Товарищество с ограниченной ответственностью «EXPO Оценка»

EXPO Оценка

«Утверждаю»
Директор ТОО «EXPO Оценка»
Турманов А.М.

ОТЧЕТ № АЛМ-2024/01
ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата составления отчета:	15.02.2024 года
Дата оценки:	08.02.2024 года
Наименование объекта оценки:	Земельный участок площадью – 45 га, кадастровый номер: 03-046-084-367
Местонахождение объекта оценки:	РК, Алматинская область, Илийский р-н, Караойский с.о., с. Караой, уч. 367
Цель оценки:	Определить рыночную стоимость недвижимого имущества
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Сведения о заказчике:	Товарищество с ограниченной ответственностью "Индустриальная зона Алматы" г.Алматы, Микрорайон АЛГАБАС , Улица 7, 142/29 БИН 150240016220 БИК IRTYKZKA ИИК KZ159650200007861674 АО "ForteBank"
Сведения об оценщике:	Турманов Айдар Муратович, квалификационное свидетельство оценщика № ППНО – 0264 – ОНИ от 13.07.2018 г., присвоена квалификация «Оценщик недвижимого имущества»
Сведения о Палате оценщиков	ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»
Сведения о юридическом лице:	ТОО "EXPO Оценка", г. Алматы, Ауэзовский район, ул. Ташкентская 496/2, БИН 170940009871 ИИК KZ486017131000015804 БИК HSBKKZKX АО " Народный Банк Казахстана "
Рыночная стоимость	**54 017 910 (Пятьдесят четыре миллиона семнадцать тысяч девятьсот десять) тенге**

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ 3
1.1. Основание для проведения оценки 3
1.2. Задание на оценку 3
1.3. Сведение об оценщике и юридическом лице 3
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 4
1.5. Документы, использованные при проведении оценки 5
1.6 Основные термины и определения 6
2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
2.1. Дата осмотра 8
2.2. Общая характеристика и состояние объекта оценки 8
2.3. Состав объекта оценки 8
2.4. Назначение и текущее использование объекта оценки 8
2.5. Описание местоположения объекта оценки 8
2.6. Описание основных характеристик оцениваемого объекта 8
2.7. Описание наилучшего и оптимального использования 9
3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ 9
3.1. Методология оценки 9
3.2. Краткое изложение сущности подходов и методов оценки 9
3.3. Описание процесса оценки 12
3.4. Оценка сравнительным подходом 13
3.5. Согласование результатов 16
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 16
Сертификат оценки 16
ФОТОМАТЕРИАЛ 18

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки

1	Договор о государственных закупках №012 от 05.02.2024 года

1.2. Задание на оценку

Объект оценки:	Земельный участок площадью – 45 га, кадастровый номер: 03-046-084-367
Собственник	ТОО Hub Energy
Местоположение объекта оценки:	РК, Алматинская область, Илийский р-н, Караойский с.о., с. Караой, уч. 367
Оцениваемые права:	**Настоящая оценка проводилась с предположением наличия полных прав собственности на оцениваемое имущество.** Под «Полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности
Вид оценки:	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
База и вид устанавливаемой стоимости:	Рыночная
Форма отчета:	Письменная (полный развернутый отчет)

1.3. Сведение об оценщике и юридическом лице

Ф.И.О.	Турманов Айдар Муратович
ИИН	871107301875
Местонахождение	г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. 6, д. 13, кв. 21
Номер и дата выдачи свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»	Квалификационное свидетельство оценщика № ППНО – 0264 – ОНИ от 13.07.2018 г., присвоена квалификация «Оценщик недвижимого имущества», квалификационное свидетельство оценщика № ППНО – 0264 – ОДИ от 13.07.2018 г., присвоена квалификация «Оценщик движимого имущества».
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Договор страхования профессиональной ответственности оценщика Серия № 433-23-150-0000238 от 12.08.2023 г.
Наименование палаты оценщиков	ПО СРО «Палата Профессиональный независимых оценщиков»
ИИН	900220300708
Местонахождение	г. Алматы, Ауэзовский район, мкр. Таугуль, д.4, кв. 112
Номер и дата выдачи свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»	Тубаев Куаныш Ашимакунович, квалификационные свидетельства оценщика, присвоенные решением квалификационной комиссии ПО «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков Казахстана «Bagalau Qazaqstan» рег. № 00083 от 13.07.2018 г., ПО СРО «Палата Профессиональный независимых оценщиков» №ФЛ-356 от 01.06.2023 г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Договор страхования ГПО при осуществлении оценочной деятельности с АО «СК «Amanat» № 433-23-150-0000107 от 15.06.2023 г.
Наименование палаты оценщиков	ПО СРО «Палата Профессиональный независимых оценщиков»
Сведения о юридическом лице	ТОО «EXPO Оценка», г. Алматы, Ауэзовский район, ул. Ташкентская 496/2, БИН 170940009871 ИИК KZ486017131000015804 БИК HSBKKZKX АО « Народный Банк Казахстана «

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

Исходя из нижеследующие трактовки и договореностей, настоящие Условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами. Настоящие условия не могут быть изменены или переаброзованы иным оброзом кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях, ограничениях и условиях, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.
2. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке отчета, были получены из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно делаются ссылки на источник информации и не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
3. При проведении оценочных работ и составлении Отчета Оценщик исходил из того, что вся информация об Объекте оценки, представленная Заказчиком, является достоверной и не требует дальнейшей проверки. Тем не менее, Оценщик не несет ответственность за достоверность такой информации.
4. Оценщик не несет ответственности за оценку тех частей объекта, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем изучения предоставленных Оценщику документов.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной или иной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на стоимость объекта.
6. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей с использование многофункциональной программы Office Excel. Итоговые показатели по каждому подходу получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличатся с указанными в Отчете.
7. Заключение и Отчет об оценке имущества представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.
8. Обязанность по идентификации объекта лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиками на основании предоставленных заказчиком данных о границах объекта и связанного с ним имущества. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
9. Оценщики не производили инвентаризационные обмеры объекта и не принимают на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Все планы и чертежи, приведенные в настоящем отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество и не следует полагаться на эти планы и чертежи в случае любого другого их использования. Выполненные оценщиками некоторые обмеры ограничивались объемом и точностью, необходимыми и достаточными лишь для выполнения оценки.
10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках 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.
11. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.
12. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику

третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

13. От оценщиков 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.

14. Принимается условие не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам ТОО «EXPO Оценка» аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с целями оценки.

15. Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объекту оценки.

16. В своих действиях оценщики поступали как независимые исполнители. Размер, вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщики исходили из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

1.5. Документы, использованные при проведении оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с нормативными документами и документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

- Информация, полученная от Заказчика.
- Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.
- Информация, полученная через интернет и СМИ:
- Интернет.

Нормативно-правовая база, которой руководствуется Оценщик, при подготовке настоящего отчета, включает в себя следующие:

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».
2. Приказ Министра финансов Республика Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 мая 2018 года № 16897.
3. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 03 мая 2018 года № 501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке». Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 18 мая 2018 года № 16900.
4. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки». Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971:
   - Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества»;
   - Стандарт оценки «Оценка недвижимого имущества»;
   - Стандарт оценки «Базы и тип стоимости»;
   - Стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов»;
   - Стандарт оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе».
   - Стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов».

Оценка была произведена на основании следующих правоустанавливающих, технических и иных документов (ксерокопий):

- Договор купли продажи № 2164 от 27.08.2021г.
- Акт на земельный участок № 220113162033393 1 от 13.01.2022г.
- Постановление акима № 601 от 29.12.2021г.
- Справка

Проверка подлинности, предоставленного материала не проводилась. Все документы были предоставлены в виде копий Заказчиком оценки.

