Личный помощник Вашего бизнеса
tEngRi Consult

г.Алматы, пр.Жибек Жолы 115, оф.101
https://tkonsalt.kz/
e-mail:oceni-kz@mail.ru
тел.8-707-732-20-06

«Утверждаю»
Директор
ТОО "Tengri Consult"

_____Рыжков Роман Сергеевич

ОТЧЕТ № 117/2024
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наименование объекта оценки	Земельный участок, площадью	21,2084	га.
Кадастровый номер	09-144-001-688		
Местонахождение объекта оценки	Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение 787 (РКА0201800078311727)		
Заказчик	Государственное учреждение "Отдел сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства города Сарани" Карагандинская область, г.Сарань, ЖАМБЫЛА, 67 БИН 060140009374 БИК KKMFKZ2A ИИК KZ53070103KSN3010000 РГУ "КОМИТЕТ КАЗНАЧЕЙСТВА МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РК" Тел.: 8/72137/704030		
Дата оценки	20 марта 2024 года		
Дата составления отчета	20 марта 2024 года		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости земельного участка		
Назначение оценки	Оценка государственных натурных грантов		
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость		
Рыночная стоимость в тенге.	**62 496 913**	**(Шестьдесят два миллиона четыреста девяносто шесть тысяч девятьсот тринадцать)**	
Оценщик/Директор: Рыжков Роман Сергеевич - ИИН 890804300556, Член ПО "СРО "Содружество оценщиков Казахстана" Трудовой договор с Товариществом с ограниченной ответственностью «Tengri Consult»			

Караганда 2025

СОДЕРЖАНИЕ:

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	**3**
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	**3**
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	**3**
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	**3**
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 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	**5**
РАЗДЕЛ 2. "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ"	**6**
2.1. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	**6**
2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	**6**
2.3. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	**6**
2.4. НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	**6**
2.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	**6**
РАЗДЕЛ 3. "РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"	**7**
3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	**7**
3.1.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	**7**
3.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТЫ, ВЫПОЛНЕННЫЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ/МЕТОДОВ.	**9**
3.2.1. РАСЧЕТЫ ВЫПОЛНЕННЫЕ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	**9**
3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	**12**
РАЗДЕЛ 4. "ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"	**13**
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	

Раздел 1 "Общие сведения об отчете"

1.1.Основание для проведения оценки:	**Договор о государственных закупках работ, не связанных со строительством № 23 от 20.03.2025 года**
1.2. Задание на оценку:	
Оцениваемый объект:	Земельный участок, площадью 21,2084 га.
Собственник объекта	Государственное учреждение "Отдел сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства города Сарани"
Местонахождение объекта:	Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение 787 (РКА0201800078311727)
Оцениваемые права:	Право государственной собственности
Вид оценки:	Обязательная
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество

1.3. Сведения об оценщике:

Оценщик - Рыжков Роман Сергеевич ИИН 890804300556, местонахождение: г.Алматы, пр.Жибек Жолы 115, оф.101, Квалификационное свидетельство оценщика регистрационный номер свидетельства ППНО-0070-ОИСиНМА,ОБ квалификация - «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе» дата выдачи 13.07.2018 г., регистрационный номер свидетельства ППНО-0070-ОНИ квалификация - «Оценщик недвижимого имущества» дата выдачи 13.07.2018 г., регистрационный номер свидетельства ППНО-0070-ОДИ квалификация - «Оценщик движимого имущества» дата выдачи 13.07.2018 г. Член ПО "СРО "Содружество оценщиков Казахстана" , Трудовой договор с Товариществом с ограниченной ответственностью «Tengri Consult» БИН 160540010284, Юр.адрес: Алматинская область, п.Боралдай, ул.Тянь-Шань, 14.

Имущественная ответственность оценщика застрахована в АО «Страховая компания «Freedom Finane Insurance» Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика Серия № ОП-25-312-00000001 от 06.01.2025 года, срок действия договора с 07.01.2025 по 06.01.2026 год. Сумма страхования – 20 000 000 (двадцать миллионов) тенге.

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

Допущения:

• Оценщик не несет ответственности за оценку состояние объекта, скрытые характеристики дефекты, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычным визуальным осмотром или путём изучения планов и спецификаций без применения специальных технических средств, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости;

• При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация от Заказчика и третьих лиц, является точной и достоверной, и не проводил её проверки;

• Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник;

• Все выводы о стоимости объектов оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.

Ограничения:

• Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки;

• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;

• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;

• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;

• Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

• Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчётов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика;

• Исходные данные, использованные оценщиком, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки:

- Кадастровый паспорт объекта недвижимости, земельный участок от 20.01.2025 года
- Договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка №44 от 16.01.2025 года
- Акт объединение земельных участков от 14.01.2025 года
- Письмо № 03-09-77-13/2 от 20.01.2025 года

Законодательство в области оценочной деятельности:

Закон об оценочной деятельности в Республике Казахстан № 133-VI от 10 января 2018 года (с изменениями и дополнениями на дату оценки)

Стандарты оценки:

1. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (приложение № 2), утверждённые Приказом Министра финансов РК от 05 мая 2018 г., за № 519, в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024 за № 227;

3. Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утверждённые Приказом Министра финансов РК от 05 мая 2018 года № 501, в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра-Министра финансов РК от 01.08.2022 года № 772;

5. Стандарт оценки «Виды стоимости» (приложение № 3), утверждённые Приказом Министра финансов РК от 05 мая 2018 г. №519, в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024 за № 227;

4. Международные стандарты оценки (с изменениями и дополнениями по состоянию на дату оценки).

6. Типой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков.

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

1. Данные периодических изданий, специализированных еженедельников, реэлтерских компаний, агенств по недвижимости, интернет-сайты и др https://krisha.kz/, https://ru.wikipedia.org/wiki/,

2. Справочник оценщика 2024, 1-е полугодие, Индивидуальные жилые дома, интернет-сайт https://appra.ru/sprav/2024p1/inddom.html

3. Справочник оценщика 2024 г. Шуленбаева Г.Р.

4. Предпринимательский кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года № 375-V ЗРК., с изменениями и дополнениями на дату оценки.

5. Земельный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442 с изменениями и дополнениями на дату оценки.

1.6. Основные термины и определения применяемые в отчете:

Оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан

Заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

Оценщик — физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат 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.

Дата отчета – дата составления отчета об оценке. Может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

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

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

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;

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

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;

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

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

Государственные натурные гранты – земельные участки, предоставляемые на праве временного безвозмездного землепользования юридическому лицу Республики Казахстан для реализации инвестиционного проекта с последующей безвозмездной передачей в собственность или землепользование в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством Республики Казахстан в области инвестиций; (ст.12.п.34 Земельного Кодекса РК)

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. Дата осмотра объекта оценки: 20 марта 2024 года

2.2. Состав объекта оценки:

Земельный участок

2.3. Основные характеристики:

Таблица 1 «Характеристика и описание земельных участков»

Наименование характеристики	Описание
Кадастровый номер	09-144-001-688
Площадь участка, (га)	21,2084
Право собственности	Государственная собственность
Топография местности	ровная
Целевое назначение	строительство и обслуживание производственной базы
Ограничения в использовании и обременения	соблюдение санитарных и экологических норм, использование по целевому назначению, без передачи права временного землепользования (аренды)
Делимость	делимый
Примечание	на территории земельного участка имеется строение в виде КПП, согласно заданию на оценку необходимо определить рыночную стоимость только земельного участка

Инженерное обеспечение:	
Холодное водоснабжение	отсутствует (есть возможность подключения)
Электроснабжение	отсутствует (есть возможность подключения)
Горячее водоснабжение	отсутствует
Отопление	отсутствует
Газоснабжение	отсутствует
Канализация	отсутствует

2.4. Назначение, текущее использование и состояние объекта оценки:

На дату проведения оценки, оцениваемый объект - земельный учаток, используется по назначению.

2.5. Описание местоположения объекта оценки, оцениваемый объект расположен по адресу:

Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение 787 (РКА0201800078311727)

Раздел 3 "Расчетная часть отчета"

3.1. Методология оценки.

3.1.1. Методология оценки недвижимого имущества

В соответствии с общепринятой практикой оценка стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. Могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор подхода и метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других факторов.

В соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 29 октября 2015 года № 375-V ЗРК., с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Статья 288.п.4. Оценка государственных натурных грантов осуществляется по их рыночной стоимости в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Краткое изложение сущности методов трех подходов.

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.

Методы доходного подхода - применяются при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

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

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

иные методы, предусмотренные действующим законодательством.

Методы затратного подхода - применяются 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.

1) метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, расценок и других нормативов;

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

3) метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценке, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

Методы сравнительного подхода - позволяют 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, корректированных на выявленные различия.

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

2) 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);

3) 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.

иные методы, предусмотренные действующим законодательством;

Обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Обоснование отказа от применения доходного подхода:

Главой 2. п.6, Подходы и методы оценки недвижимого имущества, указано что: Доходный подход применяется при оценке объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы. При этом для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

Проведенный анализ рыночной информации об аренде аналогичных объектов позволяет сделать вывод о том, что, предложения об аренде аналогичных объектов на дату оценки отсутствовали, а прогнозирование на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса, не представилось возможным, в виду не предоставления и отсутствия таковых данных, в связи с чем доходный подход не применялся.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Пунктом 7 «Стандарта оценки недвижимого имущества» - Затратный подход применяется для проведения оценки, рынок купли-продажи или аренды, которого является ограниченным или которые не имеют идентифицируемых источников дохода.

Однако проведенный анализ рыночной и иной информации, необходимой для оценки, позволяет сделать вывод о том, что объем данных достаточен для применения других подходов и методов, в связи с этим затратный подход в данном случае не применялся.

Выбранные подходы и методы оценки

Исходя из **пункта 8,** Стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Проведенный анализ цен предложений по продаже аналогичных объектов, показал, что можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Соответственно оценщиком делается вывод о выборе и применении сравнительного подхода.

Руководствуясь **ст 14., п.1., п/п.1)** Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», а также, обосновав отказ от других подходов, выбором оценщика является -метод сравнительного анализа, в рамках сравнительного подхода.

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

1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки);

2) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта);

3) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);

4) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление полного повествовательного отчета.

3.2.1. Расчеты выполненные методом сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

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

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. 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, в том числе урожайности.

Источником получения информации по данному методу являются данные о купле-продаже объектов, при помощи, которых подбираются объекты-аналоги, максимально приближенные по своим характеристикам к оцениваемому.

Определение рыночной стоимости (метод сравнительного анализа)

Таблица 2 "Краткая характеристика сопоставимых объектов "

Источник информации сайт: www.krisha.kz от 20.03.2025 г.

