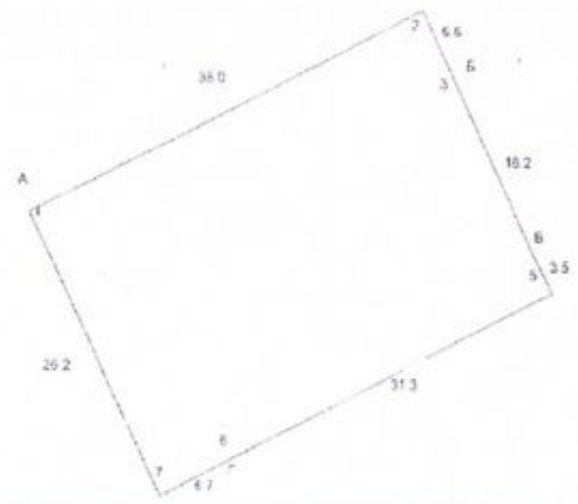
2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

Оценщиком произведен визуальный осмотр объекта оценки: ***26 февраля 2026 года***. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении к настоящему Отчету.

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

Состав объекта оценки	земельный участок
Назначение объекта оценки	для строительства пятиэтажного двадцати квартирного жилого дома
Текущее использование объекта оценки	не используется
Данные акта на земельный участок	
Основание	Акт на право частной собственности на земельный участок №0061008 от 15.02.2006 г.
Местоположение участка	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 24В
Кадастровый номер земельного участка	02-036-028-122
Право на земельный участок	право частной собственности
Площадь земельного участка, га	0,0995
Категория земель	земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Целевое назначение земельного участка	для строительства пятиэтажного двадцати квартирного жилого дома
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	нет
Делимость земельного участка	делимый

План земельного участка	
Прочие характеристики	
Улучшения на земельном участке	установлена детская игровая площадка (не зарегистрирована)
Благоустройство территории	огорожена
Инженерные системы	проходят рядом ЛЭП, вода, газ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условия физической возможности, экономической оправданности и финансовой осуществимости такого рода действий.

Основываясь на нашем анализе, принимая во внимание правовой режим объекта, физические условия, финансовую целесообразность, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом для оцениваемого объекта будет его использование согласно целевому назначению.

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Адрес местонахождения объекта оценки	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 24В
Престижность и привлекательность района	Район обеспечен социальной инфраструктурой и относится к районам повышенного спроса в секторе жилых площадей
Удаленность от центра города	Центр
Плотность застройки	Высокая
Основной тип застройки	Жилой фонд, объекты социальной инфраструктуры
Качество застройки	Новый и старый фонд
Этажность застройки	Многоэтажная
Удаленность от остановки общественного транспорта	В пределах 200 м.
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Детский сад «Байшешек», детский сад «Бұлбұл», Центральный стадион им. Кобланды батыра, Средняя школа №3, Аллея Шахматистов, кафе, магазины, салоны красоты, аптеки и т.д.
Транспортная инфраструктура, качество и состояние дорог	Транспортная доступность объекта оценки высокая, подъездные пути – асфальтированная дорога
Объекты промышленной инфраструктуры района	Отсутствуют
Смог, грязь, шум – уровень	Средний
Темпы развития района	Высокие

Местоположение объекта оценки на карте г. Актобе

Фрагмент карты



Источник: https://yandex.kz/maps/ru/20273/aktobe

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

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

3.1.1. Методология оценки земельных участков

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

- ✓ *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 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.
- ✓ *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 распределения (аллокации)* – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, 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 оценки.
- ✓ *Метод извлечения (экстракции)* – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, путем вычитания из общей стоимости недвижимости рыночной стоимости улучшений, стоимость улучшений может быть определена, в том числе и методами затратного подхода. При этом общая стоимость застроенного земельного участка определяется методами сравнительного подхода.
- ✓ *Метод остаточной стоимости (метод остатка)* основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.
- ✓ *Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

3.1.2. Обоснование выбора подходов и методов

Оцениваемый земельный участок предназначен для многоэтажного жилищного строительства и на дату оценки не застроен, не эксплуатируется и не приносит дохода. В связи с отсутствием достоверной информации, необходимой для определения потенциального дохода от использования земельного участка, а также ввиду от-