Перечень использованной литературы и справочников:

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.;
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости / под редакцией М. А. Федотовой Москва «Кнорус» 2007.
3. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003;
4. "Оценка недвижимости" под редакцией А. Г. Грязновой и М. А. Федотовой Москва "Финансы и Статистика" 2007;
5. Драпиковский А., Иванова И. Оценка земельных участков, «Ега-Басма», 2003г.

Информация, полученная из интернет ресурсов и из периодических печатных изданий:

Интернет: www.krisha.kz;
Интернет: www.olx.kz;
Интернет: http://www. http://adilet.zan.kz//.

1.6 Основные термины и определения

1) остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;
2) альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются во время анализа наиболее эффективного использования объекта оценки;
3) земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ;
4) фактический возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;
5) 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;
6) недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
7) 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;
8) строения – земельные улучшения, в которых расположены помещения, предназначенные для пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и типа подобное;
9) сооружения - земельные улучшения, которые не принадлежат к строениям и помещениям, предназначенные для выполнения специальных технических функций (дамбы, туннели, эстакады, мосты и типа подобное);

10) объекты незавершенного строительства – строения, сооружения или передающие устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;
11) действительный валовый доход - потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
12) Операционные расходы - расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делится на: условно-постоянные; условно-переменные, или эксплуатационные; расходы на замещение, или резервы;
13) рентный доход (земельная рента) – доход, который получается с земли как средства производства в зависимости от качества и местоположения земельного участка. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;
14) 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;
15) 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, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;
16) внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);
17) физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;
18) чистый операционный доход (далее - ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными затратами;
19) передающие устройства – земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и т.п. любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи);
20) эффективный (действительный) возраст – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Базируется на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от фактического возраста в большую или меньшую сторону;
21) тренд – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;
22) функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;
23) потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при 100% ее использовании без учета всех потерь и расходов.

2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра

Визуальный осмотр объекта оценки был осуществлен Оценщиком 08.02.2024 года. По результатам осмотра был оформлен акт осмотра и осуществлена фото-фиксация (см. Приложения к данному Отчету об оценке).

2.2. Общая характеристика и состояние объекта оценки

Объект представляет собой: Земельный участок площадью – 45 га, кадастровый номер: 03-046-084-367, расположенный по адресу: РК, Алматинская область, Илийский р-н, Караойский с.о., с. Караой, уч. 367

2.3. Состав объекта оценки

В состав объекта оценки входит: Земельный участок площадью – 45 га, кадастровый номер: 03-046-084-367, расположенный по адресу: РК, Алматинская область, Илийский р-н, Караойский с.о., с. Караой, уч. 367.

2.4. Назначение и текущее использование объекта оценки

Назначение объекта оценки – для ведения сельскохозяйственного производства.

Текущее использование – не используется.

2.5. Описание местоположения объекта оценки

2.6. Описание основных характеристик оцениваемого объекта

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
Кадастровый номер земельного участка	03-046-084-367
Право собственности	частная собственность
Общая площадь участка, га	45,0000
Целевое назначение участка	для ведения сельскохозяйственного производства
Делимость земельного участка	делимый
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	Обеспечить доступ для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей
КОММУНИКАЦИИ	
Электроснабжение	Отсутствует
Холодное водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует

2.7. Описание наилучшего и оптимального использования

Понятие “наилучшего и оптимального использования”, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование пустого земельного участка или возведения на нем здания с наилучшей отдачей, при чем непременные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие «наилучшего и оптимального использования» подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу и увязывает с задачами развития общества. Подразумевается, что определение «наилучшего и оптимального использования» является результатом суждений оценщика на основе аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о «наилучшем и оптимальном использовании» представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов “наилучшего и оптимального использования” объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке;
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования;
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования должен обеспечить чистый доход собственнику участка;
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижения максимальной стоимости самого объекта.

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Методология оценки

При расчете стоимости имущества Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Для исключения возможности неправильного понимания оценки недвижимого имущества Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:

- идентифицировать цель оценки и вид определяемой стоимости;
- обеспечить достоверность информации, используемой при проведении оценки;
- обосновать выбор методов оценки;
- обеспечить исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

Специальные допущения:

В отношении объекта оценки нами приняты следующие допущения:

- оцениваемое имущество является специализированным, его обращение не ограничено;
- объекты недвижимого имущества отвечают требованиям, связанным с выполнением возложенных на них экономических функций, и их использование предполагается в обозримом будущем;

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Мы не несем ответственность в случае их обнаружения.

3.2. Краткое изложение сущности подходов и методов оценки

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

Методы доходного подхода:

A. метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.
B. метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

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, как правило, 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 целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Методы затратного подхода:

A. 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;
B. метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;
C. метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;
D. индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, 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.

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, 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.

Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

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

квадратного метра здания или сотки земельного участка. 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:

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

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

1) 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.

2) развития

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.

3) разнесения (аллокации)

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.

4) извлечения (экстракции)

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.

5) остаточной стоимости

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.

6) капитализации земельной ренты.

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

<u>Обоснование выбора использованных подходов:</u>

В данном случае был проанализирован рынок предложений и было установлено, что имеется достаточно предложений в сегменте рынка, к которому относится объект оценки. Этот подход в оценочном анализе основывается на принципе, согласно которому предполагается, что покупатель не заплатит за имущество больше, чем стоимость строительства или создания

любого аналогичного объекта, сопоставимого по своим качествам и полезности оцениваемому объекту. Применен сравнительный подход, а именно метод сравнительного анализа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, однако стандарты оценки рекомендуют использовать затратный подход, только если отсутствует возможность произвести оценку другими подходами. Не применялся в связи с тем что, на земельном участке нет строении.

Несмотря на то, что ни один подход не подойдет для применения во всех случаях, информация о ценах, полученных с активного рынка, обычно считается самым убедительным свидетельством стоимости (МСО5, п.10.8). Учитывая, что на рынке имеется достаточное количество информации о предложениях на реализацию объектов сопоставимых с оцениваемым, Оценщик принял решение не использовать в расчетах доходный подход, ограничившись метод сравнительного анализа сравнительного подхода.

3.3. Описание процесса оценки

В соответствии с нашим пониманием целей и задач данного исследования и опытом выполнения аналогичных проектов, оценщики, при работе по определению рыночной стоимости объекта оценки придерживались следующих процедур:

- ➔ Выявление цели оценки;
- ➔ Рассмотрение правоустанавливающей и технической документации;
- ➔ Идентификация цели оценки и планируемого способа использования ее результатов;
- ➔ Посещение объекта оценки, сбор и анализ информации об объекте оценки:
- ➔ Выявление всех особых обстоятельств и ограничений;
- ➔ Определение типа рассчитываемой стоимости, точное описание и обоснование применяемых методов оценки объектов;
- ➔ Установление даты оценки;
- ➔ Определение методологии оценки
- ➔ Проведение расчетов в соответствии с выбранной методологией;
- ➔ Вывод о рыночной стоимости.
- ➔ Подготовка отчета («Отчет об оценке»), отражающего результаты оценки.
- ➔ Обеспечение исчерпывающего и доступного изложения в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающих двусмысленного их толкования.

3.4. Оценка сравнительным подходом

Данный подход основывается на предположении, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму, превышающую таковую, за которую можно было бы приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этапы проведения расчетов методом сравнительного анализа приведены далее:

исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

6) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

7) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При оценке методом сравнительных продаж использовались данные о продажах и приобретениях аналогичных объектов, находящихся в непосредственной близости с объектом оценки.

На этапе сбора информации нам не удалось найти данные о фактических сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, Оценщик справедливо сделал вывод, что предложения в СМИ о продаже аналогичных объектов наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи. Таким образом, Оценщиком в процессе оценки были использованы данные, именуемые в ГК РК как «публичная оферта» (ст.447).

Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Мы провели интервьюирование продавцов объектов и пришли к выводу, что стоимость аналогичных объектов возможно ниже на -5% для помещений и участков, чем цена предложения.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом (таблица 1)

Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/670968997	https://krisha.kz/a/show/683673147	https://krisha.kz/a/show/691019525
Контактные телефоны		+7 777 717 0191 +7 701 746 6626	+7 701 177 7748 +7 705 577 7715	+7 700 248 5680
Месторасположение	РК, Алматинская область, Илийский р-н, Караойский с.о., с. Караой, уч. 367	РК, Алматинская область, Илийский район, Караойский с/о, с. Косозен, уч. 280	РК, Алматинская область, Илийский район, Байсеркенский с/о, с. Байсерке	РК, Алматинская область, Илийский район, Караойский с/о, с. Караой
Общая площадь земельного участка, сот.	45,00	20,81	3,19	6
Целевое назначение земельного участка	для ведения сельскохозяйственного производства	КХ	КХ	КХ
текущее использование	не используется	не используется	не используется	не используется
Инженерное обеспечение	отсутствуют	Аналогично	Аналогично	Аналогично
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие дополнительных построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Права собственности	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения, тенге		20 500 000	5 000 000	10 500 000
Цена предложения 1 сот./тенге		985 103	1 567 398	1 750 000
Корректировка на переданные имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена		985 103	1 567 398	1 750 000
Комментарий	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Подобранные сопоставимые объекты, так же как и объект оценки, оформлены на праве собственности. У оценщика отсутствует информация, указывающая на обременение залогом или долгосрочной арендой того или иного сопоставимого объекта, поэтому оценщик делает допущение об отсутствии указанных обременений. В приложении к отчету приведены все источники использованной информации. Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.			
Корректировка на торг		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена		886 593	1 410 658	1 575 000
Комментарий	В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок. При продаже ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторгование составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки по продаже объекта. Исходя из имеющегося аналитической информации, представленной в средствах массовой информации, после проведения интервью с продавцами объектов, величина поправки была принята на уровне -10%			
Корректировка на финансовые условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена		886 593	1 410 658	1 575 000
Комментарий	Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования сделки купли – продажи объекта недвижимости нетипичны, то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых подобраны объекты, продажа которых, по имеющейся у оценщика информации, предполагала одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). В данном случае применение корректировки не требуется.			
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена		886 593	1 410 658	1 575 000
Комментарий	Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения			

	отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства). В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у оценщика информации (согласно представленных объявлений и на основании информации, полученной в ходе проведенных телефонных интервью), предполагает сходные условия, а именно: продавцы не ограничены в сроках продажи, продавцы намерены продать объекты не какому-то определенному (зависимому) покупателю, а в условиях свободного рынка. Именно в этом смысле условия продажи являются типичными. Применение корректировки не требуется.			
Корректировка на время продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена		886 593	1 410 658	1 575 000
Комментарий	Рост цен на недвижимость зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Датой оценки является февраль 2024 года подбирались сопоставимые объекты выставлены на продажу в это же время. Данная корректировка не применялась.			
Корректировка на месторасположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена		886 593	1 410 658	1 575 000
Комментарий	Корректировка не применялась, поскольку аналоги и объект оценки расположены в близости и имеют схожую привлекательность местоположения.			
Корректировка на различие в целевом назначении земельного участка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		886 593	1 410 658	1 575 000
Комментарий	Корректировка не применялась, так как аналоги и объекты оценки имеют схожее целевое назначение.			
Корректировка на размер земельного участка		-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена		824 531	1 311 912	1 464 750
Комментарий	Так как площади оцениваемого объекта и сопоставимых объектов различаются была введена корректировка на площадь. Для расчета корректировки были применены следующие данные, согласно справочнику, Ко-Инвест для Аналогов 1,2,3 на разницу в объеме на разницу в площади 0,29-0,10 1,22 0,49-0,25 1,2 0,49-0,30 1,2 0,86-0,50 1,1 0,71-0,50 1,16 0,85-1,15 1 0,70-1,30 1 1,16-1,50 0,95 1,31-2,00 0,87 1,50-2,00 0,93 Ко=So/Sспр Где: So - площадь оцениваемого объекта. Sспр. - площадь объекта аналога. Ко - корректирующий коэффициент. Для аналогов № 1,2,3 корректировка составляет -7%.			
Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная цена		824 531	1 311 912	1 464 750
Комментарий	Корректировка не применялась, так как аналоги и объекты оценки имеют аналогичные коммуникации.			
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена		824 531	1 311 912	1 464 750
Комментарий	Корректировка не применена, поскольку все участки имеют схожую рельефность.			
Корректировка на наличие дополнительных построек		0%	0%	0%
Скорректированная цена		824 531	1 311 912	1 464 750
Комментарий	Строения отсутствуют, корректировка не применялся.			
Коэффициент значимости при согласовании результатов	1,0	0,333	0,333	0,333
Средняя стоимость 1 сот. земельного участка, тенге		1 200 398		
Стоимость земельного участка, тенге		54 017 910		

3.5. Согласование результатов

При согласовании результатов исследования три подхода к определению стоимости независимы друг от друга и при наличии достоверной информации должны давать одну близкую по величине рыночную стоимость. На практике расчетные величины стоимости, полученные в результате применения разных подходов, не равны между собой и требуют согласования результатов исследования, которое производится методом анализа иерархий, либо другим приемлемым для данного исследования математическим методом.

В связи с использованием одного подхода к оценке, согласование результатов не требуется.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая рыночная стоимость оцениваемого объекта: Земельный участок площадью – 45 га, кадастровый номер: 03-046-084-367, расположенного по адресу Алматинская область, Илийский р-н, Караойский с.о., с. Караой, уч. 367:

Наименование	Стоимость (тенге)
Рыночная стоимость земельного участка	54 017 910

54 017 910 (Пятьдесят четыре миллиона семнадцать тысяч девятьсот десять) тенге.

"Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана 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".

Примечание: согласно предоставленного акта на земельный участок целевое назначение указано для ведения сельскохозяйственного производства. В справке целевое назначение указано для ведения крестьянского хозяйства. Расчеты проводились согласно акта на земельный участок с целевым назначением для ведения сельскохозяйственного производства.

Сертификат оценки

Специалист по оценке имущества удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты являются объективными и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзяты профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета, мы также не имеем заинтересованность и предубеждение в отношении вовлеченных сторон;
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции к определению стоимости в пользу клиента;
- Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может быть равна или значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

Оценщик **Турманов А.М.**

Оценщик **Тубаев К.А.**

ПРИЛОЖЕНИЕ

Акт осмотра земельного участка

Акт осмотра земельного участка

Собственник: ТОО Нив Енгду

Кадастровый номер: 03-046-024-367

Адрес: Алматинская обл. Илийский р-он, с. Кыдыс

уч. 367

Общая площадь 46

Целевое назначение: ☐ К/Х ☐ ИЖС ☐ Пром.база ☐ тов./сель. ☐ ЛПХ

др. Для ведения сельскохозяйственного назначения

Экологическая зона: ☐ отличная ☑ хорошая ☐ удовлетв. ☐ неудовлетворительная

Рельеф земельного участка: ☑ ровный ☐ неровный

Расположение к транспортным магистралям: ☑ вдоль проезжей части

Ограждение территории: ☑ отсутствует ☐ имеется

Инженерные коммуникации:

Электроснабжение: ☐ центральное ☐ автономное отсут.

Канализация: ☐ центральная ☐ автономная (септик) отсут.

Водоснабжение: центральное ☐ автономное (скважина) ☑ отсутствует

Поливная система: ☑ отсутствует ☐ имеется

Газификация: ☐ центральный ☐ привозной

Ж/д. ветка: ☑ отсутствует ☐ имеется

Подъездные пути: ☐ грунтовая дорога ☑ асфальтированная дорога

Дополнительно: Земельный участок не используется.

