«Утверждаю»
Директор ТОО «Астана Оценка»
Ізбасар Ж.С.

О Т Ч Е Т

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества №0116/25

Наименование объекта оценки:	Физкультурно-оздоровительный комплекс , площадью 711,5 кв.м., с прилегающим земельным участком площадью 0,20 га.
Местонахождение объекта оценки:	РК, область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А
Заказчик:	Абдухатов Ердос Абдухатулы ИИН 861212302545
Основание возникновения права собственности:	Акт приемки объекта в эксплуатации от 11.06.2025 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Оценщик:	Шевченко Александр Павлович ИИН 900212300437, ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» № ФЛ-072 от 01.01.2025г. Квалификационное свидетельство оценщика № ППНО-0029-ОДИ от 13.07.2018 г.; ППНО-0029-ОНИ от 13.07.2018 г.; ППНО-0029-ОИСиНМА, ОБ от 13.07.2018 г. Трудовой договор заключен с ТОО «Астана Оценка» № 13 от 01.07.2025 г. Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика Серия №20-ДСПО-1689 от 24.07.2024 г. – в АО "Страховая компания "Jysan Garant". ТОО "Астана Оценка", РК Жамбылская область, район Меркенский, село Мерке, улица Азимбек Исмаилов, дом 276 ., тел. 7 (701) - 778-22-10 АО "Народный Банк Казахстан" ИИК (IBAN) KZ306018861000027051, БИК HSBKKZKX, БИН 170340015676
Дата проведения оценки:	21 июля 2025 года
Номер и дата договора:	№0116/25 от 21.07.2025 года
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений
Вид оценки:	Инициативная
Оценочная стоимость:	**310 732 000** **(Триста десять миллионов семьсот тридцать две тысячи) тенге**
Дата сдачи оценки:	21 июля 2025 года

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЁТА

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, использованные оценщиком при проведении оценки	4
1.5	Перечень документов, использованных при проведении оценки	4
1.5.1	Нормативные правовые акты, используемые для оценки, стандарты оценки	4
1.5.2	Перечень документов, используемых при проведении оценки	5
1.6	Основные термины и определения, применяемые в отчете	5
2.0	**Общая информация и описание объекта оценки**	7
2.1	Дата осмотра объекта оценки	7
2.2	Общая характеристика и состояние объекта оценки	7
2.3	Состав объекта оценки	7
2.4	Назначение и текущее использование	7
2.5	Описание местоположения объекта оценки	7
2.6	Описание основных характеристик оцениваемого объекта	7
3.0	**Расчетная часть отчета**	8
3.1	Методология оценки	8
3.2	Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, применяемых в данном отчете	9
3.3	Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов	13
3.4	Сравнительный анализ (метод сравнительного подхода)	14
3.5	Согласование результатов расчета	20
4.0	**Заключительная часть отчета**	23
	Список используемой литературы	24
	Приложение к отчету об оценке №	25-

Раздел 1. Общие сведения об отчете

1.1. Основание для проведения оценки

Договор на оказание услуг по оценке №0015/24 от 21.07.2025 года.

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта:	Физкультурно-оздоровительный комплекс , площадью 711,5 кв.м., с прилегающим земельным участком площадью 0,20 га.
Местонахождение объекта оценки:	РК, область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А
Собственник объекта оценки:	Абдухатов Ердос Абдухатулы ИИН 861212302545
Заказчик отчета об оценке:	Абдухатов Ердос Абдухатулы ИИН 861212302545
Оцениваемые права (состав):	Право частной собственности
Вид оценки:	Инициативная
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Целевое использование объекта:	Спортивный комплекс
Условия эксплуатации:	На момент осмотра объект оценки используется по назначению, находится в хорошем состоянии.
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости имущества для принятия управленческих решений.
Определение базы и вида устанавливаемой стоимости:	Рыночная база стоимости – указывающая на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке. (Стандарт оценки «Базы и типы стоимости»)
	Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными 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. (п.18 ст.1 Закона об оценочной деятельности в Республике Казахстан).

1.3. Сведения об оценщике

Оценщик:	Шевченко Александр Павлович ИИН 900212300437, ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков» № ФЛ-072 от 01.01.2025г. Квалификационное свидетельство оценщика № ППНО-0029-ОДИ от 13.07.2018 г.; ППНО-0029-ОНИ от 13.07.2018 г.; ППНО-0029-ОИСиНМА, ОБ от 13.07.2018 г. Трудовой договор заключен с ТОО «Астана Оценка» № 13 от 08.05.2024 г. Договор

	добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика Серия №20-ДСПО-1689 от 24.07.2024 г. – в АО "Страховая компания "Jysan Garant". ТОО "Астана Оценка", РК Жамбылская область, район Меркенский, село Мерке, улица Азимбек Исмаилов, дом 276 ., тел. 7 (701) - 778-22-10 АО "Народный Банк Казахстан" ИИК (IBAN) KZ306018861000027051, БИК HSBKKZKX, БИН 170340015676

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

Следующие ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2.Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
3.Отчет об оценке является ***строго конфиденциальной*** и может быть использована только для целей предусмотренным настоящим договором;
4.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта недвижимости, и данная стоимость действительна только на дату оценки;
5.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;
6.Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций и проведения диагностических и контрольно- измерительных работ, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости;
7.При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки;
8.Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

1.5.1. Нормативные правовые акты, используемые для оценки, стандарты оценки

1. Закон РК "Об оценочной деятельности в РК» с изменениями и дополнениями
2. Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества", утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. №519.
3. "Требования к форме и содержанию отчета об оценке"
4. Стандарт оценки "Базы оценки и типы стоимости", утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. №519.

1.5.2. Перечень документов, используемых при проведении оценки

1. Акт приемки объекта в эксплуатацию от 11.06.2025г.
2. Акт на земельный участок № 2025-5325908 от 30.06.2025г.
3. Кадастровый паспорт от 0816/18787 от 17.07.2025г.
4. Решение № 13 от 23.06.2025г.
5. Договор купли-продажи земельного участка № 0004 от 24.06.2025г.
6. Заключение № 0816/18787 от 17.07.2025г., 2 шт.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Согласно стандарта оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества"

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 в период наиболее эффективного использования объекта оценки;
3. Здание – искусственное строение, 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. Здание может иметь подземную часть;
4. Ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;
5. Земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;
6. Фактический (хронологический) возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;
7. 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;
8. Оставшийся срок экономической жизни земельных улучшений – период с даты проведения оценки до конца срока экономической жизни;
9. 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;
10. 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 одно культурного цикла;
11. Коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;
12. 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 также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;
13. Объекты незавершенного строительства – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;
14. Действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
15.Операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные или эксплуатационные;
- расходы на замещение или резервы;

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

17. Ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется отчет об оценке;

18. 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;

19. 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 и другие;

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

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

22. 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);

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

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

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

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

27. 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;

28. Потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при 100 процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки

2.1. Дата осмотра объекта оценки: 21.07.2025г.

2.2. Общая характеристика и состояние объекта оценки

Объект оценки представляет собой: Физкультурно-оздоровительный комплекс, площадью 711,5 кв.м.,с прилегающим земельным участком площадью 0,2000 га., находящийся по адресу: область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А. Коммуникации, необходимые для эксплуатации объекта присутствуют, в рабочем состоянии (водопровод- центральный, отопление (автономное), электроснабжение, канализация- септик).

2.3. Состав объекта оценки:

На земельном участке расположены: Физкультурно-оздоровительный комплекс, котельная.

2.4. Назначение и текущее использование

На момент обследования данный объект недвижимости используется по целевому назначению. Перепланировка не проводилась.

2.5. Описание местоположения объекта оценки:

Адрес	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А
Местонахождение	вдоль дороги
Инфраструктура района	хорошо развита
Транспортная доступность	хорошая, обеспечивается автобусами
Наличие и близость промышленных предприятий	нет

2.6. Описание основных характеристик оцениваемого объекта

Параметр	Описание (величина)
Сегмент рынка	Коммерческая недвижимость
Дата осмотра	21. июля 2025 года
Назначение	Коммерческое

Текущее использование	Коммерческое
Имущественные права на объект	Частная собственность
Зарегистрированные ограничения (обременения)	Отсутствуют

Описание физических параметров	
Физкультурно-оздоровительный комплекс (А)	
Год постройки объекта оценк	2025
Количество этажей (в здании)	1
Площадь общая	711,5 кв.м.
Площадь застройки	739 кв.м.
Общий объем	5460 куб.м.
Соответствие планировки техническому паспорту	Соответствует

Наименование конст уктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние (трещины, гниль и т.п.)
Фундамент	Железобетон	Обследование не проводилось
Наружные и внутренние капитальные стены	Сэндвич-панели	Состояние хорошее
Перегородки	Сэндвич-панели	Состояние хорошее
Перекрытия	Металл	Обследование не проводилось
Крыша	Профлист	Состояние хорошее
Полы	Керамическая плитка, линолеум, паркет	Состояние хорошее
Окна	Металлопластиковые	Состояние хорошее
Двери	Деревянные, металлические	Состояние хорошее
Внутренняя отделка	Потолок – навесной	Состояние хорошее
	Стены – декор панели	Состояние хорошее
Наружная отделка	Сэндвич-панели	Состояние хорошее

Литер по т.п.	Наименование объекта	Год ввода в эксплуатацию	Площадь застройки, кв.м.	Объём куб.м.	Материал стен	Фундамент	Полы	Техническое состояние
А	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2025	739	5460	Сэндвич-панели	железобетон	Керамическая плитка, линолеум, паркет	Хорошее
Г1	Котельная	-	13,2	27,7	Сэндвич-панели	железобетон	Керамическая плитка	Хорошее

Земельный участок расположен – область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А

Право на земельный участок - частная собственность

Кадастровый номер – 08:127:057:979

Площадь – 0,2000 га

Назначение участка - для строительства и обслуживания спортивного комплекса.

Делимость - земельный участок делимый.

Ограничения в использовании и обременении – соблюдение санитарных, экологических и противопожарных норм.

Раздел 3. Расчетная часть отчета

3.1. Методология оценки

Существует три основных подхода оценки практически любого актива: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии или равноценной замены объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим износом, функциональным и экономическим устареванием. Другими словами, затратный подход показывает восстановительную стоимость объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Сравнительный подход, часто называемый подходом сравнения продаж, основан на определении рыночной стоимости объекта, аналогичного оцениваемому (в том состоянии, как он есть). Данный подход включает сбор данных о рынке предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Доходный подход основан на определении рыночной стоимости исходя из дохода, который может быть получен от эксплуатации объекта в будущем.

3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, применяемых в данном отчете

Затратный подход

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли - продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п. 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 замещени определяется при оценке объекта, который остроен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Методы затратного подхода

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

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости - определение полной стоимости замещения на основное использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

Метод удельных показателей - способ определения полной восстановительной стоимости

если стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потр би ельской полезн с и или единицы мощности;
Индексный метод - способ корректировки балансовой стоимости объекта на соответствующий тренд - произведение индексов изменения стоимости строительства в течении хронологического возраста недвижимости. Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устарева ия обесценения).
Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функциональ ог и внешнего э ономического) устаревания (обесценения).
Физический износ бывает **устранимым** и **неустранимым**.
Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.
Неустранимый физический износ объекта рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.
Также неустранимый физический износ определяется методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов.
Функциональное устаревание подраздел ет я на с ранимое и неустранимое.
Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.
Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализации потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами или иными методами с применением расчетных процедур.

С учетом того что Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, оценщик принял решение отказаться от использования данного подхода.

При определении рыночной стоимости объекта оценки не применялся метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства в рамках затратного подхода с учетом физического износа.

Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа 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 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 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.

Методы сравнительного подхода

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

· Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);

·Метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

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

1) 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;

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

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

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 первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

1) корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое);

2) корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;

3) корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);

4) корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

5) корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);
6) корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;
7) корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов;
8) корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает отклонения на целевое использование;
9) прочие корректировки, по усмотрению оценщика.
Метод общего коэффициента капитализации применяется к ЧОД объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется усредненным отношением ЧОД сопоставимых аналогов к ценам продаж аналогов и используется как делитель к ЧОД оцениваемого объекта.
Метод ВРМ позволяет получить упрощенную оценку, которая используется только при сравнении не обремененных ипотекой объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.
Метод статистического моделирования аналогичен методу сравнительного анализа, но корректирующие коэффициенты рассчитываются статистическими методами с использованием информации о ценах продаж (предложений аналогов. На основе произведенных расчетов создается математическая модель оценки.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятная величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

В связи с наличием информации при определении стоимости объекта оценки, в рамках настоящего отчета, был использован сравнительный подход - (метод сравнительного анализа).

Доходный подход

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

Методы доходного подхода

1) 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.
Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:
· обоснование периода прогнозирования;
· прогнозирование величин денежных потоков по годам периода, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;
· рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;
· определение соответствующей ставки дисконта и ее расчет с обоснованием;
· применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;
· определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости.

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

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

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) прогнозирование валового дохода:

· для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и типовых условий аренды) или информации об использовании подобного имущества;

· для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих);

2) расчет действительного дохода, исходя из расчетного или фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта;

3) расчет ЧОД и рентного дохода;

4) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

5) обоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;

6) расчет стоимости объекта оценки путем деления ЧОД или рентного дохода на ставку капитализации.

Доходный подход не был использован, так как на момент оценки отсутствуют объекты-аналоги, сдаваемые в аренду с учетом всех технических характеристик. Оценщик не может просчитать в расчетах возможные прогнозируемые объемы будущих доходов от аренды, чистой прибыли, так как эти результаты будут искажены из за недостаточного количества информации.

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 14 Закон "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан": "Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника".

3.3. Описание процесса оценки с применением 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 оцениваемой недвижимости);
3. Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки ***(оценщиком выбран сравнительный подход. Затратный подход и доходный подход не применялись);***
4. Согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. Составление полного повествовательного отчета.

3.4. Сравнительный анализ (сравнительный подход)

В рыночном подходе (также называемом подходом сравнительного анализа продаж) для того, чтобы получить показания наиболее вероятной цены продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности, с внесением корректировок для устранения различия между проданным и продаваемым объектом собственности.

Сравнительный подход – при оценке в нашем случае применим по следующим основаниям.

Рынок недвижимого имущества значительно отличается от рынка товаров потребления.

Товары и услуги на рынке потребления однородны и могут заменять друг друга, имеется большое число покупателей и продавцов, ни один из которых не может существенно влиять на цену товара. Товары и производственные ресурсы имеют возможность перемещаться туда, где цена на них будет самой высокой. Покупатели и продавцы обладают всей полнотой знаний и информации о состоянии рынка.

На рынке недвижимости каждый объект уникален. Рынок недвижимости может иметь несколько покупателей и продавцов при данном диапазоне цен в конкретный отрезок времени. Недвижимость немобильна и подлежит использованию в месте ее расположения. Покупатели и продавцы недвижимости часто плохо информированы.

Исходя из указанных особенностей, рынок недвижимости не в состоянии сам сбалансировать спрос и предложение и установить цену равновесия.

Исключением из этого правила является только рынок квартир в крупных, особенно столичных городах.

Оказать помощь в определении объективной цены имущества может только профессиональный оценщик, владеющий методами определения рыночной стоимости.

В Международных Стандартах Оценки (МСО) различаются понятия цены и стоимости.

Рыночная цена представляет собой сумму, фактически уплаченную при конкретной рыночной сделке. Причем рыночная цена, как зачастую и случается в действительности, может устанавливаться в результате чьего-либо каприза и отчаяния, чьей-то беспечности или неосведомленности, постороннего давления или социальных амбиций, эгоизма или иных проявлений чувств, а также многих других нерыночных факторов.

Рыночная стоимость, согласно международных стандартов, представляет собой расчетную величину цены продажи.

Расчетная величина продажи начисто отвергает требование, подразумевающее абсолютно точную замену одного товара другим. Рыночная стоимость, как она определена, составляет ту величину, которую оценщик устанавливает в процессе оценки.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Согласно проведенным исследованиям рынка продаж по аналогичным объектам в рассматриваемых регионах, а также полагаясь на цены продаж, предложенные на рынке недвижимости на дату оценки, в качестве наилучшего показателя отношения и поведения инвестора, мы выбрали несколько цен продажи, как наилучшие показатели рыночной стоимости для оцениваемого жилого дома в период – 21 июля 2025 года

Источники (Сайты - www.kriha.kz.), (распечатка аналогов прилагается).