№	Характеристики, адрес, ссылка на источник информации, конт. тел.	Площадь, сот.	Цена предложения, KZT	Стоимость 1 сот, KZT
1	Площадь участка 9 га, Делимость делимый, Местоположение в пригороде, Целевое назначение Коммерческое, конт. тел. +7 701 227 1527, источник информации: https://krisha.kz/a/show/688290107	900,00	18 000 000	20 000
2	Площадь участка 15 га, Делимость делимый, Местоположение вдоль трассы, Целевое назначение Коммерческое, конт. тел. +7 707 306 9939, +7 702 847 4117, источник информации: https://krisha.kz/a/show/675136474	1 500,00	54 702 000	36 468
3	Земельный участок находящийся в частной собственности площадью 70 000 кв. м (7 га), расположенный на трассе Астана-Караганда около развязки на Темиртау. Под заправку, кафе, стоянку, гостиницу, производственную базу, конт. тел. +7 777 701 6515, источник информации: https://krisha.kz/a/show/52583812	700,00	35 000 000	50 000
Средняя рыночная стоимость за 1 сот., тенге				**35 489**

Таблица 3 "Корректировки цен на оцениваемый объект"

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		1 объект	2 объект	3 объект
Месторасположение	Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение 787 (РКА0201800078311727)	город Сарань, промышленная зона Восточная	Бухаржырауский р-н, Березняковский С.О., 3-5 км. от центра г. Темиртау	трасса Астана-Караганда около развязки на Темиртау
Целевое назначение	строительство и обслуживание производственной базы	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Топография местности	ровная	ровная	ровная	ровная
Наличие коммуникаций	рядом (свет, вода)	рядом (свет, вода)	рядом (свет, вода)	рядом (свет, вода)
Наличие строений	условно свободный	отсутсвуют	отсутсвуют	отсутсвуют
Цена предложения, KZT		**18 000 000**	**54 702 000**	**35 000 000**
Общая площадь земельного участка (соток)	2 120,84	900,00	1 500,00	700,00
Цена предложения, за 1 сотку KZT		20 000	36 468	50 000
Корректировка на торг, тенге		1 980 000	6 017 220	3 850 000
Корректировка на торг, %		**-15%**	**-15%**	**-15%**
Скорректированная цена, KZT		17 800	32 457	44 500
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		17 800	32 457	44 500
Корректировка на площадь земельного участка, %		-8%	-3%	-10%
Скорректированная цена, KZT		16 376	31 483	40 050
Корректировка на наличие строений, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		16 376	31 483	40 050
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT		16 376	31 483	40 050
Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.				
Итоговая процентная корректировка		-23%	-18%	-25%
Абсолютная величина валовой корректировки		23%	18%	25%
Сумма абсолютных величин валовых корректировок аналогов		66%		
Вес аналога		0,65	0,73	0,62
Сумма веса аналогов		2,00		
Весовой коэффициент аналога		0,33	0,37	0,31
Средняя скорректированная стоимость 1 сотки, тенге				29 468
Общая площадь, соток				2 120,84
Стоимость объекта, тенге				**62 496 913**

Обоснование корректировок, вносимых в расчет для определения рыночной стоимости объекта оценки

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта. После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов. При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога. (Источник: Стандарт оценки)

Корректировка на уторговывание (торг) – обусловлена непременным процессом торга с целью получить более выгодные условия или более низкую цену при покупке товара или услуги. Величина корректировки должна соответствовать среднерыночной разнице между первоначальной ценой (ценой предложения) и фактической сделкой. Источник информации: Справочник оценщика 2024 г. под редакцией Шуленбаевой Г.Р., РАЗДЕЛ 2. стр. 15, Таблица 6. Диапазон корректировок для объектов данной категории недвижимости составляет от 15% до 26% для Карагандинской области. Корректировка применена в размере -15% в денежном выражении.

Корректировка на месторасположение

Корректировка основана на данных аналитических исследований ООО "Интегрированные консалтинговые системы" (г.Москва). Метод основан на ранжировании по бальной системе показателей, влияющих на стоимость объекта оценки. Количество баллов, характеризующих качество объекта оценки по данному фактору, и перечень рассматриваемых факторов может быть различным, в зависимости от особенностей объекта оценки. После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого аналога. Данное отношение и является комплексной корректировки на место-положение, расчет которой проводится по формуле:

$$k = \left(\frac{Б_{об}}{Б_{ан}} - 1 \right) \cdot 100\,\%,$$

где К — корректировка на местоположение, %.;

Боб. - сумма баллов объекта оценки;

Бан. - сумма баллов объекта-аналога.

Баллы качества объекта по конкретному фактору распределяются следующим образом:
очень хорошее - 5 баллов;
хорошее - 4 балла;
среднее - 3 балла;
ниже среднего - 2 балла;
плохое - 1 балл;
очень плохое - 0 баллов.

Таблица 4 "Корректировка на местоположение"

Наименование фактора	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месторасположение	Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение 787 (РКА0201800078311727)	город Сарань, промышленная зона Восточная	Бухаржырауский р-н, Березняковский С.О., 3-5 км. от центра г. Темиртау	трасса Астана-Караганда около развязки на Темиртау
Удаленность от г. Караганда, км (расстояние согласно картам)	18,7	18,7	25,8	25,8
Баллы качества	3	3	3	3
Престижность и уровень цен в районе расположения (Баллы качества)	3	3	3	3
Локальное местоположение (выход на "красную линию" или внутриквартальное расположение) (Баллы качества)	4	4	4	4
Транспортная доступность (наличие подъездных путей) (Баллы качества)	3	3	3	3
Сумма баллов	13	13	13	13
Размер корректировки на местоположение, %		**0%**	**0%**	**0%**

Корректировка на площадь земельного участка

Так как площадь оцениваемого объекта отличается от площади объектов - аналогов, мы применили корректировку на площадь, которая рассчитана согласно рекомендациям Ковалёва А.М., Дворядкин К.С. Методы расчета корректировок в сравнительном подходе. («Самолетик Зумберга» – мнемонические правила внесения относительных корректировок.). Если исходить из предположения, что стоимость 1сотки/кв.м. недвижимости пропорционально уменьшается по мере увеличения площади недвижимости, тогда можно предположить, что при внесении корректировки следует учитывать разницу в сотках/кв.м. у оцениваемого объекта и у объекта-аналога.

Кпл= (Поб/Пан)^(-0,1)-1, где:

Кпл= корректировка на площадь, %;

Поб - площадь оцениваемого объекта;

Пан - площадь оцениваемого аналога;

0,1 - константа.

Наименование	Поб	Пан 1	Пан 2	Пан 3
Общая площадь земельного участка (соток)	2 120,84	900,00	1 500,00	700,00
Корректировка на площадь земельного участка, %		-8%	-3%	-10%

Корректировка на наличие/отсутствие строений на земельном участке

В стоимость земельного участка на рынке может быть включена стоимость улучшений, произведенных на земельном участке, но не имеющих документального подтверждения. Для продавца и для покупателя данные улучшения (например, наличие фундамента, ограждения, хозяйственных построек (гараж, кпп и пр.) увеличивают стоимость предложения. Поскольку объект оценки и аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей. Наличие систем коммуникаций обеспечивает комфортное функционирование и использование любого объекта недвижимости и, следовательно, повышает ее стоимость. Поскольку объект оценки и аналоги по данному параметру сопоставимы, корректировка не применялась.

Вышеуказанные корректировки применены как наиболее часто используемые в практической работе оценщика и факторы рынка изучаемого сегмента. Для каждого фактора определены диапазоны его влияния, а также наиболее типичное значение, которое соответствует состоянию наибольшего количества объектов на рынке. Прочие корректировки не отраженые в данном отчете, не оказывают или не окажут существенного влияния на ценообразующий фактор.

3.3. "Согласование результатов оценки".

Согласно **п.9. Раздела 3, п/п3,** «Требований к содержанию отчета». При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик, как в рамках подходов, так и в рамках методов одного подхода: выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных или использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза).

В данном отчете об оценке оценщиком приняты подходы и методы, согласование которых не требуется в связи с приведением в отчете соответствующего раздела мотивированного отказа от использования остальных подходов/методов, в этой связи и присвоен 100 % результат подходу/методу, выбранному на этапе составления отчета об оценке.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.

Рыночная стоимость объекта оценки расположенного по адресу:
Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение 787 (РКА0201800078311727)
определенная с использованием сравнительного подхода составит:

62 496 913 тенге.

(Шестьдесят два миллиона четыреста девяносто шесть тысяч девятьсот тринадцать)

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в валюте Республики Казахстан (тенге) с письменной расшифровкой суммы в скобках.

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.

Оценщик: _____ **Рыжков Р.С.**

Приложение N 1.

Акт осмотра объекта недвижимости

по адресу: Карагандинская обл., г. Сарань, учетный квартал 046, строение 787.

Месторасположение (граничащие и соседние улицы или др.):

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☐ хорошая, ☐ удовлетворит, ☐ низкая

Экологическая зона : ☐ отличная, ☐ хорошая, ☐ удовлетворит., ☐ неуд.

Месторасположение участка:

участок расположен: ☐ на проезжей части, ☐ вблизи дороги, ☐ далеко от дороги

Чистота прилегающей территории: ☐ отличная, ☐ хорошая, ☐ удовлетворит, ☐ неуд.

Наличие насаждений: ☐ высокая, ☐ средняя, ☐ низкая,

Характеристики участка:

Участок: ☑ 21,2084 га, ограждения

№ акта на земельный участок

Кадастровый № 09-144-001-688

Постройки: ☐ баня, ☐ гараж, ☐ навес, ☐ летняя беседка, ☐ летняя кухня, ☐ сарай и др.

Специальные удобства (100-300 м. от объекта): ☐ автостоянка, ☐ магазин, ☐ рынок, ☐ автобусная остановка,

Коммуникации: ☐ газ: ☐ свет: ☐ вода: ☐ канализация:

Заведены коммуникации на земельный участок ☐, **не подведены** ☐ отсутствует

Шумность расположения: ☐ высокая, ☐ средняя, ☐ низкая,

Дополнительно на участке имеется строение в виде КПП.

Перепланировка/не узаконенные строения и прочие замечания:

Дата осмотра «20» марта 2025 года

Осмотр произвёл (а) Рыжиков Р.С. (Ф.И.О.) _____ (подпись)

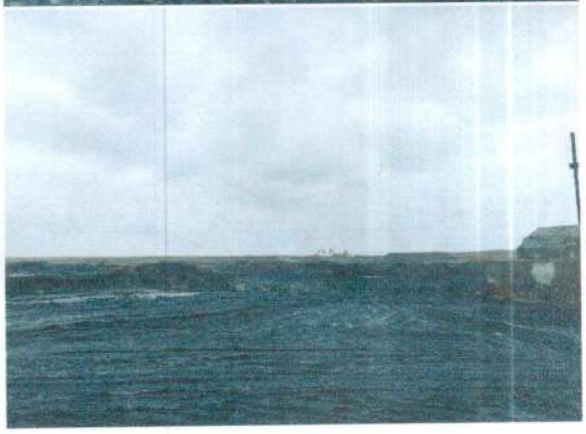
Осмотр произвёл (а) _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

При осмотре объекта присутствовал: ФИО Ончарова Я.З. _____ (подпись)

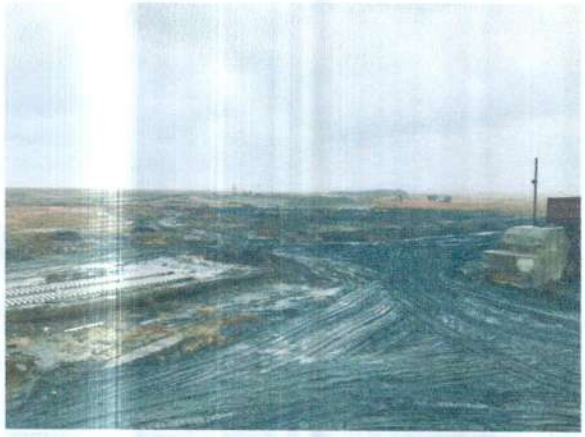
При осмотре объекта присутствовал: ФИО _____ _____ (подпись)