сутствия оснований для расчета рентного дохода, применение *доходного подхода* при определении рыночной стоимости объекта оценки признано нецелесообразным.
Затратный подход при оценке не применялся, поскольку объектом оценки является земельный участок, предназначенный для многоэтажного жилищного строительства, не содержащий улучшений в виде зданий, сооружений или иных объектов капитального строительства. Определение стоимости воспроизводства или замещения для земельного участка как незастроенного объекта не представляется возможным.
В результате анализа рынка земельных участков были выявлены предложения по продаже свободных земельных участков в исследуемом районе, поэтому для расчета рыночной стоимости оцениваемого участка выбран *метод сравнительного анализа*, как наиболее приемлемый.
Вывод: *Сравнительный подход,* в котором применен *метод сравнительного анализа.*

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

3.2.1. Описание процесса оценки методом сравнительного анализа

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

3.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. В качестве единицы сравнения была выбрана 1 сотка земельного участка.
На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.
При проведении анализа Оценщиком проведен *тест на сравнимость объектов – аналогов с объектом оценки* по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.
Для наглядного сопоставления объекта оценки и объектов-аналогов по каждому элементу сравнения применяется метод ранжирования. Каждому параметру присваивается балльная оценка в зависимости от степени соответствия характеристик аналога характеристикам объекта оценки. Сумма баллов позволяет определить степень сопоставимости каждого аналога с объектом оценки.
На основании отношения суммы баллов объекта оценки к сумме баллов соответствующего аналога рассчитывается коэффициент ранга (показатель сопоставимости), по величине которого определяется категория аналога.

Ранжирование	
показатель	*значение*
10	прямой аналог
9	прямой аналог
8	близкий аналог
7	близкий аналог
6	близкий аналог
5	допустимый аналог
4	допустимый аналог
3	не является аналогом
2	не является аналогом
Расшифровка	
от 1 до 1,1	прямой аналог
от 1,1 до 1,2	близкий аналог
от 1,2 до 1,3	допустимый аналог
выше 1,3	не является аналогом

Тест на сравнимость объектов – аналогов с объектом оценки

Пермеаметр сравнения из сегмента рынка	*Объект оценки*	*Объект аналог №1*	*Объект аналог №2*	*Объект аналог №3*	*Объект аналог №4*
Право собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности
Баллы	*10*	*10*	*10*	*10*	*10*
Адрес объекта (город, район, улица)	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 24В	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. Абилкайыр хана, уч. 28А	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, ул. Бр. Жубановых, уч. 284б	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. Абая, уч. 24А	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 69
Баллы	*10*	*10*	*10*	*10*	*10*
Целевое назначение земельного участка	для строительства пятиэтажного двадцати квартирного жилого дома	размещение и обслуживание зданий (строений и сооружений)	строительство административного здания	строительство гостиничного комплекса	МЖС (многоэтажное жилищное строительство)
Баллы	*10*	*5*	*5*	*5*	*10*
Общая площадь, соток	9,95	21,88	3,00	10,00	20,00
Баллы	*10*	*6*	*6*	*9*	*6*
Сумма баллов	*40*	*31*	*31*	*34*	*36*
Итоговое значение сравнимости	-	1,29	1,29	1,18	1,11
Итоговое присвоение статуса объекту-аналогу («прямой аналог», «близкий аналог», «допустимый для сравнения аналог» или «не является аналогом»), исходя из итогового значения сравнимости		*допустимый аналог*	*допустимый аналог*	*близкий аналог*	*близкий аналог*

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 данному показателю аналог ему уступает.
На основании полученных после внесения корректировок стоимостях-индикаторах объектов-аналогов, определено среднее значение стоимости одной сотки земельного участка.
Характеристика объектов – аналогов и расчет стоимости объекта – оценки представлен в нижеследующей таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	*Объекты оценки*	*Объекты - аналоги*			
		Аналог №1	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*
Источник информации	-	Интернет портал «Крыша» www.krisha.kz			
Интернет-ссылка аналога	-	https://krisha.kz/a/show/10096772 60?srchid=019cf274-8b7f-725c-9957-8b81cd30a8ba&srchtype=filter&srchpos=1	https://krisha.kz/a/show/10103373 32?srchid=019cf263-38ab-7464-8221-391b8412145a&srchtype=filter&srchpos=3	https://krisha.kz/a/show/28958614?srchid=019cf262-8808-7147-bd1c-343bca31b630&srchtype=filter&srchpos=3	https://krisha.kz/a/show/690188096?srchid=019cf261-f6f3-7a03-829f-e671550eee16&srchtype=filter&srchpos=1
Дата предложения	-	февраль 2026 г.	февраль 2026 г.	февраль 2026 г.	февраль 2026 г.
Контактный телефон	-	8(771) 171 7110, 8(771) 171 7102	8(705) 478 4486	8(705) 414 4477	8(705) 359 7345, 8(775) 226 8973
Адрес объекта	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 24В	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. Абилкайыр хана, уч. 28А	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, ул. Бр. Жубановых, уч. 284б	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. Абая, уч. 24А	Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 69
Передаваемые права собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности
Целевое назначение земельного участка	для строительства пятиэтажного двадцати квартирного жилого дома	размещение и обслуживание зданий (строений и сооружений)	строительство административного здания	строительство гостиничного комплекса	МЖС (многоэтажное жилищное строительство)
Наличие коммуникаций	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ
Площадь участка, сот.	9,950	21,9	3,00	10,0	20,0
Цена предложения за объект, тг.		62 000 000	12 000 000	35 000 000	65 000 000
Цена объекта, тг./1 сот.		2 833 638	4 000 000	3 500 000	3 250 000
Корректировка на переданные имущественные права					
Корректировка		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная стоимость, тг./1 сот.		2 833 638	4 000 000	3 500 000	3 250 000
Корректировка на торг					
Корректировка		*-5,0%*	*-5,0%*	*-5,0%*	*-5,0%*
Скорректированная стоимость, тг./ 1 сот.		2 691 956	3 800 000	3 325 000	3 087 500
Корректировка на местоположение					
Корректировка		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная стоимость, тг./ 1 сот.		2 691 956	3 800 000	3 325 000	3 087 500
Корректировка на целевое назначение					
Корректировка		*1,5%*	*1,5%*	*1,5%*	*0,0%*
Скорректированная стоимость, тг./ 1 сот.		2 732 335	3 857 000	3 374 875	3 087 500
Корректировка на наличие коммуникаций					
Корректировка		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная стоимость, тг./ 1 сот.		2 732 335	3 857 000	3 374 875	3 087 500
Корректировка на площадь участка					

Показатель	Объекты оценки	Объекты - аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка		*4,8%*	*-10,2%*	*0,0%*	*4,3%*
Скорректированная стоимость, тг./ 1 сот.		2 864 623	3 462 474	3 374 875	3 219 581
Коэффициент вариации		*8,2%*			
Среднее значение стоимости земельного участка, тг./ 1 сот.	*3 230 388*				
Рыночная стоимость земельного участка, с округлением до тысяч, тг.	***32 142 000***				

Сопоставление и введение поправок

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

Корректировка на передаваемые имущественные права – объект оценки и объекты - аналоги находятся в частной собственности, не имеют различия в имущественных правах, корректировка не требуется, следовательно, равна нулю.

Корректировка на торг (уторговывание) обусловлена непременным процессом торга с целью получить более выгодные условия или более низкую цену при покупке товара. Все аналоги на дату оценки еще выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Корректировка принята на основании данных «Сборника рыночных корректировок ППНО» (редакция 2026 Q1 v1.0), сформированного на базе аналитической платформы DataPro.

Таблица 5. Скидки на торг при продаже земельны

Назначение / тип рынка	ИЖС мин.скидка,%	ИЖС max.скидка,%	коммерческое/промышленное мин.скидка,%	коммерческое/промышленное max.скидка,%
падающий				
города областного значения	10	15	15	20
города районного значения	15	25	20	25
города республиканского значения	5	15	5	15
растущий				
города областного значения	5	10	5	10
города районного значения	7	15	7	15
города республиканского значения	5	7	5	7
стабильный				
города областного значения	5	15	5	15
города районного значения	10	20	10	20

Согласно данного сборника корректировка для земельных участков составляет 5 – 15%. К расчетам принимаем корректировку в размере **5%.**

Корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. Объект оценки и объекты аналоги находятся в одной оценочной зоне, корректировка не требуется, следовательно, равна нулю.

Корректировка на целевое назначение – объект оценки и объекты – аналоги №1, №2, №3 различаются целевым назначением, требуется введение корректировки. Корректировка принята на основании данных «Сборника рыночных корректировок ППНО» (редакция 2026 Q1 v1.0), сформированного на базе аналитической платформы DataPro. Корректировка составит **1,5%.**

Город: Актобе

Район города: Все

Фактор — назначение земельного участка

В таблице приведены коэффициенты торможения и средние рыночные корректировки на основе соотношения удельных цен для приведения аналога к площади объекта оценки

Таблица 3. Поправки на назначение земельного участка, %

Назначение	Объект оценки: Коммерческое	ИЖС	МЖС	ЛПХ	статистическая надежность	статистическая значимость
Коммерческое		0.0%	1.5%	-9.1%	база	база
ИЖС	0.0%		16.5%	6.8%	высокая (n=2665)	не значимо
МЖС	0.0%	-14.2%		15.2%	высокая (n=109)	не значимо

Источник для расчетов: открытые данные по продаже недвижимости | Метод: парные сопоставимые выборки (по удельным ценам) | N = 4 200 | Сборник рыночных корректировок ППНО, редакция 2026 Q1 v1.0

Корректировка на наличие коммуникаций – данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый участок принимается к расчету как условно пустой, объекты-аналоги были подобраны без подведенных коммуникаций, таким образом корректировка равна нулю.

Корректировка на площадь участка – для расчета корректировки на площадь использовался метод торможения цены (также известный как метод Яскевича или метод степенной зависимости) основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Корректировка рассчитывается по формуле:
Кп = ((So^{к} / Sa^{к}) – 1) * 100%, где:
Кп – корректировка на площадь объекта;
So – площадь оцениваемого объекта;
Sa – площадь объекта - аналога;
К – степенной коэффициент (коэффициент торможения).
Коэффициент торможения определен согласно «Сборника рыночных корректировок ППНО» (редакция 2026 Q1 v1.0), сформированного на базе аналитической платформы DataPro.

Город	Район города	Назначение
Актобе	Все	Все

Фактор — площадь земельного участка

В таблице приведены коэффициенты торможения и средние рыночные корректировки на основе соотношения удельных цен для приведения аналога к площади объекта оценки

Таблица 2. Коэффициенты торможения и поправки на площадь

Аналог	Средняя площадь, кв.м	K_Торможения	Объект оценки: до 10 сот.	10-20 сот.	20-50 сот.	50-100 сот.	свыше 100 сот.
до 10 сот.	9	-0,09	0,0%	-3,7%	-10,8%	-18,0%	-27,6%
10–20 сот.	14	-0,13	5,9%	0,0%	-10,9%	-21,5%	-35,1%
20–50 сот.	34	-0,06	8,7%	5,7%	0,0%	-5,9%	-14,1%
50–100 сот.	88	-0,09	22,7%	18,0%	9,0%	0,0%	-12,1%
свыше 100 сот.	358	-0,08	34,4%	29,8%	21,1%	12,1%	0,0%
Всего	**26**	**-0,08**					

Источник для расчетов: открытые данные по продаже недвижимости | Метод: парные сопоставимые выборки (по удельным ценам) | N = 4 200 | Сборник рыночных корректировок ППНО, редакция 2026 Q1 v1.0

Расчет корректировки на площадь:

Показатели	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №2*	*Аналог №4*
Площадь участка, соток	9,95	21,88	3,00	10,00	20,00
Коэффициент торможения		-0,06	-0,09	-0,09	-0,06
Корректировка на площадь		*4,8%*	*-10,2%*	*0,0%*	*4,3%*

Для проверки корректности выборки по ценам предложений объектов – аналогов определен коэффициент вариации, который показывает степень изменчивости по отношению к среднему показателю выборки. Коэффициент вариации определяется как отношение стандартного отклонения к среднему. При однородности выборки коэффициент вариации не должен превышать значения, равного 33%.

Вывод: ***Рыночная стоимость объекта оценки***, рассчитанная *методом сравнительного анализа*, в рамках *сравнительного подхода*, составляет: ***32 142 000 (Тридцать два миллиона сто сорок две тысячи) тенге.***

3.3. Согласование результатов оценки

При проведении оценки нами были проанализированы три подхода: затратный, сравнительный, доходный и для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбран сравнительный подход, обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов приведено в соответствующих разделах Отчета.
Согласование результатов оценки производится если используется более одного подхода и, если результаты, полученные разными подходами, не отличаются друг от друга более чем в два раза.
Таким образом, проведение процедуры согласования не требуется.

Итоговый результат рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование подхода	*Наименование метода*	*Результат, тг.*
Затратный подход	не применялся	
Сравнительный подход	метод сравнительного анализа	32 142 000
Доходный подход	не применялся	

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

В результате проведения работ по определению ***рыночной стоимости Объекта оценки*** получены следующие результаты:

32 142 000 (Тридцать два миллиона сто сорок две тысячи) тенге.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.
При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года. (п.10, гл.2 Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утверждённые Приказом Министра финансов РК от 03 мая 2018 года №501 (в редакции приказа И.О. Министра финансов РК от 05.03.2025г. №104, введен в действие с 23.03.2025 г)).

Отчёт составил(и):

Л.Г. Услонцева
Оценщик ТОО «ТРИЯ консалтинг»

ПРИЛОЖЕНИЯ ОТЧЕТА

Акт осмотра объекта оценки

Дата осмотра	**26 февраля 2026 г.**
Адрес	**Актюбинская обл., г. Актобе, район Астана, пр. А. Молдагуловой, уч. 24В**
Площадь земельного участка(-ов), га	**0,0995**
Право на земельный участок	**Право частной собственности**
Назначение земельного участка	**Для строительства пятиэтажного двадцати квартирного жилого дома**
Фактическое использование земельного участка	[ ] по целевому назначению / [ ] не используется / [X] др.
Улучшения на земельном участке	[ ] отсутствуют / [X] имеются
Благоустройство территории	[X] огорожена/ [ ] дорожки, тротуары/ [ ] зеленные насаждения / [ ] др.
Инженерные системы	[ ] отсутствуют / [ ] имеются / [X] проходят рядом
Незарегистрированные строения на территории объекта оценки	[ ] отсутствуют / [X] имеются
Топография земельного участка	[X] ровный / [ ] с уклоном
Удаленность от города/областного центра	[X] в городе / [ ] до 5 км. / [ ] 5-10 км. / [ ] 10-50 км. / [ ] 50-100 км. / [ ] более 100 км.
Расстояние до центра города	[X] центр города / [ ] до 10-15 мин. / [ ] до 20-30 мин. / [ ] до 40-50 мин. / [ ] более 1 часа
Расстояние до остановки	[ ] в пределах 100 м. / [X] в пределах 200 м. / [ ] в пределах 300 м. / [ ] 500 м. и более
Окружение объекта оценки и объекты соц. инфраструктуры района	
Плотность застройки	[ ] низкая / [ ] средняя / [X] высокая
Качество застройки	[X] старый фонд / [X] новый фонд
Этажность застройки	[ ] малоэтажная / [X] многоэтажная
Транспортная инфраструктура, качество и состояние дорог	[ ] низкая/ [ ] средняя/ [X] высокая/ [ ] асфальтированные дороги/ [ ] грунтовые дороги
Объекты промышленной инфраструктуры района	[X] отсутствуют / [ ] имеются
Смог, грязь, шум – уровень	[X] низкий / [X] средний / [ ] высокий
Темпы развития района	[ ] низкие / [ ] средние / [X] высокие
Оценщик (ФИО, подпись)	Услонцева Л.Г.
Представитель со стороны Заказчика (ФИО, подпись)	Умирзакова Р. Т.

Фотографии объекта оценки



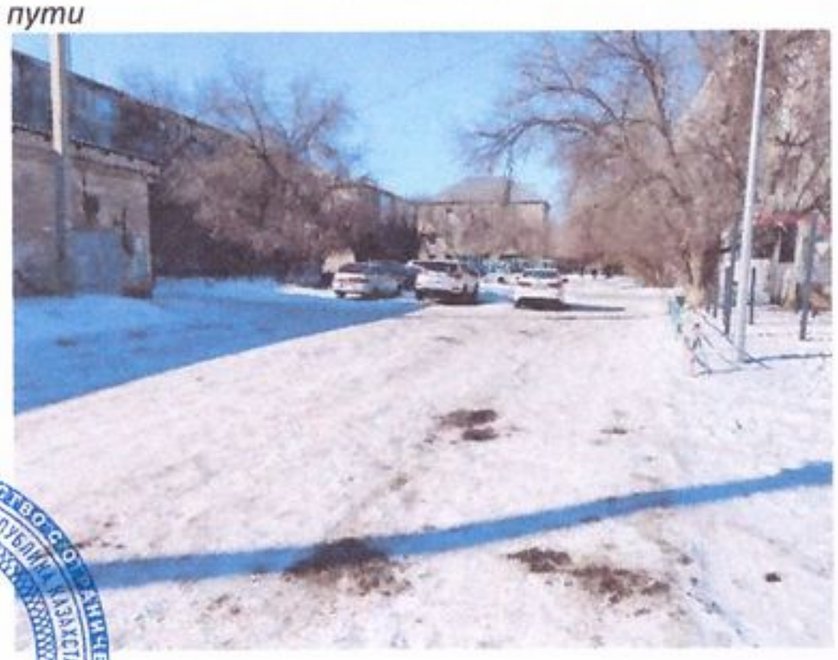






Подъездные пути





Скриншоты объявлений, использованных в расчетах

Аналоги, используемые для расчета земельного участка

Аналог №1: https://krisha.kz/a/show/1009677260?srchid=019cf274-8b7f-725c-9957-8b81cd30a8ba&srchtype=filter&srchpos=1