Предложения о продаже жилых домов (аналоги)

Наименование	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источники информации		https://krisha.kz/a/show/1003666373	https://krisha.kz/a/show/1003666275	https://krisha.kz/a/show/1003666021
Сегмент рынка	Вторичный рынок жилых домов	Вторичный рынок жилых домов	Вторичный рынок жилых домов	Вторичный рынок жилых домов
Тип строения, назначение	Отдельно стоящий	Отдельно стоящий	Отдельно стоящий	Отдельно стоящий
Год постройки	2025	2010	2014	2020
Площадь объекта, м.кв	711,5	69,00	85,00	107,00
Площадь прилегающего земельного участка, га	0,2000	0,14	0,10	0,25
Этажность	1	2	1	1
Уровень отделки	Ремонт (состояние хорошее)	Ремонт (состояние среднее)	Ремонт (состояние среднее)	Ремонт (состояние среднее)
Местоположение	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай
Наличие коммуникаций	коммуникации: холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение	коммуникации: холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение	коммуникации: холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение	коммуникации: холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение

Тест на сопоставимость аналогов между собой.

В соответствии со вторым абзацем п. 8 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» перед проведением сравнительного анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость между собой. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

В рамках выбранного метода сравнительного анализа Оценщиком подобраны объекты – аналоги, информация о продаже которых размещена на интернет-сайтах krisha.kz.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, в данном случае можно говорить, о том,

что рассчитанный коэффициент вариации исходя из выбранных объектов-аналогов, находится в допустимом диапазоне, т.е. менее 30% – выборка однородна.

Отклонение по ценам предложений составляет 4,68 %

Исходя из этого Оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним. Следовательно, тест на сравнимость пройден.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, тенге/м2	486 577	490 196	450 000
Среднее значение	475 591		
Стандартное отклонение	22 236		
Коэффициент вариации	4,68 %		

Расчет стоимости строений с земельным участком методом сравнительного подхода:

Характеристики	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Торг	-	продаётся на момент оценки/торг уместен	продаётся на момент оценки/торг уместен	продаётся на момент оценки/торг уместен
Финансовые условия	типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)
Условия продажи	типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)	цена предложения/типичные (рыночные)
Время продажи		цена предложения/продаётся на момент оценки	цена предложения/продаётся на момент оценки	цена предложения/продаётся на момент оценки
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1003666373	https://krisha.kz/a/show/1003666275	https://krisha.kz/a/show/1003666021
Контактные телефоны		8 707 504 7983	8 776 918 3918	8 707 507 6445
Месторасположение	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай	область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай
Площадь строений, кв.м.	711,50	596	510	1000
Площадь земельного участка, сот.	20,000	14	10	25
Материал стен	Сэндвич-панель	блоки	блоки	блоки
Тип строения (отдельно стоящий/часть/группа зданий и сооружений)	отдельностоящий	отдельностоящий	отдельностоящий	отдельностоящий
Год постройки	2025	2010	2014	2020
Состояние внутренней отделки	хорошее	среднее	среднее	среднее
Системы инженерного обеспечения	водоснабжение, канализация, отопление, эл-во, газ	водоснабжение, канализация, отопление, эл-во, газ	водоснабжение, канализация, отопление, эл-во, газ	водоснабжение, канализация, отопление, эл-во, газ
Дополнительные строения/ оборудование	котельная	пристройка	нет	нет
Целевое использование недвижимости	коммерческое/используется по назначению	коммерческое/используется по назначению	коммерческое/используется по назначению	коммерческое/используется по назначению
Цена предложения, тенге		**290 000 000**	**250 000 000**	**450 000 000**
Корректировка на переданные имущественные права в тенге		0	0	0
Скорректированная цена		290 000 000	250 000 000	450 000 000
Корректировка на торг в тенге		8 700 000	7 500 000	9 000 000
Скорректированная цена		281 300 000	242 500 000	441 000 000
Стоимость строений, тенге/кв.м.		471 980	475 490	441 000

Корректировка на финансовые условия в тенге		0	0	0
Скорректированная цена		471 980	475 490	441 000
Корректировка на условия продажи в тенге		0	0	0
Скорректированная цена		471 980	475 490	441 000
Корректировка на время продажи в тенге		0	0	0
Скорректированная цена		471 980	475 490	441 000
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена		471 980	475 490	441 000
Корректировка на физические характеристики		0%	0%	0%
Скорректированная цена		471 980	475 490	441 000
Корректировка на целевое использование недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная цена		471 980	475 490	441 000
Корректировка на Архитектурно-планировочные решения (наличие мансарды, подвала) расположение в здании (отдельностоящий/ встроенный)		0%	0%	0%
Скорректированная цена		471 980	475 490	441 000
Корректировка на разницу в годах постройки		11,51%	8,80%	5,12%
Скорректированная цена		526 300	517 338	463 558
Корректировка на различие в площадях строений		-2,13%	-4,04%	3,97%
Скорректированная цена		515 088	496 428	481 959
Корректировка на различие в площадях земельного участка		-1,26%	-2,47%	0,78%
Скорректированная цена		508 588	484 181	485 726
Корректировка на материал стен		-26%	-20%	-20%
Скорректированная цена		376 355	387 345	388 581
Корректировка на состояние внутренней отделки		10%	10%	10%
Скорректированная цена		413 991	426 080	427 439
Корректировка на системы инженерного обеспечения		0%	0%	0%
Скорректированная цена		413 991	426 080	427 439
Корректировка на текущее использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		413 991	426 080	427 439
Корректировка на наличие дополнительного оборудования/ строений		0%	5%	5%
Скорректированная цена		413 991	447 384	448 811
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м. объекта, тенге		**436 729**		
Стоимость объекта, с учетом стоимости земельного участка тенге		**310 732 446**		
Стоимость объекта, с учетом стоимости земельного участка тенге, округленно		**310 732 000**		

Источник: расчеты Исполнителя

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг - В цену продажи объектов № 1, №2, №3 внесена поправка, учитывающая торг, так как ситуация на рынке недвижимости в данном районе стабильная, и рынок активен. Поправка на торг колеблется в пределах от 3% до 10% (активный рынок). *Данные получены из устной консультации с агентами недвижимости, так как они непосредственно владеют информацией о ценах предложений и в дальнейшем о фактических ценах продажи. Так как данная информация о фактических ценах продажи, конфиденциальна, то Оценщик полагается лишь на слова. При этом оценщик полагает, что данный вид корректировки наиболее точный, так как никаким другим способом узнать разницу между*

ценой предложения и фактической ценой не предоставляется возможным. Поправки на торг составят: №1 составит -3%, для аналога №2 составит -3%, для аналога №3 -3%.

Наименование	Активный рынок, представленный недвижимостью, которая пользуется спросом	Малоактивный рынок, недвижимость которого характеризуется низким уровнем спроса
Минимальное значение скидки на торг	3%	20%
Максимальное значение скидки на торг	15%	30%

Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Корректировка в среднем составила (влияние превышения площади на процентное значение корректировки):

Корректировка на площадь объекта.

Площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость 1 кв.м. Данный метод основан на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью аналога, формула расчета:

$$R = \left(1 - \left(\frac{S_{об}}{S_{ан}}\right)^{b}\right) * 100,$$

где R - значение корректировки на площадь, %; Sоб - площадь объекта оценки; Sан - площадь аналога; b - коэффициент торможения.

Коэффициенты торможения, приведены в следующей таблице:

№	Наименование	Коэффициент торможения, b
1	Жилая	-0,187
2	Производственная и складская	-0,149
3	Офисная и торговая	-0,119
4	Земельные участки	-0,03516

Корректировка на площадь улучшений			
Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
711,5	596	510	1 000
Корректировка, R в %	-2,13%	-4,04%	3,97%

Корректировка на площадь земельного участка			
Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
0,20	0,14	0,10	0,25
Корректировка, R в %	-1,26%	-2,47%	0,78%

"Справочник оценщика недвижимости - 2016" Том IV под редакцией Лейфера Л.А. таб. 95, стр. 255 - массовое жилье советской постройки, массовое современное жилье, жилье повышенной комфортности.

Корректировка на год постройки. При расчёте данной корректировки оценщики исходят из предположения, что чем больше срок эксплуатации зданий, тем они дешевле. Корректировка на год постройки здания рассчитывается исходя из класса строительства, нормативного срока его использования к доле основных конструктивных элементов здания (фундамент, стены и перекрытия - подвергаются неустранимому износу, т.е. их невозможно заменить на новые). Параметры для расчёта корректировки на год постройки принимаются из расчётов, отражённых в затратном подходе к оцениваемому зданию.

год постройки	1989	1988	2017	1990
текущий год	2025	2025	2025	2025

Класс конструктивной схемы	КС-1	КС-2	КС-3	КС-2
Нормативный срок жизни	100,0	100,0	80,0	100,0
неустранимый физический износ	35,0%	37,0%	10,0%	35,0%
удельный вес фундаментов, стен, перекрытий	0,677	0,677	0,677	0,677
процентная корректировка		**1,35%**	**-16,93%**	**0,00%**

Корректировка на состояние внутренней отделки. Корректировка позволяет учесть состояние внутренней отделки оказывает существенное влияние на стоимость имущества, выставленного на продажу. Данные корректировки рассчитываются согласно нижеприведённой таблицы:

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодные к эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможна лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	61-80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100

Корректировка на материал стен - на основании поправочных коэффициентов на отличие в конструктивных схеме, поправки указаны в таблице

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бутовые, кирпичные		Бетонные	Бутобетонные	Деревянные стулья или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные, рубленные и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)	Деревянные			
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					

Группа капитальности аналога (или по сборнику)	Группа капитальности объекта оценки					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Корректировка на системы инженерного обеспечения - объект оценки и объекты – аналоги имеют аналогичные системы инженерного обеспечения, корректировка варьируется -10/10%

Корректировка на наличие дополнительных компонентов собственности. Корректировка учитывает зависимость цены объекта от наличия или отсутствия дополнительных улучшений, имеющихся на земельном участке, а так же дополнительного оборудования. *Корректировка равна -5%..*

Корректировка на текущее использование. Корректировка предусматривает наличие частично нецелевого использования объекта недвижимости, вносящего дискомфорт для окружающих, тем самым приводит к снижению стоимости этого объекта недвижимости. Корректировку следует проставлять, если аналог не используется по целевому назначению. *В данном случае не применяется.*

Таким образом, итоговая стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная сравнительным подходом, округленно равна **310 732 000** тенге.

3.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения величины оценочной стоимости был применен модифицированный сравнительный подход. В Таблице приведены результаты расчетов, полученные в результате применения выше перечисленных подходов.

Подход	Стоимость, тенге
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	310 732 000
Доходный подход	Не применялся

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Расчет математического взвешивания.

Показатели	Затратный	Сравнительный	Доходный	Сумма
Достоверность информации	0	100%	0	100%
Полнота информации	0	100%	0	100%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100%	0	100%
Способность учитывать конъюктуру рынка	0	100%	0	100%
Способность учитывать индивидуальные характеристики объекта	0	100%	0	100%
Допущения, принятые в расчетах	0	100%	0	100%
Сумма	0	600	0	600
Среднее	0	100	0	100

Затратный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 100,0.

Доходный подход

Не применялся.

Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, тенге.

Наименование	Значение, тенге	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, тенге
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0,0	-
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	310 732 000	100,0	**310 732 000**
Результат, полученный в рамках доходного подхода	Не применялся	0,0	-
Согласованное значение рыночной стоимости, округленно			**310 732 000**

Источник: расчеты Исполнителя

4.0. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Рыночная стоимость объекта оценки - Физкультурно-оздоровительный комплекс с земельным участком расположенные по адресу: Республика Казахстан, Область Западно-Казахстанская, р-н Акжаинский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А, составляет округленно:

310 732 000

(Триста десять миллионов семьсот тридцать две тысячи) тенге

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) 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.

ОТЧЕТ СОСТАВИЛ:

Оценщик _____ Шевченко А.П.

Список использованной литературы и источники информации:

Стандарты, документы, материалы, исходные данные, используемые при проведении оценки :

1. Правоустанавливающие документы.

2.Сборник КО - ИНВЕСТ 2018 г.

3.Закон РК "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", Астана, 10 января 2018 года № 133-VI .

4."Требования к форме и содержанию отчета об оценке", утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 03.05.2018 г. №501.

5.Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества", утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. №519.

6. Сборник "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства".

7. Приказ Министра юстиции РК от 7 декабря 2007 г. № 329 Об утверждении Методики оценки недвижимого имущества при его изъятии для государственных нужд.

8.Сборник укрупненных показателей стоимости строительства УПСС ИЖС - 2011.

9.Оценка стоимости недвижимости. Е.Н. Иванова. -М.:КНОРУС, 2007 г.

10.Оценка недвижимости. Г.С.Харрисон Дело, 1999 г.

11.Оценка рыночной стоимости недвижимости. В.Рутгайзер, -М.:Дело, 1998 - 384 с.