Многолетние зеленые насаждения

№	Наименование	Количество	Ед. измер. (высота, кв.м./шт./п.метр/диаметр)	Возраст, лет	Состояние
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

При осмотре присутствовал представитель Заказчика

Собственник или представитель. Акт заполнен, верно, претензий не имею

Горячих Владимир Константинович

подпись

Осмотр производил Турсынов А. с

подпись

Дата осмотра « 08 » 02 2024 г.

ФОТОМАТЕРИАЛ

Копии свидетельства о членстве в Палате оценщиков

Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Турманов Айдар Муратович

ЖСН/ИИН 871070[illegible]875

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

Мемлекеттік лицензия, берілген № 14002881 2014 ж. 03.03
Государственная лицензия Регистрационный № 14002881 от 03.03.2014 г.

Куәлікті берген орган / Орган, выдавший свидетельство

Куәліктің нөмірі
Регистрационный номер свидетельства
ШНО – 0264 – ОНН

Берілген күні
Дата выдачи
13.07.2018

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты
Барекова М. М.

КСО РК

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

Турманов Айдар Муратович

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

Осы куәлік 31.12.2024 ж/г дейін әрекетті

(Данное свидетельство действительно до)

Куәлігі/Свидетельство № ф.л-229

Берілген/Выдано 01.01.2024 ж/г

Кіру күні/Дата вступления 16.05.2018 ж/г

Исполнительный директор
Аманбаева Н.Т.

«Bagalau Qazaqstan»
Қазақстанның Орталық Бағалаушылар Бірлестігі»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Квалификациялық комиссиясының
2018 жылғы « 13 » шілде шешімімен
(№01 хаттамасы, 2012 жылғы 28 қыркүйекте берілген
№12012587 Мемлекеттік лицензиясы)

Тубаев Куаныш Ашимакунович,
ЖСН 900220300708

«Зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын, бизнесті бағалау және бизнестің қатысу құқығын бағалау» мамандығы бойынша

«БАҒАЛАУШЫ»

біліктілігі берілді

Квалификациялық комиссиясының төрағасы / Погорелова Л.А.

Атқарушы директор / Аманбаев М.Т.

Хатшы / Шуленбаева Г.Р.

Берілген күні: 2018 жылғы « 13 » шілде
Алматы қаласы

Тіркеу нөмірі 00083

Решением Квалификационной комиссии
Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Центральное Объединение Оценщиков Казахстана
«Bagalau Qazaqstan»
от « 13 » июля 2018 года
(протокол №01,
Государственная лицензия №12012587 от 28.09.2012г.)

Тубаев Куаныш Ашимакунович,
ИИН 900220300708

присвоена КВАЛИФИКАЦИЯ

«ОЦЕНЩИК»

по специализации «Оценка интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов, оценка бизнеса и прав участия в бизнесе»

By the decision of the Qualification commission
of Chamber of Appraisers
«Self-Regulatory Organization «Central Association
of Appraisers of Kazakhstan «Bagalau Qazaqstan»

the QUALIFICATION of

«APPRAISER»

is conferred on

KUANYSH TUBAYEV, IIN 900220300708

in (specialization of) «Evaluation of intellectual property, intangible assets value, business evaluation and business participation rights»

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

Тубаев Куаныш Ашимакунович

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

Осы куәлік 31.12.2024 ж/г дейін әрекетті

(Данное свидетельство действительно до)