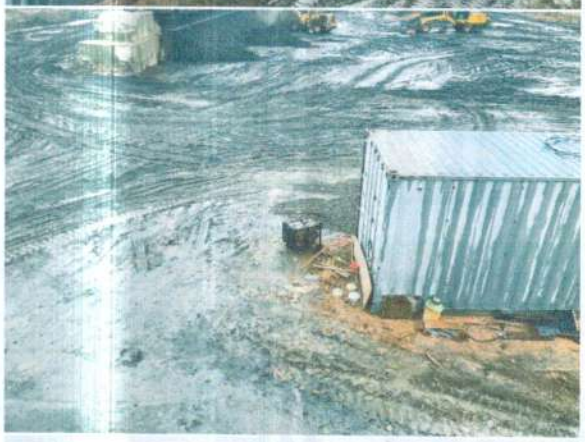
Примечание: Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку объекта собственности, на техническое состояние конструкций и частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Приложение № 2 Фотографии объекта оценки



Приложение № 2 Фотографии объекта оценки





Приложение №3 Скриншоты, содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет

krisha.kz/a/show/688290107

Крыша / Продажа участков

Участок 9 га, Сарань

Оставить заметку | В избранное

18 000 000 ₸

Продлить | Отправить в ТОП | Срочно, торг

Город	Казахстан, Карагандинская обл. показать на карте
Площадь участка	9 га
Делимость	делимый
Местоположение	в пригороде
Целевое назначение	Коммерческое
Возможен обмен	Не интересует

Объявление на карте

Развернуть

Как добраться | Сделать карту карт. в 2ГИС | Условия использования

Описание

Город Сарань, промышленная зона Восточная. ТОРГ ЕСТЬ! Реальным покупателям торг хороший!

пишите, если недоступен

Перевести

Объявление посмотрели 731 раз с 3 ноября

Пожаловаться на объявление

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор? Сообщите нам

+7 701 227 1527

На звонок ответил риелтор?

krisha.kz/a/show/675136474

Участок 15 га, Бухаржырауский р-н, Березняковский С.О.

Оставить заметку | В избранное

54 702 000 ₸

Продлить | Отправить в ТОП | В горячие | Срочно, торг

Город	Темиртау, Карагандинская обл. показать на карте
Площадь участка	15 га
Делимость	делимый
Местоположение	вдоль трассы
Целевое назначение	Коммерческое

Автор объявления

Ким Станислав

Специалист

Работает в компании Народный Банк Казахстана

+7 707 306 9939

+7 702 847 4117

Если с вас потребовали денег за контакты хозяина — сообщите нам

krisha.kz/a/show/675136474

Автор объявления

Ким Станислав

Специалист

Работает в компании Народный Банк Казахстана

+7 707 306 9939

+7 702 847 4117

Если с вас потребовали денег за контакты хозяина — сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Объявление на карте

Развернуть

Как добраться | Сделать карту карт. в 2ГИС | Условия использования

Параметры

В залоге

Описание

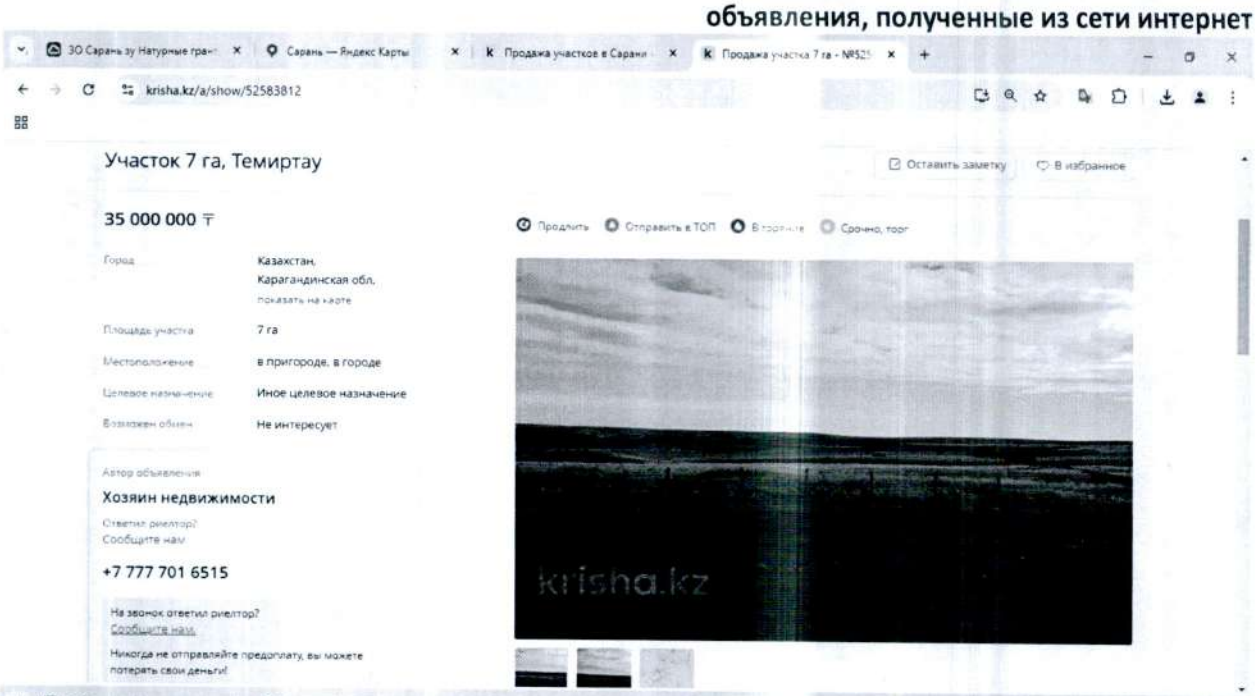
Удобный въезд, все документы, удобно под коммерцию.

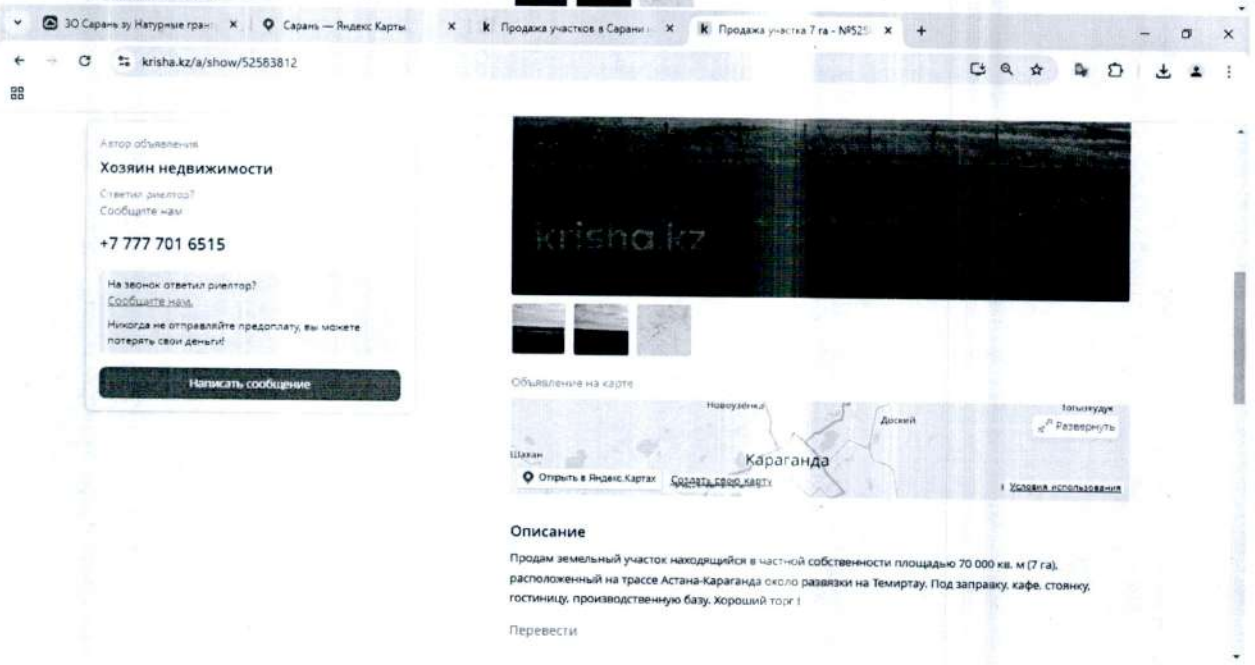
Продаётся уникальный земельный участок площадью 15 гектар в непосредственной близости к городу Темиртау (3-5 км. от центра г. Темиртау и около 1 км до транспортной развязки г. Темиртау). Этот участок подходит для различных целей, будь то инвестиционный проект, строительство коммерческой или жилой недвижимости, или даже агрокультурные цели.

Особенности участка:

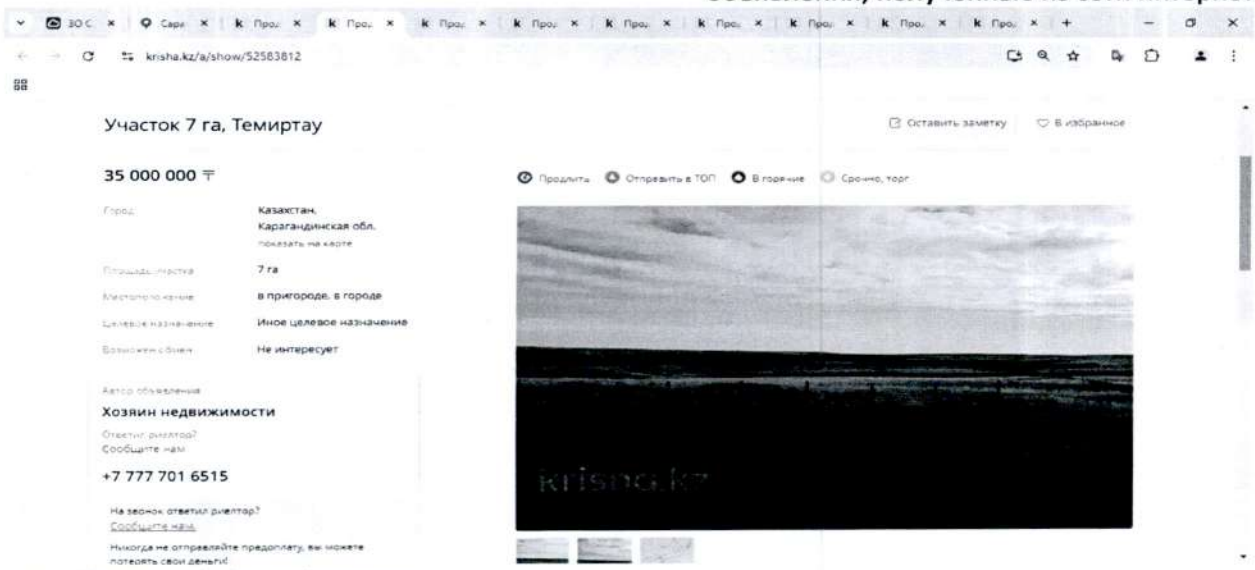
- Площадь 15 гектар, что предоставляет огромные возможности для развития проекта.
- Участок делимый, что упрощает планировку и разработку.
- Прекрасное месторасположение близко к городу Темиртау, что обеспечивает удобный доступ к инфраструктуре и рынкам (транспортная развязка на Караганду - Астану).
- Возможность торга, что делает этот участок более доступным для потенциальных покупателей.