12.Данные сайта: www.proocenka.ru

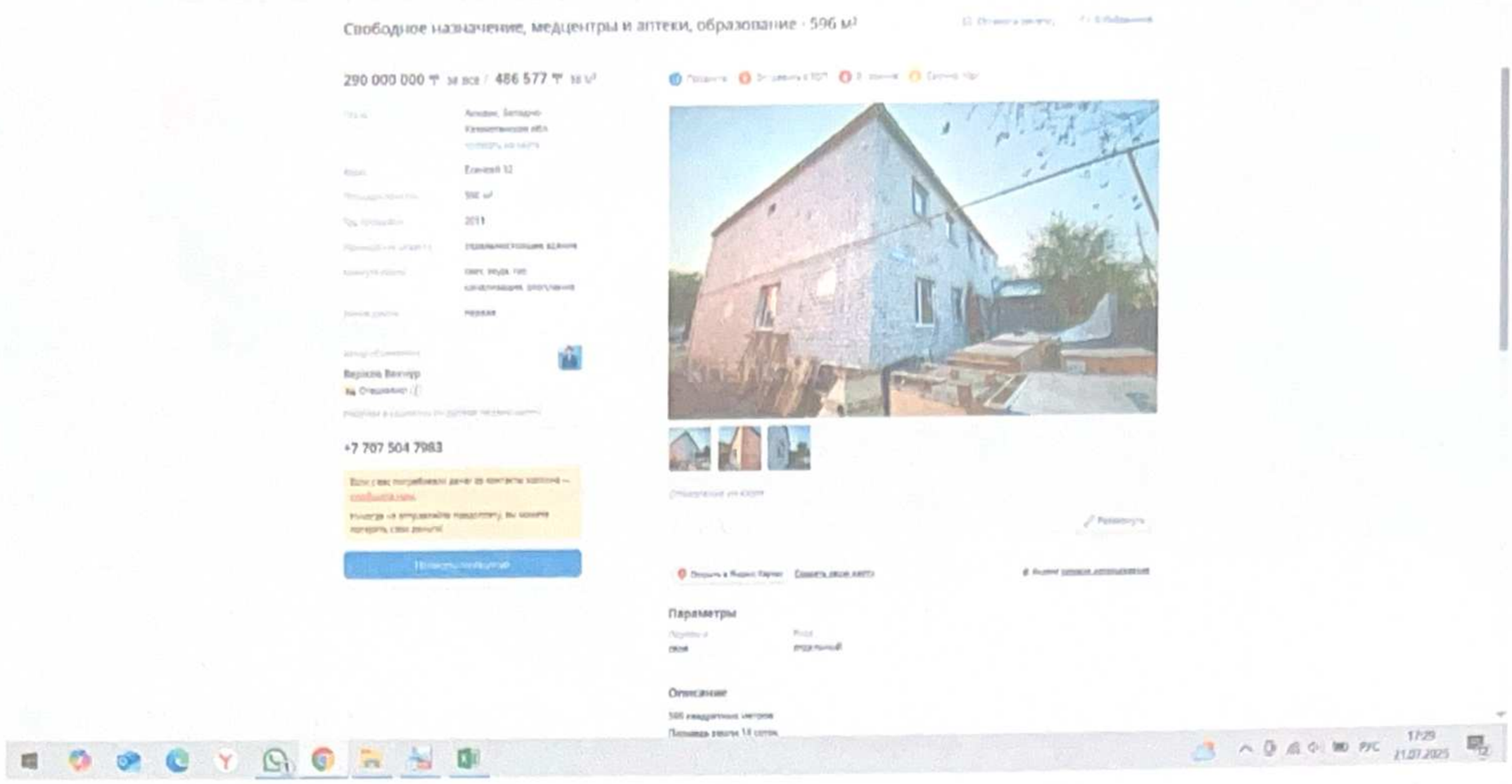
13.Данные сайта: www.ocenchik.ru

14.Данные сайта: www.kn.kz

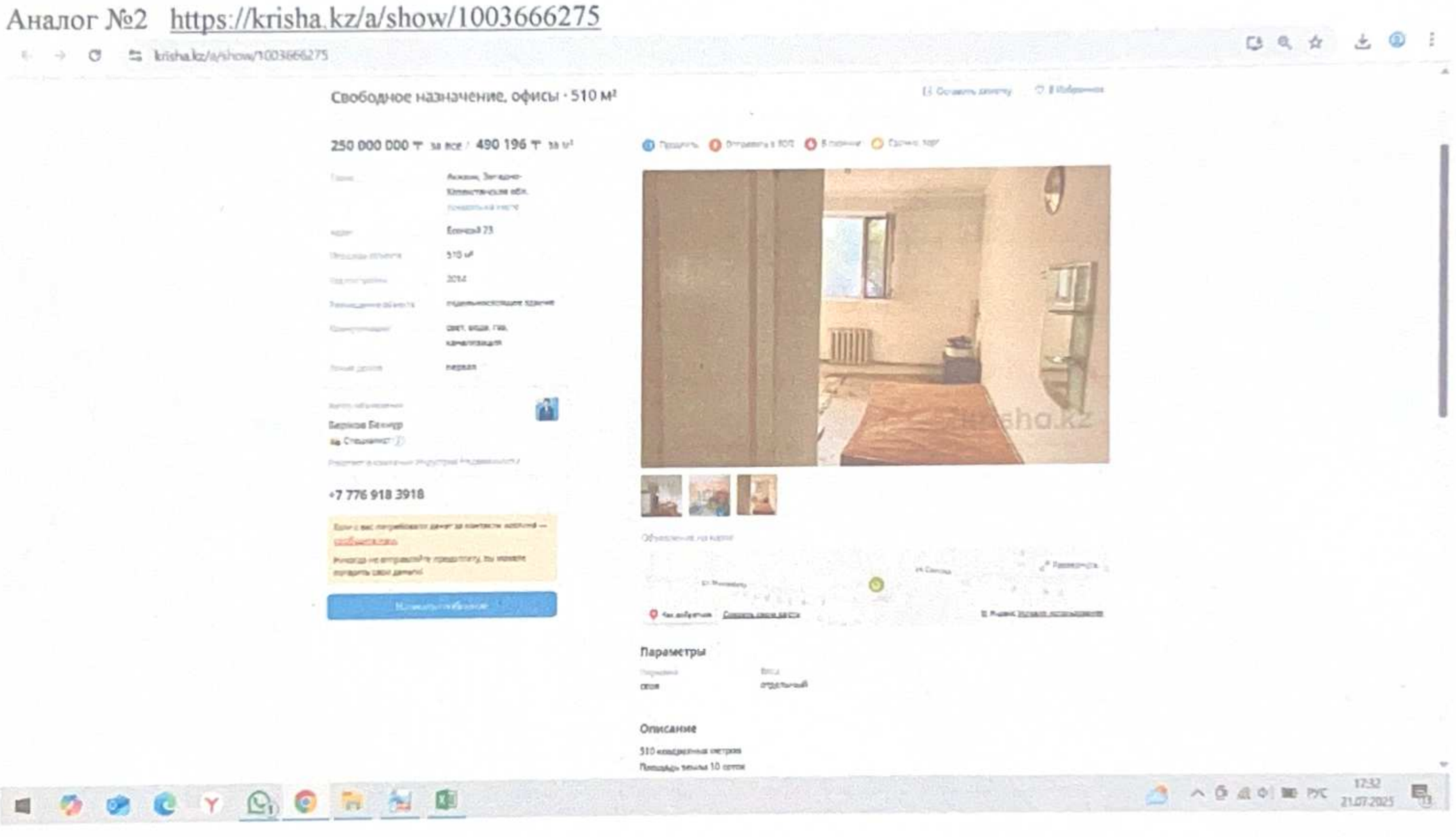
15.Данные сайта: www.krisha.kz

Приложения к отчету № 0015/24

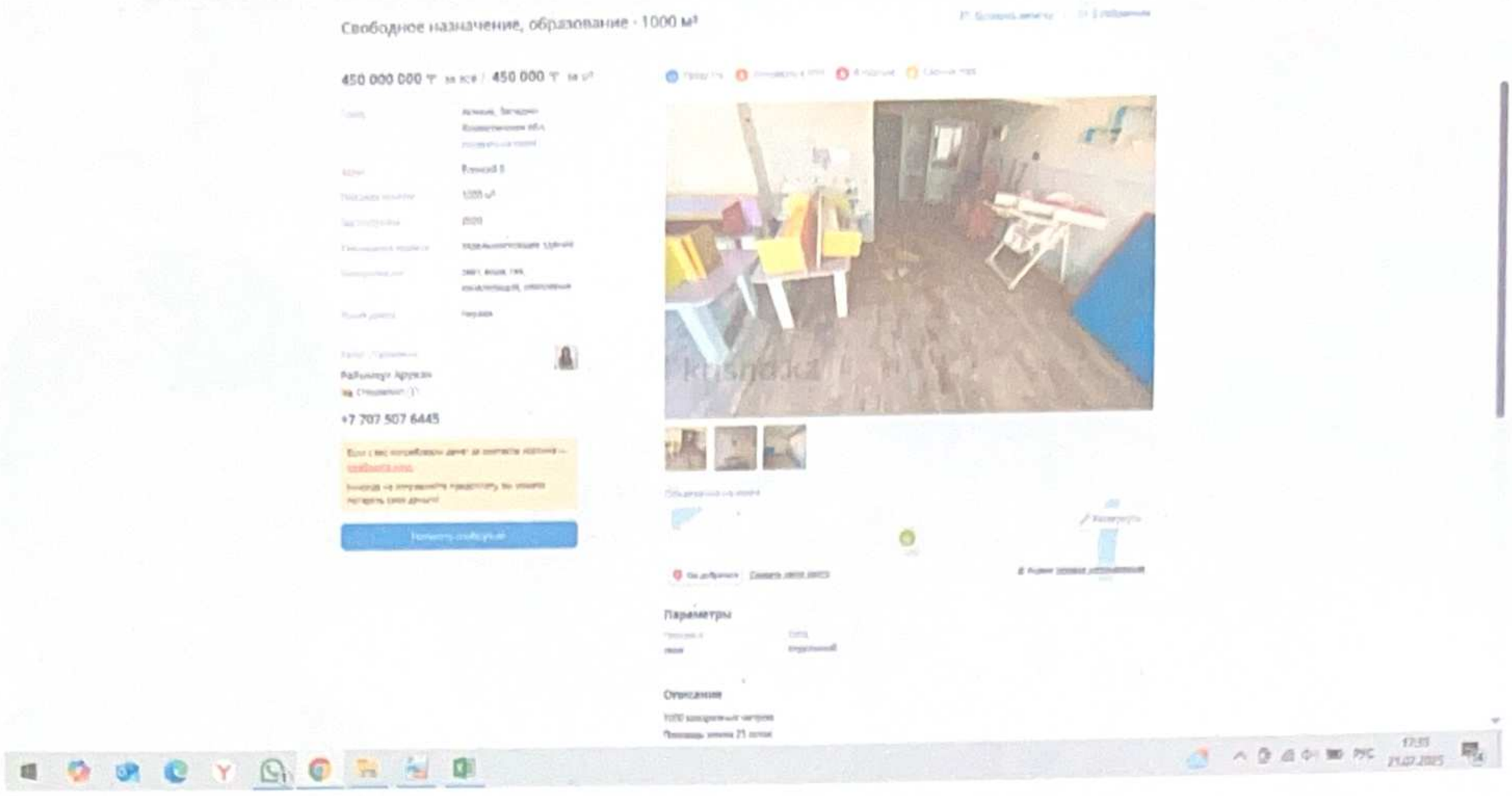
Аналог №1 https://krisha.kz/a/show/1003666373



Аналог №2 https://krisha.kz/a/show/1003666275



Аналог №3 https://krisha.kz/a/show/1003666021



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ

ТЕГІ / ФАМИЛИЯ
АБДУХАТОВ

АТЫ / ИМЯ
ЕРДОС

ӘКЕСІНІҢ АТЫ / ОТЧЕСТВО
АБДУХАТУЛЫ

ТУҒАН КҮНІ / ДАТА РОЖДЕНИЯ
12.12.1986

ЖСН / ИИН 861212302545

052486446

ТУҒАН ЖЕРІ / МЕСТО РОЖДЕНИЯ
АКТЮБИНСКАЯ ОБЛ.

ҰЛТЫ / НАЦИОНАЛЬНОСТЬ
КАЗАХ

БЕРГЕН ОРГАН / ОРГАН ВЫДАЧИ
МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РК

БЕРІЛГЕН КҮНІ – ҚОЛДАНЫЛУ МЕРЗІМІ / ДАТА ВЫДАЧИ – СРОК ДЕЙСТВИЯ
30.03.2022 - 29.03.2032

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

ABDUKHATOV<<YERDOS<<<<<<<<<<<<

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

«БАТЫС ҚАЗАҚСТАН ОБЛЫСЫ
АҚЖАЙЫҚ АУДАНЫ
ЕСЕНСАЙ АУЫЛДЫҚ ОКРУГІ
ӘКІМІ АППАРАТЫ»
ММ ЖЕТІК МЕКЕМЕСІ

ШЕШІМ

23 маусым 2025 жыл

Ақжайық ауданы

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«АППАРАТ АКИМА ЕСЕНСАЙСКОГО
СЕЛЬСКОГО ОКРУГА
АКЖАИКСКОГО РАЙОНА
ЗАПАДНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

РЕШЕНИЕ

№ 13

с.Есенсай

«Абдухатов Ердос Абдухатулы» жеке кәсіпкеріне жер учаскесін жеке меншікке сатып беру туралы

Қазақстан Республикасының «Жер Кодексін», «Қазақстан Ркспубликасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы» Заңын басшылыққа ала отырып, «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалы Ақжайық аудандық бөлімінің 14.02.2025 жылғы № 2025-3772479 жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісіне және меншікті өз бетінше қабылдау актісінесәйке Есенсай ауылдық округі әкімі **ШЕШТІ:**

1.Есенсай ауылдық округінің 05.03.2025 жылғы №5 шешімімен Есенсай ауылдық округі, Есенсай ауылы, Тәуелсіздік көшесі №1А мекен жайынан спорт кешені құрылысы және оған қызмет көрсету үшін 3 жыл мерзімге пайдалануға берілген көлемі 0,2000 га жер учаскесі «Абдухатов Ердос Абдухатулы» жеке кәсіпкеріне сатып алу – сату шарты негізінде кадастрлық (бағалау) құны 314600 (үш жүз он төрт мың алты жүз теңге) теңгеге жеке меншікке сатып берілсін.

Жер пайдаланушыға құрылыс кезінде санитарлық қорғау аймағын, экологиялық талаптарды сақтау жүктелсін.

Есенсай ауылдық округі әкімінің м.а. **Т.Дюсенов**

000002

31

РЕШИЛ:

Объект: *«Строительство Физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: ЗКО, р-н Акжаикский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул.Тауелсиздик, уч.1А»*
(наименование объекта (комплекса))

ПРИНЯТЬ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

Заказчик: *ИП Абдухатов Ердос Абдухатулы, ИИН 861212302545*

"11" июня 2025 г. фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись руководителя

Место печати (при наличии)

Технический надзор: *ТОО «АлемПроектГрупп» Аккредитация №KZ04VWC00171631 Райсов Ануар Катербаевич, № KZ34VJE00080095 от 12.04.2023*

"11" июня 2025 г. фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись эксперта

Место печати (при наличии)

Авторский надзор: *ТОО « Фирма Тенгиз - 2007», Кайрошев Асылхан Жумажанович*

"11" июня 2025 г. фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись эксперта

Место печати (при наличии)

Подрядчик (генеральный подрядчик): *ТОО « Фирма Тенгиз - 2007», Кайрошев Асылхан Жумажанович*

"11" июня 2025 г. фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись руководителя

Место печати (при наличии)

«ЖМТ» АЖ ЕНГІЗІЛДІ

Орындаушы Тенирбулатов.А

(Т.А.Ж. қызы)

Күні 2025 ж. 13 06

32

«ҚАЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН ҮКІМЕТ» МЕМЛЕКЕТТІК КОРПОРАЦИЯСЫ» КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫНЫҢ
КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫНЫҢ
БАТЫС ҚАЗАҚСТАН ОБЛЫСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫНЫҢ
АҚЖАЙЫҚ АУДАНДЫҚ БӨЛІМІ

Өтініш № 0822726905 93 | Тіркеу ісі № | Тіркелген күні 20.06.2025 | Кадастрлық № 08124057 974 | Тіркелген уақыты 16:37

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ МЕКЕНЖАЙЫ
Есенсай ауылы, Гуглеіздінкош 1А

Тіркеуші (маман) Бисалиев | Жолы
Тексерма Басшы Здихановна | Жолы

Договор
купли-продажи земельного участка

село Чапаев **№0004** **24 июня 2025 г.**

Мы, нижеподписавшиеся, **ГУ «Акжаикский районный отдел земельных отношений»**, в лице **руководителя Мутиев Нургали Даргалиевич** действующего на основании положения утвержденный постановлением акимата района от 5 марта 2020 года, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **Абдухатов Ердос Абдухатулы** в лице именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Глава 1. Предмет договора

1.1. На основании решения акима Чапаевского сельского округа №13 от «23» июня 2025 года Продавец продает, а Покупатель приобретает право частной собственности на земельный участок.

1.2. Месторасположение земельного участка и его данные:

Адрес: Есенсайский сельский округ, с.Есенсай, ул.Тәуелсіздік №1А

Кадастровый номер: 08-127-057-979

Общая площадь: 0,2 га

Целевое назначение: для строительства и обслуживания спортивного комплекса

Ограничения в использовании и обременения: соблюдение санитарных, экологических и противопожарных норм.

Делимость или неделимость: **делимый**

Глава 2. Цена земельного участка

2.1. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, определяется Государственной корпорацией «Правительство для граждан», ведущий государственный земельный кадастр, согласно акту определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка №2025-3772479 от 14 февраля 2025 года и составляет 314600 (триста четырнадцать тысяч шестьсот) тенге.

2.2. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка подлежит уплате Покупателем в течение 30 календарных дней со дня подписания Договора.

В случае реализации земельного участка в рассрочку пункт 2.2. излагается в следующей редакции:

«2.2. Покупатель в течение десяти рабочих дней со дня заключения настоящего Договора вносит аванс в размере, составляющем не менее пяти процентов от стоимости земельного участка, указанной в пункте 2.1. главы 2 настоящего Договора.

В последующем оплата за земельный участок вносится Покупателем ежемесячно согласно графику платежей согласно приложению 1 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Оплата стоимости за земельный участок может осуществляться как наличным, так и безналичным способом на ИИК KZ24070105KSN000000, налогового управления района, г. Астана Комитет Казначейства Министерства Финансов РК, МФО KKMFKZ2A, код 303101, БИН 050240004098.

В случае реализации земельного участка в рассрочку глава 2 дополняется пунктом 2.4. следующего содержания:

«2.4. Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, при его реализации в рассрочку не подлежит изменению, в случае изменения базовой ставки платы за земельные участки на территории Акжаикского района»

Глава 3. Права и обязанности сторон

3.1. Покупатель имеет право:

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

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

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

4) передать право собственности, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный кооператив;

5) после полной оплаты стоимости земельного участка, указанного в пункте 2.1.настоящего Договора совершать в отношении земельного участка сделки, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан.

В случае реализации земельного участка в рассрочку пункт 3.1. излагается в следующей редакции:

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

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

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

4) погашать стоимость земельного участка досрочно как в полном объеме, так и частично. В случае частичного погашения обязательств график платежей должен переутверждаться;

5) при оплате не менее пятидесяти процентов от стоимости земельного участка, указанной в пункте2.1. главы 2 настоящего Договора, передавать в залог часть земельного участка, за которую оплачена стоимость земельного участка;

6) после полной оплаты стоимости земельного участка, указанной в пункте 2.1. главы 2 настоящего Договора совершать в отношении земельного участка сделки, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан, а также передать право собственности, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный кооператив.»

3.2. Покупатель обязан:

1) своевременно оплатить стоимость земельного участка в соответствии с пунктом 2.2. главы 2 настоящего Договора;

2) известить Продавца об оплате стоимости земельного участка в течение 10 календарных дней, либо в случае невозможности исполнения договорных обязательств в части оплаты стоимости земельного участка в срок, установленный пунктом 2.2. главы 2 настоящего Договора, путем письменного уведомления;

3) использовать землю в соответствии с его целевым назначением и в порядке предусмотренным законодательством Республики Казахстан;

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

5) не нарушать прав других собственников и землепользователей;

6) не допускать нарушений земельного законодательства Республики Казахстан.

7) своевременно и в полном объеме уплачивать земельный налог в соответствии с главы 53 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет»;

8) в случае неисполнения обязанности по оплате переданного земельного участка в установленный пунктом 2.2.главы 2 Договора срок, в течение 30 календарных дней оплатить пеню (неустойку) на просроченный срок со дня, когда сумма за земельный участок должна была быть оплачена до дня оплаты участка Покупателем.

Сумма пени исчисляется с учетом действующей на момент оплаты неустойки ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан за каждый календарный день просрочки.

В случае реализации земельного участка в рассрочку подпункт 8) излагается в следующей редакции:

«8). В случае просрочки ежемесячной оплаты за земельный участок Покупатель оплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 процента за каждый день просрочки от неоплаченной стоимости земельного участка»

В случае реализации земельного участка для целей строительства пункт 3.2. дополняется подпунктом 9) следующего содержания:

«9). Завершить строительство объекта в соответсвии с целевым назначением земельного участка, указанного в пункте 1.2. главы 1 настоящего Договора, в сроки установленные статьей 92 Земельного кодекса.».

3.3. Продавец имеет право:

1) осуществлять контроль над исполнением условий в части своевременной оплаты стоимости земельный участок согласно настоящего Договора;

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

3)в случаях если земельный участок, не используется по назначениюлибо используется с нарушением законодательства Республики Казахстан, принудительно изъять такой земельный участок в порядке, предусмотренном статьей 94 Земельного кодекса.

В случае реализации земельного участка в рассрочку пункт 3.3. дополняется подпунктом 4) следующего содержания:

«4) в случае, если Покупатель не производит оплату за земельный участок в течение трех месяцев подряд, Продавец вправе расторгнуть договор купли-продажи и потребовать возврата проданного земельного участка, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает пятьдесят процентов от стоимости земельного участка.»

3.4. Продавец обязан:

1) передать Покупателю земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора;

2) известить Покупателя обо всех обременениях и ограничениях прав на земельный участок.

Глава 4. Порядок внесения изменений и (или) дополнений, а также порядок расторжения договора

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

4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон в любое время, в случае неисполнения условий, предусмотренных в пункте 2.1. главы 2 настоящего Договора, при условии обязательной оплаты пени (неустойки) за неисполнение договорных обязательств, предусмотренных в под пункте 8 пункта 3.2 настоящего Договора.

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

Глава 5. Особые условия

5.1 Право собственности земельным участком наступает у Покупателя после выполнения следующих условий:

полной оплаты стоимости земельного участка;

получения идентификационного документа (акт на право частной собственности) на земельный участок;

регистрации настоящего Договора в органах юстиции.

В случае реализации земельного участка в рассрочку глава 5 дополняется пунктом 5.2. следующего содержания:

«5.2.В отношении земельного участка, запрещается совершать сделки до полной оплаты стоимости земельного участка, указанной в пункте 2.1. главы 2 настоящего Договора, за исключением передачи в залог.

Передача в залог земельного участка, проданного в рассрочку Покупателем, допускается при оплате не менее пятидесяти процентов от стоимости земельного участка. При этом предметом залога может быть только та часть земельного участка, за которую оплачена стоимость.»

Глава 6. Ответственность сторон

6.1.В случае неисполнения обязанности по оплате переданного земельного участка в установленный пунктом 2.2.главы 2 Договора срок, в течение 30 календарных дней Покупатель оплачивает Продавцу пеню (неустойку) на просроченный срок со дня, когда сумма за земельный участок должна была быть оплачена до дня оплаты участка Покупателем.

Сумма пени исчисляется с учетом действующей на момент оплаты неустойки ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан за каждый календарный день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения своих обязательств по настоящему Договору

В случае реализации земельного участка в расрочку пункт 6.1. излагается в следующей редакции:

«6.1. В случае просрочки ежемесячной оплаты за земельный участок Покупатель оплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1 процента за каждый день просрочки от неоплаченной стоимости земельного участка. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.»

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

Глава 7. Порядок рассмотрения споров

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

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

Глава 8.Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых передается Покупателю, другой – Продавцу.:

Тараптардың заңды мекенжайы және реквизиттері
Юридические адреса и реквизиты сторон:

Сатып беруші
«Акжайык ауданының жер катынастары»
ММ басшысы
Нургали Даргалиевич Мутиев
(БСН:060240007034)

Сатып алушы
Ердос Абдухатулы Абдухатов
(БСН/ЖСН: 861212302545)

Продавец
Руководитель ГУ «Акжаикский районный
отдел земельных отношений»
Мутиев Нургали Даргалиевич
(БИН: 060240007034)

Покупатель
Абдухатов Ердос Абдухатулы
(БИН/ИИН: 861212302545)

Орналаскан жері:
БҚО, Акжайық ауданы, Чапаев ауылы, Қонаев көшесі №73

Орналаскан жері:
БҚО, Акжайық ауданы, Есенсай ауылы, Тәуелсіздік көшесі №1А

Месторасположение:
ЗКО, Акжаикский район, село Чапаев, ул. Кунаева д. №73

Месторасположение:
ЗКО, Акжаикский район, село Есенсай, ул. Тәуелсіздік №1А

Есеп айырысу шоты:

«Батыс Қазақстан облысы Акжайық ауданы Есенсай ауылдық округі әкімі аппараты» ММ
БСН 050240004098
Е/ш (иик) KZ24070105KSN0000000
МФО (бик) KKMFKZ2A
КНП – 911
КОД 303101
Қазыналық комитеті
Астана қаласы

Есеп айырысу шоты:

(қолы, мөрі)
(подпись, печать)

(қолы, мөрі (бар болса))
(подпись, печать (при наличии))

М.О.
М.П.

«АЗАМАТТАР ҮШІН» ҮКІМЕТТІК КОРПОРАЦИЯСЫ» КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫНЫҢ БАТЫС ҚАЗАҚСТАН ОБЛЫСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫНЫҢ АҚЖАЙЫҚ АУДАНДЫҚ БӨЛІМІ

Өтінім № 00ДАА230211 Тіркеу № _____
Кадастрлық № 04-145-171-1 Тіркелген күні 01.02.2025 12:12
Ұсынған ұйғарым _____

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ МЕКЕНЖАЙЫ
Есенсай ауылы, Тәуелсіздік көшесі 1А

Тіркеуші (маман) Бисалиев
Басқарма басшысы Карашина

М.О.
М.П.

М.О.
М.П.

3Д

Жер учаскелерінің бөтен меншік иелері және жер пайдаланушылары
Посторонние собственники земельных участков и землепользователи

Жоспардағы № на плане	Жер учаскелерінің меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың атауы. Наименование собственников земельных участков и землепользователей.	Көлемі, гектар. Площадь, га.

Осы келісім шарт жер теліміне уақытша, жалға жер пайдалану (жалгерлік) құқығының берілгендігі туралы актілерді жазу кітабына
№ 244 болып жазылды

Қосымша жоқ

Запись о выдаче настоящего договора произведена в Книге записей актов на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок
за № 244

Приложение: нет

М.О.
М.П.

«Акжайық ауданының жер қатынастары бөлімі» ММ басшысы
Руководитель ГУ «Акжаикский районный отдел земельных отношений»:
_____ **Н.Мутиев**
«24» маусым **2025 жыл**

...кеттік
...ік акционерлік
...облысы бойынша
...йкестры бойынша Ақжайық
...ық бөлімі

Отдел Акжаикского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области

Жер учаскесіне арналған акт № 2025-5325908

Акт на земельный участок № 2025-5325908

1.	Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/ Кадастровый номер земельного участка	08:127:057:979
2.	Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды* Адрес земельного участка, регистрационный код адреса *	Батыс Қазақстан обл., Ақжайық ауд., Есенсай а.о., Есенсай а., Тәуелсіздік көш., 1А уч., МТК: 220250000101643 2 обл. Западно-Казахстанская, р-н Акжаикский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул. Тауелсиздик, уч. 1А, РКА: 220250000101643 2
3.	Жер учаскесіне құқық түрі Вид право на земельный участок	жеке меншік частная собственность
4.	Жалға алудың аяқталу мерзімі мен күні ** Срок и дата окончания аренды **	- -
5.	Жер учаскесінің алаңы, гектар*** Площадь земельного участка, гектар***	0.2000 0.2000
6	Жердің санаты Категория земель	Елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
7.	Жер учаскесінің нысаналы мақсаты**** Елді мекендегі функционалдық аймақ (бар болса)***** Целевое назначение земельного участка**** Функциональная зона в населенном пункте (при наличии)*****	спорт кешені құрылысы және оған қызмет көрсету үшін для строительства и обслуживания спортивного комплекса
8.	Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар Ограничения в использовании и обременения земельного участка	санитарлық, экологиялық және өртке карсы талаптардың сақталуы соблюдение санитарных, экологических и противопожарных норм
9.	Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді) Делимость (делимый/неделимый)	Бөлінетін Делимый

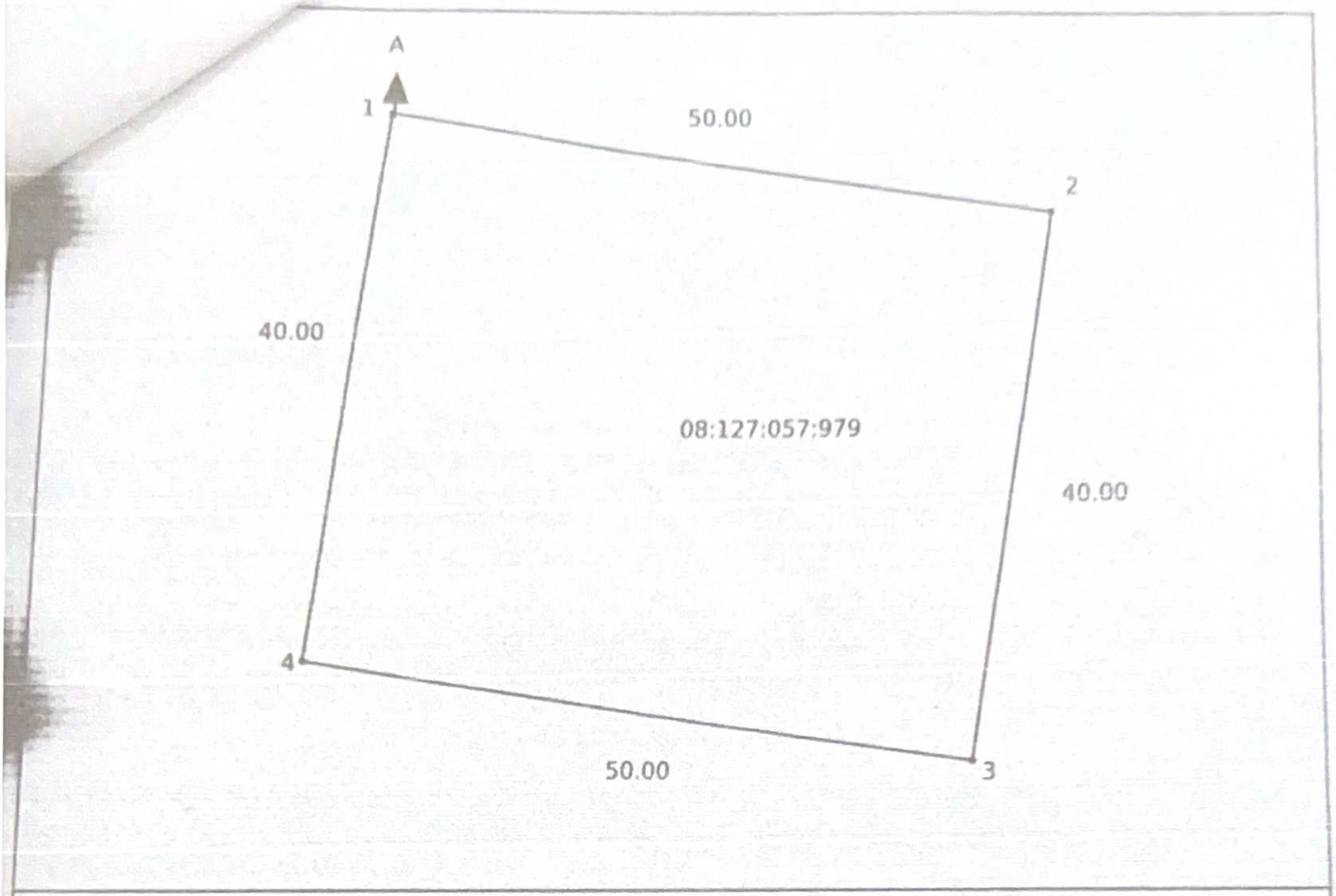
Ескертпе / Примечание:
* Мекенжайдың тіркеу коды болған жағдайда көрсетіледі/Регистрационный код адреса указывается при наличии.
** Аяқталу мерзімі мен күні уақытша жер пайдалану кезінде көрсетіледі/Срок и дата окончания указывается при временном землепользовании.
*** Қосымша жер учаскесінің үлесі бар болған жағдайда көрсетіледі/Дополнительно указывается доля площади земельного участка при наличии.
**** Қосымша жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін берілетін жер учаскесінің 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.

*«Егемен-Қазақ АМБМК АҚ-ның қызметін және қызмет көрсетуін электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған директорлар кеңесінің «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Ақжайық аудандық бөлімі
*«Егемен-Казахстан» АО» и подписанных электронно-цифровой подписью уполномоченного Отдел Акжаикского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области

40

Жер учаскесінің жоспары*
План земельного участка*



Масштаб: 1:600

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылысты нүктелердің № № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі Меры линий
Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры 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 недвижимости	
1-2	49.98
2-3	39.98
3-4	49.98
4-1	39.98

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II ҚРЗ 1 бабына сайкес 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 қамтады: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Ақжайық ауданлық бөлімі.
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя. Отдел Акжаикского района по регистрации и земельному кадастру

...в үйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат	
1-2	50.0
2-3	40.0
3-4	50.0
4-1	40.0

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

Нүктесінен От точки	Нүктесіне дейін До точки	Сипаттамасы Описание
А	А	елді мекен жерлері

Ескертпе/Примечание:
*Шектесулердің сипаттамасы жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындау сәтіне жарамды/Описание смежеств действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок.

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	Алаңы, гектар Площадь, гектар
----	----	----

Осы актіні «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Ақжайық аудандық бөлімі жасады.

(жер кадастрын жүргізетін ұйымның атауы)

Настоящий акт изготовлен Отдел Акжаикского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области

(наименование организации, ведущей земельный кадастр)

Актінің дайындалған күні: 2025 жылғы «30» маусым

Дата изготовления акта: «30» июня 2025 года

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 докуме
бумажном носителе.

*Штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет беруші электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мем
корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Ақжайық аудандық бөлімі
*Штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Акжаикского района по регистрации и земельному

41

Приложение 1
к приказу Министра
индустрии и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 9 августа 2019 года № 632
Утверждена
приказом Министра
по инвестициям и развитию
Республики Казахстан
от 24 апреля 2017 года № 234

Акт приемки объекта в эксплуатацию

Западно-Казахстанская область, район Акжаикский *"11" июня 2025 г.*

Заказчик ***ИП Абдухатов Ердос Абдухатулы, ИИН 861212302545, ЗКО, г. Актобе, ул. Бакыт 10, +7 705 4722233***
фамилия, имя, отчество (при его наличии) ИИН, телефон – для физических лиц, наименование организации – для юридических лиц, БИН, телефон, почтовый индекс, область, город, район, населенный пункт, наименование улицы, номер дома/здания (стационарного помещения)

на основании:

Декларации о соответствии (прилагается) ***от "11" июня 2025 г.***
ТОО « Фирма Тенгиз - 2007», Кайрошев Асылхан Жумажанович, 030000, РК, г.Актобе, улица Гастелло 2Ж, БИН 070540016741
дата декларации, наименование подрядной (генподрядной) организации, фамилия, имя, отчество (при наличии) руководителя, юридический адрес, БИН, телефон

Заключения о качестве строительно-монтажных работ (прилагается) ***от "11" июня 2025 г.***
ТОО «АлемПроектГрупп» Аккредитация №KZ04VWC00171631 эксперт Райсов Ануар Катербаевич, №KZ34VJE00080095 от 12.04.2023
(дата заключения, наименование организации, фамилия, имя, отчество (при наличии) экспертов технического надзора, № и дата получения аттестатов, БИН, телефон

Заключения о соответствии выполненных работ проекту (прилагается) ***от "11" июня 2025 г.***
ТОО « Фирма Тенгиз - 2007», Кайрошев Асылхан Жумажанович, 030000, РК, г.Актобе, улица Гастелло 2Ж, БИН 070540016741
(дата заключения, наименование организации, фамилия, имя, отчество (при наличии) экспертов авторского надзора, № и дата получения аттестатов, БИН, телефон

произведя осмотр готовности предъявленного подрядчиком (Генеральным подрядчиком) к приемке в эксплуатацию объекта:

«Строительстео Физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: ЗКО, р-н Акжаикский, с.о Есенсайский, с. Есенсай, ул.Тауелсиздик, уч.1А», новое строительство, III уровень ответственности, технически не сложный
наименование объекта, вид строительства (новое, расширение, реконструкция, техническое перевооружение, модернизация, капитальный ремонт), уровень ответственности, техническая и технологическая сложность объекта по адресу

ЗКО, р-н Акжаикский, с.о Есенсайский, с. Есенсай, ул.Тауелсиздик, уч.1А
(область, район, населенный пункт, микрорайон, квартал, улица, номер дома (корпуса)

проверив комплектность исполнительной технической документации, в том числе посредством электронного модуля исполнительной технической документации «11» июня 2025 г., дата ознакомления подтверждает, что:

1. Строительство объекта осуществлено на основании:

1) правоустанавливающего документа на земельный участок от

договор № 11084-ТПР купли-продажи права аренды земельного участка; акта на земельный участок с целевым назначением: для строительства и обслуживания спортивного комплекса с кадастровым номером 08-127-057-979 с площадью участка 0,2000 га;
документ, подтверждающий наступление юридических фактов (юридических составов), на основании которых возникают, изменяются или прекращаются права на земельный участок, в том числе договоры, решения судов, правовые акты исполнительных органов, свидетельство о праве на наследство, передаточный акт или разделительный баланс при реорганизации негосударственных юридических лиц, владеющих земельным участком на праве собственности или выкупивших право временного возмездного землепользования (аренды)

либо решения от реконструкции (перепланировке, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий от «___» _____20___года
№_____;
наименование органа вынесшего решение

Получил: Тенгизгрупп
Тенгиз
Күні 20 25 ж. 13 06 48

ления о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ

государственное учреждение «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Западно-Казахстанской области», KZ15REA00475996, 03.06.2025

наименование органа, принявшего уведомление, дата и № принятия talona

3) проекта (проектно-сметной документации)

ТОО «Фирма Тенгиз - 2007», БИН 070540016741, рабочий проект № 25-11

наименование проектной организации, номер проекта утверждённого(й)

2. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:
начало работ: ***июнь 2025 года;***
окончание работ: ***июнь 2025 года;***
при продолжительности строительства:
по норме или по проекту организации строительства: ***5 месяца;***
фактически: ***1 месяц.***

3. Объект (**фок**) имеет следующие основные технико-экономические показатели (мощность, производительность, производственная площадь, протяженность, вместимость, объем, пропускная способность, провозная способность, число рабочих мест и тому подобное, заполняется по всем объектам (кроме жилых домов) в единицах измерения соответственно целевой продукции или основным видам услуг):

Мощность, производительность и так далее	Единица измерения	По проекту		Фактически	
		общая (с учетом ранее принятых)	в том числе пускового комплекса или очереди	общая (с учетом ранее принятых)	в том числе пускового комплекса или очереди
Этажность	этаж	1	1	1	1
Площадь застройки	$м^2$	739,00	739,00	739,00	739,00
Общая площадь здания, в том числе общая площадь жилой части здания	$м^2$	711,5	711,5	711,5	711,5
Строительный объем здания, в том числе жилой	$м^3$	5460,0	5460,0	5460,0	5460,0

Выпуск продукции (оказания услуг), предусмотренной проектом в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей в начальный период _____

факт начала выпуска продукции с указанием объема

ФОК имеет следующие показатели:

Мощность, производительность и так далее	Единица измерения	По проекту		Фактически	
		общая (с учетом ранее принятых)	в том числе пускового комплекса или очереди	общая (с учетом ранее принятых)	в том числе пускового комплекса или очереди
Этажность	этаж	1	1	1	1
Площадь застройки	$м^2$	739,00	739,00	739,00	739,00
Общая площадь здания, в том числе общая площадь жилой части здания	$м^2$	711,5	711,5	711,5	711,5
Строительный объем здания, в том числе жилой	$м^3$	5460,0	5460,0	5460,0	5460,0

4. Технологические и архитектурно-строительные решения по объекту характеризуются следующими данными:

Генеральный план

Проект «Строительство Физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: ЗКО, р-н Акжаикский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул.Тауелсиздик, уч. 1А» разработан на основании задания на проектирование и топографо-геодезических работ (выполненные ТОО "ПроПроект" в 2025 года). Рельеф на участке спокойный. Тип

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка 11,72 - 11,50 (система высот балтийская).

Площадь участка по гос. акту № 08-127-057-979 = 0,2000 га.

Антикоррозионные мероприятия

Антикоррозионную защиту следует выполнить в соответствии с требованиями СП РК 2.01-01-2013 / СП РК 2.01-101-2013 "Защита строительных конструкций от коррозии".

Стальные конструкции окрасить двумя слоями эмали ПФ 115 по ГОСТ 6465, по 1 одному слою грунтовки гГФ-021 по ГОСТ 25129-82.

Конструкции железобетонные

Производство бетонных работ при отрицательных температурах воздуха.

Настоящие правила выполняются в период производства бетонных работ при ожидаемой среднесуточной температуре наружного воздуха ниже 5 °с и минимальной суточной температуре ниже 0 °с.

Приготовление бетонной смеси следует производить в обогреваемых бетоносмесительных установках, применяя подогретую воду, отогретые или подогретые заполнители, обеспечивающие получение бетонной смеси с температурой не ниже требуемой по расчету. допускается применение неотогретых сухих заполнителей, не содержащих наледи на зернах и смерзшихся комьев. при этом продолжительность перемешивания бетонной смеси должна быть увеличена не менее чем на 25 % по сравнению с летними условиями

Способы и средства транспортирования должны обеспечивать предотвращение снижения температуры бетонной смеси ниже требуемой по расчету.

Состояние основания, на которое укладывается бетонная смесь, а также температура основания и способ укладки должны исключать возможность замерзания смеси в зоне контакта с основанием. при выдерживании бетона в конструкции методом термоса, при предварительном разогреве бетонной смеси, а также при применении бетона с противоморозными добавками допускается укладывать смесь на неотогретое непучинистое основание или старый бетон, если по расчету в зоне контакта на протяжении расчетного периода выдерживания бетона не произойдет его замерзания. При температуре воздуха ниже минус 10 °с бетонирование густоармированных конструкций с арматурой диаметром больше 24 мм, арматурой из жестких прокатных профилей или с крупными металлическими закладными частями следует выполнять с предварительным отогревом металла до положительной температуры или местным вибрированием смеси в приарматурной и опалубочной зонах, за исключением случаев укладки предварительно разогретых бетонных смесей (при температуре смеси выше 45 °с). Продолжительность вибрирования бетонной смеси должна быть увеличена не менее чем на 25 % по сравнению с летними условиями.

При бетонировании элементов каркасных и рамных конструкций в сооружениях с жестким сопряжением узлов (опор) необходимость устройства разрывов в пролетах в зависимости от температуры тепловой обработки, с учетом возникающих температурных напряжении, следует согласовывать с проектной организацией. Неопалубленные поверхности конструкций следует укрывать парои теплоизоляционными материалами непосредственно по окончании бетонирования. Выпуски арматуры забетонированных конструкций должны быть укрыты или утеплены на высоту (длину) не менее чем 0,5 м.

Выбор способа выдерживания бетона при зимнем бетонировании монолитных конструкций следует производить в соответствии с приложением 5.

Контроль прочности бетона следует осуществлять, как правило, испытанием образцов, изготовленных у места укладки бетонной смеси. образцы, хранящиеся на морозе, перед испытанием надлежит выдерживать 24 ч при температуре 1520 °с. Допускается контроль прочности производить по температуре бетона в процессе его выдерживания.

1. Бетонирование свай следует вести участками высотой не более 1 м с обязательным уплотнением глубинными вибраторами.

2. Бетонирование должно вестись до выхода бетонной смеси на поверхность и заканчиваться удалением загрязненного слоя бетонной смеси. После этого устанавливается инвентарный кондуктор и бетонируется оголовок свай.

3. Кондуктор снимается через 16-24 часа после окончания формирования оголовка сваи, который следует укрывать от солнца и увлажнять поливкой водой 3-4 раза в сутки в течении 10-12 суток.

Конструкции металлические

Общие данные

Проект разработан для следующих условий строительства:

климатический район - IIIВ;

ветровой район - III, нормативное значение ветрового давления по СП РК 2.04-01-2017 - 0,56кПА (56кг/м2/)

снеговой район - IV, расчетное значение веса снегового покрова по НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 - 1,8кПА (180 кг/м2)

расчетная температура наружного воздуха - 29.6 °С.

нормативная глубина промерзания грунта - 140 см.

Мероприятия для увеличения предела огнестойкости строительных конструкции

1. Защиту колонн выполнить одним из вариантов для увеличения предела огнестойкости 2 часа:

- штукатурка по сетке цементно-песчаным раствором М 150 толщиной 5 см;

- покрытие огнезащитной краской "ОЗС - МВ" с толщиной покрытия в сухом состоянии 20,05 мм, с расходом состава на 1 м2 (без учёта потерь) - 32 кг.

2. Основные несущие элементы покрытия до приведения их предела огнестойкости до 0,75 часа покрыть терморасширяющимся огнезащитным составом на водной основе " ОГРАКС-В-СК ". Толщина огнезащитного покрытия-1 мм. Теоретический расход - 1,96 кг/м2.

«ЖМТ» АЖ ЕНГЗПД
Темиртауэлектр...
Куал 20,25 м.к 13 х 96

нанесением огнезащитных покрытий поверхность стальных конструкций очистить от загрязнений и ржи.

Водоснабжение и канализация

Рабочий проект: «Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: ЗКО, р-н Акжаикский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул.Тауелсиздик, уч.1А»

разработан на основании:

-задание на проектирование;

-СН РК 4.01-01-2011;

-СП РК 4.01-101-2012; "Внутренний водопровод и канализация зданий".

-СН РК 3.02-18-2013;

-СП РК 3.02-118-2013 "Закрытые спортивные залы".

В проекте разработаны следующие системы:

Хозяйственно-питьевой водопровод;

Противопожарный водопровод;

Горячее водоснабжение;

Бытовая канализация.

Водоснабжение.

Водоснабжение здания спортзала предусматривается от проектируемого ввода по оси "3". Проектируемый внутренний водопровод является хозяйственно-питьевым.

На вводе водопровода предусматривается установка водомерного узла СВД-20.

Горячее водоснабжение предусматривается от проектируемой Внутренняя сеть холодного водопровода предусмотрена:

магистрали, стояки и подводки из полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-2001.

Внутренняя сеть горячего водопровода предусмотрена:

магистрали, стояки и подводки из полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-2001.

Противопожарный водопровод.

Пожарные краны устанавливаются на высоте 1,35 м от уровня пола помещения и размещаются в пожарных шкафах, имеющих отверстия для проветривания, приспособленных для их опломбирования и визуального осмотра без вскрытия.

В пожарных шкафах предусмотрены огнетушители вместимостью по 10 л.

Согласно СП РК 4.01-101-2012 пожарные краны установлены в коридоре и размещаются в шкафчике, приспособленных для их опломбирования. Монтаж пожарных кранов должен выполняться с соблюдением требований СТ РК 12.4.009-83.

Для пропуска противопожарного расхода воды на байпасной линии водомерного узла устанавливается задвижки с электроприводом, которая открывается автоматически от кнопок, установленных у пожарных кранов, или от устройств противопожарной автоматики.

Магистральные сети водопровода теплоизолируются трубными оболочками "ARMAFLEX". Трубопроводы противопожарного водопровода выполняются из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 с окраской эмалью ПФ-115 по грунтовке за 2 раза.

Канализация.

В здании спортзала предусмотрена бытовая система канализации для отведения сточных вод от санитарных приборов.

Сточные воды от бытовых санитарных приборов внутренней сетью канализации через выпуски отводятся в дворовую сеть, далее в проектируемый септик.

Внутренняя канализационная сеть выполняется из пластмассовых канализационных труб, диаметром 50 мм и 100 мм по ГОСТ 22689.2-89.

Отопление и вентиляция

Настоящий проект отопления и вентиляции здании Физкультурно- оздоровительного комплекса по адресу:ЗКО, р-н Акжаикский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул.Тауелсиздик, уч.1А разработан на основании:

Задания на проектирование;

Архитектурно-строительных чертежей.;

СН РК 2.04-04-2013

СП РК 2.04-107-2013

"Строительная теплотехника";

СН РК 3.02-13-2014

СП РК 3.02-113-2014

"Закрытые спортивные залы".

СН РК 3.02-18-2013

СП РК 3.02-118-2013

"Общественные здания и сооружения";

СН РК 3.02-107-2014

СП РК 3.02-107-2014

Отопление.

Проект отопления разработан для района с расчетной зимней температурой - 29,6°С. Расчетная температура внутреннего воздуха и относительная влажность воздуха приняты в соответствии с требованиями СП РК 4.02-101-2012 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха".

Теплоснабжения здания от отдельностоящей проектируемой котельной с параметрами 85-60°С.

Система отопления - двухтрубная с нижней разводкой.

«ЖМТ» АЖ ЕНГЗЭП

Темірдуанов. М

25 » 05

46

...ель Маяк-12К, установленный снаружи здания со стороны фасада. Дополнительно предусмотрено в ...ПС световые указатели ВЫХОД, которые устанавливаются над выходами. В соответствии с СН РК 2.02-...002* система оповещения относится к типу 2. Электропитание приборов осуществляется от электрощита ...ания (напряжение ~220В), а резервное от аккумуляторных батарей, встроенных в приборы (напряжение 12В). Проводка ПС выполняется проводом КСВВнг(А)- ls-2х0,5, проложенным в пластиковом лотке с крышкой. Для подключения свето-звукового оповещателя "Маяк-12К" используется провод КСВВнг(А)-ls-4х0,5мм2^ (не горючий). Линия оповещения на всем протяжении выполняется не горючим проводом КСВВнг(А)-ls, который проложен в пластиковом лотке с крышкой. Провода в проходах через стену прокладываются в пластмассовых кембриках ПВХ. Все материалы и оборудование выбраны согласно реестра пожарной техники и пожарного оборудования, разрешенный к применению на территории Республики Казахстан.

В качестве приборов приемно-контрольных пожарной сигнализации принят концентратор типа "ВЭРС-ПК-4", установлен в Кабинете тренера. Питание приборов предусмотрено от ЩРУ и от гелевого аккумулятора емкостью 7 А*ч.

Оповещение о пожаре.

Согласно СН РК 2.02-101-2014 данный объект относится ко второму типу системы оповещения о пожаре. На путях эвакуации предусмотрена установка светозвуковых табло типа Блик-СЭУ. Предусмотрена установка звуковых пожарных извещателей в общих коридорах. Сети оповещения выполнить проводом марки КСВВнг(А) сечением 2х0,5мм2.

Подключение устройств пожарной сигнализации выполнить по скелетной схеме.

Монтаж приборов ПС производить в соответствии с действующей нормативно- технической документацией на монтаж, испытание и сдачу в эксплуатацию установок пожарной сигнализации.

Наружное газоснабжение

Настоящий раздел рабочего проекта разработан на основании: задания на проектирование, утвержденное Заказчиком, контракт Исходные данные для проектирования:

Чертежи смежных разделов рабочего проекта;

ТУ на подключение к существующим сетям N 07-АГХ-2025-000000028 от 17.04.2025г., выданным АО "QazaqGaz Aimaq";

Материалы геологических и геодезических работ, выполненные в 2024г.

Рабочие чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами РК, в том числе:

-СП РК 4.03-101-2013 "Газораспределительные системы";

-СН РК 4.03-101-2011 "Газораспределительные системы";

-МСН 4.03-01-2013 "Газораспределительные системы";

-МСП 4.03-103-2005 "Проектирование, строительство и реконструкция газопроводов с применением полиэтиленовых труб".

Точка подключения - существующий надземный стальной газопровод среднего давления (подключение по месту). Давление в точке подключения - 0,25МПа.

Расчетный расход газа для котельной составляет 24,4м3/ч. После врезки на территории существующего ограждения ГРПШ предусматривается отключающая арматура. После ввода в землю газопровод среднего давления до ГРПШ прокладывается в подземном исполнении. Для снижения давления с 0,25МПа до 2кПа проектом предусматривается газорегуляторный пункт шкафного типа ГРПШ-10МС с регулятором давления РДГК-10М на опоре в ограждении. Подземная прокладка газопровода среднего давления от ввода в землю до выхода из земли к ГРПШ предусматривается из полиэтиленовых труб SDR 11 по СТ РК ГОСТ Р 50838-2011, с коэффициентом прочности не менее 2,8. Прокладка газопровода низкого давления после ГРПШ предусматривается в надземном исполнении по ограждению из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91. Средняя глубина заложения подземного газопровода 1,0м. Повороты полиэтиленового газопровода в плане предусматриваются с использованием отводов заводского исполнения. Соединение стальных труб предусматривается с помощью ручной электродуговой сварки по гост 16037-80. Соединение полиэтиленовых труб подземного газопровода предусматривается соединительными деталями с закладными нагревателями. Соединение полиэтиленового и стального газопровода между собой предусматривается с использованием неразъемных соединений полиэтилен-сталь заводского изготовления. Для определения местоположения ПЭ газопровода приборным методом укладывается на высоте 20см от трубопровода вверх укладывается сигнальная лента ЛСГ-200, шириной 20см, с несмываемой надписью "Осторожно! Газ!". Опознавательные знаки следует располагать на расстоянии 1м от оси газопровода, справа по ходу газа на поворотах трассы.

Участки стальных надземных газопроводов окрашиваются двумя слоями эмали ПФ-115 ГОСТ 6465-82 желтого цвета по слою грунтовки ГФ-021 ГОСТ - 25129-76.

Производство работ вести в соответствии с требованиями МСН 4.03-01-2003, МСП4.03-103-2005 и "Требования по безопасности объектов систем газоснабжения".

Испытание подземного и надземного газопроводов на герметичность и контроль сварных соединений производить в соответствии с МСН 4.03-01-2003 и МСП 4.03-103-2005.

Перечень видов работ, для которых необходимо составлять акты освидетельствования скрытых работ:

контроль стыков стального газопровода;

качество изоляционного покрытия стального подземного газопровода и стальных футляров;

испытание газопровода на герметичность;

укладка детекционной сигнальной ленты;

устройство фундаментов ГРПШ;

окраска рамы, надземного газопровода.

«ЖМТ» АЖ ЕНТЗПД

Организация: Тазабекова Г.К.

Тапсырыс

Күні 20 25 ж. « 13 » 06

Внутреннее газоснабжение

Настоящий проект "Строительство Физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: ЗКО, р-н Акжаикский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул.Тауелсиздик, уч.1А" разработан на основании технических условий и задания на проектирование и требованиями действующих нормативных документов, СН РК 4,03-01-2011.

"Газораспределительные системы".

Котельная с одним котлом обеспечивает теплом здание Спортивного зала.

Котел марки "ВВ-2035" с теплопроизводительностью 233 кВт работает на газообразном топливе низкого давления.

Учет расхода газа-осуществляется газовым счетчиком " G25" установленный в помещении котельной.

В помещении котельной установлен сигнализатор загазованности марки "СТК-2-Б- CO+CH4 DN50НД", которое автоматический контролирует загазованность помещения. В случае повышении концентрации газа в помещении, сигнализатор автоматический подействует на магнитный клапан (т.е закрывает), которое установлен на вводе газопровода.

Расход газа на котлы - 24,4 м3/час.

На вводе в топочную предусматривается установка отключающего устройства.

Дымовая труба Ø273 утепленная, от котла выводятся за пределы котельной и присоединяются к дымовым трубам Ø273, высотой Н=16 м, которые теплоизолируются на всю высоту трубы.

Газопровод запроектирован из труб Ø20х3,2, Ø40х3,0 по ГОСТ 3262-75;

Для продувки газопровода при остановках и пусках котлов предусматривается продувочные свечи, которые выведены выше крыши на один метр.

Газопровод после монтажа и испытания защитить от коррозии покрытием из двух слоев эмали ПФ-115 по слою грунтовки ГФ-031, в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013.

Для сварки газопровода применять электроды типа Э42, Э42А, ГОСТ 9467-75.

Монтаж и испытание газопровода выполнять в соответствии с требованиями СН РК 4.03- 01-2011 и "Газораспределительные системы"

Котельная (АС-БМК)

Данный раздел рабочего проекта "Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: ЗКО, р-н Акжаикский, с.о. Есенсайский, с. Есенсай, ул.Тауелсиздик, уч.1А" разработан на основании задания на проектирование и строительных норм и правил РК.

Характеристика площадки строительства

климатический подрайон - IIIВ по СП РК 2.04-01-2017;

ветровой район - I, нормативное значение ветрового давления - 0,25кПа (25кг/м²) по НТП РК 01-01-3.0(4.1)-2017;

снеговой район - I, нормативное значение веса снегового покрова - 0,8кПа (80кг/м2) по НТП РК 01-01-3.0 (4.1)-2017;

-сейсмичность зоны (района) строительства -8 баллов, согласно СП РК 2.03-30- 2017.

Тип грунтовых условий по сейсмическим свойствам в пределах площадки - II.

Уточненное значение сейсмичности площадки - 8 баллов.

расчетная температура наружного воздуха - 25,3 °С.

нормативная глубина промерзания грунта для суглинков- 103см, для супесей и песков -126см.

Рельеф на площадке спокойный, имеет более равнинный характер. Абсолютные отметки на площадке колеблются от 455,0 м до 456,0 м в Балтийской системе высот.

Характеристика грунта основания

В качестве несущего грунта под столбчатые ж/б монолитные фундаменты принят слой ИГЭ-2.

Суглинок - коричнево-серого цвета, твердой консистенции, слабо ожелезненный, с корнями деревьев (тонкие), просадочный со следующими физико-механическими характеристиками:

-плотность грунта (G) 1,75 тс/м3

-угол внутреннего трения (Fi) 23 °

-удельное сцепление грунта (C) 2,85 тс/м2

Агрессивно коррозионные свойства грунтов

Согласно СП РК 2.01-101-2013, степень агрессивного воздействия грунта на бетонные и железобетонные конструкции в сухой зоне по содержанию сульфатов SO4 (390,0-410,0 мг/л) для бетонов марки W4 на портландцементе (по ГОСТ 10178-85),

неагрессивная. К бетонам на шлакопортландцементе (по ГОСТ 10178-85) и сульфатостойких цементах (по ГОСТ 22266-94) – неагрессивная.

Степень агрессивного воздействия хлоридов (330,0 - 380,0 мг/л) в грунтах на арматуру в железобетонных конструкциях – слабоагрессивная для бетонов марок по водонепроницаемости W4-W6, для бетонов марок W8- неагрессивная.

Коррозионная агрессивность грунтов к углеродистой стали металлических подземных сооружений по методу удельного электрического сопротивления грунта средней степени. Удельное электрическое сопротивление грунта колеблется в пределах 36,5 – 46,9 ом/м. По отношению к свинцу - средняя, по отношению к алюминию – средняя (по фондовым данным).

Уровень грунтовых вод, вскрытых в феврале 2025 года отмечен от поверхности земли на глубине 3,40 – 3,70м. Грунтовые воды по степени минерализации пресные, с общей минерализацией 0,4 г/л. По химическому

гидрокарбонатные натриевые. По степени агрессивного воздействия на железобетонные конструкции - неагрессивные

Согласно ГОСТ 25100-2020, грунты на площадке строительства незасоленные, сухой остаток – 0,141 - 0,151%.

Архитектурные решения

Котельная (БМК) прямоугольная в плане. Общие размеры в осях 2,6х4,7 м.
За условную отметку 0.000 принята отм. пола 1 этажа строения.
Высота помещения в чистоте 2.5 м
Полы- армированный бетон
Колонны- труба квадратная
Наружные стены- стеновые панели типа "Сэндвич" 100 мм
Перемычки- труба квадратная
Крыша- односкатная, прогоны по балкам
Кровля- кровельные панели типа "Сэндвич" 150 мм
Отмостка вокруг здания бетонная, шириной 1000 мм с уклоном от здания i=0,03
Окна- ПВХ
Дверь- металлическая

Технико-экономические показатели

Площадь застройки - 12,22 м2
Общая площадь - 10,8 м2
Строительный объем - 34.2 м3

Классификация здания

уровень ответственности зданий - II
степень огнестойкости зданий - IIIа
категорию здания (сооружения) по взрывопожарной и пожарной опасности - Д
класс функциональной пожарной опасности здания - 5.1
класс пожарной опасности строительных конструкций:
Несущие стены, колонны и другие несущие элементы - R 45
Наружные несущие стены - E 15
Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами) - REI 45
Настилы (в том числе с утеплителем) - RE 15
Фермы балки, прогоны - R 15
Внутренние стены - REI 60
Марши и площадки лестниц - R 45
расчетный срок службы здания (сооружения) - 100 лет

Основные расчетные положения

Расчет металлических конструкций выполнен в соответствии с НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 "Нагрузки и воздействия на здания": часть 1-3. снеговые нагрузки (к СП РК ЕП 1991-1-3:2003/2011), часть 1-4. ветровые воздействия (к СП РК ЕП 1991-1-4:2003/2011), и СН РК 5.04-08-2004 "Пособие по проектированию стальных конструкций" (к СНИП РК 5.04- 23-2002).

Соединение элементов

Сварные соединения. материалы для сварки, соответствующие сталям, принимать по табл. 55*. размеры сварных швов назначать по заданным в проекте усилиям, кроме оговоренных чертежах.

Минимальная длина угловых швов - 60 мм. Минимальные размеры и форму угловых швов принимать по п. 12.8 и табл. 38* СНИП II-23-81*. Поясные угловые швы в элементах длиной более 2 м выполнять автоматической сваркой в среде углекислого газа. Монтажные швы выполнять ручной сваркой электродами по ГОСТ 9467-75*.

Требования к изготовлению и монтажу конструкций

Изготовление и монтаж конструкций производить в соответствии с требованиями:
СН РК 5.03-07-2013 / СР РК 5.03-107-2013 "Несущие и ограждающие конструкции";
Правил устройства и безопасной эксплуатации грузоподъемных кранов;
Монтаж конструкций следует производить по утвержденному проекту производства монтажных работ. Все монтажные крепления, прихватки, временные приспособления после окончания монтажа должны быть сняты, а места приварки зачищены.

Все замкнутые профили должны быть герметизированы путем постановки заглушек,соединения элементов в замкнутое сечение и заварки прорезей сплошными швами,предотвращающими попадание воды внутрь этих элементов.

Антикоррозионные мероприятия

Антикоррозионную защиту следует выполнить в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 / СП РК 2.01-101-2013 "Защита строительных конструкций от коррозии".

Стальные конструкции окрасить двумя слоями эмали ПФ 115 по ГОСТ 6465, по 1одному слою грунтовки ГФ-021 по ГОСТ 25129-82.

Тепломеханические решения

Данный проект разработан на основании задания на проектирования.
В проекте предусматривается от БМК, который обеспечивает здание спортивного зала теплом.
В БМК устанавливаются два котла "ВВ-2035".
Теплопроизводительность котельной составляет - 233 кВт
Температура теплоносителя- воды 80-60°С.

«ЖМТЭ АЖ ЕНГЗЫ»
Орындаушы Ташпердиев
(Т.А.Ә., қолы)
Тексерді
95 - 11 - 06 49

территории предусматривается строительство физкультурно-оздоровительного комплекса. Покрытие ных дорожек - брусчатое.

Предусмотрена срезка растительного слоя h=20см.

Архитектурно-строительная часть

Общие данные

Проект разработан для следующих условий строительства:

климатический район - IIIВ;

ветровой район - III, нормативное значение ветрового давления по СП РК 2.04-01-2017 - 0,56кПА (56кг/м2/)

снеговой район - IV, расчетное значение веса снегового покрова по НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 - 1,8кПА (180 кг/м2)

расчетная температура наружного воздуха - 29.6 °С.

нормативная глубина промерзания грунта - 140 см.

Архитектурные решения

Спортзал прямоугольный в плане, с простой и функциональной планировкой.

Общие размеры в осях 26,8х26,8 м.

За условную отметку 0.000 принята отм. пола 1 этажа здания.

Высота этажа в чистоте: 6.36 м и 4 м

Полы- керамическая плитка, линолеум, спортивный мат.

Колонны- труба квадратная

Наружные стены- стеновые панели типа "Сэндвич" 100 мм

Перегородки- стеновые панели типа "Сэндвич" 50 мм

Перемычки- трубы профильные

Крыша- 2-скатная, по металлическим фермам

Кровля- кровельные панели типа "Сэндвич" 120 мм

Отмостка вокруг здания бетонная, шириной 1000 мм с уклоном от здания i=0,03

Окна- ПВХ

Двери- металлические, ПВХ, деревянные

Технико-экономические показатели.

Площадь застройки - 739,0 м 2

Общая площадь - 711.5 м 2

Строительный объем - 5460 м 3

Классификация здания

уровень ответственности зданий - II

степень огнестойкости зданий - IIIа

класс здания - II (коэффициент надежности по назначению 0,95).

категорию здания (сооружения) по взрывопожарной и пожарной опасности - Д

класс функциональной пожарной опасности здания - 3.6

класс пожарной опасности строительных конструкций:

Несущие стены, колонны и другие несущие элементы - R 45

Наружные несущие стены - E 15

Перекрытия междуэтажные (в том числе чердачные и над подвалами) - REI 45

Настилы (в том числе с утеплителем) - RE 15

Фермы балки, прогоны - R 15

Внутренние стены - REI 60

Марши и площадки лестниц - R 45

расчетный срок службы здания (сооружения) - 100 лет

Основные расчетные положения

Расчет металлических конструкций выполнен в соответствии с НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 "Нагрузки и воздействия на здания":

часть 1-3, снеговые нагрузки (к СП РК ЕП 1991-1-3:2003/2011),

часть 1-4, ветровые воздействия (к СП РК ЕП 1991-1-4:2003/2011), и СН РК 5.04-08- 2004 "Пособие по проектированию стальных конструкций" (к СНИП РК 5.04-23-2002).

Соединение элементов

Сварные соединения, материалы для сварки, соответствующие сталям, принимать по табл. 55*, размеры сварных швов назначать по заданным в проекте усилиям, кроме оговоренных чертежах. Минимальная длина угловых швов - 60 мм. Минимальные размеры и форму угловых швов принимать по п. 12.8 и табл. 38* СНИП II-23-81*. Поясные угловые швы в элементах длиной более 2 м выполнять автоматической сваркой в среде углекислого газа. Монтажные швы выполнять ручной сваркой электродами по ГОСТ 9467- 75*.

Требования к изготовлению и монтажу конструкций.

Изготовление и монтаж конструкций производить в соответствии с требованиями: «ЖИЛЬ АЙ ЕНГІЗІЛ

СН РК 5.03-07-2013 / СР РК 5.03-107-2013 "Несущие и ограждающие конструкции";

правил устройства и безопасной эксплуатации грузоподъемных кранов;

Монтаж конструкций следует производить по утвержденному проекту производства монтажных работ.

Все монтажные крепления, прихватки, временные приспособления после окончания монтажа должны быть сняты, а места приварки зачищены.

Все замкнутые профили должны быть герметизированы путем постановки заглушек, соединения элементов в замкнутое сечение и заварки прорезей сплошными швами, предотвращающими попадание воды внутрь этих элементов.

50

работают под наддувом, тяга котлов естественная. Металлическиедымоходы от котлов Ø273 за пределы здания. Котлы оснащены автоматикойбезопасности, регулирования процесса горения и котлов. Дутьевой воздух длясжигания топлива забирается из помещения котельной.

Для создания циркуляции в системе теплоснабжения устанавливаются два сетевыхнасоса на обратном трубопроводе теплосети. В качестве исходной воды в проектеиспользуется вода из водопроводной сети, удовлетворяющая требованиям ГОСТ2874-82* "Вода питьевая". Для подпитки котлов используется вода, прошедшая умягчениечерез фильтры, снижающей жесткость воды. Умягченная вода поступает в питательныйбак, а из питательного бака подпиточными насосами подается в обратный трубопроводтеплосети на подпитку системы.

В проекте предусмотрены материалы трубопроводов на условия монтажных работпри температуре наружного воздуха не ниже -40*с.

материалы трубопроводов принять:

трубы полипропиленовые по ГОСТ 52134-2003.

Материалы деталей трубопроводов по ГОСТ 17375- 83*, 17379- 83*-сталь марки 20ГОСТ 1050-88*.

Материал фланцев по ГОСТ 12821-80*-сталь 25 ГОСТ 1050-88*.

Материал болтов ПО ГОСТ 7798- 70*-сталь 20 ГОСТ 1050- 88*.

Материал гаек по ГОСТ 5915- 70*-сталь 10 ГОСТ 1050- 88*

Трубопроводы топочной изготовить и монтировать в соответствии с проектом итребованиями правил госгортехнадзора.

Гидравлическое испытание производится пробным давлением, равным 1,25рабочего давления до наложения теплоизоляции.

Обработку кромок и сварку стыков производить согласно ГОСТ 16037-80*.

Трубопроводы топочной укладывать с уклоном не менее 0.002.

Топливо основное - газ.

краткие технические характеристики по особенностям его размещения, по основным материалам и конструкциям, инженерному и технологическому оборудованию

5. На объекте установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования;

6. Наружные инженерные коммуникации (холодное и горячее водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и связь) обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта (здания, сооружения, помещения) и приняты городскими эксплуатационными организациями;

7. Сметная стоимость по утвержденному проекту (проектной-сметной документации): всего ***310,234млн.тенге***, в том числе строительно-монтажных работ ***292,671млн.тенге***, оборудования ***5,477млн.тенге***, прочие затраты ***12,086млн.тенге;***

8. Сметная стоимость по утвержденному проекту (проектной-сметной документации): всего ***310,234 млн.тенге***, в том числе строительно-монтажных работ ***292,671 млн.тенге***, оборудования ***5,477 млн.тенге***, прочие затраты ***12,086 млн.тенге;***

9. Доля местного содержания предусмотрена в проектно-сметной документации ***100 %*** и фактически применено ***100 %*** (на объектах, финансируемых за счет государственных инвестиций и средств квазигосударственного сектора);

10. Класс энергоэффективности здания _____С_____;

11. Объект построен в соответствии с утвержденным проектом (проектно-сметной документацией) и требованиями государственных нормативных документов в области архитектуры, градостроительства и строительства.

«ЖМТ» АЖ ЕНГІЗІ

Орындаушы Темирбулатов

(Т.А.Ф., [illegible])

Кунi 2025 ж. «13» 05-1

«Алматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бойынша Ақжайық аудандық бөлімі

Отдел Акжаикского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Спорт құрылысы / Спортивные сооружения

1	Облысы Область	Батыс Қазақстан Западно-Казахстанская
2	Ауданы Район	ауд., Ақжайық, а.о., Есенсай р-н, Акжаикский, с.о., Есенсайский
3	Қала (кенті, ауыл мекені) Город (поселок, населенный пункт)	Есенсай а.о., Есенсай а. с.о. Есенсайский, с. Есенсай
4	Қаладағы ауданы Район в городе	
5	Мекен-жайы Адрес	Тәуелсіздік көш., 1А уч. ул. Тауелсиздик, уч. 1А
6	Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	2202500001016432
7	Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	08:127:057:979; 08:127:057:979:1
8	Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	0816/18787

Паспорт 2025 жылғы «17» шілде жағдайы бойынша жасалған
Паспорт составлен по состоянию на «17» июля 2025 года

Тапсырыс № / № заказа 1010001438739S5

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-II ҚРЗ 7 бабына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатқа бірдей. Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

51

ЖЕР УЧАСКЕСІ ТУРАЛЫ ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер

Меншік түрі / Форма собственности*

Жер учаскесіне құқық түрі / Вид права на земельный участок — жеке меншік/частная собственность

Жалға алудың аяқталу мерзімі мен күні / Срок и дата окончания аренды**

Жер учаскесінің ауданы, гектар/квадрат метр /
Площадь земельного участка, гектар/квадратный метр***

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**** — **спорт кешені құрылысы және оған қызмет көрсету үшін / для строительства и обслуживания спортивного комплекса**

Елді мекендегі функционалдық аймақ (бар болса) /
Функциональная зона в населенном пункте (при наличии)*****

Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар /
Ограничения в использовании и обременения земельного участка — **санитарлық, экологиялық және өртке қарсы талаптарды сақтау / соблюдение санитарных, экологических, противопожарных**

Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді) / Делимость (делимый, неделимый) — Бөлінеді / Делим

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 указываются 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 құжатқа тең / Данный документ согласно пункту 1 статьи 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен бумажному носителю.

Құжат «электрондық үкімет» порталында 2025-05-16 10:27:20 алынды. Құжаттың түпнұсқалығын тексеруге болады / Документ получен с портала «электронного правительства» 2025-05-16 10:27:20. Проверить подлинность документа можно

Құжат «электрондық үкімет» порталында 2025-05-16 10:27:20 алынды. Құжаттың түпнұсқалығын тексеруге болады / Документ получен с портала «электронного правительства» 2025-05-16 10:27:20. Проверить подлинность документа можно

Құжат «электрондық үкімет» порталында 2025-05-16 10:27:20 алынды. Құжаттың түпнұсқалығын тексеруге болады / Документ получен с портала «электронного правительства» 2025-05-16 10:27:20. Проверить подлинность документа можно

Құжат «электрондық үкімет» порталында 2025-05-16 10:27:20 алынды. Құжаттың түпнұсқалығын тексеруге болады / Документ получен с портала «электронного правительства» 2025-05-16 10:27:20. Проверить подлинность документа можно

Құжат «электрондық үкімет» порталында 2025-05-16 10:27:20 алынды. Құжаттың түпнұсқалығын тексеруге болады / Документ получен с портала «электронного правительства» 2025-05-16 10:27:20. Проверить подлинность документа можно

Құжат «электрондық үкімет» порталында 2025-05-16 10:27:20 алынды. Құжаттың түпнұсқалығын тексеруге болады / Документ получен с портала «электронного правительства» 2025-05-16 10:27:20. Проверить подлинность документа можно

Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының тіркеу және жер кадастры бөлімінің Ақжайық ауданы бойынша мемлекеттік кадастрлық тіркеуші / Отдел Акжаикского района по регистрации и земельному кадастру филиала Республиканского государственного предприятия на праве хозяйственного ведения "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области

2025-05161 0720

53

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 1:600

Шартты белгілер / Условные обозначения:

тіркелген жер учаскесі / зарегистрированный земельный участок

жобаланатын жер учаскесі / проектируемый земельный участок

іргелес жер учаскесі / смежный земельный участок

... «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.

[illegible] Отдел Аксайского района по регистрации и земельному кадастру ... по Западно-Казахстанской области

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылыс нүктелердің № / № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі / Меры линий, м
Жылжымайтын мүлікті бірыңғай мемлекеттік кадастры ақпараттық жүйесінің Жария каластрлық картасында көрсетілген координаттар жүйесіндегі сызықтарын өлшемдер / Меры линий в системе координат, указанной в Публичной кадастровой карте информационной системы единого государственного кадастра недвижимости	
1	49.98
2	39.98
3	49.98
4	39.98
1	

Бірыңғай мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат	
1	50.00
2	40.00
3	50.00
4	40.00
1	

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

Бастап / От	Дейін / До	Сипаттамасы / Описание
А	А	елді мекен жерлері

Жоспар шекарасындағы бөгде жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана

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

Жоспарлағы № / № 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*

...ы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-II ҚРЗ 1 бабына өзекс қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
...ный документ согласно пункту 1 статьи 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на ...ном носителе.

...ЖМЕМЕ: АЖ-дан алынған және қызмет бөрушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен өзе қойылған деректерді қамтиды: «Алматтарға арналған ұлмет» мемлекеттік ...ы ... Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының тірегу және жер кадастры бойынша Ахжайық аудандық бөлімі ...ы ... Отдел Ахжаикского района по регистрации и земельному кадастру ...ы ... "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области

0816/10220

ҒИМАРАТТАР, ҚҰРЫЛЫСТАР, ҚҰРЫЛЫСЖАЙЛАР ТУРАЛЫ ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР / ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИЯХ, СТРОЕНИЯХ, СООРУЖЕНИЯХ

Спорт құрылысы / Спортивные сооружения

1. Сериясы, жобаның түрі Серия, тип проекта	А	7. Тұрғын ауданы Жилая площадь	
2. Қабат саны Число этажей	1	8. Тұрғын емес үй-жайлың ауданы Площадь нежилых помещений	
3. Құрылыс ауданы Площадь застройки	731.7	9. Пәтер саны Число квартир	
4. Ғимараттың ақұмымы Объем здания	5414.6	10. Үй-жайлар, бөлмелер саны Число помещений, комнат	13
5. Жалпы ауданы Общая площадь	712.4	11. Қабырға материалы Материал стен	Сэндвич-панельдер
6. Балконның, лоджияның және т.б. ауданы Площадь балкона, лоджии и т.п.		12. Салынған жылы Год постройки	2025
13. Табиғи тозу Физический износ	0		
14. Нысаналы мақсаты (литер) Целевое назначение (литер)	дене шынықтыру-сауықтыру кешені физкультурно-оздоровительного комплекса		
15. Қордың санаты Категория фонда	тұрғын емес нежилое		

(тұрғын емес/тұрғын, егер кешігі объект көп пәтерлі тұрғын үйге орналасса, «көп пәтерлі тұрғын үйдің құрамындағы кешігі объект» деп көрсету қажет)
(нежилой/жилой, если вторичный объект расположен в многоквартирном жилом доме, необходимо указать "ВО в составе МКД")

Техникалық паспортқа қоса берілетін құжаттардың тізбесі
Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

1. Қабаттық жоспарлар Поэтажные планы	1
2. Қабаттық жоспарларға экспликация Экспликация к поэтажным планам	1
3. Ерекше белгілері Особые отметки	№0816/18787 айырмашылықтарын анықтау туралы 17.07.2025 қорытынды берілген. / Выдано заключение об установлении расхождений №0816/18787 от 17.07.2025
	№0816/18787 айырмашылықтарын анықтау туралы 17.07.2025 қорытынды берілген. / Выдано заключение об установлении расхождений №0816/18787 от 17.07.2025 г.

Паспорт 2025 жылғы «17» шілде жағдайы бойынша жасалған
Паспорт составлен по состоянию на «17» июля 2025 года

Тапсырыс № / № заказа 1010001438739

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағының сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.
"Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының (әкімшілік ғимараты) және жер кадастры бойынша "Ақжайық аудандық жер қатынастары бөлімі" мемлекеттік мекемесінің ақпараттық жүйелерінен алынған деректер негізінде электрондық-цифрлық қолтаңбаның иесі мәліметтерінің сәйкестігін растайды. Осы Ақжайық ауданы бойынша филиалы және ақпараттық жүйелер туралы мәліметтер ҚР ЖК ҰПҚК және ақпараттық жүйелерінен алынған деректер негізінде электрондық-цифрлық қолтаңбаның иесі мәліметтерінің сәйкестігін растайды. Филиал "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области
2025-08-19 9:1220

№		Жекелеген пәтерлерде / В отдельных квартирах	Дәліз тәрізді үйжайлар / В помещениях коридорного типа	Жатақханаларда / В общежитиях	Қонақ үйлерде / В гостиницах	Ортақ аудан есебінен / Из общего числа площади: Мансардаларда / в мансардах	Жертөлелерде / в подвалах	Төменгі қабаттарда / в цок.этажах	Барактарда / в бараках	Распределение квартир по числу комнат: 1-бөлмелі / 1-комнатные	2-бөлмелі / 2-комнатные	3-бөлмелі / 3-комнатные	4-бөлмелі / 4-комнатные	5-бөлмелі /
01	Тұрғын пәтерлер саны / Количество жилых квартир													
02	Тұрғын бөлмелер саны / Количество жилых помещений													
03	Жалпы аудан, м2 / Общая площадь, м2													
04	Тұрғын аудан, м2 / Жилая площадь, м2													

ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР / НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Ауданы / Площадь	Тұрғын емес үй-жайлардағы тұрғын ауданы / Жилая площадь в нежилых помещениях	Сауда-саттық / Торговая	Өнеркәсіптік-өндірістік ғимараттармен құрылыстар / Промышленно-производственных зданий и сооружений	Қоймалық / Складская	Тұрмыстық қызмет көрсету / Бытового обслуживания	Гараждар / Гаражи	Ғылыми,банктік, қоғамдық баскару ұйымдары және мекемелері т.б. / Организаций и учреждений управления, научных, банковских, общественных и т.д.	Қоғамдық тамақтандыру / Общественного питания	Білім мекемелері / Учреждения образования	Көлік ғимараттары мен құрылыстары / Транспортных зданий и сооружений	Емдеуге арналған, денсаулық сақтаудар / Здравоохранения, лечебного назначения	Дене-шынықтыру және спорт / Физкультуры и спорта	Мәдениет және өнер мекемелері / Учреждений культуры и искусства	Инженерлік желілер құрылыстары / Сооружений инженерных сетей	Басқа / Прочие	Барлығы / Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Негізгі / Основная												581.7			130.7	712.4
Қосалқы / Вспомогательная																

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармақшасына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе

КОНСТРУКТИВТІК ЭЛЕМЕНТТЕРДІҢ ЖӘНЕ ИНЖЕНЕРЛІК ҚҰРАЛ-ЖАБДЫҚТАРДЫҢ ТЕХНИКАЛЫҚ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

№	Конструктивтік элементтердің атауы Наименование конструктивных элементов		Конструкциялық элементтердің сипаттамасы (материал, әрлеуі және т.б.) Описание конструктивных элементов (материал, отделка и т.д.)	Техникалық жағдайы (ақаулар, тозу, жарықтық және т.б.) Техническое состояние (вмятина, износ, трещины и т.д.)	Тозу % Износ %	Ақаулардың сипаттамасы Описание дефектов
1	2		3	4	5	6
А - физкультурно-оздоровительного комплекса						
1	Іргетасы фундамент		темірбетон железобетон	Жақсы Хорошее		
2	а) ішкі және сыртқы қабырғалары наружные и внутренние капитальные		Сэндвич-панельдер сэндвич-панели	Жақсы Хорошее		
	ә) аралық қабырға перегородки		Сэндвич-панельдер сэндвич-панели	Жақсы Хорошее		
3	Аралықтар Перекрытия	металдық металлическое	Металл металл	Жақсы Хорошее		
		кабаралық междуэтажное				
4	Төбе Крыша		профильді тақта профлист	Жақсы Хорошее		
5	Еден Полы	1-ші қабаттың 1-го этажа	керамикалық плиткалар керам. плитки	Жақсы Хорошее		
		келесі қабаттардың последующих этажей				
6	Өтпелер Проемы	терезелер окна	пластик пластик	Жақсы Хорошее		
		есіктер двери	ағаш-металдық деревянный-металлический	Жақсы Хорошее		
7	Әрлеу жұмыстары Отделочные работы	ішкі внутренние				
		сыртқы наружные				
8	Ыстық су мен қамтамасыздандыру Горячее водоснабжение					
9	Су құбыры / Водопровод		иә / да	Жақсы Хорошее		
10	Канализация / Канализация					
11	Электрмен жарықтандыру Электроосвещение		иә / да	Жақсы Хорошее		
12	Жылу Отопление	пеште / печное				
13		газ пеште / печное газовое				
14		ЖЭО-дан / от ТЭЦ				
15		АГВ-дан / от АГВ				
16		жеке жылу қондырғысынан от индивидуальной отопительной установки	газбен на газе	иә / да	Жақсы Хорошее	
17			қатты отынмен на твердом топливе			
18		мұқтаждық қазандығынан от районной котельной	газбен на газе			
19			қатты отынмен на твердом топливе			
20	Басқа жұмыстар / Разные работы					

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Электрондық құжат Ақмола облысы бойынша жылжымайтын мүлік және жер кадастры бойынша Ақмолалық филиалы «Ақмолалық аумақтық мүлік және жер кадастры орталығы» Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының ұсынған деректері негізінде қалыптастырылған және ақпараттық жүйенің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен куәландырылған. Құжат Ақмолалық филиалы «Ақмолалық аумақтық мүлік және жер кадастры орталығы» Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының ақпараттық жүйесінен 2025-08-15 12:22:20 алынған деректер негізінде қалыптастырылған және ақпараттық жүйенің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен куәландырылған көшірме болып табылады. Ақмолалық филиалы «Ақмолалық аумақтық мүлік және жер кадастры орталығы» Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының ақпараттық жүйесінен 2025-08-15 12:22:20 алынған деректер негізінде қалыптастырылған және электрондық цифрлық қолтаңбамен куәландырылған көшірме болып табылады.
Данный документ сформирован на основании данных, полученных из информационной системы Филиал «Акмолинский» акционерного общества "Центр недвижимости и земельного кадастра" Филиал Акмолинского областного управления по регистрации и земельному кадастру по Западно-Казахстанской области и подписанных электронно-цифровой подписью удостоверяющего центра Филиал «Акмолинский» акционерного общества "Государственная корпорация "Правительство для граждан" по Западно-Казахстанской области.
2025-08-15T10:22:20

Жер кесіп беру құжаттары бойынша / По земеотводным документам	Нақты қолданылуы бойынша / По фактическому использованию	Құрылысы бар алаң / Застроенная площадь			Салынбаған алаң / Незастроенная площадь											
		барлығы / всего	негізгі құрылымдар / под основными строениями	бөлек құрылымдар мен ғимараттар / под прочими постройками и сооружениями	асфальттік жабын / асфальтовые покрытия	басқадай жабындар / прочие замощения	топырақ / грунт	жабдықталған алаңдар / оборудованные площадки				жасыл отырғызулар / зеленые насаждения				
								барлығы / всего	спорттық / спортивные	балалар / детские	шаруашылық / хозяйственные	барлығы / всего	соның ішінде / в том числе			
													ағаш отырғызылған газон / газон с деревьями	жеміс бағы / плодовый сад	гүл егілген газон / газоны, цветочные клумбы	бау-бақша / огород	басқалары / прочие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2000 м2	1998.3	744.9	731.7	13.2			1255.1										

Негізгі және қызметтік құрылымдардың, суық жапсаржай, жертөле, аулалық ғимараттар, жабындардың қолдану орны мен сипаттамасы
Назначение и характеристика основных и служебных строений, холодных пристроек, подвалов, дворовых сооружений, замощений

Жоспардағы литер / Литер по плану	Қолданылу орны / Назначение	Ауданы, м2 / Площадь, м2	Көлемі, м3 / Объем, м3	Тозу / Износ, %	Конструктивтік элементтердің сипаттамасы / Описание конструктивных элементов					
					іргетас / фундамент	қабырға және ара қабырғалар / стены и перегородки	аражабын / перекрытия	шатыр / кровля	еден / полы	ойықтар проемы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатқа тең болып табылады.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

19

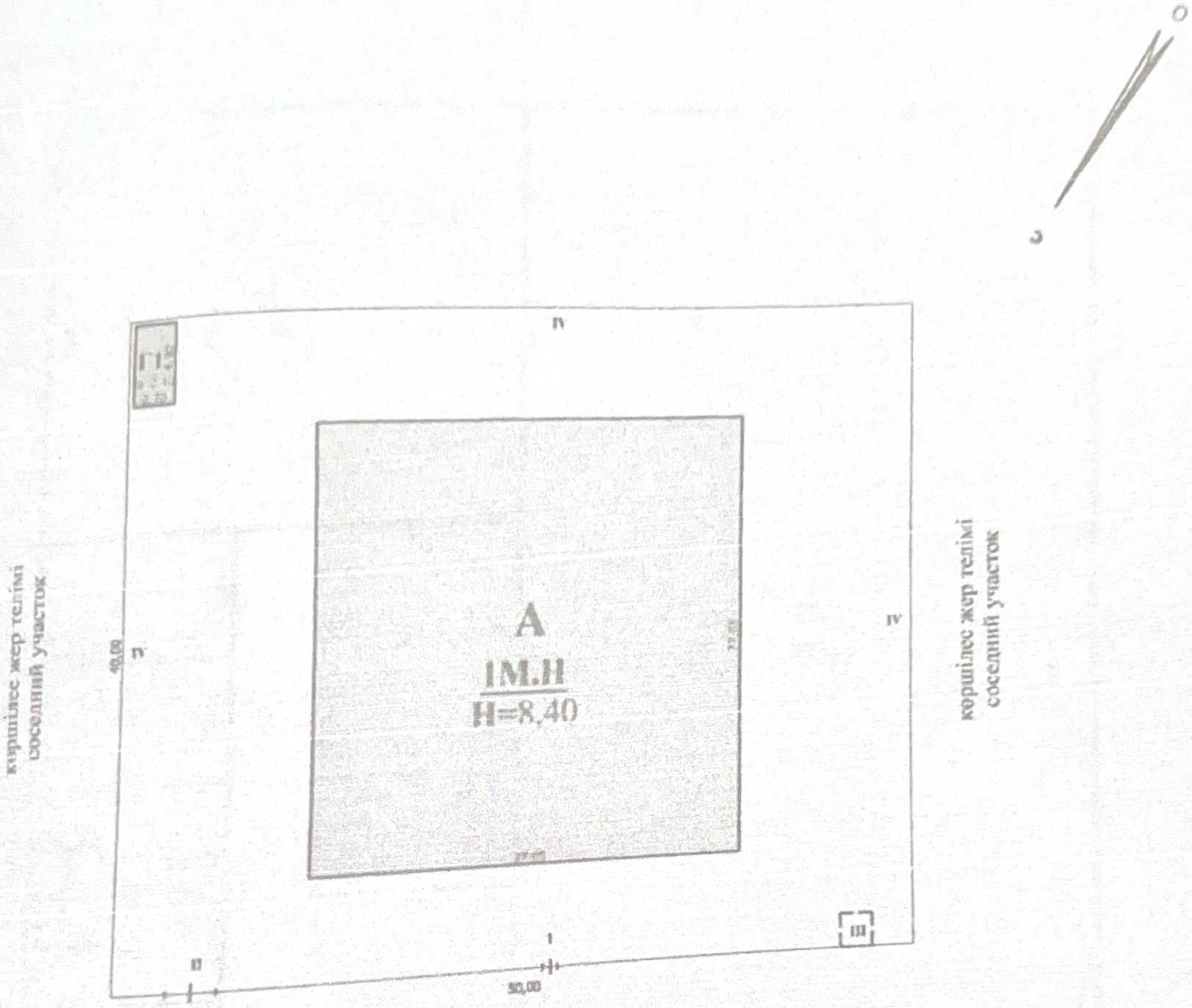
			1	Жалпының ішінен / Всего общая
			2	Жоспар бойынша кестер / Итого по плану
			3	Кабат / Этаж
			4	Үй-жайлардың, бөлмелердің нөмірі /
			5	Үй-жайлардың, бөлмелердің бөліктерінің нөмірі / Номера частей помещения, квартиры
ИТОГО		Пайдалануға берілді	6	Үй-жайлардың, бөлмелердің бөліктерінің мөлшері / Количество частей помещения, квартиры
4247		4247	7	Жалпы / Общая
			8	Пайдалы / Полезная
			9	Тұрғын / Жилая
			10	Тұрғын емес / Нежилая
			11	Жеке пәтерлерде / В отдельных квартирах
			12	Жатақханаларда / В общежитиях
			13	Қонақ үйлерде / В гостиницах
			14	Сауда-саттық / Торговая
			15	Өндірістік-өнеркәсіптік ғимараттар мен құрылыстар / Промышленно-производственных зданий и сооружений
			16	Қоймалық / Складская
			17	Білім беру мекемелері / Учреждений образования
			18	Халыққа тұрмыстық қызмет көрсету кәсіпорындары / Предприятий бытового обслуживания
			19	Басқарма, банктік, қаржылық мекемелер және ұйымдар / Организаций и учреждений управления, научных, банковских, общественных и т.п.
			20	Қоғамдық тамақтандыру кәсіпорындары / Предприятий общественного питания
			21	Денсаулық сақтау, емдеу мекемелері / Учреждений здравоохранения, лечебного назначения
5817		5817	22	Физкультуралық / Физкультурно-спортивная
			23	Мәдениет және өнер мекемелері / Учреждений культуры и искусства
			24	Көліктік құрылыстар мен ғимараттар / Транспортных зданий и сооружений
			25	Инженерлік желілер мекемелері / Сооружения инженерных сетей
			26	Гараждар / Гаражей
7407		1190	27	Басқалар / Прочие

Осы құжат «Электронды құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы Заңының 7 бабы 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатқа тең. Электрондық құжаттың түпнұсқасын www.egov.kz порталында тексеруге болады.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона Республики Казахстан от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Подлинность электронного документа можно проверить на портале www.egov.kz

Жазылған күні / Дата записи	Жоспар бойынша литер / Литер по плану	Қабат / Этаж	Үй-жайлардың, бөлмелердің нөмірі /	Үй-жайлардың, бөлмелердің бөліктерінің / Номера частей помещения, квартиры	Үй-жайлардың, пәтерлердің бөліктерінің мақсаты/ Назначение частей помещения, квартиры	Жалпы / Общая	Пайдалы / Полезная	Тұрғын / Жилая	Тұрғын емес / Нежилая	Жеке пәтерлерде / В отдельных квартирах	Жатақханаларда / В общежитиях	Қонақ үйлерде / В гостиницах	Сауда-саттық / Торговая	Өндірістік-өнеркәсіптік ғимараттар мен құрылыстар / Промышленно-производственных зданий и сооружений	Қоймақ / Складская	Білім беру мекемелері / Учреждений образования	Халыққа тұрмыстық қызмет көрсету кәсіпорындары / Предприятий бытового обслуживания	Басқарма, ғылыми, банктік, қоғамдық ұйымдар мен мекемелер және т.б. / Организаций и учреждений управления, научных, банковских, общественных и т.п.	Қоғамдық тамақтандыру кәсіпорындары / Предприятий общественного питания	Денсаулық сақтау, емдеу мекемелері / Учреждений здравоохранения, лечебного назначения	Физкультура-спорттық / Физкультурно-спортивная	Мәдениет және өнер мекемелері / Учреждений культуры и искусства	Көлікке қызмет ететін ғимараттар мен құрылыстар / Транспортных зданий и сооружений	Инженерлік желілер мекемелері / Сооружений инженерных сетей	Гараждар / Гаражей
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
17.07.2025	А	1		1	тамбур	2.4																			
				2	холл (вежизой)	53.1																			[illegible]
				3	спортивный зал	397.4															397.4				
				4	зал для борьбы	118.6															118.6				
				5	коридор	18.2																			18.2
				6	раздевалка/душевая	14.2																			14.2
				7	раздевалка/душевая	14.2																			14.2
				8	санузел	11.6																			11.6
				9	уборочного инвентаря	1.3																			1.3
				10	санузел	11.4																			11.4
				11	шахматная/ тренерская	28.2														28.2					
				12	тренажерная	37.5														37.5					
				13	лестница	4.3																			4.3

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе

2025-0816/10220



Тауелсіздік к-сі.

ул.Тауелсіздік

Жоспардағы литер / Литер по плану	Қолданылу орны / Назначение	Ауданы, м2 / Площадь, м2	Көлемі, м3 / Объем, м3	Тозу / Износ, %	Конструктивтік элементтердің сипаттамасы / Описание конструктивных элементов					
					іргетас / фундамент	қабырға және ара қабырғалар / стены и перегородки	аражабын / перекрытия	шатыр / кровля	еден / полы	ойықтар / проемы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	дене шынықтыру-сауықтыру кешені физкультурно-оздоровительного комплекса	731.7	5414.6	0	темірлі бетон железобетон	Сэндвич-панельдер сэндвич-панели	металл/металл	профилді тақта профлист	керам. плиткалар керам. плитки	пластик пластик
Т1	қазандық котельная	13.2	27.7	0	темірлі бетон железобетон	Сэндвич-панельдер сэндвич-панели	металл/металл	профилді тақта профлист	керам. плиткалар керам. плитки	пластик пластик
	Итого:	**744.9**	**5442.3**							

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармақшасына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе

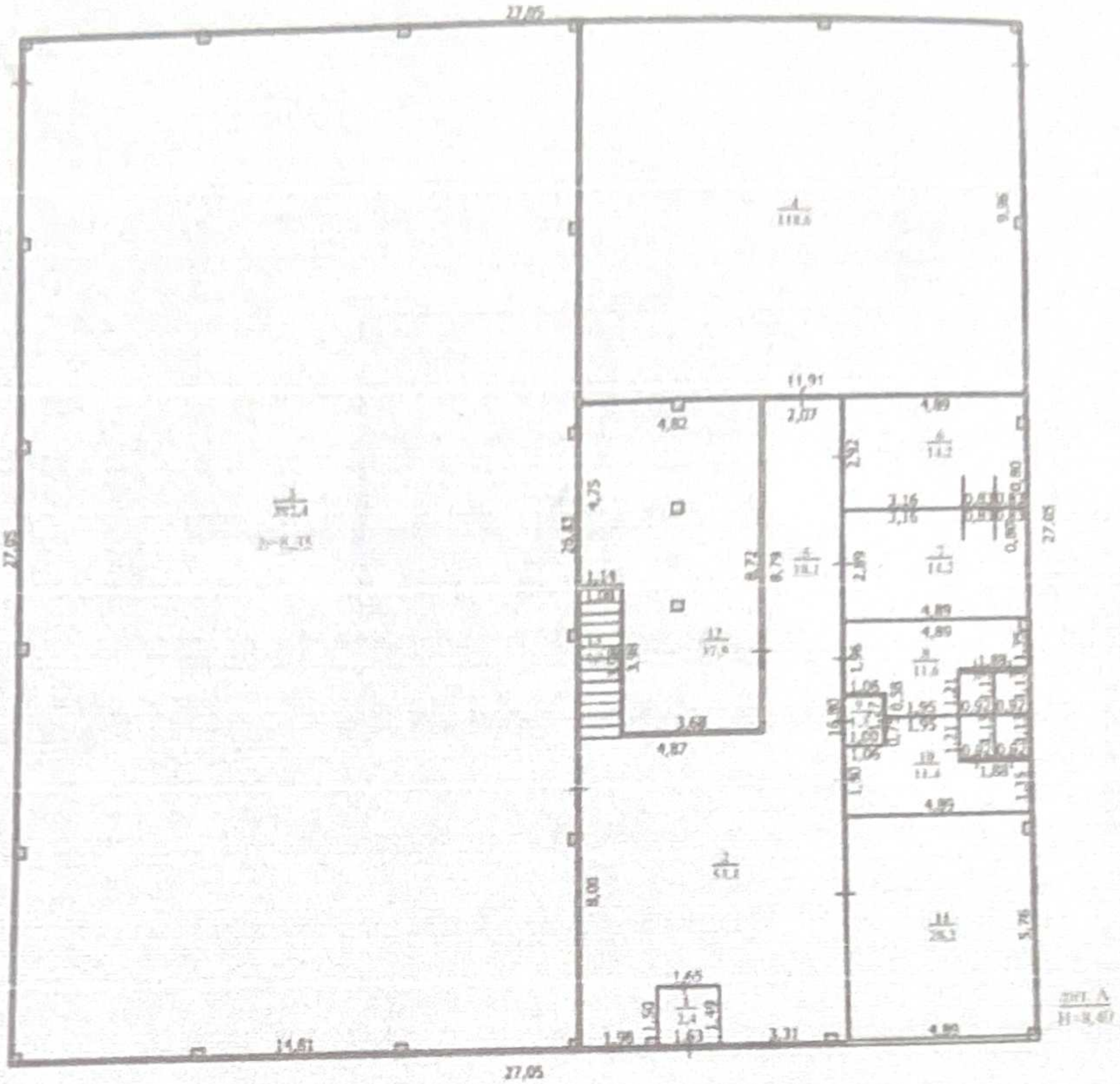
64

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Ішкі өлшем бойынша ауданы (шм), оның ішінде

ҚҰРЫЛЫС ЖОСПАРЫ
ПЛАН СТРОЕНИЯ

Интерлер/Интерьер
1 кабат/эт
Масштабы/Масштаб 1:200



Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармақшасына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*Разрешено ЖМЕМУ АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Батыс Қазақстан облысы бойынша филиалының тірісу және жер қаластры бойынша Ақжайық ауданлық бөлімі по регистрации и

Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы

Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

Мүшелігі туралы

КУӘЛІГІ

бағалаушылар палатасына

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в палате оценщиков

Ізбасар Жанәділ Сүндетұлы

ЖСН/ИИН 941129301177

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізілімге енгізілген күні 28.12.2020 ж.

включен(-а) в реестр палаты оценщиков
«Столичная палата профессиональных оценщиков» 28.12.2020 г.

2025 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды

Действительно до «31» декабря 2025 года

Куәліктің тіркеу номері **СППО-460**

Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 31.12.2024 ж.

Дата выдачи 31.12.2024 г.

Палата Президиумы Төрағасы

Председатель Президиума Палаты

О. Н. Яковлева

«АКБП» БП
ПО СППО

66

Біліктілік беру туралы
КУӘЛІГІ

«Bagalau Qazaqstan»
Қазақстанның Орталық Ұлттық Бағалаушылар Бірлестігі»
Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы
Квалификациялық комиссиясының
31 тамыздағы 2020 жылға
(№5 хаттама)

ІЗБАСАР ЖАНӘДІЛ СҮНДЕТҰЛЫ
ЖСН 941129301177

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

Квалификациялық комиссиясының төрағасы / Сауранбай С.Б.

Басқарма төрағасы / Есжанов Е.Б.

Хатшы / Баядилов Е.О.

Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue:
2020 жылғы 01 қыркүйек/ 01 сентября 2020 года/ 01 september 2020

Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city

Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number:
0373

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о присвоении квалификации

Решением Квалификационной комиссии
Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация
«Центральное Объединение Оценщиков Казахстана
«Bagalau Qazaqstan»
от «31» августа 2020 г.
(протокол №5)

ІЗБАСАР ЖАНӘДІЛ СҮНДЕТҰЛЫ
ИИН 941129301177

присвоена КВАЛИФИКАЦИЯ
«ОЦЕНЩИК»
по специализации «Оценка недвижимого имущества»

CERTIFICATE
of Qualification

By the decision of the Qualification Commission
of Chamber of Appraisers «Self-Regulatory Organization
«Central National Association of Appraisers of Kazakhstan
«Bagalau Qazaqstan»
Dated "31" August 2020
(protocol №5)

ZHANADIL IZBASAR
IIN 941129301177

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

19

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

Шевченко Александр Павлович

ЖСНИИН 900212300437

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

Мемлекеттік тіркеген, тіркеу № 15021720 2015 ж. 15.12
Государственная выдается Регистрационный №15021720 от 15.12.2015 г.

Куәлікті берген мекеме / Организация выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі ППНО – 0029 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты

Барнаева М. М.

КСО РК

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

Шевченко Александр Павлович

ЖСНИИН 900212300437

«Зияткерлік меншікті, материалдық емес активтерін, бизнесті және
бизнеске қатысу құқығын бағалаушы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик интеллектуальной собственности,
нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе»

Мемлекеттік тіркеген, тіркеу № 16016019 2016 ж. 19.10
Государственная выдается Регистрационный №16016019 от 19.10.2016 г.

Куәлікті берген мекеме / Организация выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі ППНО – 0029 – ОБСиНМА,ОБ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты

Барнаева М. М.

КСО РК

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

Шевченко Александр Павлович

ЖСНИИН 900212300437

«Жылжымалы мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик движимого имущества»

Мемлекеттік тіркеген, тіркеу № 15021720 2015 ж. 15.12
Государственная выдается Регистрационный №15021720 от 15.12.2015 г.

Куәлікті берген мекеме / Организация выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі ППНО – 0029 – ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты

Барнаева М. М.

КСО РК

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

Исполнительный директор
Алибаева Н. С.

Шевченко Александр Павлович

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

Осы куәлік 30.09.2025 ж/г. дейін әрекет етеді
Данное свидетельство действительно до

Куәлік/Свидетельство № ф-1072

Берілген/Выдано 01.01.2025 ж/г

Кіру күні/Дата вступления 16.05.2018 ж/г.

6Б