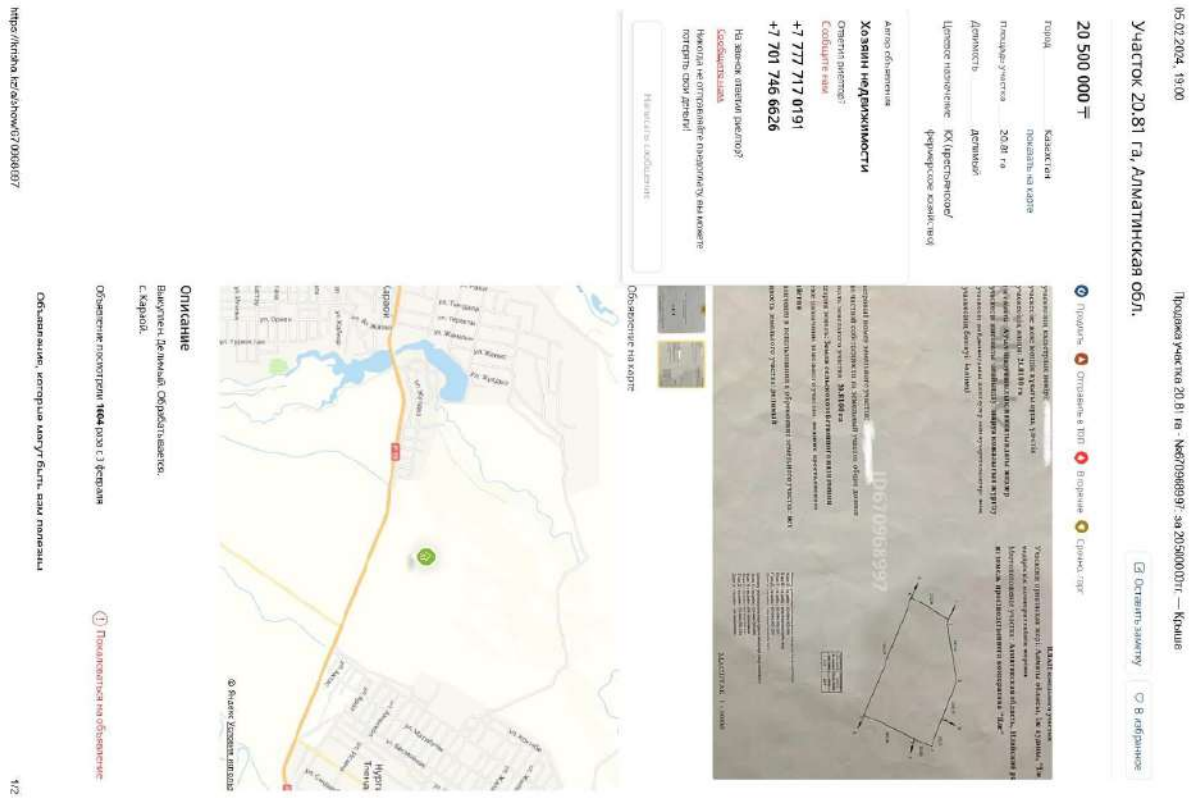
Куәлігі/Свидетельство № фл-227

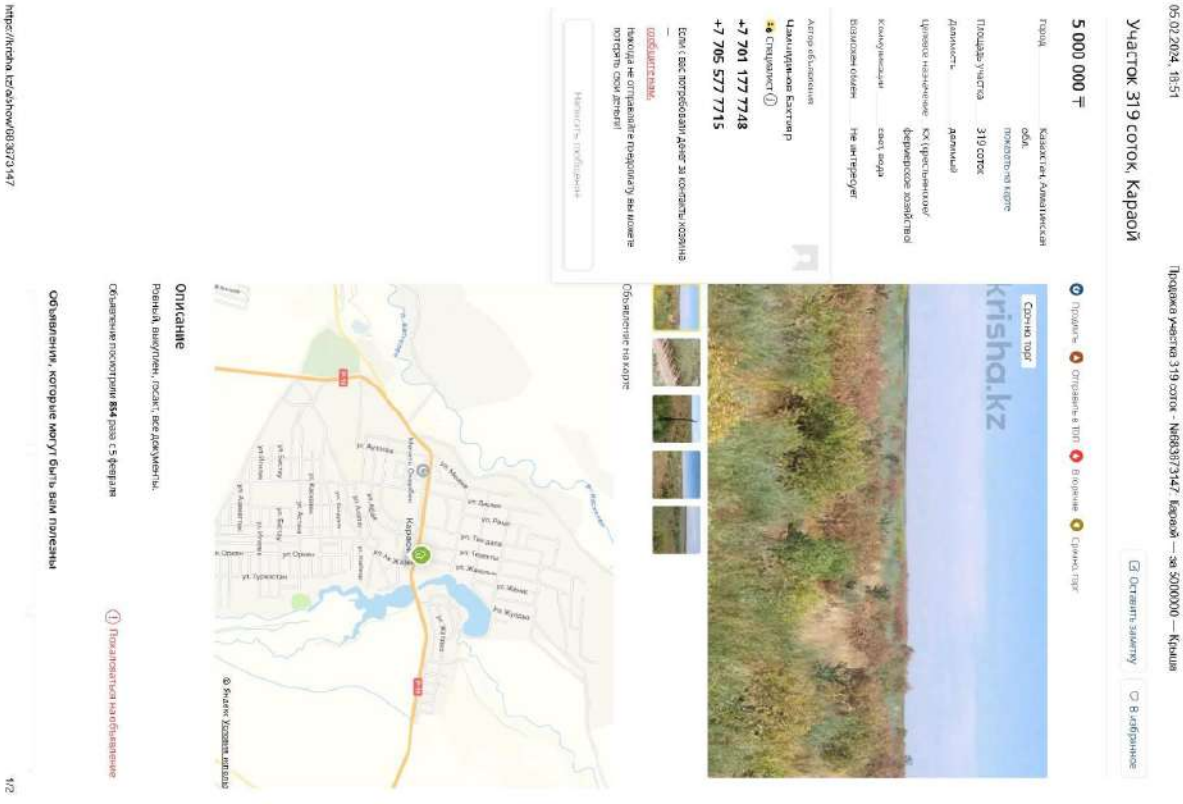
Берілген/Выдано 01.01.2024 ж/г

Кіру күні/Дата вступления 12.06.2020 ж/г

Исполнительный директор
Аубакаева Н. Э.

Скриншоты с рабочего стола компьютера





05.02.2024, 18:14 Продажа участка 6 га - №691019525: Косозен — за 10500000 — Крыша

Участок 6 га, Косозен

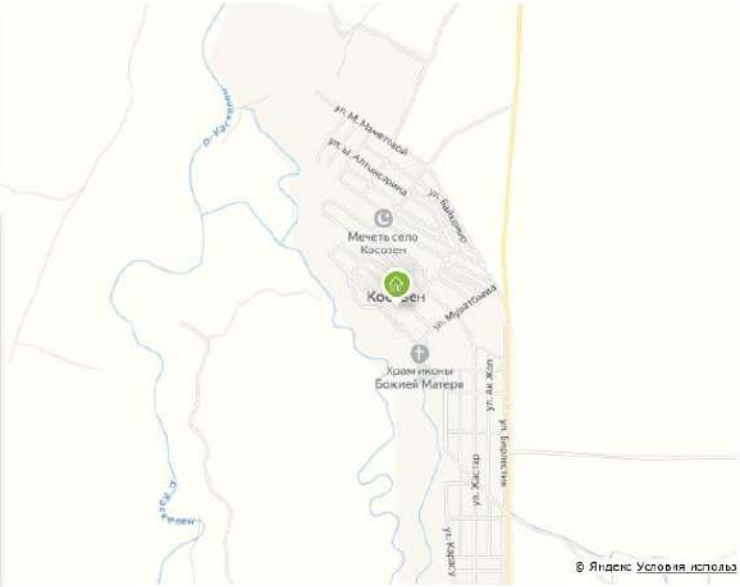
Оставить заметку | В избранное

10 500 000 ₸

Продлить | Отправить в ТОП | Срочно, торг

Город	Казахстан, Алматинская обл. показать на карте
Площадь участка	6 га
Делимость	делимый
Целевое назначение	КХ (крестьянское/фермерское хозяйство)

Объявление на карте



Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?
Сообщите нам

+7 700 248 5680

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Объявление посмотрели **11** раз с 30 января

Пожаловаться на объявление

Қазақстан Республикасы
Республика Казахстан

НОТАРИУС
МАЛКЕНҰЛЫ БАҚЫТ
Лицензия №0000251

ЖЕР ТЕЛІМДЕРІН ИЕЛІКТЕН ШЫҒАРУ ТУРАЛЫ ШАРТ

ДОГОВОР ОБ ОТЧУЖДЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Тіркеу нөмірі: Регистрационный номер:

293-2164

Жасалған күні: Дата совершения:

27.08.2021

Тұлғалар: Лица:

ЖСН/ИИН 880506302158, КАЗАНБАЕВ ДАНИЯР ЖАНДАРОВИЧ

БСН/БИН 190140030309, ТОО «Hub Energy»

Назар аударыңыз! Сайт мекенжайы https://enis.kz/ болып өзгертілгенін ескертеміз.
Нотариалдық іс-әрекеттің бірегей нөмірі:
AE03002932108271601061501601

Внимание! Убедитесь в том, что адрес сайта указан как - https://enis.kz/
Уникальный номер нотариального действия:
AE03002932108271601061501601

e-notary

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.
Алматинская область, Илийский район, село Отеген батыр,
двадцать седьмого августа, две тысячи двадцать первого года.

Мы, нижеподписавшиеся, с одной стороны гр.Аширов Кайратбек Бердикулович, 12 сентября 1979 года рождения, место рождения С-Казахстанская область, ИИН 790912301089, зарегистрированный по адресу: Алматинская область, Илийский район, село Отеген батыр, микрорайон Куат, улица Жаугаш Батыр, дом №97, действующий по доверенности (реестр №3475 от 17 сентября 2019 года, удостоверенного нотариусом нотариального округа Алматинской области Рашидиновой Ч.В., государственная лицензия №0003389 от 15 июня 2011 года МЮ РК) от имени гр.Казанбаева Данияра Жандаровича, 06 мая 1988 года рождения, ИИН 880506302158, место рождения Жамбылская область и с другой стороны Товарищество с ограниченной ответственностью «Hub Energy», БИН 190140030309, справка о государственной регистрации юридического лица №10100527687201 от 27 августа 2021 года, выданная отделом Илийского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Алматинской области, юридический адрес: Республика Казахстан, Алматинская область, Илийский район, Энергетический с/о, с.Отеген батыр, улица Титов, дом №51, именуемое в дальнейшем «Покупатель» в лице гр.Сагындыкова Даурена Акимжановича, 22 июля 1967 года рождения, ИИН 670722300083, место рождения Алматинская область, действующего по доверенности №3 от 18 августа 2021 года, от имени директора ТОО «Hub Energy», а также на основании протокола внеочередного общего собрания участников ТОО «Hub Energy» от 26 августа 2021 года, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Продавец продал, а Покупатель купил земельный участок, общей площадью 45.0000 га, кадастровый номер 03:046:084:367, земельный участок предоставлен для ведения крестьянского хозяйства, ограничения в использовании и обременения земельного участка – разрешено право проезда и прохода через участок, земельный участок делимый, расположенный по адресу: Алматинская область, Илийский район, Карасйский сельский округ, село Караой, участок №367 (триста шестьдесят семь), РКА2201800146889774.

2. Земельный участок продан за 44 000 000 (сорок четыре миллиона) тенге, уплаченных покуателем представителю продавца до удостоверения договора. Нотариусом разъяснено, что договоренность о цене является существенным условием настоящего договора и в случае скрытия подлинной цены, нотариус не несёт ответственность при наступлении споров между сторонами.

3. Отчуждаемый земельный участок принадлежит продавцу на основании: постановления акимата Илийского района, Алматинской области №10-1917 от 28 октября 2011 года; договора купли-продажи права собственности на земельный участок в рассрочку №54682 от 07 апреля 2016 года, заключенного с ГУ «Отдел земельных отношений Илийского района» в лице и.о. руководителя

СМОТРИ НА ОБО

Жунисова Е.М.; дополнительного соглашения зарегистрированного в книге регистрации за №65005 от 23 августа 2021 года.