Приложение №3 Скриншоты, содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет





Приложение №3 Скриншоты, содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет



krisha.kz/a/show/52583812

Участок 7 га, Темиртау

35 000 000 ₸

Город: Казахстан, Карагандинская обл.

Площадь участка: 7 га

Местоположение: в пригороде, в городе

Целевое назначение: Иное целевое назначение

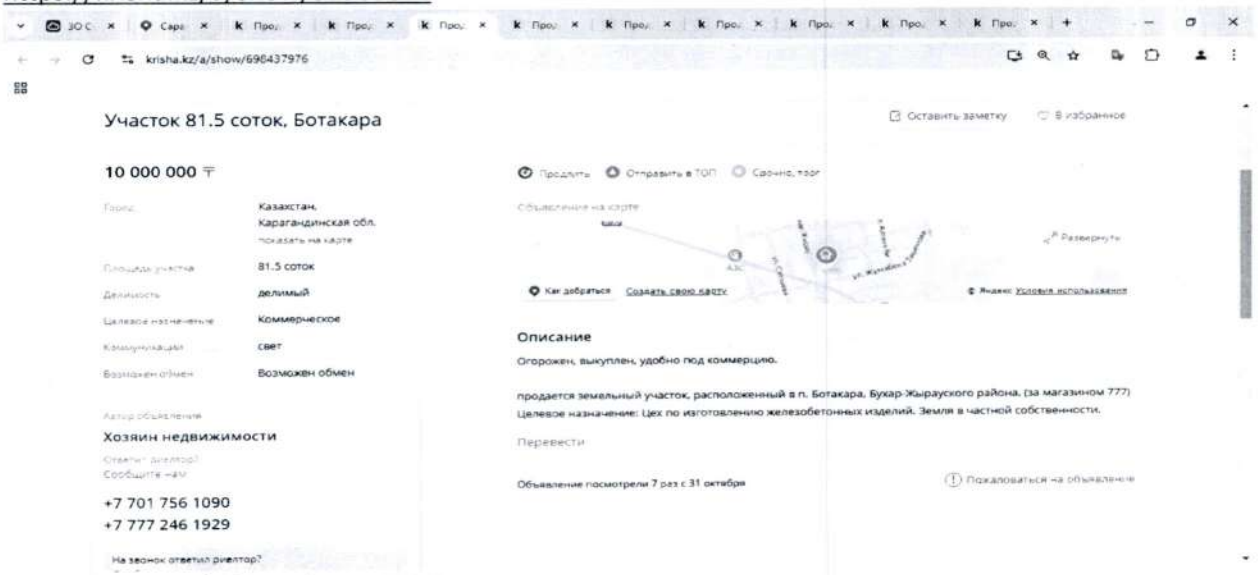
Возможен обмен: Не интересует

Автор объявления

Хозяин недвижимости

+7 777 701 6515

https://krisha.kz/a/show/52583812



krisha.kz/a/show/698437976

Участок 81.5 соток, Ботакара

10 000 000 ₸

Город: Казахстан, Карагандинская обл.

Площадь участка: 81.5 соток

Делимость: делимый

Целевое назначение: Коммерческое

Коммуникации: свет

Возможен обмен: Возможен обмен

Автор объявления

Хозяин недвижимости

+7 701 756 1090

+7 777 246 1929

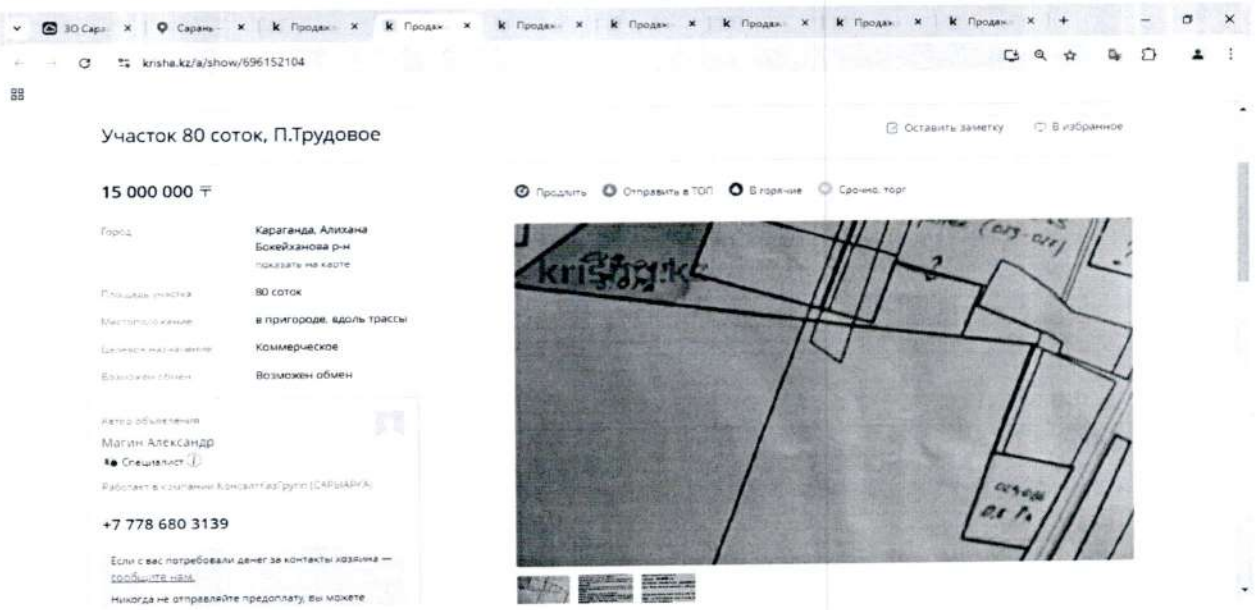
Описание

Огорожен, выкуплен, удобно под коммерцию.

продается земельный участок, расположенный в п. Ботакара, Бухар-Жыраусского района. (за магазином 777) Целевое назначение: Цех по изготовлению железобетонных изделий. Земля в частной собственности.