4. До совершения настоящего договора указанный земельный участок никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит, подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках №10100527686678 от 27 августа 2021 года, выданной филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Алматинской области.

Продавец ставит покупателей в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого земельного участка, не названных в настоящем договоре. Продавец продает земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора продавец и покупатели не могли не знать.

Нотариусом удостоверено согласие гр.Сатанбаевой Арайлым Каиргазыкызы, 02 марта 1991 года рождения, ИИН 910302400850, место рождения г.Алматы, о согласии супругу гр.Казанбаеву Данияру Жандаровичу «Продавцу» на продажу вышеуказанного земельного участка за цену и на условиях по его усмотрению.

При подписании настоящего договора подтверждаем, что в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством и патронажем не состоим, не находимся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья можем осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдаем заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого договора, а также подтверждаем, что не находимся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств, также подтверждаем, что в совершенстве владеем русским языком и в услугах переводчика не нуждаемся.

8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых остается в делах нотариуса нотариального округа Алматинской области Малкенулы Б., второй передается «Покупателям».

Настоящим даем свое согласие на сбор, обработку, накопление, хранение использование и передачу своих персональных, биометрических и иных данных для осуществления нотариальных действий нотариусом с соблюдением условий конфидициальности и с учетом требований с Закона РК «О персональных данных и их защите».

9. Право на приобретенную собственность и ответственность в соответствии со статьей 118, 235-236, 238 Гражданского кодекса Республики Казахстан возникает у «Покупателя» с момента обязательной регистрации, а также согласно статье 188 Гражданского кодекса Республики Казахстан собственник вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

АЛМАТЫ ОБЛЫСЫ
ІЛЕ АУДАНЫНЫҢ
ӘКІМДІГІ

АКИМАТ
ИЛИЙСКОГО РАЙОНА
АЛМАТИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ҚАУЛЫ
29 декабря 2021 года

Отыз бірінші қаңтар

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ **601**

отыз бірінші қаңтар

Об изменении целевого назначения земельного участка товариществу с ограниченной ответственностью «Hub Energy»

В соответствии с пунктом 1 статьи 17, статьи 49-1 Земельного Кодекса Республики Казахстан, подпунктом 10 пункта 1 статьи 31, пункта 2 статьи 37 Закона Республики Казахстан «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», а также рассмотрев заключение земельной комиссии Илийского района, акимат района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1.Товариществу с ограниченной ответственностью «Hub Energy» изменить целевое назначение земельного участка общей площадью 45,0000 гектаров, ранее приобретенного согласно договора купли-продажи земельного участка от 27 августа 2021 года, акта на право частной собственности с кадастровым номером 03-046-084-367, для ведения крестьянского хозяйства на ведение сельскохозяйственного производства, расположенного в административно-территориальных границах Байсеркенского сельского округа, Илийского района.

2.Акт на право частной собственности № 210823152019424 1 считать недействительным.

3.Земельный участок признать делимым.

4.Ограничения и обременения – обеспечить доступ для технического ремонта и обслуживания инженерных сетей.

5.Государственному учреждению «Отдел земельных отношений Илийского района» внести изменения в учетную документацию.

Аким района **Б. Карасаев**

027213

копия верна Белоусова Н.Б.

e-gov

"Мемлекеттік мекемелер мен Жергілікті атқарушы органдар көрсетілетін мемлекеттік қызметтер" № 1414 "Мемлекеттік корпорация" Коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Бірегей нөмір / Уникальный номер 10320220000476

Алу күні мен уақыты / Дата получения 13.01.2022

"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН ҮКІМЕТ" МЕМЛЕКЕТТІК КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АК АЛМАТЫ ОБЛЫСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫ

ФИЛИАЛ НАО "ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ "ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ГРАЖДАН" ПО АЛМАТИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Жер учаскесіне акт
226113620333931
Акт на земельный участок

1. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/ Кадастровый номер земельного участка:	03-046-084-367
2. Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды.* Адрес земельного участка, регистрационный код адреса*	Алматы облысы, Іле ауданы, Кіровой ауылдық округі / Алматинская область, Илийский район, Кировский сельский округ
3. Жер учаскесіне құқығы: Право на земельный участок:	Жер учаскесіне жеке меншік құқығы / Право частной собственности на земельный участок
4. Жер учаскесінің ауданы, гектар*** Площадь земельного участка, гектар***	45.0000
5. Жердің санаты: Категория земель:	Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер / Земли сельскохозяйственного назначения
6. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты: Целевое назначение земельного участка:	ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін / для ведения сельскохозяйственного производства
7. Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар: Ограничения в использовании и обременения земельного участка:	инженерлік жүйелерді жөндеуге және қызмет көрсетуге ену сұқшылығы қамтамасыз етілсін / обеспечить доступ для технического ремонта и обслуживания инженерных сетей
8. Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді) Делимость (делимый/неделимый)	бөлінеді / делимый

* Мекенжайдың тіркеу коды болған жағдайда көрсетіледі/Регистрационный код адреса указывается при наличии.
**Мерзімі мен аяқталу күні уақытша пайдалану мақсатында көрсетіледі/Срок и дата окончания указывается при временном землепользовании.
***Жер учаскесінің үлесі бар болған жағдайда қосымша көрсетіледі/Доля площади земельного участка дополнительно указывается при наличии.

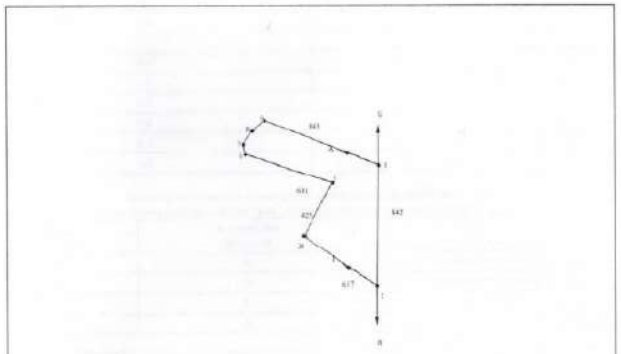
e-gov

"Мемлекеттік мекемелер мен Жергілікті атқарушы органдар көрсетілетін мемлекеттік қызметтер" № 1414 "Мемлекеттік корпорация" Коммерциялық емес акционерлік қоғамы

Бірегей нөмір / Уникальный номер 10320220000476

Алу күні мен уақыты / Дата получения 13.01.2022

Жер учаскесінің жоспары
План земельного участка



Масштабы/Масштаб 1: 25000

gov

1414

Бірегей нөмір
Уникальный номер 103202200000476

Алу күні мен уақыты
Дата получения 13.01.2022

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылыстар нүктелерінің № № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі, метр Меры линий, метр
1-2	842
2-3	617
3-4	5
4-5	425
5-6	631
6-7	62
7-8	117
8-9	110
9-1	843

Аралас учаскелердің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)****
Кадастровые номера (категория земель) смежных земельных участков****

Нүктеден От точки	Нүктеге дейін До точки	Сипаттамасы Описание
А	Б	03-046-084-187
Б	В	Земли сельскохозяйственного назначения
В	Г	03-046-084-207
Г	А	Земли сельскохозяйственного назначения

****Постсұнерлік анықтау комитеті кітабы жер учаскесінде актілер дайындаған сәтте сәйкес/Описание смежеств действительно на момент изготовления акта на земельный участок

Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

Жоспардағы № № на плане	Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана	Алаңы, гектар Площадь, гектар

Осы акт — "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорация коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы облысы бойынша филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік кадастры жөнінде бөлімінде жасалды

Настоящий акт изготовлен — Отделом Управления по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация Правительство для граждан" по Алматинской области

Мөрдің орны: Место печати:

Актіні дайындаған күні: Дата изготовления акта:

Басшысы — Руководитель
Кожагулов Е.Ж.
Жоспар — Жоспар
13 қаңтар 2022 ж. — 13 января 2022 года

gov

1414

Бірегей нөмір
Уникальный номер 103202200000476

Алу күні мен уақыты
Дата получения 13.01.2022

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне актілер жазылатын кітапта № 524308 болып жазылды.
Запись о выдаче настоящего акта произведена в книге записей актов на земельный участок за № 524308.

egov

Құжат электрондық үкімет порталымен құрылған
Документ сформирован порталом электронного правительства

"Мемлекеттік қызметтер алу бойынша (бірыңғай байланыс орталығы) ақпараттық-анықтамалық қызмет." 1414 "Информационно-справочная служба (Единый контакт-центр) Качественно получения государственных услуг"

Бірегей нөмір
Уникальный номер 101000036292236

Алу күні мен уақыты
Дата получения 05.02.2024

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Алматинской области

Справка
о зарегистрированных правах (обременениях)
на недвижимое имущество и его технических характеристиках

№101000036292236

05.02.2024
(дата выдачи)

Выдана Товарищество с ограниченной ответственностью "Hub Energy", БИН 190140030309

в подтверждение того, что на следующие объекты недвижимости:

Вид недвижимости	Кадастровый номер	Целевое назначение (литер по плану)	Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)	Кол-во составляющих	Этажность, этаж	Площадь общая/ Объем/ Протяженность	Площадь			Делимость (ЗУ)	Примечание
							Жилая	Основная	Полезная		

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Электрондық құжаттың нүсқасын Сіз egov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на egov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».

*штрих-код ЖМТ МДК, жалпыға жүйесінен алынған және «Алматытарта аймақтық үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамы филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбамен қол қойылған деректерді қамтиды.
*штрих-код содержит данные, полученные из информационной системы ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

egov

Құжат электрондық үкімет порталымен құрылған
Документ сформирован порталом электронного правительства

"Мемлекеттік қызметтер алу бойынша (бірыңғай байланыс орталығы) ақпараттық-анықтамалық қызмет." 1414 "Информационно-справочная служба (Единый контакт-центр) Качественно получения государственных услуг"

Бірегей нөмір
Уникальный номер 101000036292236

Алу күні мен уақыты
Дата получения 05.02.2024

Вид недвижимости	Кадастровый номер	Целевое назначение (литер по плану)	Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)	Кол-во составляющих	Этажность, этаж	Площадь общая/ Объем/ Протяженность	Площадь			Делимость (ЗУ)	Примечание
							Жилая	Основная	Полезная		
Земельный участок	03:046:084:367	ведение крестьянского хозяйства	обл. Алматинская, р-н Илийский, с.о. Карасайский, с. Кармой, уч. 367, .. (РКА21018001468897 74)	1	X	45.(га)	X	X	X	Д	Акт на право частной собственности на земельный участок № 524266 от 24.08.2021г.

1) зарегистрировано право:

Вид права	Содержание	Правообладатель	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения права	Дата, время регистрации
Право собственности	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	Товарищество с ограниченной ответственностью "Hub Energy"	Индивидуальная	Договор купли-продажи № 2164 от 27.08.2021	01.09.2021 16:42:34
Изменение идентификационных характеристик	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	Товарищество с ограниченной ответственностью "Hub Energy"	Индивидуальная	Постановление акима № 601 от 29.12.2021	17.01.2022 14:16:30

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Электрондық құжаттың нүсқасын Сіз egov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на egov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».

*штрих-код ЖМТ МДК, жалпыға жүйесінен алынған және «Алматытарта аймақтық үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамы филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбамен қол қойылған деректерді қамтиды.
*штрих-код содержит данные, полученные из информационной системы ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

2) зарегистрировано обременение права:

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (заинтересованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Арест	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	Карабаева Баку Алтынбековна, 27.04.1987 г.р.		Постановление № 3-6511/22 от 02.06.2022	07.06.2022 18:19:00
Ограничении в распоряжением имуществом в счет погашения налоговой задолженности	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	УГД по Илийскому району		Решение об ограничении в распоряжении имуществом в счёт налоговой задолженности налогоплательщика № 10000020119 от 25.05.2023	30.05.2023 11:46:17
Арест	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	СУД		Определение суда № 1968-23-5-21/5859 от 14.07.2023	18.07.2023 17:05:26
Арест	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	Частный судебный исполнитель ИСЕНБАЕВ ДАРЫН СОВЕТОВИЧ		Постановление о наложении ареста на имущество (недвижимость) № 40888e1b-ceb9-4e68-891a-622e5d2750a8 от 20.07.2023	20.07.2023 10:03:22
Ограничении в распоряжением имуществом в счет погашения налоговой задолженности	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	УГД по Илийскому району		Решение об ограничении в распоряжении имуществом в счёт налоговой задолженности налогоплательщика № 10000021008 от 25.09.2023	27.09.2023 11:18:01

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Электрондық құжаттың нұсқалығын Сіз egov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на egov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».

*штрих-код ЖМТ МДК, ақпараттық жүйесінен алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамы филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбамен қол қойылған деректерді қамтиды.
*штрих-код содержит данные, полученные из информационной системы ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

egov
Қазақ электрондық үкімет порталынан құрылған
Документ сформирован порталом электронного правительства
"Мемлекеттік басқаруды ақпараттандыру мәселелері бойынша (Бірыңғай байланыс орталығы) анықтама-ақпараттық қызметі." 1414 "Информационно-справочная служба (Единый контакт-центр) Министерства цифрового развития, инноваций и аэрокосмической промышленности"
Бірегей нөмір
Уникальный номер 101000036292236
Алу күні мен уақыты
Дата получения 05.02.2024

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (заинтересованное лицо)	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Ограничении в распоряжением имуществом в счет погашения налоговой задолженности	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	УГД по Илийскому району		Решение об ограничении в распоряжении имуществом в счёт налоговой задолженности налогоплательщика № 10000021625 от 13.10.2023	18.10.2023 11:22:42
Ограничении в распоряжением имуществом в счет погашения налоговой задолженности	ЗУ (ведение крестьянского хозяйства)	УГД по Илийскому району		Решение об ограничении в распоряжении имуществом в счёт налоговой задолженности налогоплательщика № 10000022642 от 22.12.2023	30.12.2023 15:40:41

3) зарегистрированы юридические притязания и сделки, не влекущие возникновение прав или обременений на недвижимое имущество:

Юридические притязания и сделки	Содержание	Заявитель (заинтересованное лицо)	Основание возникновения	Дата, время регистрации
Юридические притязания и сделки не зарегистрированы				

Примечание: Сведения, содержащиеся в справке, являются действительными на момент выдачи

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Электрондық құжаттың нұсқалығын Сіз egov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на egov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».

*штрих-код ЖМТ МДК, ақпараттық жүйесінен алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамы филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбамен қол қойылған деректерді қамтиды.
*штрих-код содержит данные, полученные из информационной системы ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

egov

Қағаз электрондық ұқсас порталымен құрылған
Документ сформирован порталом электронного правительства

"Мемлекеттік корпорация" коммерциялық емес акционерлік қоғамы
(Бірыңғай байланыс орталығы)
«Государственная корпорация» коммерческое акционерное общество

1414

Мемлекеттік-анықтамалық қызмет
(Бірыңғай анықтама-ақпараттық орталық)
Справочно-информационная служба
(Единый контакт-центр)

Бірегей нөмір
Уникальный номер 101000036292236

Алу күні мен уақыты
Дата получения 05.02.2024

Электрондық анықтаманың түпнұсқасын www.egov.kz порталында тексере аласыз.
Проверить подлинность электронной справки вы можете на портале www.egov.kz.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Электрондық құжаттың түпнұсқалығын Сіз egov.kz сайтында, «сандық-ақ» «электрондық уәкілет» веб-портальдың мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на egov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».