Объявление посмотрели 7 раз с 31 октября

https://krisha.kz/a/show/698437976



krisha.kz/a/show/696152104

Участок 80 соток, П.Трудовое

15 000 000 ₸

Город: Караганда, Алихана Бокейханова р-н

Площадь участка: 80 соток

Местоположение: в пригороде, вдоль трассы

Целевое назначение: Коммерческое

Возможен обмен: Возможен обмен

Автор объявления

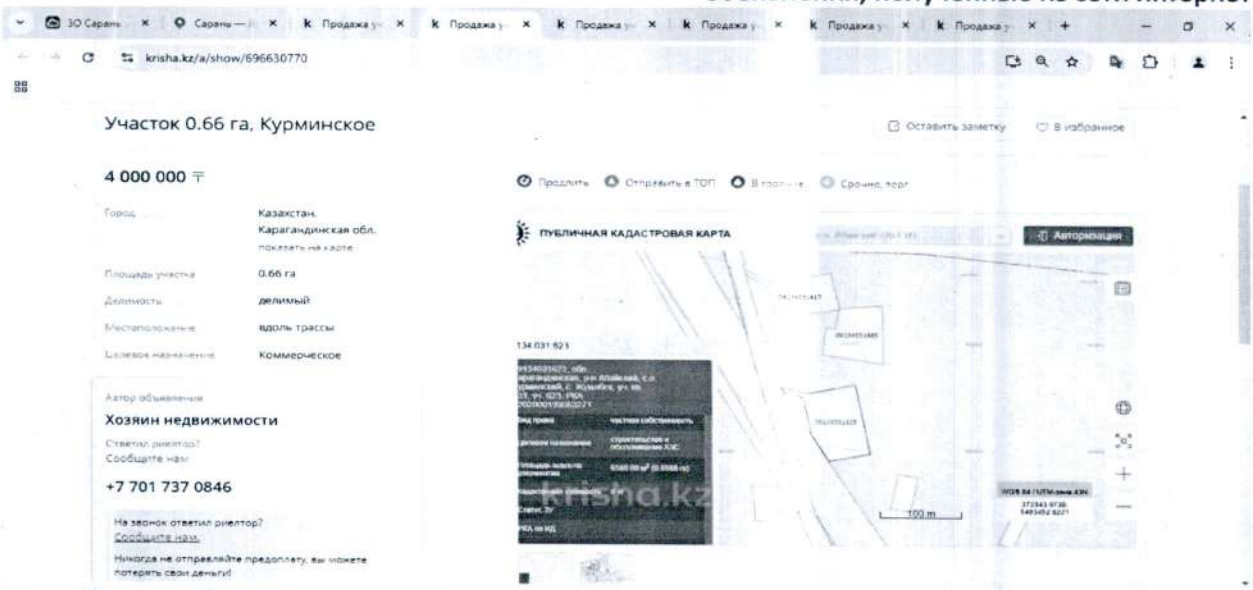
Магин Александр

Специалист

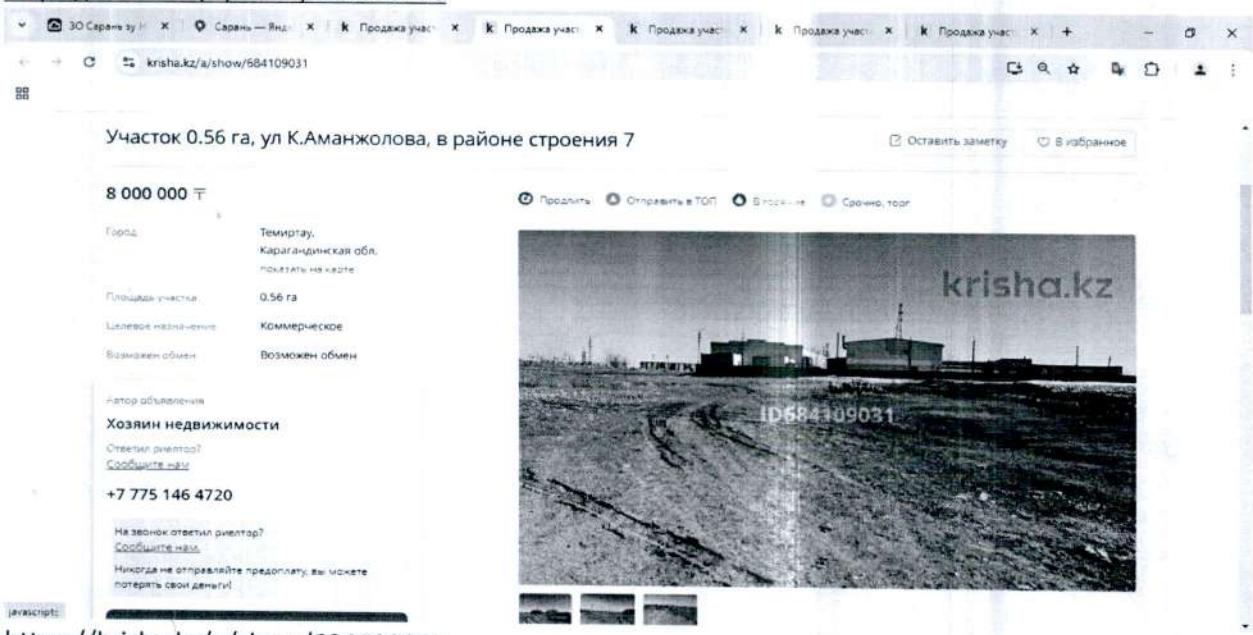
+7 778 680 3139

https://krisha.kz/a/show/696152104

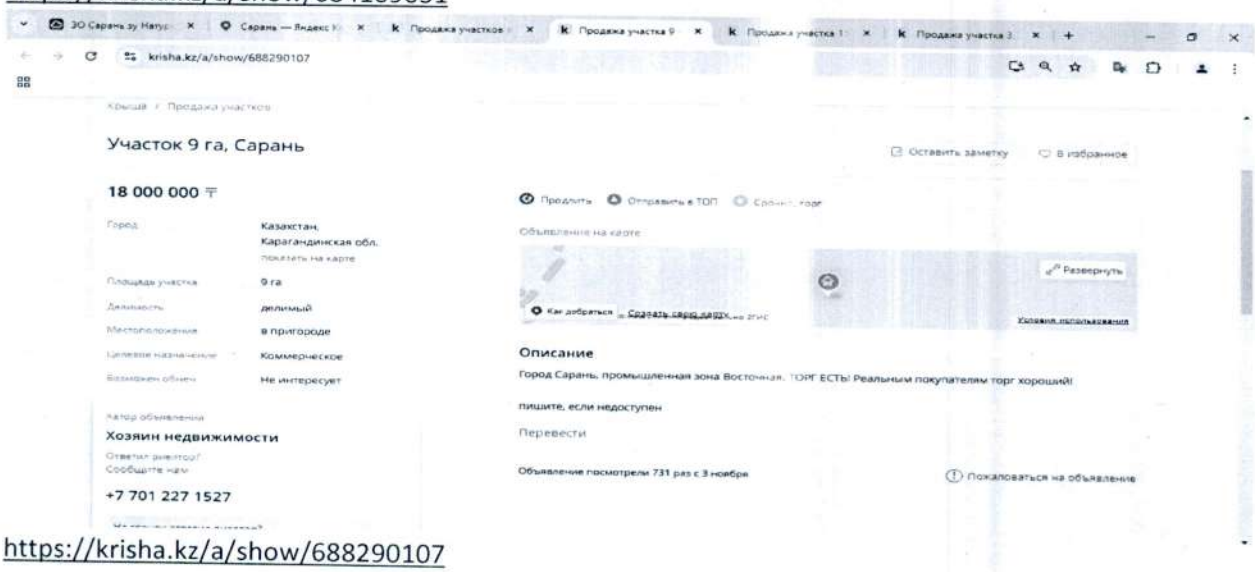
Приложение №3 Скриншоты, содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет



https://krisha.kz/a/show/696630770

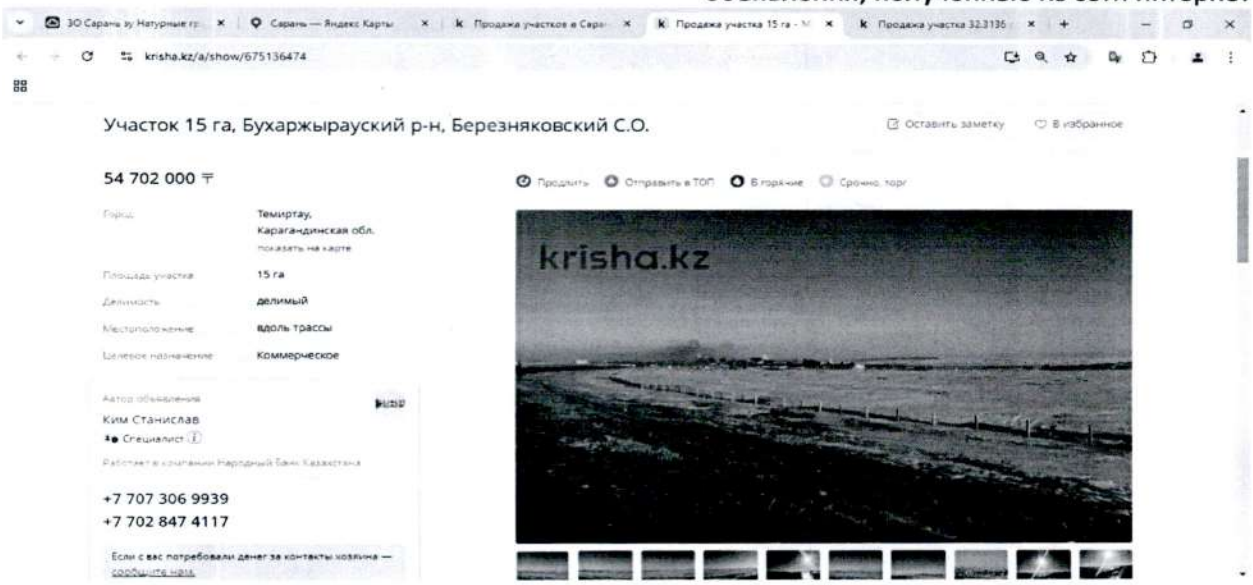


https://krisha.kz/a/show/684109031



https://krisha.kz/a/show/688290107

Приложение №3 Скриншоты, содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет



Участок 15 га, Бухаржырауский р-н, Березняковский С.О.

Оставить заметку | В избранное

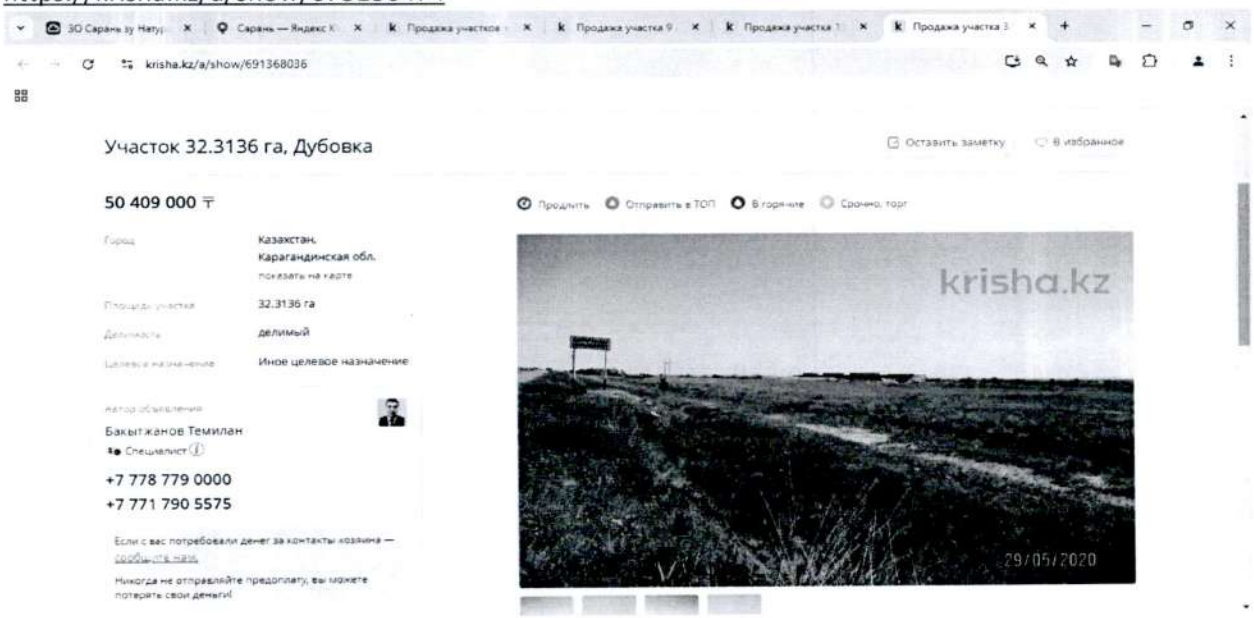
54 702 000 ₸

Продлить | Отправить в ТОП | В горячие | Срочно, торг

Город	Темиртау, Карагандинская обл. показать на карте
Площадь участка	15 га
Делимость	делимый
Местоположение	вдоль трассы
Целевое назначение	Коммерческое

Автор объявления
Ким Станислав
Специалист
Работает в компании Народный Банк Казахстана
+7 707 306 9939
+7 702 847 4117
Если с вас потребовали денег за контакты хозяина — сообщите нам

https://krisha.kz/a/show/675136474



Участок 32.3136 га, Дубовка

Оставить заметку | В избранное

50 409 000 ₸

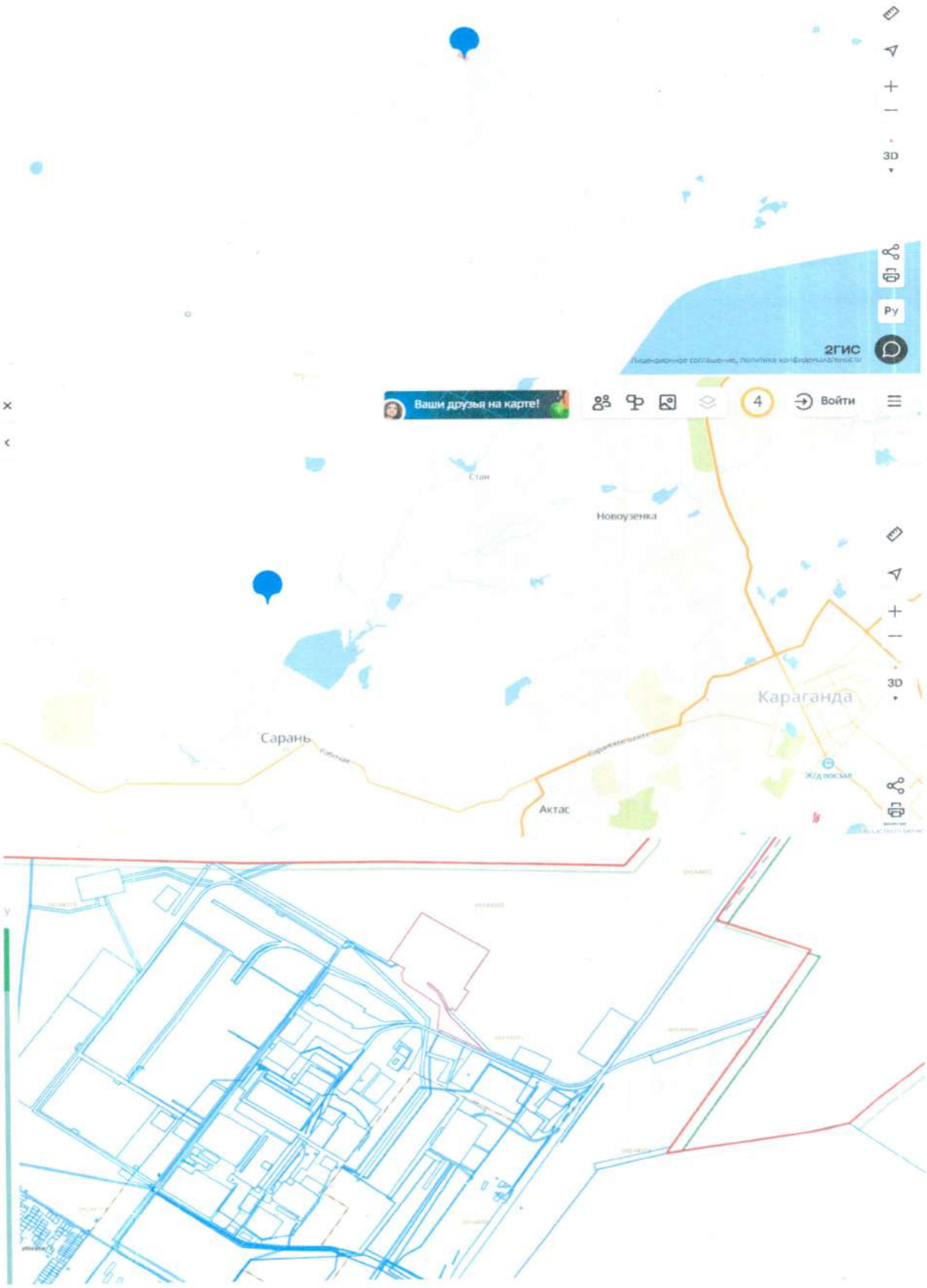
Продлить | Отправить в ТОП | В горячие | Срочно, торг

Город	Казахстан, Карагандинская обл. показать на карте
Площадь участка	32.3136 га
Делимость	делимый
Целевое назначение	Иное целевое назначение

Автор объявления
Бакытжанов Темилан
Специалист
+7 778 779 0000
+7 771 790 5575
Если с вас потребовали денег за контакты хозяина — сообщите нам
Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

https://krisha.kz/a/show/691368036

Приложение № 4 Местоположение объекта оценки



Утверждаю
Руководитель ГУ «Отдел сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства города Сарани»

АКТ
объединение земельных участков

Участок № 1

Земельный участок площадью:	**10,9517**
Кадастровый номер	**09-144-001-661**
Расположенный по адресу:	**Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение 787.**
Принадлежащие:	**ТОО «Karaganda Insulation»**
На праве:	**Временного возмездного землепользования**
На основании:	**Постановление акимата города Сарани о предоставлении от 03 сентября 2024 года за № 64/02.** **Постановление акимата города Сарани об изменения целевого назначения земельного участка от 17 декабря 2024 года за № 97/22.** **Договор временного возмездного землепользования (аренды) на земельного участка от 03 сентября 2024 года № 666, Дополнительное соглашение от 18 декабря 2024 года № 878.**
С целевым назначением:	**Для строительства и обслуживания производственной базы.**

Участок № 2

Земельный участок площадью:	**9,6881**
Кадастровый номер	**09-144-001-649**
Расположенный по адресу:	**Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, земельный участок 787.**
Принадлежащие:	**ТОО «Karaganda Insulation»**
На праве:	**Временного возмездного землепользования**
На основании:	**Договор купли-продажи № 556 от 18.03.2024 г.** **Договор купли-продажи № 557 от 18.03.2024 г.** **Договор купли-продажи № 558 от 18.03.2024 г.** **Постановление акимата города Сарани о продлении от 06 августа 2024 года за № 56/06.** **Постановление о внесении изменений в постановление акимата города Сарани от 31 декабря 2024 года за № 101/03.** **Договор временного возмездного землепользования (аренды) на земельного участка от 07 августа 2024 года № 460, Дополнительное соглашение от 05 января 2025 года № 3.**

С целевым назначением:	**Для строительства и обслуживания производственной базы**

Участок № 3

Земельный участок площадью:	**0,4240**
Кадастровый номер	**09-144-001-666**
Расположенный по адресу:	**Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 001, земельный участок 666.**
Принадлежащие:	**ТОО «Karaganda Insulation»**
На праве:	**Временного возмездного землепользования**
На основании:	**Постановление акимата города Сарани о предоставлении от 01 октября 2024 года за № 74/13.** **Постановление акимата города Сарани об изменения целевого назначения земельного участка от 17 декабря 2024 года за № 97/23.** **Постановление о внесении изменений в постановление акимата города Сарани от 31 декабря 2024 года за № 101/02.** **Договор временного возмездного землепользования (аренды) на земельного участка от 02 октября 2024 года № 727,** **Дополнительное соглашение от 18 декабря 2024 года № 880** **Дополнительное соглашение от 05 января 2025 года № 2.**
С целевым назначением:	**Для строительства и обслуживания производственной базы.**

Участок № 4

Земельный участок площадью:	**0,1446**
Кадастровый номер	**09-144-001-673**
Расположенный по адресу:	**Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 001, земельный участок 673.**
Принадлежащие:	**ТОО «Karaganda Insulation»**
На праве:	**Временного возмездного землепользования**
На основании:	**Постановление акимата города Сарани о предоставлении от 17 ноября 2024 года за № 87/05.** **Постановление акимата города Сарани об изменения целевого назначения земельного участка от 17 декабря 2024 года за № 97/24.** **Постановление о внесении изменений в постановление акимата города Сарани от 31 декабря 2024 года за № 101/01.** **Договор временного возмездного землепользования (аренды) на земельного участка от 20 ноября 2024 года № 828,**

Дополнительное соглашение от 18 декабря 2024 года № 879.
Дополнительное соглашение от 05 января 2025 года № 1.

С целевым назначением: **Для строительства и обслуживания производственной базы.**

Объединен на следующий земельный участок на основания письма объединение от ГУ «Отдел сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства города Сарани»

1. Земельный участок площадью: **21,2084 га**
   Кадастровый номер: **09-144-**

Приложение: Землеустроительный проект
Объединение земельных участков. **ТОО «KAR GEOZEM»**

Исполнитель: Ныгманов Е.Г. 14 января 2025 года

ҚОҒАМНЫҢ ҚАРАҒАНДЫ ОБЛЫСЫ БОЙЫНША

ӨТІНІШ № 00226705509 8

ТІРКЕЛГЕН КҮНІ 22.01.25

ТІРКЕЛГЕН УАҚЫТЫ 17:51

КАДАСТРЛЫҚ № 09:144:001:688

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ МЕКЕН ЖАЙЫ г. Саранск уч. кв. 046 сд-с 787

ТІРКЕЛІП ЖАТҚАН ЖАЙ Аминова КОЛЫ

БӨЛІМ БАСШЫСЫ КОЛЫ

БАСШЫ Мотиженов КОЛЫ

Цим. иден-х харек

ҚОҒАМНЫҢ ҚАРАҒАНДЫ ОБЛЫСЫ БОЙЫНША

ӨТІНІШ № 00226705558 5

ТІРКЕЛГЕН КҮНІ 22.01.25

ТІРКЕЛГЕН УАҚЫТЫ 18:00

КАДАСТРЛЫҚ № 09:144:001:688

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ МЕКЕН ЖАЙЫ г. Саранск уч. кв. 046 сд-с 787

ТІРКЕЛІП ЖАТҚАН ЖАЙ Аминова КОЛЫ

БӨЛІМ БАСШЫСЫ КОЛЫ

БАСШЫ Мотиженов КОЛЫ

«АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН ҮКІМЕТ» МЕМЛЕКЕТТІК КОРПОРАЦИЯСЫ» КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫНЫҢ ҚАРАҒАНДЫ ОБЛЫСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫНЫҢ САРАН ҚАЛАЛЫҚ ТІРКЕУ ЖӘНЕ ЖЕР КАДАСТРЫ БӨЛІМІ

ОТДЕЛ ГОРОДА САРАНЬ ПО РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ ФИЛИАЛА НЕКОММЕРЧЕСКОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ «ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ГРАЖДАН» ПО КАРАГАНДИНСКОЙ ОБЛАСТИ

101200, Саран қаласы, Жамбыл көшесі, 65 ү
Тел.: 8(72137) 73945

101200, город Сарань, ул. Жамбыла, д. 65
Тел.: 8(72137) 73945

«АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН ҮКІМЕТ» МЕМЛЕКЕТТІК КОРПОРАЦИЯСЫ» КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫ ҚАРАҒАНДЫ ОБЛЫСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫНЫҢ САРАН ҚАЛАЛЫҚ ЖЕР КАДАСТРЫ ЖӘНЕ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК БӨЛІМІ
№ 03-09-77-13/2
«20» 01 2025 ж.
101200, Саран қаласы

Во все компетентные органы

В связи с изготовлением кадастрового паспорта на земельный участок и объединением четырех земельных участков с кадастровыми номерами **09-144-001-661, 09-144-001-649, 09-144-001-666 и 09-144-001-673** был присвоен кадастровый номер **09-144-001-688,** на ТОО «Karaganda Insulation», БИН 231040006424 с целевым назначением: строительство и обслуживание производственной базы, находящегося по адресу: Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение 787.

Руководителm отдела г.Сарань **А.Б.Алымжанов**

27

Нөмірленген және тігілген
4 парақта
Күні: 22.01 2025ж.
Маман Аскарова К.А.
Басшы Алдажанов А.Б.

28

Договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка

город Сарань №44 «16» января **2025 года.**

Мы, нижеподписавшиеся уполномоченный орган по управлению земельными ресурсами, в лице руководителя государственного учреждения «Отдел сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства города Сарани» **Кадырканова Олжаса Рымбаевича**, действующий на основании распоряжения акима города Сарани от 30 апреля 2024 года № 5-лс, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и юридическое лицо **товарищество с ограниченной ответственностью «Karaganda Insulation»** в лице директора **Салихова Дмитрия Юрьевича**, действующий на основании устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Глава 1. Предмет Договора

1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату за пользование земельным участком в аренду принадлежащий ему на правах государственной собственности земельный участок на основании **договоров купли-продажи права временного возмездного землепользования (аренды) на земельные участки от 18 марта 2024 года № 556, № 557, № 558, постановления акимата города Сарани от 6 августа 2024 года № 56/06, постановления акимата города Сарани от 3 сентября 2024 года № 64/02, постановления акимата города Сарани от 1 октября 2024 года № 74/13, постановления акимата города Сарани от 20 ноября 2024 года № 87/05, акта объединения земельного участка от 16 января 2025 года;**

2. Месторасположение земельного участка и его данные:

адрес: **Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение № 787;**

площадь: **21,2084 гектар;**

целевое назначение: **для строительства и обслуживания производственной базы;**

ограничения в использовании и обременения: **соблюдение санитарных и экологических норм, использованием по целевому назначению, без передачи права временного землепользования (аренды);**

делимость или неделимость: **делимый.**

Глава 2. Размер платы за пользование земельными участками

3. Ежегодная сумма платы за пользование земельным участком устанавливается в расчете, составляемом уполномоченным органом по земельным отношениям по месту нахождения земельного участка.

4. Сумма платы за пользование земельным участком не является фиксированной и может изменяться Арендодателем, в случаях изменения условий настоящего Договора, а также в соответствии с внесенными изменениями и (или) дополнениями в законодательные акты, регламентирующие порядок исчисления налоговых и иных платежей на землю.

5. Плата за пользование земельным участком определяется в соответствии с налоговым и земельным законодательством Республики Казахстан и подлежит уплате Арендатором в сроки, установленные налоговым законодательством Республики Казахстан, и в дальнейшем, ежегодно в соответствии с налоговым и земельным законодательством Республики Казахстан, путем перечисления платежей на индивидуальный идентификационный код KZ24070105KSN0000000, наименование органа государственных доходов РГУ Управление государственных доходов по городу Сарани, КБК 105315, бизнес - идентификационный номер 941240000649.

Глава 3. Права и обязанности сторон

6. Арендатор имеет право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле, используя ее в целях, вытекающих из целевого назначения земельного участка;

2) на использование в установленном порядке без намерения последующего совершения сделок для нужд своего хозяйства имеющихся на земельном участке или в недрах под принадлежащими им земельными участками общераспространенных полезных ископаемых, насаждений, поверхностных и подземных вод, а также на эксплуатацию иных полезных свойств земли;

3) на возмещение убытков в полном объеме при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд;

4) возводить на праве собственности жилые, производственные, бытовые и иные здания (строения, сооружения) в соответствии с целевым назначением земельного участка с соблюдением установленных архитектурно-планировочных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных специальных требований (норм, правил, нормативов);

5) передать право временного возмездного долгосрочного землепользования (аренды), в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный кооператив;

6) сдавать земельный участок (или его часть) в аренду (субаренду) или во временное безвозмездное пользование, а также отчуждать право временного землепользования в пределах срока действия настоящего Договора без согласия Арендодателя, без изменения целевого назначения земельного участка, при условии выкупа права аренды у государства и уведомления уполномоченного органа по месту нахождения земельного участка;

7) на заключение договора на новый срок с преимущественным правом перед другими лицами по истечении срока действия настоящего Договора при надлежащем исполнении своих обязанностей, если иное не установлено законами Республики Казахстан;

8) на покупку земельного участка с преимущественным правом при его продаже из государственной собственности, для продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу в порядке, установленном гражданским законодательством Республики Казахстан, за исключением случаев, когда арендуемый земельный участок приобретается собственниками зданий, строений и сооружений.

7. Арендатор обязан:

1) использовать землю в соответствии с его целевым назначением и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и требованиями земельного законодательства Республики Казахстан;

2) при продлении срока настоящего Договора, обратиться в местный исполнительный орган по месту нахождения земельного участка, с соответствующим заявлением не менее чем за 3 (три) месяца до истечения срока настоящего Договора;

3) в случае необходимости обеспечивать предоставление сервитутов в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года (далее – Земельный кодекс);

4) при изменении адреса землепользователя и смене землепользователя в течение месяца сообщить об этом Арендодателю;

5) осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные статьей 140 Земельного кодекса;

6) не нарушать прав других собственников и землепользователей;

7) не допускать нарушений земельного законодательства Республики Казахстан;

8) при осуществлении хозяйственной и иной деятельности на земельном участке соблюдать строительные, экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования (нормы, правила, нормативы);

9) в случае обнаружения объектов, имеющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность, приостановить дальнейшее ведение работ и сообщить об этом уполномоченному органу по охране и использованию объектов историко-культурного наследия;

10) своевременно и в полном объеме уплачивать плату за пользование земельным участком, в соответствии с условиями настоящего Договора;

11) ежегодно уточнять размер платы за пользование земельным участком у Арендодателя;

12) представлять в налоговые органы по местонахождению земельных участков налоговую отчетность (расчета сумм текущих платежей) по плате за пользование земельными участками не позднее 20 февраля отчетного налогового периода;

13) в случае, заключения настоящего Договора после 20 февраля отчетного налогового периода, представлять расчет сумм текущих платежей не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем заключения настоящего Договора;

14) по окончанию срока действия настоящего Договора или его расторжения после 20 февраля отчетного налогового периода представлять дополнительный расчет сумм текущих платежей не позднее десяти календарных дней со дня окончания срока действия (расторжения) настоящего Договора;

15) в шестимесячный срок с момента принятия решения о предоставлении права на земельный участок оплатить потери сельскохозяйственного производства;

16) в срок указанный в решении местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка разработать проект рекультивации нарушенных земель (в случае наличия данного условия);

17) известить Арендодателя обо всех возникающих обременениях и ограничениях своих прав на земельный участок.

В случае предоставления земельного участка для целей строительства пункт 7 дополняется подпунктом 18) следующего содержания:

18) завершить строительство объекта в соответствии с целевым назначением земельного участка, в течение трех лет со дня принятия решения о его предоставлении, если более длительный срок не предусмотрен проектно-сметной документацией.".

8. Арендодатель имеет право:

1) осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора;

2) осуществлять контроль за использованием земельного участка по целевому назначению;

3) не заключать договор на земельный участок на новый срок, если Арендатор не исполнял свои обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

4) вносить изменения в настоящий Договор в части уточнении суммы платы за пользование земельным участком, в случаях, предусмотренных в пункте 4 настоящего Договора.

9. Арендодатель обязан:

1) предоставить Арендатору земельный участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с условиями настоящего Договора;

2) возместить Арендатору убытки, а также по его желанию предоставить другой земельный участок в соответствии с Земельным Кодексом и законодательством Республики Казахстан, в случае принудительного изъятия земельного участка для государственных нужд;

3) известить Арендатора обо всех имеющихся обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

Глава 4. Ответственность сторон

10. Стороны несут ответственность за невыполнение, либо ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

11. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами земельного законодательства Республики Казахстан.

12. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, имевшее место до истечения этого срока.

Глава 5. Внесение изменений и (или) дополнений, а также порядок расторжения договора

13. Все изменения и дополнения, вносимые по договоренности сторон в настоящий Договор, не должны противоречить положениям настоящего Договора и законодательству Республики Казахстан, оформляются в виде дополнительного соглашения, подписываются уполномоченными представителями сторон и оформляются в установленном законодательством порядке.

14. Настоящий Договор может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон в любое время, при условии обязательной оплаты пени (неустойки) за неисполнение договорных обязательств, предусмотренных в пункте 10 настоящего Договора.

2) в одностороннем порядке по решению суда при нарушении сторонами условий, предусмотренных настоящим Договором.

Глава 6. Порядок рассмотрения споров

15. Любые разногласия или претензии, которые могут возникнуть по настоящему Договору или связанные с его действием, разрешаются путем переговоров между сторонами.

16. Все разногласия, вытекающие из настоящего Договора, которые не могут быть решены путем переговоров, рассматриваются в судебном порядке.

Глава 7. Обстоятельства непреодолимой силы

17. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, включая стихийные бедствия, военные действия, забастовки, народные волнения, также запретительные меры, предусмотренные в правовых актах государственных органов Республики Казахстан, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

18. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления письменно уведомить об этом другую сторону и представить соответствующие доказательства.

19. Обстоятельства, указанные в пункте 17 должны подтверждаться компетентными государственными органами и организациями.

20. Ненадлежащее уведомление, лишает сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

21. После прекращения обстоятельств непреодолимой силы стороны незамедлительно возобновляет исполнение обязательств по настоящему Договору.

Глава 8. Заключительные положения

22. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения и подлежит обязательной регистрации в порядке, предусмотренном Законом Республики Казахстан от 26 июля 2007 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" и действует **с 16 января 2025 года по 3 августа 2025 года**.

23. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается "Арендатору", другой – "Арендодателю".

Юридические адреса и реквизиты сторон:

«Арендодатель»	«Арендатор»
Вр. и.о.руководителя государственного учреждения «Отдел сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства города Сарани» **Кадырканов О.Р.** Адрес: **г. Сарань, ул. Жамбыла, 67** ИИК **KZ24070105KSN0000000** КБК **105315** БИК **KKMFKZ2A** БИН **941240000649** РГУ **Управление государственных доходов по городу Сарань**	Юридическое лицо директор **ТОО «Karaganda Insulation»** **Салихов Д. Ю.** БИН **231040006424** Адрес: г. Сарань, уч. кв. 046, стр. 787
Подпись _____	Подпись _____
М.п.	

Расчет арендной платы на 2025 год

Землепользователь: **ТОО «Karaganda Insulation»**

Документ, устанавливающий право на земельный участок: акта объединения земельного участка от 16 января 2025 года

Целевое назначение: для строительства и обслуживания производственной базы

Местонахождение земельного участка: Карагандинская область, город Сарань, учетный квартал 046, строение № 787

Площадь: 21,2084 га

Кадастровый номер: 09-144-

Базовая ставка земельного налога: 8,2

Зона учетного квартала: III

Коэффициент учетного квартала: 1,0

Ежегодная плата за пользование земельным участком в размере 120 % от суммы земельного налога

Арендная плата на 2025 год равна: 2086907 (два миллиона восемьдесят шесть тысяч девятьсот семь) тенге.

Статья 564. Порядок исчисления и уплаты Налогового Кодекса РК

пункт 1.«Ежегодные суммы платы по земельным участкам, полученным во временное возмездное землепользование (аренду), устанавливаются в расчетах, составляемых уполномоченными органами по земельным отношениям. Расчеты суммы платы по земельным участкам, полученным во временное возмездное землепользование (аренду), пересматриваются уполномоченными органами по земельным отношениям». **На основании чего Вам необходимо ежегодно обращаться в ГУ «Отдел сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства города Сарани» за получением новых расчетов.**

пункт 4. Плательщики платы уплачивают в бюджет сумму платы равными долями не позднее 25 февраля, 25 мая, 25 августа и 25 ноября текущего года, если иное не установлено пунктами 5, 6, 9, 10 и 12 настоящей статьи. В случаях предоставления государством земельных участков во временное возмездное землепользование после одного из вышеперечисленных сроков уплаты платы первым сроком внесения в бюджет платы является следующий очередной срок уплаты.

Руководитель ГУ «Отдел сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства города Сарани» **О. Кадырканов**

ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
на 5 шт
Дата 16.01 Подпись

ҚОҒАМНЫҢ ҚАРАҒАНДЫ ОБЛЫСЫ БОЙЫНША

ӨТІНІШ № 00226705435 9

ТҮСКЕН КҮНІ 14.01.25
ТҮСКЕН УАҚЫТЫ 17:41

КАДАСТРЛЫҚ № 09:144:001:688

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОРНЫНЫҢ МЕКЕНЖАЙЫ г. Сарань ул. Ленина 046 сб-е 787

ТІРКЕУШІ Асенова

БАСШЫ Аппижанов

34

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Саран қаласының бөлімі

Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Жер учаскесі / Земельный участок

1.	Облысы Область	**Қарағанды** **Карагандинская**
2.	Ауданы Район	
3.	Қала (кенті, елді мекені) Город (поселок, населенный пункт)	**Саран қ.** **г. Сарань**
4.	Қаладағы аудан Район в городе	
5.	Мекен-жайы Адрес	**046 ес.кв., 787 құр** **уч. кв. 046, ст-е 787**
6.	Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	**0201800078311727**
7.	Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	**09:144:001:688**
8.	Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	**0904/21312**

Паспорт 2025 жылғы «20» қаңтар жағдайы бойынша жасалған
Паспорт составлен по состоянию на «20» января 2025 года

Тапсырыс № / № заказа 101000100173896

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

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Саран қаласының бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

ЖЕР УЧАСКЕСІ ТУРАЛЫ ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

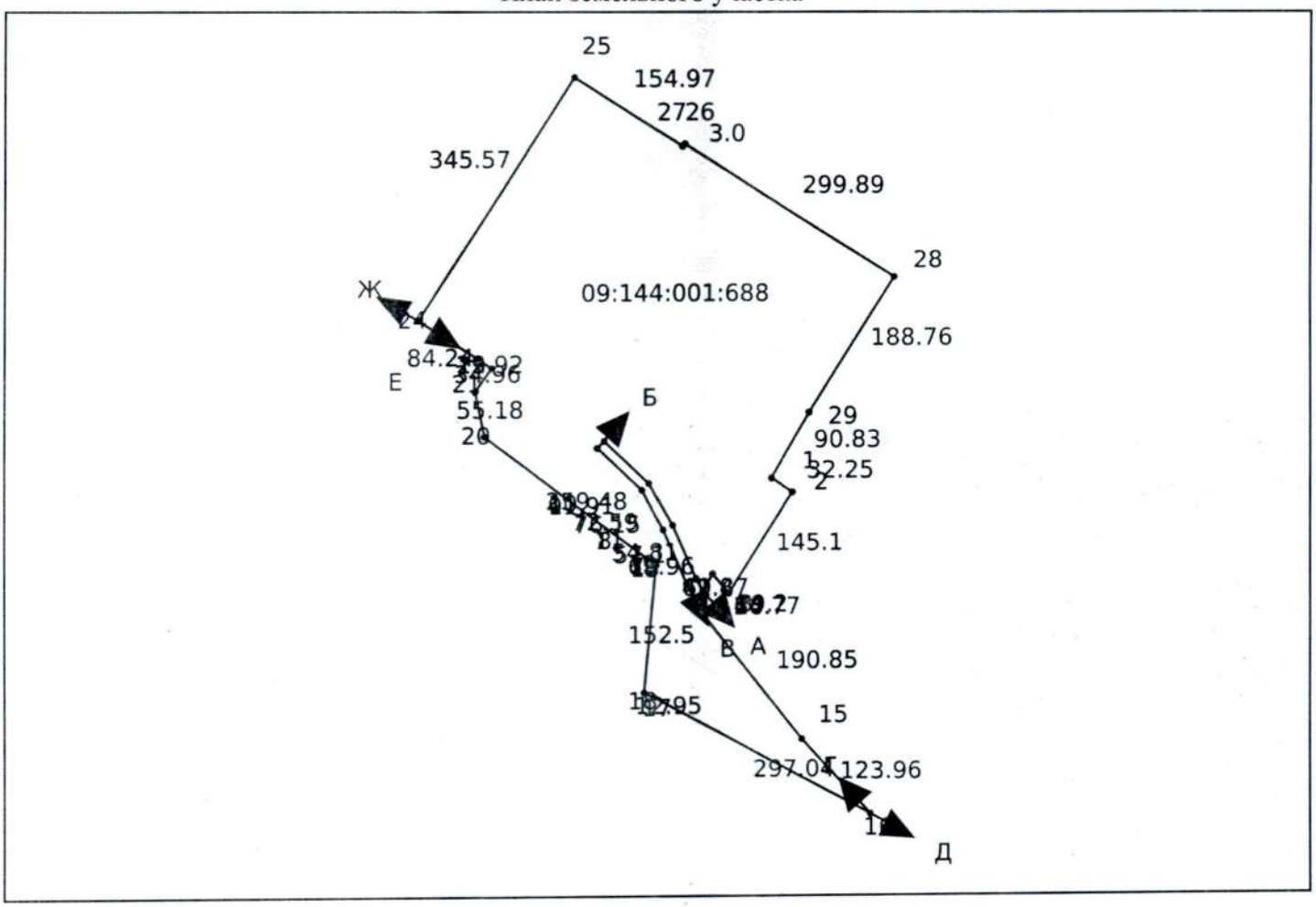
Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер	**09:144:001:688**
Меншік түрі / Форма собственности*	**Мемлекеттік/Государственная**
Жер учаскесіне құқық түрі / Вид права на земельный участок	**уақытша өтеулі қысқа мерзімді жер пайдалану/временное возмездное краткосрочное землепользование**
Жалға алудың аяқталу мерзімі мен күні / Срок и дата окончания аренды**	**03.08.2025 дейін/до 03.08.2025**
Жер учаскесінің алаңы, гектар/квадрат метр / Площадь земельного участка, гектар/квадратный метр***	**21.2084 га. (212084.00 кв. м.)**
Жердің санаты / Категория земель	**Елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері/Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)**
Жер учаскесінің нысаналы мақсаты / Целевое назначение земельного участка****	**өндірістік база сал және қызмет көрсету/ строительство и обслуживание производственной базы**
Елді мекендегі функционалдық аймақ (бар болса) / Функциональная зона в населенном пункте (при наличии)*****	**Коммерциялық/ Коммерческая**
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар / Ограничения в использовании и обременения земельного участка	**санитарлық және экологиялық нормаларды сақтаумен, нысаналы мақсаты бойынша, уақытша жер пайдалану(жалдау) құқығын берусіз пауталанумен шектелген/ соблюдение санитарных и экологических норм, использованием по целевому назначению, без передачи права временного землепользования (аренды)**
Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді) / Делимость (делимый, неделимый)	**Бөлінетін/ Делимый**

Ескертпе / Примечание:
**** меншік нысаны: мемлекеттік меншік, жеке меншік, кондоминиум / форма собственности: государственная собственность, частная собственность, кондоминиум;***
***** аяқталу мерзімі мен күні уақытша жер пайдалану кезінде көрсетіледі / срок и дата окончания указывается при временном землепользовании;***
****** шаршы метр елді мекендердің жері санаты үшін. Жер учаскесі ауданының үлесі бар болса қосымша көрсетіледі / квадратный метр для категории земель населенных пунктов. Дополнительно указывается доля площади земельного участка при наличии;***
******* жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін берілген жағдайда жер учаскесі телімінің түрі көрсетіледі / в случае предоставления для ведения личного подсобного хозяйства, указывается вид надела земельного участка;***
******** жергілікті атқарушы органның шешіміне сәйкес елді мекендер жерлеріндегі функционалдық аймақ / функциональная зона на землях населенных пунктов согласно решения местного исполнительного органа.***

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

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Саран қаласының бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

Жер учаскесінің жоспары*
План земельного участка*



Ескертпе / Примечание:
**** Бірыңғай мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрының ақпараттық жүйесінің Жария кадастрлық картасында көрсетілген координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / меры линий в системе координат, указанной в Публичной кадастровой карте информационной системы единого государственного кадастра***

Масштабы / Масштаб 1:10000

Шартты белгілер / Условные обозначения:

тіркелген жер учаскесі / зарегистрированный земельный участок

жобаланатын жер учаскесі / проектируемый земельный участок

іргелес жер учаскесі / смежный земельный участок

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

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Сарань қаласының бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылысты нүктелердің № / № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі / Меры линий, метр
Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры ақпараттық жүйесінің Жария кадастрлық картасында көрсетілген координаттар жүйесіндегі сызықтарың өлшемдері / Меры линий в системе координат, указанной в Публичной кадастровой карте информационной системы единого государственного кадастра недвижимости	
1	
	32.25
2	
	145.10
3	
	29.20
4	
	20.70
5	
	16.77
6	
	69.80
7	
	57.10
8	
	76.15
9	
	11.91
10	
	72.59
11	
	54.81
12	
	69.96
13	
	41.47
14	
	190.85

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

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Сарань қаласының бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылысты нүктелердің № / № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі / Меры линий, метр
15	123.96
16	297.04
17	12.95
18	152.50
19	259.48
20	55.18
21	34.96
22	19.92
23	84.24
24	345.57
25	154.97
26	3.00
27	299.89
28	188.76

Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры ақпараттық жүйесінің Жария кадастрлық картасында көрсетілген координаттар жүйесіндегі сызықтарын өлшемдері / Меры линий в системе координат, указанной в Публичной кадастровой карте информационной системы единого государственного кадастра недвижимости

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

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Саран қаласының бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылысты нүктелердің № / № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі / Меры линий, метр
Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры ақпараттық жүйесінің Жария кадастрлық картасында көрсетілген координаттар жүйесіндегі сызықтарың өлшемдері / Меры линий в системе координат, указанной в Публичной кадастровой карте информационной системы единого государственного кадастра недвижимости	
29	
	90.83
1	
Бірыңғай мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат	
1	
	32.25
2	
	145.10
3	
	29.20
4	
	20.70
5	
	16.77
6	
	69.80
7	
	57.10
8	
	76.15
9	
	11.91
10	
	72.59
11	
	54.81

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

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Саран қаласының бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

Бірыңғай мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат	
12	
	69.96
13	
	41.47
14	
	190.85
15	
	123.96
16	
	297.04
17	
	12.95
18	
	152.50
19	
	259.48
20	
	55.18
21	
	34.96
22	
	19.92
23	
	84.24
24	
	345.57
25	
	154.97
26	
	3.00

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

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Сарань қаласының бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

Бірыңғай мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат

27	
	299.89
28	
	188.76
29	
	90.83
1	

Шектес жер учаскелердің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)*
Кадастровые номера (категории земель) смежных земельных участков*

Бастап / От	Дейін / До	Сипаттамасы / Описание
А	Б	09:144:046:330 (2.1826 гектар.)
Б	В	---
В	Г	09:144:046:330 (2.1826 гектар.)
Г	Д	---
Д	Е	---
Е	Ж	09:144:001:670 (0.4459 гектар.)
Ж	А	---

Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

Жоспардағы № / № на плане	Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері / Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана	Ауданы / Площадь, гектар/кв. метр**

Ескертпе / Примечание:
**** шектесулердің сипаттамасы жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындау сәтіне жарамды / описание смежеств действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок.***
***** шаршы метр елді мекендердің жері санаты үшін / квадратный метр для категории земель населенных пунктов***

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

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қарағанды облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Сарань қаласының бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Сарань по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Карагандинской области

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО
CERTIFICATE

№ 00368

ВЫДАНО

РЫЖКОВ РОМАН СЕРГЕЕВИЧ /
ROMAN RYZHKOV
ЖСН / ИИН / IIN 890804300556

БЕРІЛГЕН КҮНІ / ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ (ВЫДАЧИ) / DATE OF ENTRY:

01 / 01 / 2021

СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО СВИДЕТЕЛЬСТВА – ДО ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В ПО «СРО «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА»

ОСЫ КУӘЛІК «ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ДОСТАСТЫҒЫ» ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН ҰЙЫМ» БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫНЫҢ МҮШЕСІ ЕКЕНІН КУӘЛАНДЫРАДЫ.

НАСТОЯЩЕЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ПОДТВЕРЖДАЕТ ЧЛЕНСТВО В ПАЛАТЕ ОЦЕНЩИКОВ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА».

THIS IS TO CERTIFY A MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF APPRAISERS «SELF-REGULATED ORGANIZATION «COMMONWEALTH OF APPRAISERS OF KAZAKHSTAN».

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

БСНБИН 191240000107

М. Аманбаев

СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА

www.estimation.kz

43

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

Рыжков Роман Сергеевич

ЖСН/ИИН 890804300556

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

Мемлекеттік лицензия, тіркеу № 12033173 2012 ж. 04.09
Государственная лицензия Регистрационный №12033173 от 04.09.12 г.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері **ППНО – 0070 – ОНИ**
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні **13.07.2018**
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты

Барнаева М. М.

КСО РК

Пронумеровано и прошнуровано
на 43
листах
Подпись