*штрих-код ЖМТ МДК, ақпараттық жүйесінен алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамы филиалының электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды.
*штрих-код содержит данные, полученные из информационной системы ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

Частный судебный исполнитель
исполнительного округа
Алматинской области
Лицензия №6081 от 09.11.2020г.

Алматы облыстық атқарушы
ішпағанын жеке сот
орындаушысы
09.11.2020ж. №6081 Лицензия

КАБИЕВА ТОГЖАН АХАНАЕВНА
040800, Алматинская область, г.Конаев, пр.Жамбыла, дом 5, оф.23
раб.тел: 8775462862 9, 8747586139, эл.почта: togzhan.kabieva@mail.ru

Жеке сот орындаушысы
Кабиева Т.А. қолы осы
«10» 02 20 24 ж.
Шығыс № 1-24/01 сс/Рсфм

Руководителю: ТОО «Hub Energy»

Должнику: Сатыбалдыкову Дауренбеку Акимжановичу
Алматинская область, г.Конаев,
Заречный, Учреждение 74-15514

Взыскателю: ТОО «Индустриальная зона Алматы»
г.Алматы, мкр.Аксай-2, д.7

В порядке статьи 68 Закона РК «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» направляю Вам постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества, принадлежащее ТОО «Hub Energy», БИН:190140030309.

Приложение: *постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 19.12.2023 года.*

Частный судебный исполнитель
исполнительного округа
Алматинской области

Кабиева Т.А.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об участии специалиста по оценке арестованного имущества

19.12.2023г. **г. Конаев**

Частный судебный исполнитель исполнительного округа Алматинской области Кабиева Тогжан Аханаевна, находящийся по адресу: г.Конаев, пр.Жамбыла, д.5, оф.23 (3-этаж гостинца ИЛИ), рассмотрев материалы исполнительного производства №1092/23-19-6081 от 12.10.2023 года,

УСТАНОВИЛ:

На исполнении у частного судебного исполнителя находится исполнительный лист №7511-22-00-1/595-8 от 03.10.2023 года выданный Алмалинским районным судом г.Алматы о передаче земельного участка, расположенные по адресу: Алматинская область, Илийский район, Энергетическое садоводческое общество, поселок Пакровка, Промзона, дом №36 (производственная база): Алматинская область, Илийский район, Энергетическое садоводческое общество, поселок Пакровка, Промзона, дом №36 «Б» (производственная база): Алматинская область, Илийский район, Энергетическое садоводческое общество, поселок Пакровка, Промзоан, дом №36 «А» (производственная база): Алматинская область, Илийский район, поселок Караой, дом №367: - земельный участок, расположенного по адресу: Алматинская область, Илийский район, поселок Караой, дом №368: КРУ ячейку КРН Ввод от трансформатора с вакуумным выключателем VS1-1250A, РЗиА РС83-А2.0, без счетчика в количестве 2 штук, КРУ ячейку КРН Ввод с вакуумным включателем VS1-1250A, РС83-А2.0, без счетчика в количестве 2 штук, КРУ ячейку КРН Линия в вакуумным включателем VS1-1250A, РС83-А2.0, без счетчика в количестве 4 штук, КРУ ячейку КРН СВ, с вакуумным выключателем VS1-1250A, РС83-А2.0, без счетчика в количестве 1 штук, КРУ ячейку КРН СР+ЦС в количестве 1 штук, КРУ ячейку КРН ТН с трансформатором напряжения НАМИ, РЗиА РС82-В1 в количестве 2 штук, КРУ ячейку КРН ТСН с трансформатором ТМГ 25/10-0,4кВ в количестве 2 штук, комплект на общую сумму 43 093 940 тенге: КТПН 2500/10-0.4кВ (4750*3500) состоящая из РУ-10кВ, ячейка КСО 366 ВНА с предохранителям (4Н) линия к трансформитору РУ-0,4кВ, вводную панель ЩО70-1-68 с выкатаным автоматом на 4000А, без счетчика, линейку панель ЩО70 с автоматом на 1000А, с рубильником 1000А, без счетчика, линейную панель ЩО70 с автоматом на 630А- силовой ТМГ 2500/10-0,4кВ в количестве 1 штук, комплект на общую сумму 14 924 500 тенге: оборудование для Автоматизированной системы коммерческого учета электроэнергии в комплекте 1 штук на сумму 4 696 320 тенге - передать в счет возмещения ущерба потерпевшим – АО «Алматинские электрические станции» и ТОО «Индустриальная зона Алматы».

17 ноября 2023 года на мою электронную почту поступило разъяснение судьи Иманкулова К.С.

Согласно разъяснению судьи Иманкулова К.С. от 17.11.2023г. ***при исполнении приговора в части передачи вещественных доказательств в виде имущества потерпевшим судам выписаны исполнительные листы и направлены судебным исполнителям, которые обязаны произвести расчеты суммы взыскания пропорционально ущербу потерпевшего.***

Согласно отчет об оценки ТОО «Фирма Центр Жилья» 07.09.2023 года оценено имущества виде земельного участка за №367 общей площадью 45 000 га, с кадастровым номером 03-046-084-367, на сумму 120 001 000 (сто двадцать миллионов одна тысяча) тенге.

Мною направлено письмо руководителю ТОО «Индустриальная зона Алматы» о принятие земельного участка в счет возмещения ущерба и копия отчет об оценки.

13.12.2023 года от руководителя ТОО «Индустриальная зона Алматы» поступило письмо о несогласии с оценкой, полагает что, оценка завышена.

Пунктом 3 статьи 76 Конституции РК и статьей 21 ГПК РК определено, что вступившие в законную силу судебные акты обязательны для исполнения всеми государственными органами и их должностными лицами физическими или юридическими лицами, которых эти судебные акты касаются.

Требования исполнительного документа в силу статьи 31 Закона являются основанием для применения мер принудительного исполнения. В силу ст.257 Гражданского кодекса РК при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной стоимости.

В соответствии с пунктом 1 ст.68 Закона 1. Судебный исполнитель в течение десяти рабочих дней с момента ареста и выявления принадлежности имущества должнику выносит постановление о назначении оценщика путем: самостоятельного назначения оценщика; назначения оценщика по предложению одной из сторон исполнительного производства; поручения одной из сторон исполнительного производства о проведении оценки имущества должника.

Оплата услуги по оценке залогового имущества должника возлагается на стороны исполнительного производства и в последующем возмещается за счет должника.

В связи с указанным, в рамках исполнительного производства надлежит разрешить вопрос об определении рыночной стоимости залогового имущества, принадлежащего должнику для последующей реализации на публичных торгах в форме аукциона.

На основании изложенного руководствуясь ст. 10, ст.24,68, , подпунктом 1 п.1 ст.126 Закона Республики Казахстан «Об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей»,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Поручить ТОО «Индустриальная зона Алматы» произвести оценку недвижимое имущество виде земельного участка расположенного по адресу: Алматинская область, Илийский район, с.Караой, участок №367, с кадастровым номером 03-046-084-367, зарегистрированного за ТОО «Hub Energy». БИН:190140030309.

2. Привлеченного в качестве специалиста оценщика предупредить об ответственности за заведомо ложные заключения в соответствии с действующим законодательством.

3. В соответствии с пунктом 1 ст.68 Закона «об исполнительном производстве и статусе судебных исполнителей» оплату услуги по оценке арестованного имущества должника возложить на взыскателя ТОО «Индустриальная зона Алматы», с дальнейшим возмещением за счет должника и отнесением к расходам по проведению исполнительных действий.

4. Постановление может быть обжаловано в суд в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Республики Казахстан.

Частный судебный исполнитель **Кабиева Т.А.**

Прошнуровано и пронумеровано

Количество листов 16

Подпись: