«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Атырау облысы бойынша филиалының Индер аудандық тіркеу және жер кадастрлық бөлімі

Отдел Индерского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Атырауской области

ИБРАЕВ МИРАС САМИҒОЛЛАҰЛЫ, действующей(ему) от имени Государственное учреждение "Отдел строительства Индерского района", Государственное учреждение "Отдел строительства Индерского района", Государственное учреждение "Отдел строительства Индерского района" на основании приказа № 55-k от 24.07.2025 года

19.08.2025 10:07 № 25-0404-2495

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Отдел Индерского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Атырауской области, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: обл. Атырауская, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1, с кадастровыми номерами 04:060:008:1365; 04:060:008:1365:1/I; 04:060:008:1365:1/A, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

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

*штрих-код БМЖМК АЖ-ден алынған және «Азаматтарға арналған үкімет» КЕ АҚ электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью соответствующего НАО «ГК «Правительство для граждан»

Исполнитель: Нуриева Акмарал Бакитовна

Оценщик ***Романова-Жиенкулова С. К.***

«27» июля 2025г.

Договор на оказание услуг №176/25 от 27 июля 2025г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №176/25 от «27» июля 2025г.

Дата составления отчета	*27 июля 2025г.*
Наименование объекта оценки	***Жилой дом на земельном участке***
Месторасположение объекта	*РК, Атырауская обл, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1*
Дата проведения оценки	*По состоянию на 21 июля 2025г. (на дату регистрации права собственности)*
Назначение (предполагаемое использование) оценки:	*Для продажи. Результат может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием.*
Вид оценки	*Инициативная*
Цель оценки	*Определение рыночной стоимости объекта с применением общепринятых подходов к оценке*
Тип определяемой стоимости	*Рыночная стоимость объекта*
Заказчик оценки его адрес и реквизиты	*Мурзагалиева Карлыгаш Халимовна* *ИИН 631115400431* *РК, Атырауская обл, р-н Курмангазинский, с.Жумекен, ул.Танат Жумагалиев 37*
Рыночная стоимость объекта оценки, тенге	***20 573 000 (Двадцать миллионов пятьсот семьдесят три тысячи) тенге***
Сведения об оценщике:	***Романова-Жиенкулова Светлана Константиновна*** ***Адрес:*** *РК, Атырауская обл., г. Атырау, ул.Нурым Хабиева, д.3, кв.12;* ***Квалификационное свидетельство*** *«Оценщик Недвижимого имущества» № КАО-0437-ОНИ от 01июля 2022г.,* ***Договор страхования гражданско-правовой ответственности оценщика: № 433–25-150-0000155*** *от 24.06.2025г. в АО Страховая компания «Amanat»* ***ИИН*** *800410402732,* ***Юридический адрес:*** *РК, Атырауская обл., г. Атырау, ул.Нурым Хабиева, д.3, кв.12;* ***Фактический адрес:*** *РК, Атырауская обл., г. Атырау, ул.Айнаш Байжигитова, д.29, кв.1;* ***ИИК:*** *KZ64722S000021457030 (KZT) в АО «Kaspi Bank» в г.Атырау,* ***БИК:*** *CASPKZKA, Кбе 19*
Членство в палате:	*Палата оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО) Свидетельство* ***№240/4 от 01.07.2025 года.***

Атырау 2025г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ 1 «Общие сведения об отчете»	3 стр.
1.1. Основание проведения оценки	3 стр.
1.2. Задание на оценку	3 стр.
1.3. Сведения об оценщике	3 стр.
1.4. Допущение и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	4 стр.
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки	6 стр.
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете	6 стр.
РАЗДЕЛ 2 «Общая информация и описание объекта оценки»	8 стр.
2.1 Дата осмотра	8 стр.
2.2 Общая характеристика и состояние объекта оценки	8 стр.
2.3 Состав объекта оценки	9 стр.
2.4 Назначение и текущее использование объекта оценки	9 стр.
2.5 Описание местоположения объекта оценки	9 стр.
2.6 Описание основных характеристик оцениваемого объекта	9 стр.
РАЗДЕЛ 3 «Расчетная часть отчета»	11 стр.
3.1. Методология оценки	11 стр.
3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов	11 стр.
3.3. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов	14 стр.
3.4. Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами	15 стр.
3.5. Согласование результатов оценки	20 стр.
РАЗДЕЛ 4«Заключительная часть»	21 стр.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	22 стр.
АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА	23 стр.
СВИДЕТЕЛЬСТВО (СРО КАО)	24 стр.
КВАЛИФИКАЦИОННОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ОЦЕНЩИКА	25 стр.
ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ	25 стр.
СКРИН РАБОЧЕГО СТОЛА	26 стр.
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ	31 стр.

РАЗДЕЛ 1 «Общие сведения об отчете»

1.1. Основание проведения оценки: Договор об оказании услуг	№176/25	от 27.07.2025г.
1.2. Задание на оценку:		
Оцениваемый объект:	Жилой дом на земельном участке	
Местонахождение объекта (адрес):	РК, Атырауская обл, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1	
Кадастровый номер:	04:060:008:1365	
Идентификация оцениваемого имущества (тип имущества):	Недвижимое имущество	
Собственники объекта:	Мурзагалиева Карлыгаш Халимовна	
Заказчик оценки:	Мурзагалиева Карлыгаш Халимовна	
Реквизиты заказчика:	ИИН 631115400431 РК, Атырауская обл, р-н Курмангазинский, с.Жумекен, ул.Танат Жумагалиев 37	
Текущее использование объекта:	жилое	
Основание владения:	Договор дарения №1024 от 12.05.2025г. Акт на земельный участок № 20255062820 от 11.06.2025г. Акт о приемке построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно БН 18.07.2025г.	
Ограничения в использовании и обременения:	Нет	
Площадь земельного участка, га:	0,06	
Делимость земельного участка:	делимый	
Оцениваемые имущественные права и интересы:	право индивидуальной собственности	
Идентификация имущественных прав:	Частная собственность	
Вид оценки:	Инициативная	
База оценки:	рыночная стоимость	
Вид (тип) стоимости:	рыночная стоимость	
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта с применением общепринятых подходов к оценке	
Назначение (предполагаемое использование) оценки:	Для продажи. Результат может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием.	
Дата оценки:	По состоянию на 21 июля 2025г. (на дату регистрации права собственности)	
Дата осмотра объекта оценки:	27.07.2025г.	
Дата составления отчета:	27.07.2025г.	

1.3. Сведения об оценщике

Оценщик	ИП «Романова-Жиенкулова Светлана Константиновна»
Реквизиты	Адрес: РК, 060000, г. Атырау, ул.Нурым Хабиева, д.3, кв.12 ИИН 800410402732 ИИК: KZ64722S000021457030 (KZT) в АО «Kaspi Bank» в г.Атырау, БИК: CASPKZKA, Кбе 19
Квалификационное свидетельство оценщика	«Оценщик Недвижимого имущества» № КАО-0437-ОНИ от 01.07.2022г.

Членство в Палате профессиональных оценщиков	Палата оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО) Свидетельство **№240/4 от 01.07.2025 года.**
Сведения о страховании гражданско-правовой ответственности оценщика	Договор страхования: **№ 433–25-150-0000155 от 24.06.2025г.** в АО Страховая компания «Amanat»
Исполнители и ответственные лица	
Романова-Жиенкулова Светлана Константиновна	ИИН 800410402732, РК, Атырауская обл., г. Атырау, ул.Айнаш Байжигитова, д.29, кв.1, Удостоверение личности №060255222 от 01.04.2025г., выданный МВД РК Квалификационное свидетельство оценщика «Оценщик Недвижимого имущества» № КАО-0437-ОНИ от 01.07.2022г.

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

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание заказчиком и оценщиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью заказчика и оценщика. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

Допущения

Расчет произведен, а отчет составлен при следующих общих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект оценки кроме как в соответствии с заявлением заказчика и предоставленными им документами.
2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, договора на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.
3. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, в том числе, и от обременений банками второго уровня, кроме тех, что специально рассмотрены в отчете.
4. Несмотря на то, что оцениваемый объект занят владельцем и эксплуатируется, оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
5. Обязанность по идентификации оцениваемого объекта лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиком на основании предоставленных заказчиком данных о границах земельных участков, зданий и сооружений, а также о связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
6. Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
7. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.
9. В отчете рассмотрены права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затронуты иные аспекты этой проблемы.
10. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.
11. Оценщик не производил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций.
12. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.
13. Поскольку сделки с недвижимостью в Казахстане или регионе имеют скрытый характер, а цены продаж объектов недвижимости в договорах купли-продажи зачастую искажены, в рамках настоящей работы оценщиком использовалась информация из открытых источников о предложении и спросе на рынке недвижимости.

Поскольку объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки, оценщиком были приняты следующие допущения: правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам-аналогам и соответствует оцениваемому объекту; способ финансирования будущих сделок предвидеть не представляется возможным, в связи с этим, делается допущение, что будущие сделки по всем аналогам будут проведены по одному и тому же способу, соответствующему в свою очередь, способу финансирования объекта оценки: в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер); чистоту будущих сделок предвидеть не представляется возможным, поэтому, делается допущение, что будущие сделки по всем сравнимым объектам-аналогам будут чистыми, т.е., мотивация продавца и покупателя будет типичной; для определения величины корректировки на торг в рамках сравнительного подхода, оценщик использовал данные агентств недвижимости области, в которой производит оценку.

Ограничительные условия

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные выше допущения и приведенные ниже ограничения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Заказчик не может использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно так же, как, неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.
3. Публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.
4. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.
7. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
8. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
9. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Законы и Нормативные правовые акты, применяемые при оценке

1. Закон Республики Казахстан От 10января 2018г. "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан";

Стандарты оценки

1. Стандарт оценки «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 (изм. 07 июля 2022 года № 675).

2. Стандарт оценки "Виды стоимости" согласно приложению 3, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 (изм. от 22.04.2024 года № 227).

3. Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" согласно приложению 2, утвержденный приказом Министерства Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 (изм. от 22.04.2024 года № 227).

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Наименование документа	Копия/ориг.	№ и дата выдачи
1	Договор дарения	копия	№1024 от 12.05.2025г.
2	Акт на земельный участок	копия	№ 20255062820 от 11.06.2025г.
3	Акт о приемке построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно	копия	БН 18.07.2025г.

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

1. Количественные и качественные характеристики объекта: получены из копий документов, предоставленных Заказчиком оценки, а также в ходе обследования объекта оценки.
2. Аналитическая информация по рынку объекта оценки: данные сайта www.krisha.kz, 27 июля 2025г.
3. Справочник оценщика СНСД №2–2010, табл. №2 и Методических рекомендаций по оценке жилья № 16 от «19» марта 2020 г.
4. Интервьюирование путем телефонного опроса собственников использованных аналогов.

1.6.Основные термины и определения, применяемые в отчете

(Согласно Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на дату оценки).

1) оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

2) подход к оценке - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

3) метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

4) дата оценки - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

5) оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

6) уполномоченный орган в области оценочной деятельности - центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в области оценочной деятельности;

7) стандарт оценки - нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;

8) недостоверный отчет об оценке - письменный документ, составленный с нарушением требований законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, с использованием недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 14 настоящего Закона;

9) отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

10) экспертиза отчета об оценке - исследование, проводимое экспертным советом палаты оценщиков в целях проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и стандартов палаты оценщиков;

11) оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

12) свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

13) палата оценщиков - саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;

14) правила палаты оценщиков - документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, определяющий порядок организации деятельности палаты оценщиков и ее членов;

15) стандарт палаты оценщиков - документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, устанавливающий требования для многократного использования членами палаты оценщиков единых и обязательных принципов, характеристик к их услугам;

16) квалификационная комиссия - специализированный орган палаты оценщиков, созданный для проведения квалификационного экзамена для лиц, претендующих на получение свидетельств о присвоении квалификации «оценщик», «эксперт»;

«16-1) реестр недобросовестных оценщиков - список оценщиков, составленный на основании сведений палат оценщиков о приостановлении действия свидетельства и (или) лишении свидетельства и (или) прекращении действия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;

17) конфликт интересов - ситуация, при которой заинтересованность оценщика, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, или эксперта может повлиять на достоверность отчета об оценке или экспертного заключения;

18) рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;

19) иная стоимость - иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;

20) эксперт - член экспертного совета палаты оценщиков, имеющий свидетельство о присвоении квалификации «эксперт»;

21) свидетельство о присвоении квалификации «эксперт» - документ, подтверждающий соответствие оценщика требованиям к уровню профессиональных знаний эксперта, установленным палатой оценщиков;

22) заказчик - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

23) аффилированные лица - физические и (или) юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность оценщика, имеющие возможность прямо и (или) косвенно принимать решения по определению возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки и (или) оказывать влияние на принимаемые друг другом (одним из лиц) такие решения, в том числе в силу заключенной сделки;

24) третьи лица - лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности;

25) международные стандарты оценки - стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

Другие термины и определения, применяемые в отчете

Амортизация (утрата стоимости, в узком понимании – износ) – в контексте оценки активов амортизация означает поправки, вносимые в затраты замещения или воспроизводства активов для того, чтобы отразить влияние их физического износа, а также функционального (технического) и экономического (внешнего) устаревания на стоимость этих активов в гипотетической рыночной сделке с ними в тех случаях, когда на рынке невозможно обнаружить прямых рыночных свидетельств (изменения их стоимости со временем). В финансовой отчетности понятие амортизация означает осуществляемые из чистой прибыли вычеты для систематического списания амортизируемой суммы отдельного актива на протяжении установленного организацией срока его полезного использования. Эти вычеты являются специфичными для каждой конкретной организации и зависят от выбранного ею характера использования актива, но они не обязательно находятся под влиянием рынка.

База оценки – заявление об основных принципах измерения в процессе стоимостной оценки на определенную дату.

Безрисковая норма доходности – норма доходности по хозяйственным (инвестиционным) операциям, по которым отсутствует реальный риск потери капитала или дохода.

Бета-коэффициент – коэффициент, характеризующий систематический риск компании, действующих на рынке ценных бумаг. Представляет собой показатель относительной неустойчивости курса данных акций по сравнению с остальным рынком.

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу.

Вынужденная продажа – обстоятельство, при котором продавца вынуждают продать, и/или, когда целесообразный маркетинговый период оказывается недостижим. Цена продажи, возникающая при таких обстоятельствах, не будет соответствовать определению рыночной стоимости. Скорее, цена, которая может быть получена при таких обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца или причин, в силу которых не может быть обеспечен надлежащий маркетинг. Цена также может отражать наступление отрицательных последствий для продавца в том случае, если ему не удастся совершить сделку в пределах указанного периода времени. Цена, получаемая в вынужденных продажах, обычно не может быть предсказанной, кроме как если она отразит особые обстоятельства вынужденной продажи (а не гипотетический обмен, в котором предполагается, что продавец действует без принуждения и/или сделка совершается после надлежащего маркетингового периода).

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

Дата оценки – дата, к которой применимо заключение оценщика о стоимости.

Земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или

проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и иные виды работ, связанные с улучшениями).

Недвижимое имущество – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений, машин, оборудования.

Обременение (лежащее на имуществе) – любое ограничение права на имущество, возникшее в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан или соглашениями сторон и выражающееся в ограничении правомочия правообладателя на владение, пользование и/или распоряжение имуществом.

Премия за риск – это требуемая надбавка к норме прибыли, связанная с дополнительным риском, принимаемым на себя инвестором.

Срок полезной службы – это период, в течение которого предполагается получение экономической выгоды от использования основных средств.

Основные средства – материальные активы сроком службы более одного года, предназначенные для использования в производстве, поставки товаров (работ, услуг), сдачи в аренду и/или административных целей, а также инвестиционная недвижимость, определенные законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности и международными стандартами финансовой отчетности.

Оставшийся срок экономической жизни – период времени от даты оценки до окончания экономической жизни улучшений, то есть, это период, в течение которого улучшения будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

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 др.

Ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, то есть ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска. Также называется ставкой доходности. В ставке дисконта учитываются только те риски, которые не учтены в денежных потоках.

Стоимость воспроизводства – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки.

Стоимость замещения – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание нового объекта, подобного объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой.

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

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

Хронологический возраст – период между завершением строительства объекта недвижимости и датой оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или оплачиваемая товар или услугу.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

Экономический срок службы– период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

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

РАЗДЕЛ 2 «Общая информация и описание объекта оценки»

2.1. Дата осмотра	27.07.2025г.
2.2. Общая характеристика и состояние объекта оценки:	
Наименование объекта оценки	Жилой дом на земельном участке
Область	Атырауская
Полный адрес объекта	РК, Атырауская обл, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1

Объекты повышенной опасности	Отсутствуют		
Наличие охранной и пожарной сигнализации	Нет		
Наличие видеонаблюдения	Нет		
Состояние объекта	Свежий ремонт		
Экологическая зона	хорошая		
Плотность застройки	средняя		
2.3. Состав объекта оценки:			
Площадь жилых построек и Пристроек:	литер		
Жилой дом	А	Общ./пл.м2	107,4
Итого:		Общ./пл.м2	**107,4**
Хозяйственные постройки и Пристройки на участке	литер		
-	-	Пл.застр./м2	-
2.4. Назначение и текущее использование объекта оценки:			
Назначение	Для жилья		
Текущее использование объекта оценки	жилое		
2.5. Описание местоположения объекта оценки:			
Близость к торговым и культурным центрам (в пределах 500м.)	нет		
Близость учебных заведений	нет		
Специальные удобства (в пределах 300м)	Магазины, автобусная остановка		
Шумность расположения объекта	низкая		
Местонахождение в плане населенного пункта	село		
Местоположение объекта	Жилой массив, застраиваемый частными жилыми домами, с низко развитой инфраструктурой		
Развитость инфраструктуры района	низко развита		
Престижность и привлекательность района	Без особенностей		
Транспортная доступность	удовлетворительная		

Карта месторасположения объекта оценки:

2.6. Описание основных характеристик оцениваемого объекта:	
Благоустройство территории, мощения, озеленение	благоустроена
Инженерное обеспечение участка	полное
Чистота прилегающей территории	хорошо
Надворные постройки по плану	-

Ограждение				металлическое						
Характеристика конструктивных элементов строения										
Литер	Наименование	Общая площадь, (кв.м.)	Высота потолков, м	Объем, (куб.м.)	Этажность	Год постройки	фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля
А	Жилой дом	107,4	-	395,4	1	2025	ж/бетон	ракушебл ок	Дерево	профлист
I	навес	-	-	16,5	1	2025	ж/бетон	-	Дерево	профлист

Качество внутреннего ремонта дома		
Элементы и показатели	Материал отделки	
	Описание	Состояние
Отделка полов во всех помещениях	ламинат, кафель	хорошее
Отделка стен во всех помещениях	Водоэмульсионная краска, кафель	хорошее
Отделка Потолков во всех помещениях	Водоэмульсионная краска	хорошее
Оконные проемы	ПВХ	хорошее
Двери межкомнатные	деревянные	хорошее
Сантехника	эконом	хорошее
Водопроводные трубы	ПВХ	хорошее
Канализационные трубы	ПВХ	хорошее
Общее состояние ремонта		**Свежий ремонт**
Год последнего кап. ремонта	2025	
Наличие перепланировок, пристроек, неузаконенных строений	-	
Входные двери	металлическая	
Количество составляющих - Комнаты/Жилые	8/3	
Наружная отделка/состояние	Фасадная штукатурка/хорошее	

Дополнительные строения и Хоз/постройки на участке

нет

Описание Земельного участка

Кадастровый номер	04:060:008:1365
Форма участка	Правильной формы
Рельеф земельного участка	Ровное место
Состояние участка	удовлетворительное
Правовой статус	Частная собственность
Площадь участка, га	0,06
Целевое назначение	для строительства и обслуживания жилого дома
Ограничения в использовании	Нет
Делимость земельного участка	делимый

РАЗДЕЛ 3 «Расчетная часть отчета»

3.1. Методология оценки

Методология оценки. Процедура оценки – логически обоснованный и систематизированный процесс последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Принципы оценки. В теории стоимости сформулировано четыре основных фактора, влияющих на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов недвижимости в процессе их функционирования.

Основные принципы оценки недвижимости объединены в четыре группы:

1. принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта;
2. принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта;
3. принципы, обусловленные влиянием рыночной среды;
4. принцип наиболее эффективного использования.

В соответствии с п.п. 4 п.1 ст. 14 Закона «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».

Цель при выборе подходов и методов оценки актива – найти наиболее подходящий метод для использования в конкретных обстоятельствах

Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. В соответствии с Международными стандартами оценки, наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. допустимость с точки зрения законодательства;
2. физическая возможность;
3. финансовая оправданность;
4. максимальная эффективность (оптимальный вариант использования).

Исходя из месторасположения, физического состояния, текущего использования оцениваемого объекта и ситуации сложившейся на рынке жилой недвижимости оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве Жилого дома. Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных выше целях нет. То, что данный вариант экономически оправдан, собственно говоря, показано ниже непосредственно в выполненных расчетах стоимости.

3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов

- **Доходный подход оценки недвижимого имущества**

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

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 недвижимого 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, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

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

3) расчет ЧОД и рентного дохода;

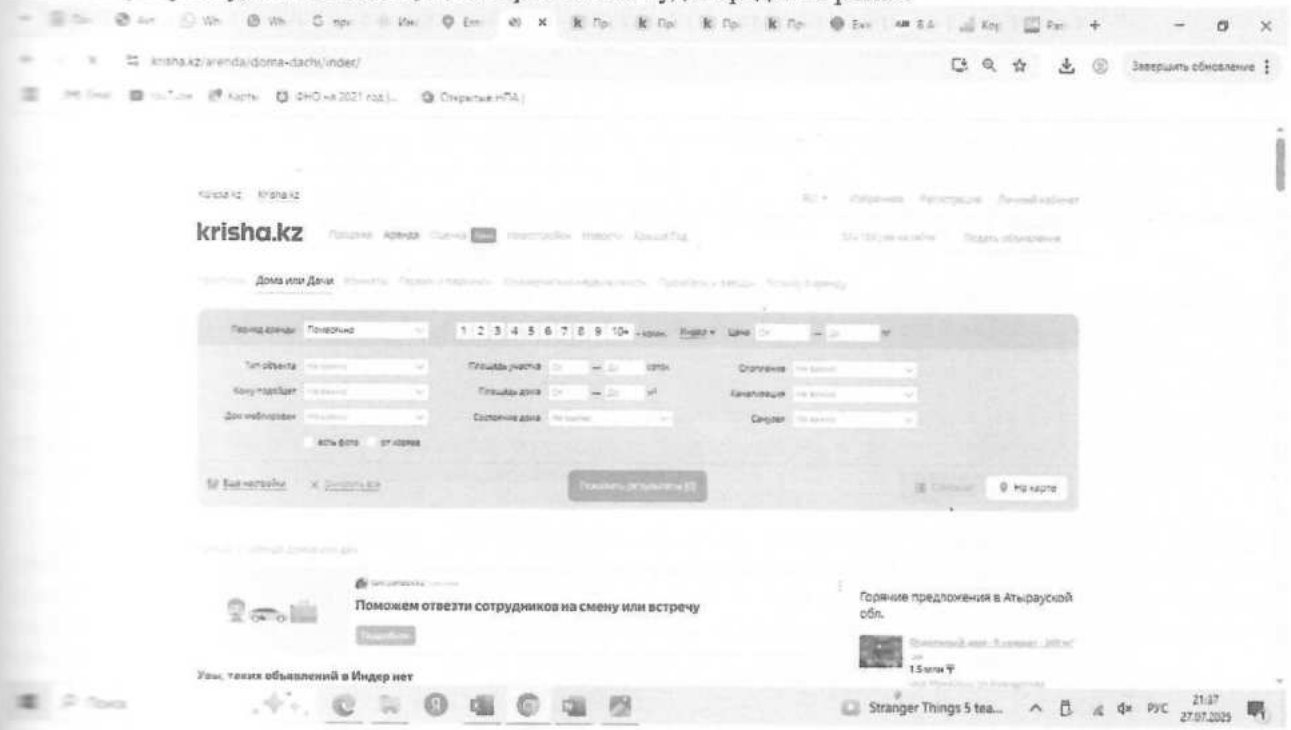
4) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

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.

Обоснование выбора подхода

Учитывая тот факт, что рынок аренды жилья в том районе не развит и не имеется возможность определить потенциальный доход от использования объекта в коммерческих целях, оценщик посчитал не целесообразным использовать доходный подход в данной оценке, так как рыночная стоимость – это стоимость, которая соответствует рынку, т.е. стоимость, по которой объект будет продан на рынке.



- **Затратный подход оценки недвижимого имущества**

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

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию. Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

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

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

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

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

Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) 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 подразделяется на устранимое 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.

Обоснование применения

В результате анализа возможности применения затратного подхода, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности его использования в данной ситуации, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство жилых зданий в Казахстане не отражают адекватно реальную его стоимость, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту.

- **Рыночный (сравнительный) подход оценки недвижимого имущества**

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

Для сравнения объекта оценки с аналогами выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например урожайности.

Методы сравнительного подхода:

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

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

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

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.

Обоснование выбора подхода

Исходя из всего выше сказанного, Оценщиком было принято решение, в данной оценке применить сравнительный подход (метод сравнительного анализа), так как метод рыночного анализа дает более точную стоимость объекта, а также имеется достаточная информация для сравнения и сопоставления объекта оценки с объектами аналогами.

3.3. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

3.3.1. После обоснования выборов всех трех подходов, Оценщик пришел к выводу о целесообразности использования в данной оценке – Сравнительного подхода, методами сравнительного анализа.

3.3.2. Оценщик использует следующие методы оценки сравнительным подходом, предусмотренные стандартом оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества":

метод сравнительного анализа

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

Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, а именно методом сравнительного анализа производится в Excel-файле при этом, в Таблицу вносятся характеристики Объекта оценки и Объектов аналогов и сами поправки.

Для определения стоимости жилья 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.

Исследование рынка на сайтах или в газетах показывает имеющийся диапазон цен на аналогичные объекты. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Оценщик закрепляет информацию в отчете об оценке скриншотами или копиями с газет. Далее оценщик рассчитывает моду и медиану из полученных значений. Мода- наиболее часто повторяющееся число. Медиана – середина числового ряда. Принимая во внимание значение моды или медианы, следует выбрать диапазон наиболее подходящих аналогов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Проверка информации на надежность должна выполняться относительно всех принятых аналогов. Результаты интервьюирования собственников аналогов отражаются в отчете об оценке.

Для проведения процедуры оценки выбираются не менее трех аналогов, но это минимально допустимое количество аналогов. Аналоги должны пройти Тест на сравнение. 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 33% – выборка однородна. Процедура отбора и результат сопоставления предложений указывается в отчете об оценке.

Расчет корректирующих коэффициентов и обоснование расчета должно приводиться в обязательном порядке. Оценщик не может вводить корректировки, ссылаясь только на свое экспертное мнение, так как оно (мнение) должно быть обоснованно. Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

3.4. Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами

3.4.1. Расчеты, выполненные Сравнительным подходом

В результате анализа возможности применения сравнительного подхода оценщик пришел к выводу о целесообразности его использования в данной оценке. Именно сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Рынок жилой недвижимости в г.Атырау и Атырауской области развит достаточно хорошо и, по мнению оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенные расчеты достаточно точно отражают ситуацию.

Сравнительный подход позволяет выполнять оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или предложении по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом и анализа аналогов на предмет выявления различий

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

3.4.2. Расчет стоимости объекта «Жилой дом на земельном участке» Сравнительным подходом.

Ценообразующие факторы объектов – тест на сопоставимость				
Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №1	Аналог №1
Тип строения	Жилой дом на земельном участке	Жилой дом на земельном участке	Жилой дом на земельном участке	Жилой на земельном участке
Сегмент рынка	вторичный рынок индивидуальных жилых домов	вторичный рынок индивидуальных жилых домов	вторичный рынок индивидуальных жилых домов	вторичный рынок индивидуальных жилых домов
Местоположение объекта	РК, Атырауская обл, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1	р-н Индерский, Атырауская обл.	р-н Индерский, Атырауская обл.	р-н Индерский, Атырауская область.
Цена предложения, тенге		36 000 000	20 000 000	55 000 000
Цена предложения за 1 кв.м, тенге		176471	181818	220000
Общая площадь, кв. м	107,4	204	110	250
Площадь земельного участка, в сотках	6	12	8	10
Состояние ремонта	свежий ремонт	Свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт
Материал несущих стен	ракушеблок	ракушеблок	ракушеблок	ракушеблок
Инженерное обеспечение	полное	полное	полное	полное
Наличие благоустройства территории	благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена
Дополнительные характеристики объектов				
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1003342459?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=2	https://krisha.kz/a/show/760722496?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=3	https://krisha.kz/a/show/1003291418?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=4
Передаваемые права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные
Условия продажи		предложение	предложение	предложение

Время продажи		предложение	предложение	предложение
Благоустройство территории	благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена
Целевое использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие движимого имущества (мебель, быттехника)		Включена в стоимость	Включена в стоимость	Включена в стоимость

Расчет отклонения цен предложения единицы сравнения

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена предложения 1 кв. м. тенге	176 471	181 818	220 000
Средняя арифметическая, тенге	192 763		
Отклонение от средней арифметической	-16 292	-10 945	27 237
Среднее квадратическое отклонение	19 383		
Коэффициент вариации	0,10		

Расчет объекта методом сравнительного анализа

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации	-	https://krisha.kz/a/show/1003342459?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=2	https://krisha.kz/a/show/760722496?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=3	https://krisha.kz/a/show/1003291418?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=4
Дата обращения к ссылке		июль 2025г.	июль 2025г.	июль 2025г.
Телефон		77 011 436 911	77 789 260 002	7 705 222 4571 +7 702 306 9694
Цена предложения, тенге	-	36 000 000	20 000 000	55 000 000
Общая полезная площадь, кв.м	107,4	204	110	250
Цена за 1 кв. м аналога, тенге		176471	181818	220000
Корректировка на передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная цена предложения, тенге	-	176 471	181 818	220 000
Корректировка на торг	-	-10%	-10%	-10%
Цена предложения с учетом скидки на торг, тенге		158 824	163 636	198 000
Корректировка на финансовые условия		при анализе цен предложений не применяется		
Корректировка	-			
Скорректированная цена предложения, тенге	-	158 824	163 636	198 000
Корректировка на условия продажи		при анализе цен предложений не применяется		
Корректировка				
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	158 824	163 636	198 000
Корректировка на время продажи	отсутствует	при анализе цен предложений не применяется		
Корректировка	-			
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	158 824	163 636	198 000
Корректировка на местоположение	РК, Атырауская обл, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1	Индер, Атырауская обл.	Индер, Атырауская обл.	Индер, Атырауская область.
Корректировка	-	-17%	-17%	-17%
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	131 824	135 818	164 340
Условия рынка	июль 2025г.	предложение	предложение	предложение

корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	158 824	163 636	164 340
Площадь строения, м2	107,4	204	110	250
корректировка	-	10%	1	20%
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	174 706	327 273	197 208
Площадь земельного участка, соток	6	12	8	10
корректировка	право собственности	-7%	-5%	-7%
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	162 476	310 909	183 403
Материал стен	ракушеблок	ракушеблок	ракушеблок	ракушеблок
корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	162 476	310 909	183 403
Общее состояние отделки	свежий ремонт	Свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт
корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	162 476	310 909	183 403
Наличие благоустройства	благоустроена	благоустроена	благоустроена	благоустроена
корректировка	-	-13%	-13%	-16%
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, тенге	-	141 355	270 491	154 059
Количество корректировок		5,0	4,0	5,0
Общее количество корректировок		14		
Весовые коэффициенты		0,3214	0,3571	0,3214
Взвешенное значение стоимости аналога, тенге		45 435	96 604	49 519
Скорректированная стоимость 1 кв. м, тенге	191 558			
Стоимость объекта оценки с округлением, тенге	20 573 352			

Принимаем округленно 20 573 000 тенге.

Обоснование корректировок

На передаваемые имущественные права

Все объекты, как и объект оценки, имеют частную собственность, поэтому корректировку не применяли.

Корректировка на торг

Данная корректировка отражает волеизъявление продавца относительно снижения цены при торге. Как известно, в рыночных условиях цены предложения отличаются от фактических цен сделок. На основе данных, полученных в результате телефонного опроса продавцов объектов аналогов, скидка на торг может составлять от +- 5% до -15% от первоначальной стоимости. Результат обзвона представленных аналогов:

Корректировка составила -10% к Аналогу №1,2,3.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка не применялась, т.к. все аналоги являются предложениями.

Корректировка на условия продажи

Корректировка не применялась, т.к. все аналоги являются предложениями

Корректировка на время продажи

Данная корректировка отражает изменение цен на недвижимость, за период от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Корректировка не применялась, т.к. все аналоги являются предложениями на дату оценки.

Корректировка на местоположение

Корректировка производится методом ранжирования факторов. Метод основан на ранжировании по балльной системе показателей, влияющих на стоимость объекта оценки. Количество баллов, характеризующих качество объекта по данному фактору, и перечень рассматриваемых факторов может быть различным, в зависимости от особенностей объекта оценки. После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки, эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого аналога. Данное отношение и является комплексной корректировкой на местоположение, расчет которой производится по формуле:

К= ((Боб/Бан)-1)*100%

где К – корректировка на местоположение, %;

Боб – сумма баллов объекта оценки;

Бап – сумма баллов объекта-аналога.

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	РК, Атырауская обл, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1	Индер, Атырауская обл.	Индер, Атырауская обл.	Индер, Атырауская область.
Удаленность от Индербор	4	5	5	5
Престижность и уровень цен в районе расположения	3	4	4	4
Локальное местоположение (выход на "красную линию" или внутриквартальное расположение)	4	4	4	4
Транспортная доступность (наличие подъездных путей)	4	5	5	5
Сумма баллов	15	18	18	18
Расчет корректировки		-0,167	-0,167	-0,167
Размер корректировки, округленно		-17%	-17%	-17%
Характеристика	Баллы			
очень хорошее	5			
хорошее	4			
среднее	3			
ниже среднего	2			
плохое	1			
очень плохое	0			

Корректировка применена к Аналогам №1,2,3.

Корректировка по площади

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Для определения поправки может быть использован экспертный метод по Справочнику оценщика где:

Sо – площадь оцениваемого объекта;

Sан – площадь объекта-аналога;

Ко – корректировка на площадь (масштаб) объекта.

So San	Коэффициент корректировки Ко	Величина корректировки Ко, %
0,25-0,49	1,2	20%
0,50-0,85	1,1	10%
0,86-1,15	1	0%
1,16-1,50	0,95	-5%
1,51-2,00	0,93	-7

Корректировка применена к Аналогам №1,3.

Корректировка на площадь зем/участка м2

Корректировка применялась в качестве весовых коэффициентов по отношению к объекту оценки согласно Справочнику оценщика СНСД №2-2010. По формуле: Sоб.аналог/ Sоб.оценки

Отношение площади объекта к площади аналога	Значение коэффициента
< 0,25	1,25
0,49 – 0,25	1,2
0,86 – 0,50	1,1
0,85 – 1,15	1
1,16 – 1,50	0,95
> 1,50	0,93

Корректировка применена к Аналогам №1,2,3.

Корректировка на Наличие благоустройства территории

Корректировка производится методом ранжирования факторов. Метод основан на ранжировании по балльной системе показателей, влияющих на стоимость объекта оценки. Количество баллов, характеризующих качество

объекта по данному фактору, и перечень рассматриваемых факторов может быть различным, в зависимости от особенностей объекта оценки. После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки, эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого аналога. Данное отношение и является комплексной корректировкой на благоустройство, расчет которой проводится по формуле:

К= ((Боб/Бан)-1)*100%

где К – корректировка на благоустройство, %;

Боб – сумма баллов объекта оценки;

Бан – сумма баллов объекта-аналога.

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ограждение участка	5	5	5	5
Наличие подъездного пути	5	5	5	5
Наличие хоз/построек	3	5	5	5
Наличие покрытий на земельном участке (Асфальт, бетонированная территория, брусчатка, дорожки)	4	4	4	5
Наличие озеленения	4	5	5	5
Сумма баллов	21	24	24	25
Расчет корректировки		-0,125	-0,125	-0,160
Размер корректировки, округленно		-13%	-13%	-16%
Характеристика	Баллы			
очень хорошее	5			
хорошее	4			
среднее	3			
ниже среднего	2			
плохое	1			
очень плохое	0			

Корректировка применялась к Аналогам №1,2,3.

Корректировка на общее состояние

Состояние внутренней отделки помещений сильно влияет на итоговую рыночную стоимость. Помещения со стандартным ремонтом будут стоить значительно дороже тех, в которых требуется косметический ремонт, или помещений без отделки. Влияние состояния помещений представлено в «Справочнике оценщика недвижимости -2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на состояние отделки помещения

Корректировка на состояние отделки помещения		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
Объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018» под. ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Корректировка не применена.

Корректировка на инженерное обеспечение

Корректировка не применялась, параметры сопоставимы.

Корректировка на Целевое назначение

Корректировка на целевое назначение недвижимости – учитывает отклонение на целевое использование, но т. к. все аналоги и объект оценки имеют жилое назначение, то корректировка не вводится.

Рыночная стоимость объекта - **Жилой дом общ/пл. 107,4 м2**
с земельным участком 0,06 га,
рассчитанная в рамках Сравнительного подхода,
составила **20 573 000 тенге.**

3.5.Согласование результатов оценки

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

В результате анализа оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в данной ситуации только одного подхода: «Сравнительный подход» и соответственно Согласование результатов оценки – не производится.

Доходный подход	–	Не использовался **(обоснован отказ от применения);**
Затратный подход	–	Не использовался **(обоснован отказ от применения);**
Сравнительный подход	–	**20 573 000 тенге;**

Данное оценочное мнение действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в случае будущего дефолта, ко времени которого могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.

РАЗДЕЛ 4 «Заключительная часть»

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта по состоянию на 21 июля 2025г. (на дату регистрации права собственности) составила:

20 573 000 (Двадцать миллионов пятьсот семьдесят три 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, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

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

Отчет выполнил Оценщик: **Романова-Жиенкулова С. К.**

(Подпись)
"Романова-Жиенкулова С.К."
ИП
М.П.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА

Акт осмотра объекта недвижимости *(Частный дом)*

по адресу: РК, Атырауская обл, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1.

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☐ хорошая, ☑ удовлетворительное, ☐ низкая
Близость учебных учреждений: ☐ школа, ☐ детские сад, ☐ ВУЗ
Близость к торговым и культурным центрам: -
Экологическая зона : ☐ отличная, ☑ хорошая, ☐ удовлетворительное, ☐ неудовлетворительное
Дополнительно _____

Месторасположение дома:
Дом расположен: ☐ на проезжей части, ☐ вблизи дороги, ☑ далеко от дороги
Чистота прилегающей территории: ☐ отличная, ☐ хорошая, ☑ удовлетворительная, ☐ неудовлетворительная
Наличие насаждений: ☐ высокая, ☐ средняя, ☐ низкая, ☑ отсутствует
Дополнительно _____

Характеристики дома:
Материал стен: ☐ кирпич, ☐ панель, ☐ монолит, ☑ керамзитобетон, др. шлакобетон.
Внешняя отделка стен: - фасад. штукатурка
Состояние (внешней отделки): ☑ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетворительное, ☐ неудовлетворительное
Кровля: ☐ рулонная, ☐ шиферная, ☑ метал, др. метало черепица
Состояние (кровли): ☑ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетворительное, ☐ неудовлетворительное
Участок, ☐ 6 **соток,**
Ограждение: - профлист
Надворные постройки: ☐ жилая пристройка, ☑ навес, ☐ гараж, ☐ сарай, ☐ баня, ☐ туалет, _____
Специальные удобства (100-300 м. от объекта): ☐ автостоянка, ☑ магазин, ☐ рынок, ☑ автобусная остановка,
Коммуникации:
газ: центральный ☑, привозной ☐, отсутствует
холодное водоснабжение: центральное ☑, автономное ☐, отсутствует ☐, колонка
горячее водоснабжение (отопление): центральное ☐, автономное ☑, отсутствует ☐ бойлер
канализация: центральная ☐, автономная ☑, др.
Наличие подвальных помещений ☐, _____ **кв.м.**
Дополнительно:
Этажность дома в 1 **уровнях**
Количество комнат 8/3 **, Общ.пл.:** 109,4 **кв.м.; Жил.пл.** 69,7 **кв.м., Кух.** 11,1 **кв.м.**
Окна выходят на: ☐ на проезжую часть, ☑ во двор, ☐ на "спокойную" внутреннюю улицу _____
Шумность расположения: ☐ высокая, ☐ средняя, ☑ низкая, _____
Отделка стен: ☐ обои, ☐ побелка, ☐ левкас, др. водоэмульсия, кафель
Окна: ☐ деревянные, ☑ металлопластиковые, ☐ зарешеченные, ☐ алюминиевые _____
Потолок: ☐ водоэмульсия
Пол: ☐ линолеум, ☐ деревянные, ☐ паркет, ☑ ламинат, ☐ ковролан, др. кафель
Сантехника (состояние): ☑ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетворит., ☐ неуд. отсутствует
Балкон/лоджия - (кол-во) ____, (кол-во) застекленных _____ (кол-во), незастекленных _____
Мансарда , ☐ _____ **кв. м., Подвал.** _____ **кв.м., Телефон:** ☐ _____
Дополнительно _____

Дата осмотра «27» июля 2025 года

Осмотр произвел **Романова-Жиенкулова С.К.** _____ (подпись)

При осмотре присутствовал Нурзаганова Карлыгаш _____ (подпись)

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" бағалаушылар Палатасы

Палата оценщиков "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков"

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО

ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН БАҒАЛАУШЫЛАР ҰЙЫМЫНА МҮШЕЛІК ТУРАЛЫ
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

№240/4 **01.07.2025**

Романова-Жиенкулова Светлана Константиновна

ЖСН/ИИН 800410402732

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" (ӨРҚ БҚҰ) бағалаушылар Палатасында тұратынын растайды

Действительно состоит в Палате оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО)

Кіру күні Дата вступления	14.07.2022
Куәліктің жарамдылығы Свидетельство действительно по	31.12.2025

«ӨРҚ БҚҰ» БП директоры
Директор ПО «СРО КАО» И.А. Сидорова

Қазақстан Республикасы | Республика Казахстан

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының ұйымы" БП
ПО "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков"

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Романова-Жиенкулова Светлана Константиновна

ЖСН / ИИН 800410402732

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

2022 жылғы 29 маусымдағы «ӨРК БҚЭ» БП атқарушы органының №1/22 шешімі
Решение исполнительного органа ПО «СРО КАО» №1/22 от 29.06.2022 г.

Куәлік берілген / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмері КАО – 0437 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 01.07.2022 ж.г
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК

БЕЛГІЛЕНГЕН ІШКІ [illegible] ЖАУАПКЕРШІЛІКТІ САҚТАНДЫРУ ШАРТЫ

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА
(профессиональная ответственность оценщика)

№ 433-25-150-000159

(ары қарай - Шарт)

(далее по тексту - Договор)

г. Алматы «24» июня 2025 г.

1.	Осы Шарт [illegible] **Настоящий Договор заключен в соответствии с:**	1) Гражданским кодексом Республики Казахстан. 2) Законом Республики Казахстан «О страховой деятельности» от 18 декабря 2000 года
2.	Сақтандырушы: **Страховщик:**	Страховой агент ТОО Risk Expert действующий от имени и по поручению АО СК «Amanat» [illegible] г. Алматы, [illegible] Тел./Факс +7 727 244 33 44 [illegible] в АО «Народный банк Казахстана», [illegible] КБЕ 15 в лице [illegible] А.С. действующего на основании Договора поручения №03/32 от [illegible]
3.	Сақтанушы: [illegible] **Страхователь:** [illegible]	Романова-Жиенкулова Светлана Константиновна ИИН: 800410402732, удостоверение личности № 060255222 дата выдачи 01.01.2025 г. выдано МВД РК [illegible] резидентства: 1, Код сектора экономики: 9 Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» № КАО – 0437 – ОНИ от 7 июля 2022 г.
5.	Шарттың пәні **Предмет Договора:**	Профессиональная ответственность Страхователя за причинение имущественного вреда третьим лицам в результате осуществления им оценочной деятельности, [illegible]
6.	Сақтандыру объектісі: **Объект страхования:**	[illegible]
7.	Пайда алушылар **Выгодоприобретатель:**	[illegible]
8.	Сақтандырудың аумағы **Территория страхования:**	Республика Казахстан
9.	Юрисдикциясы **Юрисдикция:**	Республика Казахстан
10.	Сақтандыру жағдайлары **Страховые случаи:**	Страховым случаем по настоящему Договору признается факт наступления гражданско-правовой ответственности оценщика (Страхователя) по возмещению вреда, причиненного имущественным интересам Заказчика и (или) третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
11.	Сақтандыру тарифі,% **Страховой тариф, %:**	[illegible]
12.	[illegible] **Размер и порядок оплаты страховой премии:**	14 762 [illegible] Единовременно, но не позднее 3 (Трех) рабочих дня [illegible]
13.	Сақтандыру сомасының мөлшері **Размер страховой суммы:**	19 600 000 [illegible] тенге
14.	[illegible] **Восстановление страховой суммы:**	Не восстанавливается
15.	Франшиза (шартсыз) **Франшиза (безусловная):**	10% от общей страховой суммы по каждому и любому страховому случаю
16.	Осы Шарттың қолданылу мерзімі **Срок действия настоящего Договора:**	С «12» июля 2025 г. по «11» июля 2026 г. (включительно)
17.	[illegible] **Особые условия:**	Не предусмотрены
18.	[illegible] **Первоочередные условия Договора:**	Не заявлены

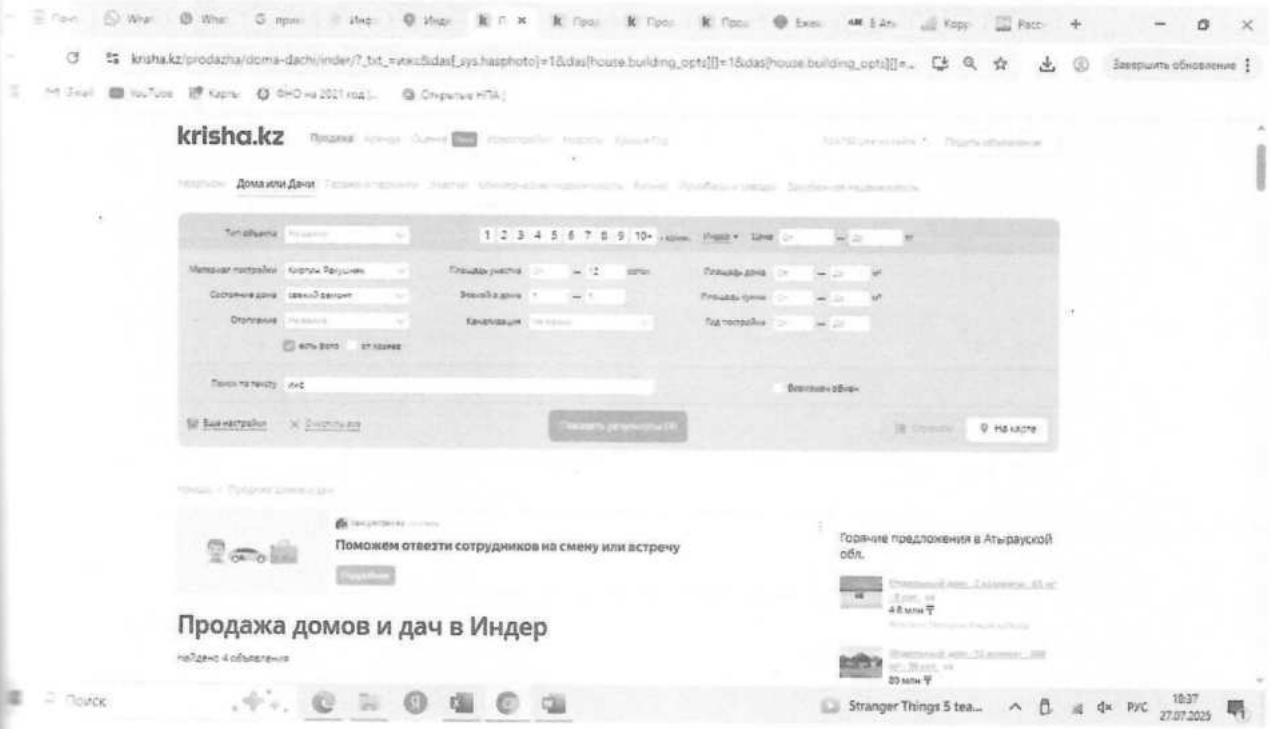
[illegible] | Все условия, касающиеся предмета Договора, оплаты страховой премии, порядка и сроков осуществления страховых выплат, оснований освобождения Страховщика от осуществления страховой выплаты, прав и обязанностей Сторон, [illegible] Договора, порядка разрешения споров, иных условий указаны в Заявлении Страхователя, в Правилах [illegible] к Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

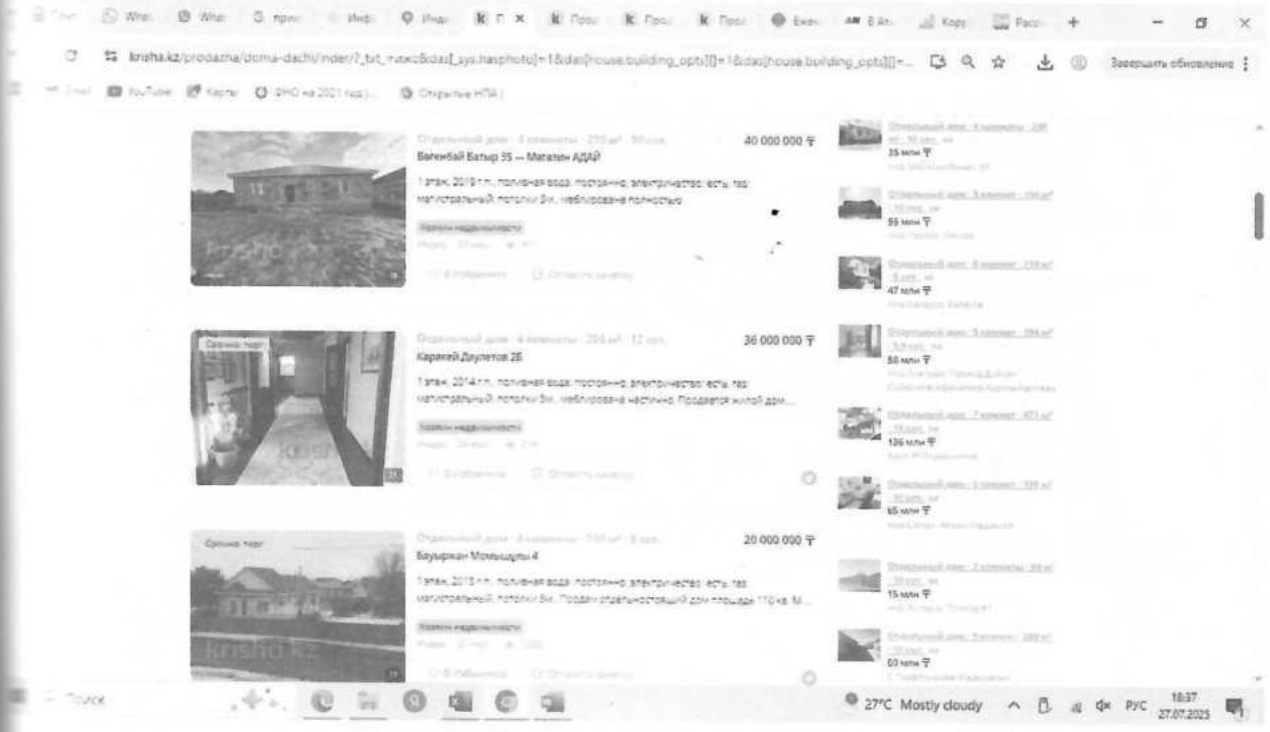
Страховщик Страхователь

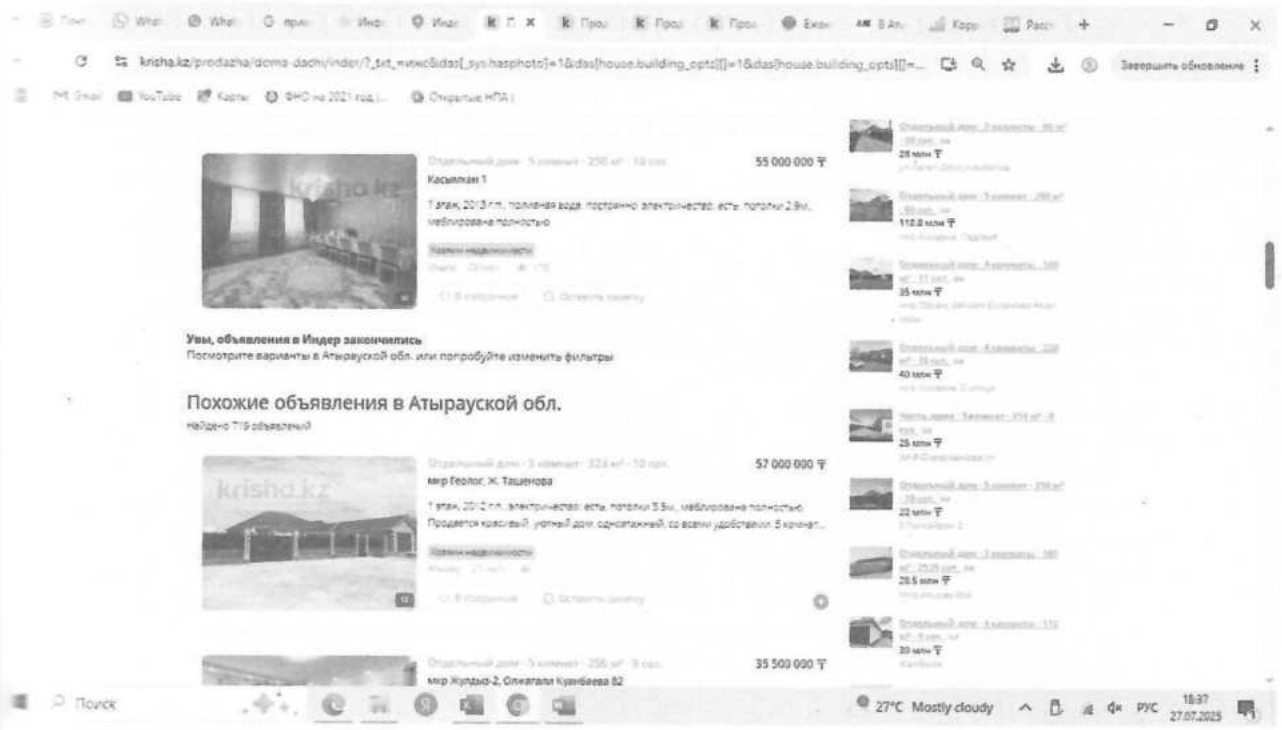
стр. 1 из 5

Скрин рабочего стола

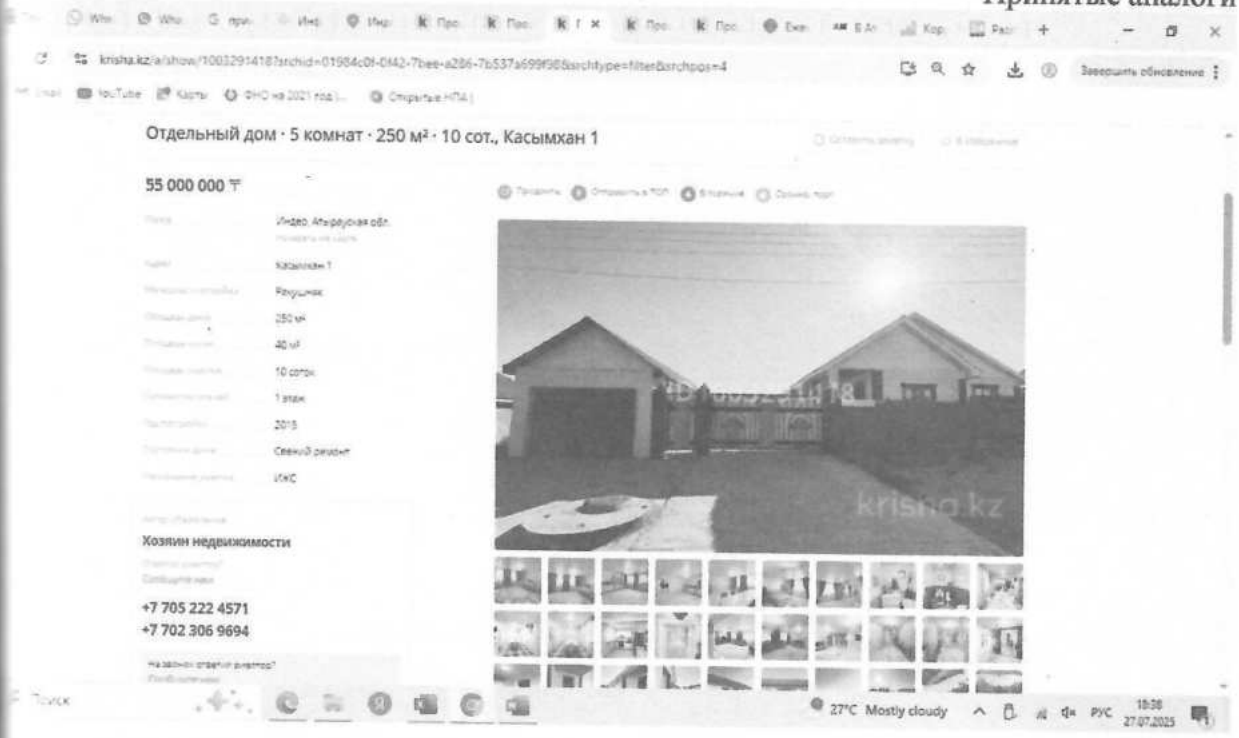
Общая выборка

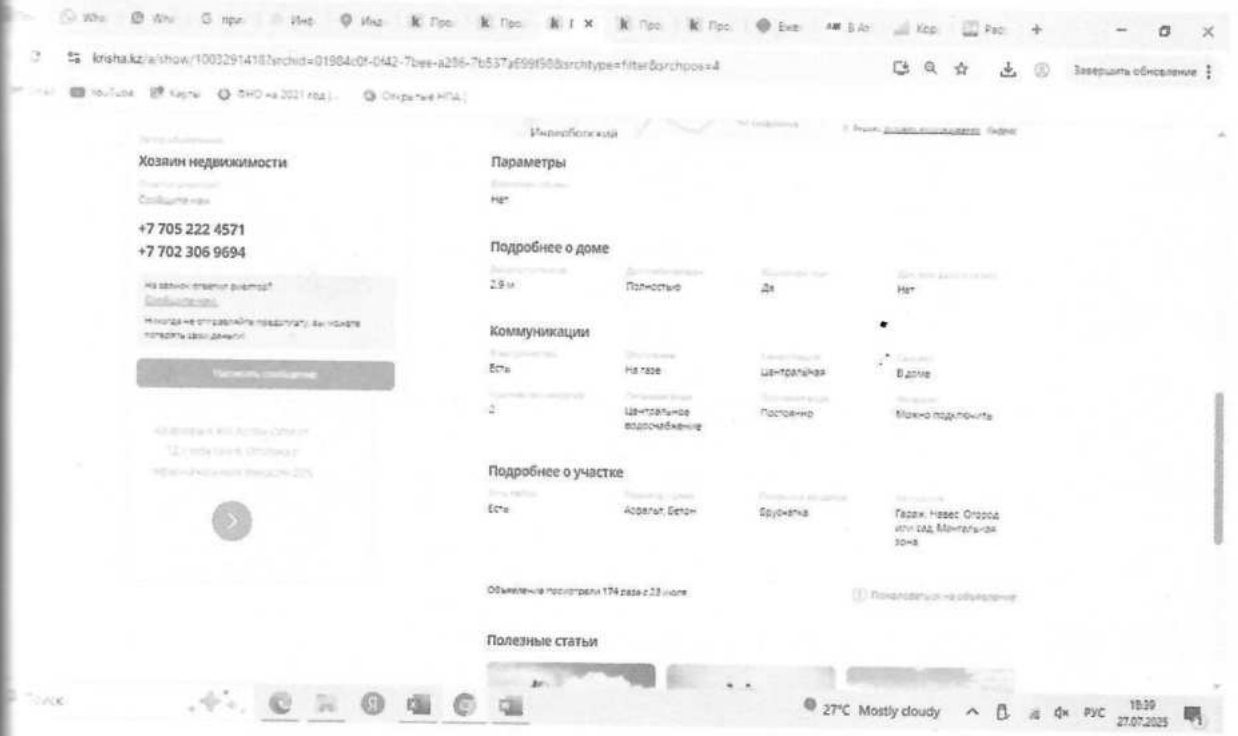


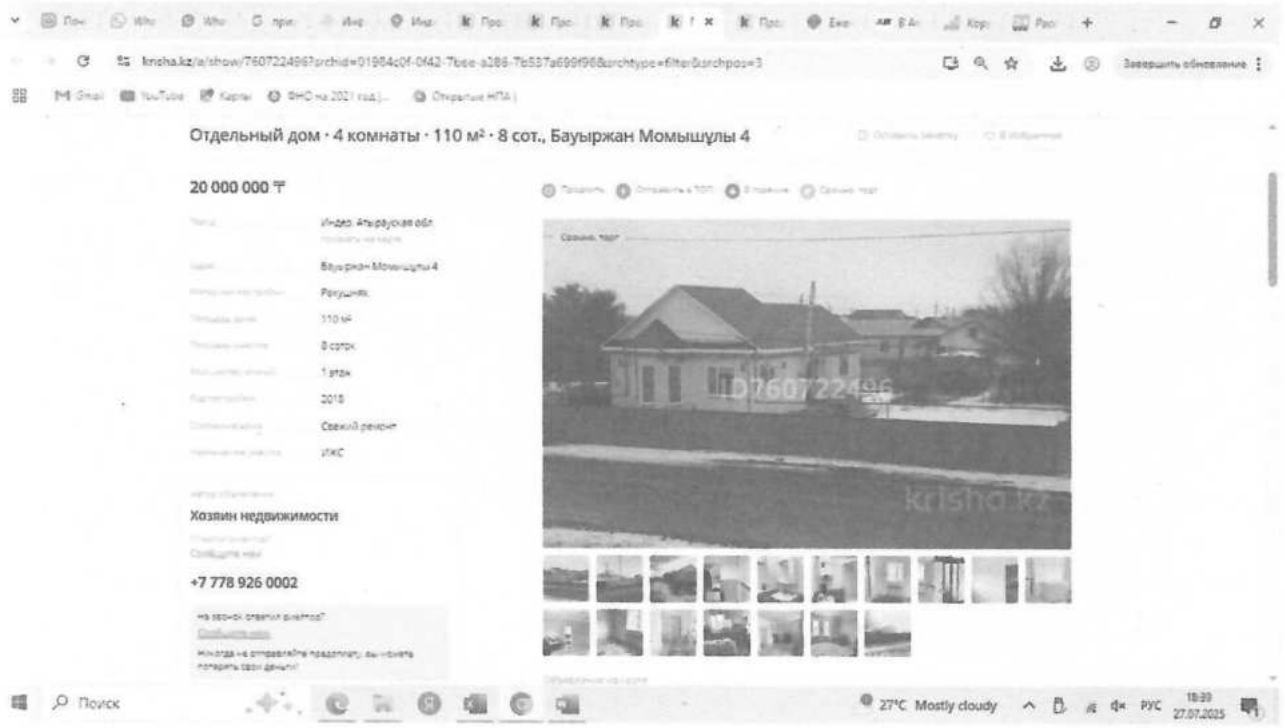


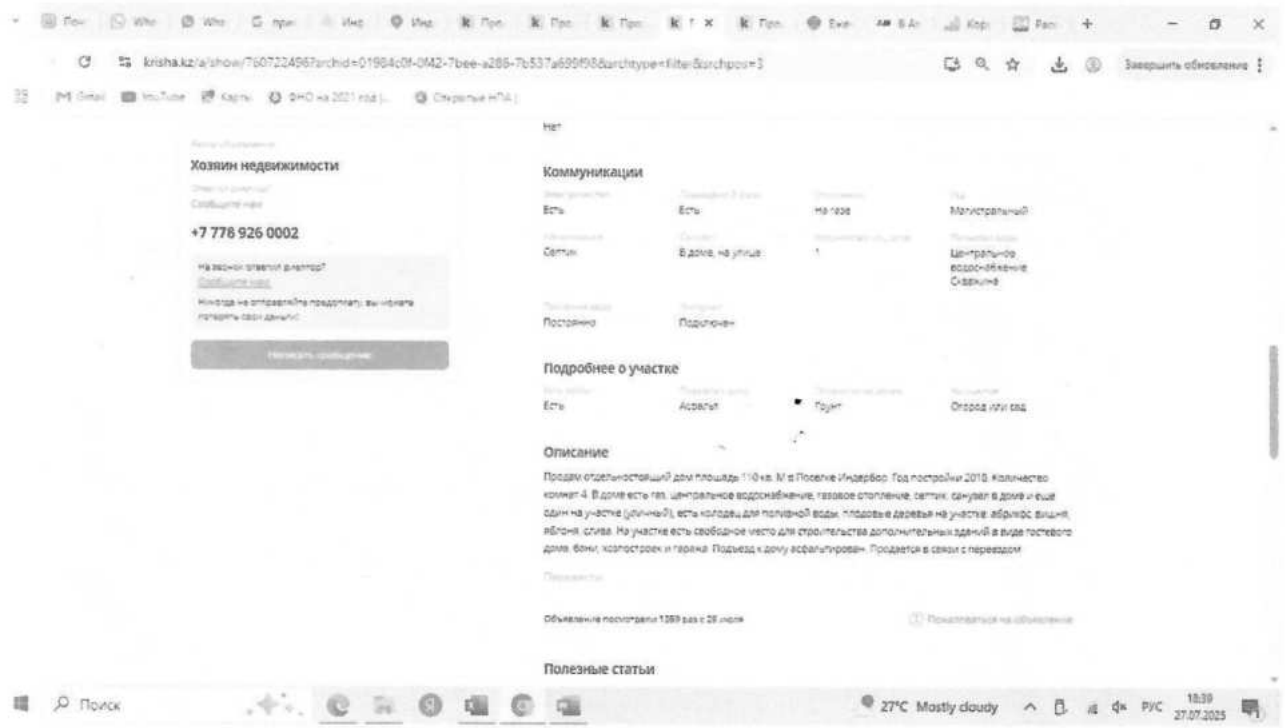


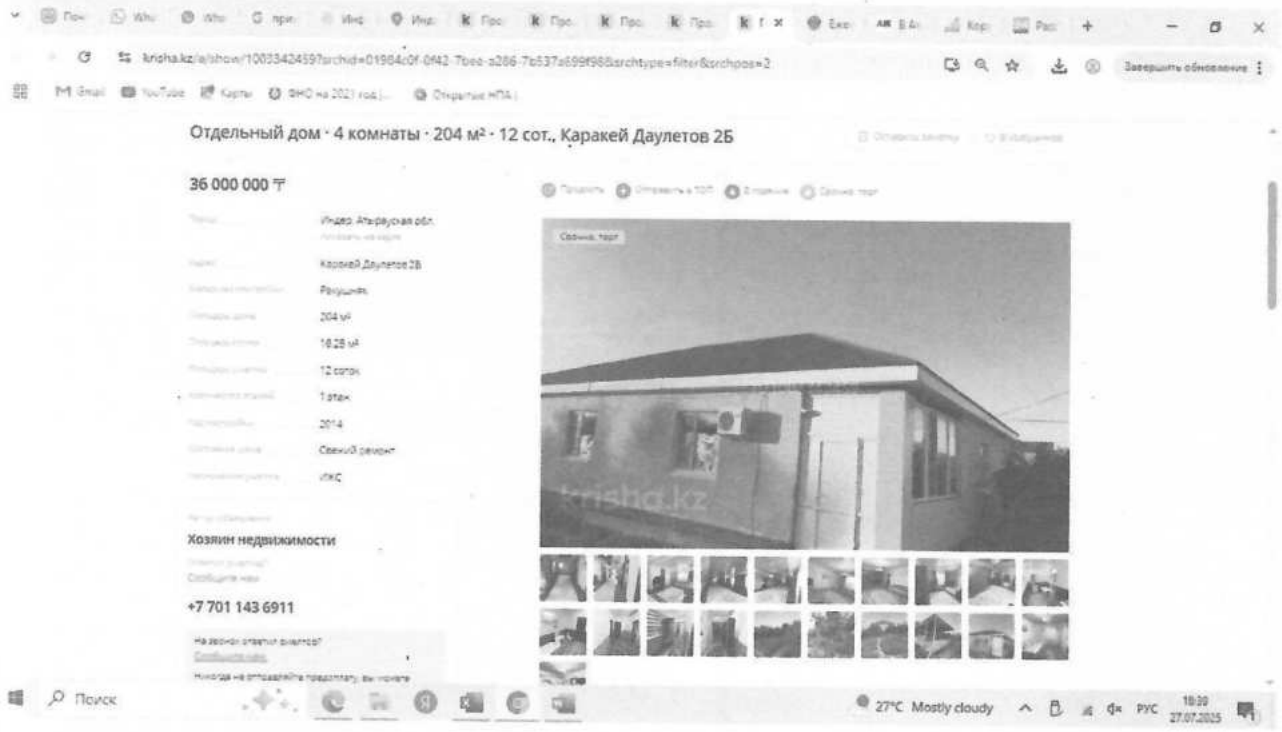
Аналог не принят – в составе магазин

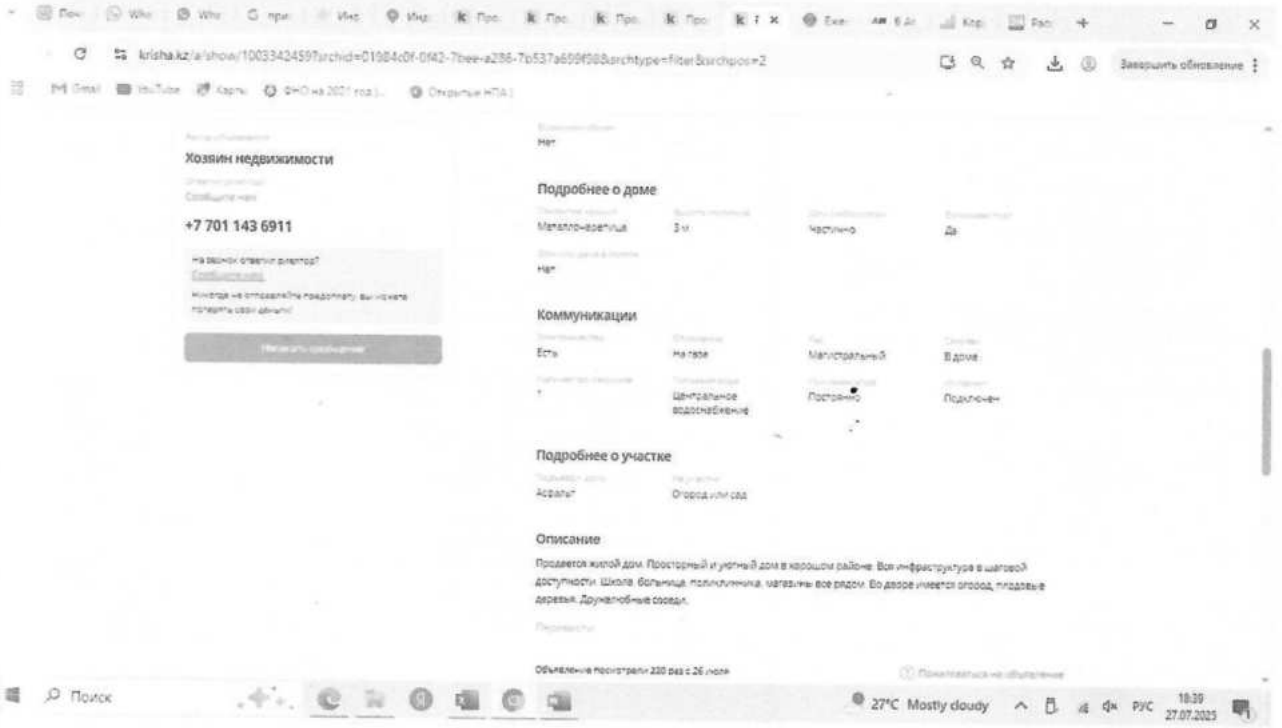

krisha.kz/a/show/1003291418?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=4
Завершить обновление
Отдельный дом · 5 комнат · 250 м² · 10 сот., Касымхан 1
55 000 000 ₸
Хозяин недвижимости
+7 705 222 4571
+7 702 306 9694
krisha.kz
27°C Mostly cloudy
РУС
18:38
27.07.2025


krisha.kz/a/show/1003291418?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=4
Завершить обновление
Хозяин недвижимости
+7 705 222 4571
+7 702 306 9694
Параметры
Нет
Подробнее о доме
Коммуникации
Подробнее о участке
Полезные статьи
27°C Mostly cloudy
РУС
18:39
27.07.2025

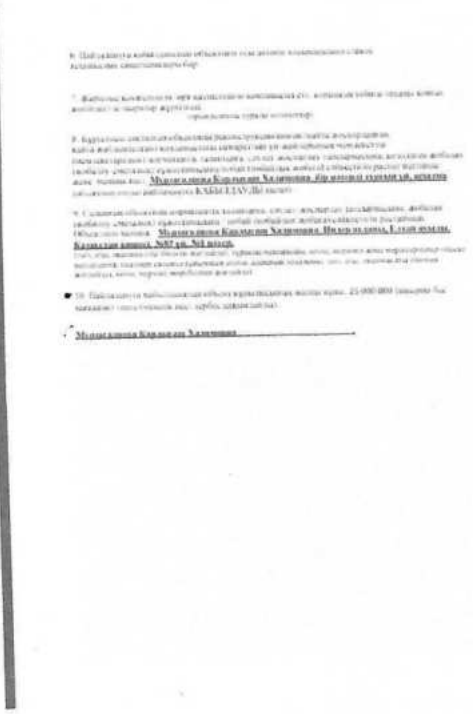

krisha.kz/a/show/760722496?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=3
Отдельный дом · 4 комнаты · 110 м² · 8 сот., Бауыржан Момышұлы 4
20 000 000 ₸
Индер, Атырауская обл.
Бауыржан Момышұлы 4
Рокушняк
110 м²
8 сотрк
1 этаж
2018
Свежий ремонт
ИЖС
Хозяин недвижимости
+7 778 926 0002
Поиск
27°C Mostly cloudy
РУС
18:39
27.07.2025

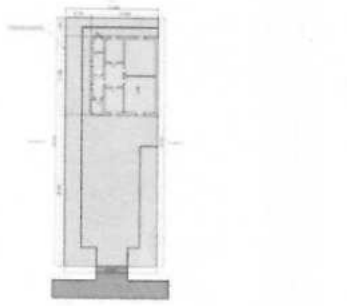

krisha.kz/a/show/760722496?srchid=01984c0f-0f42-7bee-a286-7b537a699f98&srchtype=filter&srchpos=3
Хозяин недвижимости
+7 778 926 0002
Нет
Коммуникации
Есть
Есть
На газе
Магистральный
Септик
В доме, на улице
1
Центральное водоснабжение
Скважина
Постоянно
Подключен
Подробнее о участке
Есть
Асфальт
Грунт
Огород или сад
Описание
Полезные статьи
Поиск
27°C Mostly cloudy
РУС
18:39
27.07.2025


Отдельный дом · 4 комнаты · 204 м² · 12 сот., Каракей Даулетов 2Б
36 000 000 ₸
Каракей Даулетов 2Б
Хозяин недвижимости
+7 701 143 6911
Поиск
27°C Mostly cloudy
РУС
18:39
27.07.2025


Хозяин недвижимости
+7 701 143 6911
Подробнее о доме
Подробнее о участке
Коммуникации
Описание
Продается жилой дом. Просторный и уютный дом в хорошем районе. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Школа, больница, поликлиника, магазины все рядом. Во дворе имеется огород, плодовые деревья. Дружелюбные соседи.
Поиск
27°C Mostly cloudy
РУС
18:39
27.07.2025

Правоустанавливающие документы





ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ
МУРЗАГАЛИЕВА
КАРЛЫГАШ
ХАЛИМОВНА
15.11.1963
631115400431
022473878
АТЫРАУСКАЯ ОБЛАСТЬ
КАЗАШКА
МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РК
11.12.2008 - 14.11.2053
MURZAGALIYEVA<<KARLYGASH<<<<<<<<<<<<<<

ДОГОВОР

купли-продажи жилого дома с земельным участком

Республика Казахстан Атырауская область Индерский район поселок Индерборский.

Восемнадцатое августа две тысячи двадцать пятого года.

Мы, гр. МУРЗАГАЛИЕВА КАРЛЫГАШ ХАЛИМОВНА, 15.11.1963 года рождения, уроженец Атырауской области, ИИН 631115400431, проживающая по адресу: Республика Казахстан, Атырауская область, Курмангазинский район, Енбекшилский сельский округ, село Жумекен, улица Танат Жумагалиева, дом 37, от имени и в интересах которого действует гр. АДИЛОВ СЕРІКБОЛСЫН НҰРҒИЗАТҰЛЫ, 24.10.1992 года рождения, уроженца Атырауской области, ИИН 921024300560, по доверенности от 18.08.2025 года, удостоверенный нотариусом Атырауского нотариального округа Садыковой Вероникой Асылбековной, реестр № 1769, именуемый в дальнейшем «Продавец» с одной стороны и Государственное учреждение «Отдел строительства Индерского района» (БИН 060240002707), именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице исполняющего обязанности руководителя отдела ИБРАЕВА МИРАСА САМИҒОЛЛАҰЛЫ, 11.02.1993 года рождения, ИИН 930211300299, действующего на основании распоряжения Акима № 55-к от 24.07.2025 года, с другой стороны, и на оснований протокола об итогах государственных закупок жилища 79879581-ЗЖ-1 от 18.08.2025 года заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец гр. МУРЗАГАЛИЕВА КАРЛЫГАШ ХАЛИМОВНА с согласия супруги гр. УРАЗОВА НУРГИЗАТА АДИЛОВИЧА, 20.08.1962 года рождения, уроженца Атырауской области, ИИН 620820300423 **продал,** а Покупатель Государственное учреждение «Отдел строительства Индерского района» (БИН 060240002707), **приобретает** 3-х комнатный **индивидуальный жилой дом**, общей площадью – 107.4(м2), жилой площадью – 69.7(м 2), количество составляющих 8/3, этажность -1, кадастровый номер 04:060:008:1365:1/А, навес - крыльцо, общей площадью 4:4 (м2), кадастровый номер 04:060:008:1365:1/I с **земельным участком** – 0.0600(га), целевое назначение земельного участка- *для* строительства и обслуживания жилого дома, кадастровый номер земельного участка 04:060:008:1365, расположенную по адресу**: обл. Атырауская, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87 (восемьдесят семь), кв. 1 (один), (РКА1202500007680081).**

Указанный жилой дом с земельным участком принадлежит «Продавцу» на основании :

- Договор дарения № 1024 от 12.05.2025 года, зарегистрированный в уполномоченном органе 17.06.2025 года;

-Акт о приемке построенного объекта в эксплуатацию собственником самостоятельно № Б/Н от 18.07.2025 года, зарегистрированный в уполномоченном органе 21.07.2025 года, а также до совершения настоящего договора отчуждаемая квартира никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, что подтверждается справкой о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, сформированной (электронный формат) порталом Электронного правительства за уникальным № 10305456638388 от 18.08.2025 года.

2. Цена и порядок оплаты

2.1 Цена жилого дома с земельным участком на оснований протокола об итогах государственных закупок жилища 79879581-ЗЖ-1 от 18.08.2025 года и составляет 20 000 000,00 (двадцать миллионов) тенге 00 тиын, без НДС.

2.2 Согласно пункта 5 статьи 568 Налогового Кодекса №100-IV от 10 декабря 2008 года обязательной постановки на регистрационный учет по налогу на добавленную стоимость не подлежит.

2.3 Оплата за жилой дом с земельным участком производится до 13.09.2025 года, согласно представления уведомления о государственной регистрации. По бюджетной программе 467 – Государственное учреждение «Отдел строительства Индерского района», 098 – «Приобретение жилья коммунального жилищного фонда», 011 – «За счет трансфертов из республиканского бюджета», 412 – «Приобретение помещений, зданий и сооружений» на сумму 14 161 421, 05 (четырнадцать миллионов сто шестьдесят одна тысяча четыресто двадцать один) тенге 05 тиын и по бюджетной программе 467 – Государственное учреждение «Отдел строительства Индерского района», 098 – «Приобретение жилья коммунального жилищного фонда», 028 – «За

СМОТРИТЕ НА ОБОРОТЕ

счет трансфертов из областного бюджета», 412 – «Приобретение помещений, зданий и сооружений» 5 838 578,95 (пять миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч пятьсот семьдесят восемь) тенге 95 тиын

2.4 Оплата производится по безналичному расчету, путем перечисления денежных средств на лицевой счет Продавца.

3.Права и обязанности Сторон.

3.1. Продавец обязуется:

3.2. Передать жилой дом с земельным участком в течений 10 – ти календарных дней со дня оплаты Покупателем их стоимости.

3.3. Передать Покупателю жилой дом с земельным участком свободным от любых прав третьих лиц.

3.4. «Продавец» также подтверждает, что с порядком оплаты ознакомлен, претензий не имеет и дает свое согласие на регистрацию права собственности на имя Покупателя до полной оплаты договорной стоимости вышеуказанной жилой квартиры «Покупатель» не вправе распоряжаться (продать, дарить, менять и т.п) недвижимостью, а также несет полную ответственность за недвижимое имущество (от пожаров, наводнении и др.) в случае наступления необратимых последствии (пожаров, наводнении и др.) до полной оплаты квартиры Покупателем, договор купли –продажи подлежит расторжению.

До полного расчета «Покупателя» с «Продавцом» жилой дом с земельным участком будет находиться в пользовании «Продавца», после полного расчета передача жилой квартиры будет оформлена актом приема-передачи между сторонами.

3.5. Покупатель обязан:

Произвести оплату за жилой дом с земельным участком в соответствии с условиями договора.

4.Ответственность сторон.

4.1. В случае возникновения споров и разногласий, касающихся исполнения условий настоящего договора, Стороны должны разрешать их путем переговоров. Если в результате переговоров не будет достигнуто согласия, споры подлежат разрешению в суде согласно законодательству Республики Казахстан.

5. Обременения жилого дома квартира

5.1. Вышеуказанный жилой дом с земельным участкома, находящаяся на праве частной собственности Продавца и приобретаемый Покупателем, на основании справки сформированной (электронный формат) порталом Электронного правительства за уникальным № 10305456638388 от 18.08.2025 года не обременен правами третьих лиц, под арестом и в залоге не состоит.

5.2. Нотариус надлежащим образом уведомил «Покупателя» о количестве (0) зарегистрированных (прописанных) лицах в отчуждаемой жилой квартире.

5.3. «Покупатель» ознакомлен с техническим состоянием приобретаемой жилой квартиры и претензий не имеет.

6.Общие условия

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2. Ни одна из сторон не имеет права передавать свои права и обязательства третьим лицам без письменного согласия на то другой стороны.

6.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр остается в архиве нотариуса Багитжановой Л.Б.

6.4. Настоящий договор вступает в силу после его обязательной регистрации Покупателем в уполномоченном органе, а также в территориальном органе Казначейства Министерства финансов Республики Казахстан.

6.5 Расходы по заключению настоящего договора оплачивается Сторонами поровну.

7. Адреса и банковские реквизиты сторон

Продавец: гр. МУРЗАГАЛИЕВА КАРЛЫГАШ ХАЛИМОВНА, 15.11.1963 года рождения, уроженец Атырауской области, ИИН 631115400431, удостоверение личности № 022473878 выдан МВД РК 11.12.2008 года, проживающая по адресу: Республика Казахстан, Атырауская область, Курмангазинский район, Енбекшилский сельский округ, село Жумекен, улица Таңат Жумагалиева, дом 37.

2

Платежные реквизиты: ИИН 631115400431, ИИК KZ866010002049448631 в АО «Народный Банк Казахстана».

Покупатель: Государственное учреждение «Отдел строительства Индерского района» (БИН 060240002707). Почтовый адрес: Инд: 060200, Республика Казахстан, Атырауская область, Индерский район, поселок Индерборский, ул.Мендигалиева 30.
Платежные реквизиты: Код ГУ 4671260, БИН 060240002707, ИИК KZ41070103KSN1504000, БИК KKMFKZ2A, в РГУ «Комитет Казначейства Министерства Финансов Республики Казахстан».

При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что в дееспособности не ограничены, не находятся в состоянии наркотического, токсического, алкогольного опьянения, по состоянию здоровья можем осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, могущими препятствовать осознанию сути подписываемого договора, а также подтверждаем, что не находимся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств, также подтверждаем, что данный договор не является ни мнимым, ни притворным, ни кабальным.

Содержание статей 4 «принципы земельного законодательства», 64 «права собственников земельных участков и землепользователей на использование земельных участков», 65 «обязанности собственников земельных участков и землепользователей по использованию земельных участков», 25 «реализация права частной собственности» Земельного кодекса РК и статей 380 «свобода договора», 386 «действие договора» Гражданского кодекса РК и статьи 34 «владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов» Кодекса РК «О браке (супружестве) и семье» нотариусом нам разъяснено.

Нотариус разъяснил сторонам содержание ч.1-1 ст.20, ст.22 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», согласно которой настоящий договор подлежит электронной регистрации в правовом кадастре. Стороны извещены, что согласно ст.ст. 20, 23 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» нотариус после нотариального удостоверения настоящего договора направляет его электронную копию в информационную систему правового кадастра и информирует Покупателя: - об уникальном номере правоустанавливающего документа, присвоенном единой нотариальной информационной системой; - о сумме сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или об освобождении от уплаты сбора в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан.

Текст Договора напечатан с наших слов, нами прочитан полностью и его содержание соответствует нашему истинному намерению и отражает наше истинное волеизъявление. Мы, стороны по сделке, владеем русским языком, и в переводе текста Договора на государственный /казахский/ или иной язык не нуждаемся. Смысл, значение, правовые последствия совершаемого нотариального действия нотариусом разъяснены.

Продавец: Адилов Серікболсын Нұрғизатұлы

Покупатель: Шпроев Мирас Самитоллаулы

Восемнадцатое августа две тысячи двадцать пятого года, настоящий договор удостоверен мной, Багитжановой Лаурой Багитжановной, нотариусом Атырауского нотариального округа, действующей на основании лицензии № 17000684 выданной Министерством юстиции Республики Казахстан 19 января 2017 года. Договор подписан сторонами в моём присутствии.

Личность сторон установлена, дееспособность их проверена. Принадлежность отчуждаемого жилого дома с земельным участком гр. МУРЗАГАЛИЕВОЙ КАРЛЫГАШ ХАЛИМОВНЕ проверена.

Возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.

Зарегистрировано в реестре за № 2817
Взыскано согласно, НК РК ст. 611, ст.30 п.2 и ст.30-1 Закона РК «О нотариате».
Нотариус: _____ Л.Б.Багитжанова.

АН78064642508181941411559707

Нотариаттық іс-әрекеттің бірегей нөмірі / Уникальный номер нотариального действия

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Атырау облысы бойынша филиалының Индер аудандық тіркеу және жер кадастрлық бөлімі

Отдел Индерского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Атырауской области

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Жеке үй / Частный дом

1.	Облысы Область	**Атырау** **Атырауская**
2.	Ауданы Район	**ауд., Индер, а.о., Елтай** **р-н, Индерский, с.о., Елтай**
3.	Қала (кенті, елді мекені) Город (поселок, населенный пункт)	**Елтай а.о., Елтай а.** **с.о. Елтай, с. Елтай**
4.	Қаладағы аудан Район в городе	
5.	Мекен-жайы Адрес	**Қазақстан көш., 87 ү., 1 п.** **ул. Казахстан, д. 87, кв. 1**
6.	Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	**1202500007680081**
7.	Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	**04:060:008:1365; 04:060:008:1365:1**
8.	Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	**0404/18139**

Паспорт 2025 жылғы «25» шілде жағдайы бойынша жасалған
Паспорт составлен по состоянию на «25» июля 2025 года

Тапсырыс № / № заказа 002273827184

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

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

ЖЕР УЧАСКЕСІ ТУРАЛЫ ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер: **04:060:008:1365**

Меншік түрі / Форма собственности*: **Жеке/Частная**

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 алаңы, гектар/квадрат метр /
Площадь земельного участка, гектар/квадратный метр***: **0.0600 гектар.**

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****: **тұрғын үй құрылысын жүргізу және оған қызмет көрсету үшін/ для строительства и обслуживания жилого дома**

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: **-**

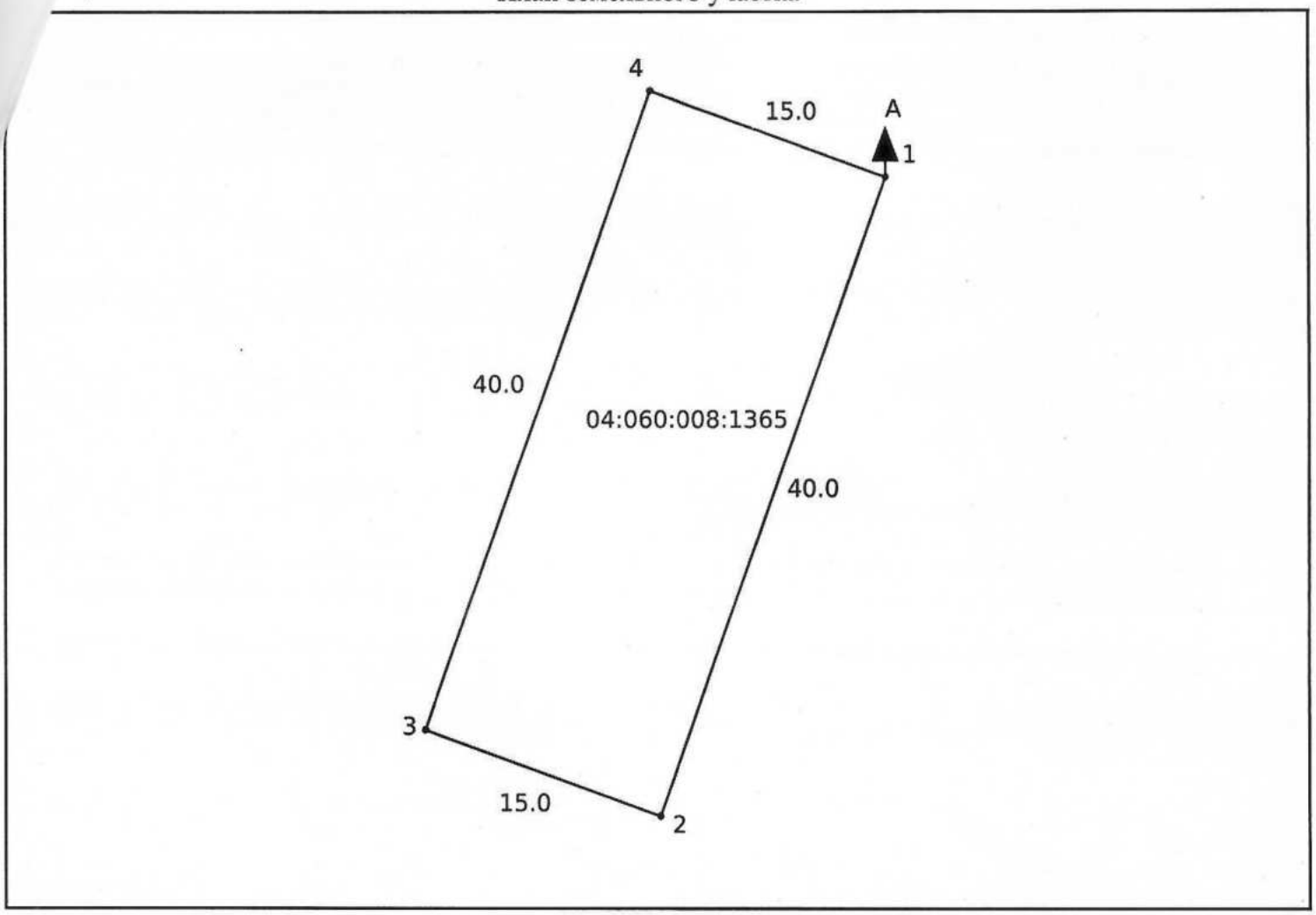
Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді) / Делимость (делимый, неделимый): **Бөлінетін/ Делимый**

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

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

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

Жер учаскесінің жоспары*
План земельного участка*



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

Масштабы / Масштаб 1:500

Шартты белгілер / Условные обозначения:

тіркелген жер учаскесі / зарегистрированный земельный участок

жобаланатын жер учаскесі / проектируемый земельный участок

іргелес жер учаскесі / смежный земельный участок

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

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

Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий

Бұрылысты нүктелердің № / № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі / Меры линий, метр

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

1	
	40.00
2	
	15.00
3	
	40.00
4	
	15.00
1	

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

1	
	40.00
2	
	15.00
3	
	40.00
4	
	15.00
1	

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

Бастап / От	Дейін / До	Сипаттамасы / Описание
А	А	Земли с. Елтай

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 құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

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

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

Ескертпе / Примечание:

** шектесулердің сипаттамасы жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындау сәтіне жарамды / описание смежеств действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок.*

*** шаршы метр елді мекендердің жері санаты үшін / квадратный метр для категории земель населенных пунктов*

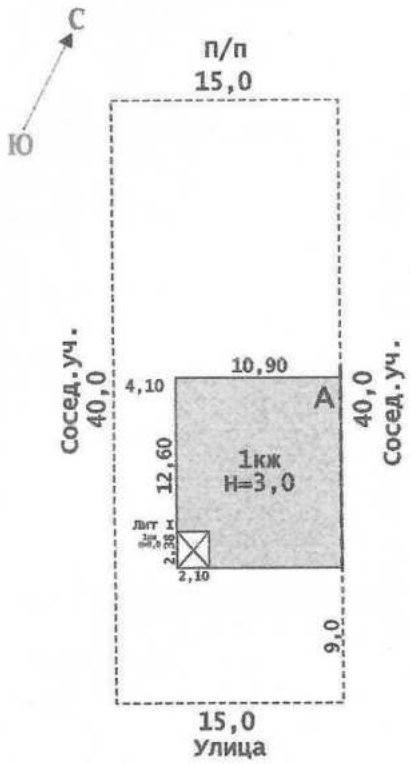
Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II ҚРЗ 1 бабына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен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

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

Ғимараттар, құрылыстар, құрылысжайлар туралы жалпы мәліметтер /
Общие сведения о зданиях, строениях, сооружениях
Жеке үй / Частный дом

ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ЖОСПАРЫ / ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштабы / Масштаб **1:500**



Өз бетінше салған құрылыстар:
Самовольно возведенные строения:

ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ЭКСПЛИКАЦИЯСЫ / ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Барлығы / Всего		Соның ішінде / В том числе (м2)					
құжат бойынша / по документам	нақты / фактическая	салынған / застроенная	аула жабыны / дворовое покрытие			әсемдік бағы / декоративный сад	бақша / огород
			тротуарлар / тротуары	жиегі / отмостки	топырағы / грунт		
600 м2	599 м2	137.3					

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.

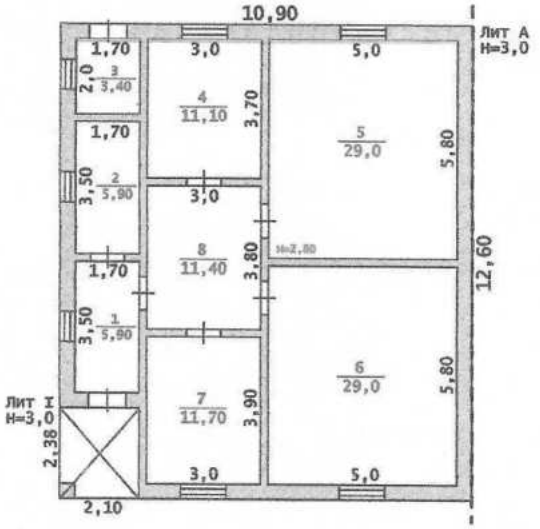
*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Атырау облысы бойынша филиалының Индер аудандық тіркеу және жер кадастрлық бөлімі
*штрих-код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

ҚҰРЫЛЫС ЖОСПАРЫ / ПЛАН СТРОЕНИЯ

Литерлер/Литеры: А

1 қабат/этаж

Масштабы/Масштаб **1:200**



ҮЙ-ЖАЙДЫҢ ЭКСПЛИКАЦИЯСЫ / ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№ р/с / № п/п	Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе		№ р/с / № п/п	Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе	
			тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая				тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая
1	кіре беріс/ прихожая	5.9	-	5.9	5	зал/ зал	29	29	-
2	санитарлық торап/ санузел	5.9	-	5.9	6	зал/ зал	29	29	-
3	қазандық/ котельная	3.4	-	3.4	7	тұрғын бөлме/ жилая комната	11.7	11.7	-
4	ас бөлме/ кухня	11.1	-	11.1	8	дәліз/ коридор	11.4	-	11.4

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.

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

	Барлығы / Итого:	**107.4**	**69.7**	**37.7**
	Жинағы / Всего:	**107.4**	**69.7**	**37.7**

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.

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

ҒИМАРАТТАР МЕН ҚҰРЫЛЫСТАРДЫҢ ТЕХНИКАЛЫҚ СИПАТТАМАСЫ
ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литер / Литер	Атауы (тұрғын үй, мезонин, жертөле, суық құрылыс, сарай және т.б.) / Наименование (жилой дом, мезонин, подвал, холодная постройка, сарай и т.п.)	Салынған жылы / Год постройки	Конструктивтік элементтер сипаттамасы / Описание конструктивных элементов			Көркейту / Благоустройство				Құрылыс аланы, м2 / Площадь застройки, м2	Ауқымы, м3 / Объем, м3	Тозу,% / Износ,%
			іргетасы / фундамент	қабырғасы / стены	Шатыр жабыны / кровля	электрмен жабдық / электро-снабжение	сумен жабдық / водоснаб-жение	кәріз / канали-зация	газбен жабдық / газоснаб-жение			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	жеке тұрғын үй/индивидуальный жилой дом	2024	темірлі бетон / железобетон	қабыршақты блоктар / ракушеблок	профилді тақта / профлист	Иә / Да	Иә / Да	Иә / Да	Иә / Да	131.8	395.4	5
I	асылма кіре - беріс/навес-крыльцо	2024	темірлі бетон / железобетон	қабыршақты блоктар / ракушеблок	профилді тақта / профлист	Иә / Да				5.5	16.5	5

ТҰРҒЫН ҮЙДІ ЖЫЛЫТУ ТҮРІ
ВИД ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Пешті / Печное	Орталықтан / Центральное		АГВ-дан / от АГВ	Жеке жылу қондырғыларынан / От индивидуальных отопительных установок
	ТЭЦ-тен / от ТЭЦ	Аудандық қазандықтан / от районной котельной		
1	2	3	4	5
			от АГВ (А)	

ЕРЕКШЕ БЕЛГІЛЕРІ
ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ

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.

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

АТЫРАУ ОБЛЫСЫ
ИНДЕР АУДАНЫ
ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫ, СӘУЛЕТ
ЖӘНЕ ҚАЛА ҚҰРЫЛЫС
БӨЛІМІ
МЕМЛЕКЕТТІК
МЕКЕМЕСІ

060200, Атырау облысы,
Индербор кенті, Мендіғалиев к-сі,30-12,
тел/факс: 8-712 (34) 2-17-86, 2-17-96,

АТЫРАУСКАЯ ОБЛАСТЬ
ИНДЕРСКИЙ РАЙОННЫЙ ОТДЕЛ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ,
АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

060200, Атырауская область,
пос. Индербор, ул.Мендигалиева,30-12,
тел/факс:8-712(34) 2-17-86, 2-17-96

№ 139
22.07 2025 жыл

Құрманғазы ауданы, Еңбекшіл ауылдық округі, Жұмекен ауылының тұрғыны Мурзагалиева Карлығашқа

Көшірмесі: **«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» КЕ АҚ Атырау облысы бойынша филиалы – «халыққа қызмет көрсету орталығы» департаментінің Индер аудандық бөлімінің басшысы А.Қ.Мусағалиевке**

Аудандық жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімі, Индер ауданы, Елтай а.о., Елтай ауылы, Қазақстан көшесі, №87 үй, №1 пәтер мекен-жайындағы бір пәтерлі тұрғын үй, асылма құрылысын қабылдау актісі бөлімде 22/07/2025 жылы есепке алынғанын қаперіңізге береді.

Екінші адресатқа: қаперге алу үшін.

ҚҰЖАТТАР ҮШІН

Бөлім басшысының м.а. **Ә.Бейімбет**

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Атырау облысы бойынша филиалының Индер аудандық тіркеу және жер кадастрлық бөлімі

Отдел Индерского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Атырауской области

Жер учаскесіне арналған акт № 2025-5062820

Акт на земельный участок № 2025-5062820

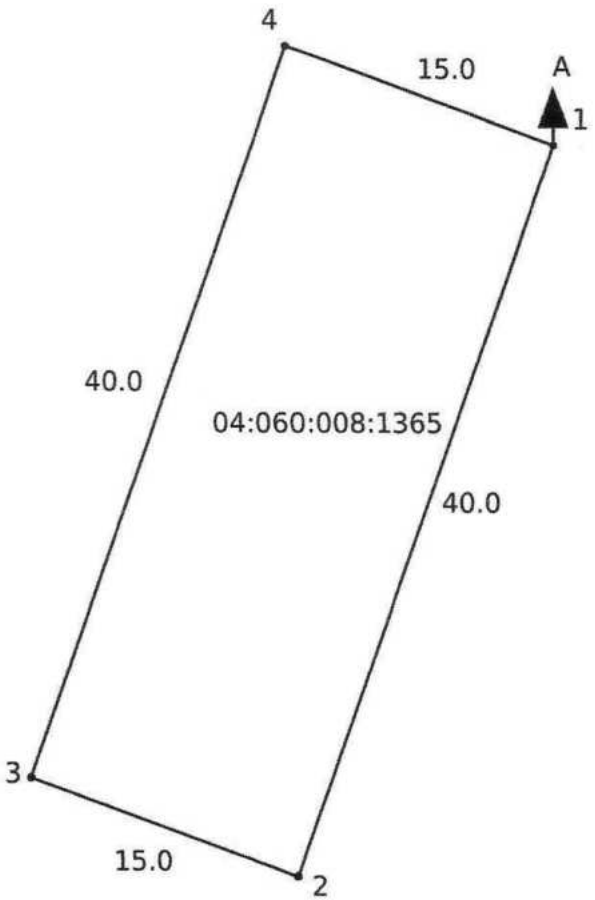
1.	Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/ Кадастровый номер земельного участка	04:060:008:1365
2.	Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды*	Атырау обл., Индер ауд., Елтай а.о., Елтай а., Қазақстан көш., 87 ү., 1 п., МТК: 1202500007680081
	Адрес земельного участка, регистрационный код адреса *	обл. Атырауская, р-н Индерский, с.о. Елтай, с. Елтай, ул. Казахстан, д. 87, кв. 1, РКА: 1202500007680081
3.	Жер учаскесіне құқық түрі	жеке меншік
	Вид право на земельный участок	частная собственность
4.	Жалға алудың аяқталу мерзімі мен күні **	-
	Срок и дата окончания аренды **	-
5.	Жер учаскесінің алаңы, гектар***	0.0600
	Площадь земельного участка, гектар***	0.0600
6.	Жердің санаты	Елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері
	Категория земель	Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
7.	Жер учаскесінің нысаналы мақсаты**** Елді мекендегі функционалдық аймақ (бар болса)*****	тұрғын үй құрылысын жүргізу және оған қызмет көрсету үшін
	Целевое назначение земельного участка**** Функциональная зона в населенном пункте (при наличии)*****	для строительства и обслуживания жилого дома
8.	Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар	-
	Ограничения в использовании и обременения земельного участка	-
9.	Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді)	Бөлінетін
	Делимость (делимый/неделимый)	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.

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Атырау облысы бойынша филиалының Индер аудандық тіркеу және жер кадастрлық бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Индерского района по регистрации и земельному

Жер учаскесінің жоспары*
План земельного участка*



Масштаб: 1:500

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	40.0
2-3	15.0
3-4	40.0
4-1	15.0

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 н
бумажном носителе.

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет
мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Атырау облысы бойынша филиалының Индер аудандық тіркеу және жер кадастрлық бөлім
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Индерского района по регистрации и земельном

мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат	
1-2	40.0
2-3	15.0
3-4	40.0
4-1	15.0

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

Нүктесінен От точки	Нүктесіне дейін До точки	Сипаттамасы Описание
А	А	Земли с. Елтай

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 Атырау облысы бойынша филиалының Индер аудандық тіркеу және жер кадастрлық бөлімі жасады.

(жер кадастрын жүргізетін ұйымның атауы)

Настоящий акт изготовлен Отдел Индерского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Атырауской области

(наименование организации, ведущей земельный кадастр)

Актінің дайындалған күні: 2025 жылғы «11» маусым

Дата изготовления акта: «11» 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 документу на бумажном носителе.

*штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Атырау облысы бойынша филиалының Индер аудандық тіркеу және жер кадастрлық бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Индерского района по регистрации и земельному

«Индер ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі» ММ
(Республика маңызы бар қаланың/облыс маңызы бар қаланың/ауданның сәулет және қала құрылысы басқармасы/бөлімі)

ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Индерского района»
(Управление/отдел архитектуры и градостроительства города республиканского значения/города областного значения/района)

Жылжымайтын мүлік объектісіне мекенжай беру туралы анықтама
Справка о присвоении адреса объекту недвижимости

«Мекенжай тіркелімі» АЖ / ИС «Адресный регистр»

қайталама жылжымайтын мүлік объектісі / вторичный объект
(жылжымайтын мүлік нысаны / объект недвижимости)

Тұрақты тіркеу адресі: Постоянный адрес регистрации:	**Қазақстан Республикасы, Атырау облысы, Индер ауданы, Елтай ауылдық округі, Елтай ауылы, Қазақстан көшесі, үй 87, Пәтер 1**	**Республика Казахстан, область Атырауская, район Индерский, сельский округ Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом 87, Квартира 1**
Мекенжайдың тіркеу коды: Регистрационный код адреса:	**1202500007680081**	
Объектінің сипаттамасы: Описание объекта:		
Объектінің санаты: Категория объекта:	**Кіріктірілген**	**Встроенное**
Кадастрлық нөмірі: Кадастровый номер:		
Тіркеу күні: Дата регистрации:	**03.06.2025**	
Негіздеме құжат: Документ основание:	**Жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімінің бұйрығы № 11 от 03.06.2025**	**Приказ отдела земельных отношений, архитектуры и градостроительства № 11 от 03.06.2025**
Берілген күні: Дата выдачи:	**03.06.2025**	

"Индер аудандық жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі

Государственное учреждение "Индерский районный отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства"

поселок Индерборский, көшесі Меңдіғалиев Нығмет, № 30 үй

поселок Индерборский, улица Мендигалиев Нигмет, дом № 30

Нөмірі: KZ24VUA01810152

МУРЗАГАЛИЕВА КАРЛЫГАШ ХАЛИМОВНА

060200, ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ, АТЫРАУ ОБЛЫСЫ, ҚҰРМАНҒАЗЫ АУДАНЫ, ЕҢБЕКШІ А.О., ЖҰМЕКЕН А., УЛИЦА Таңат Жумагалиева, № 37 үй

ЭСКИЗДІ (ЭСКИЗДІК ЖОБАНЫ) КЕЛІСУ

"Индер аудандық жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі, Сіздің 10.07.2025 KZ56SEP01297329 Эскизді (эскиздік жобаны) келісу өтінішіңізді қарап Эскизді (эскиздік жобаны) келіседі.

Келісу күні: 17.07.2025

Руководитель отдела **Үсенқызы Ардақ**

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

Товарищество с ограниченной ответственностью "МБ ГЕОСЕРВИС"
Лицензия ГСЛ №22008123 от 27.04.2022 год

Эскизный проект

Жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1

Заказчик _____ Мурзагалиева К

Директор _____ Утеманов М.Б.

2025 год

Общие данные

Ведомость чертежей

1	Общие данные	ЭП-1
2	Ситуационный план М 1:2000	ЭП-2
3	Генеральный план М 1:500	ЭП-3
4	Сводный план инженерных сетей М 1:500	ЭП-4
5	Перспектива	ЭП-5
6	Главный фасад М 1:100	ЭП-6
7	Боковой фасад М 1:100	ЭП-7
8	План на отметке +0,000 М 1:100	ЭП-8
9	План кровли М 1:100	ЭП-9
10	Разрез 1-1 М 1:100	ЭП-10
11	Таблица наружной отделки фасада	ЭП-11

Пояснительная записка

Место строительства - г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1

Заказчик - Мурзагалиева К.

Данный эскизный проект определяет основные объемно-планировочные решения объекта и архитектурное решение фасадов. При дальнейшем проектировании и строительстве объекта все изменения принятые в эскизном проекте должны быть согласованы с Главным архитектором и автором проекта вустановленном порядке.

Архитектурно-конструктивное решение

Жилой дом с размерами: 12,6 х 10,9 м
Основа жилого дома - Прихожая,Коридор,Кухня,Зал,Спальня,С/у.
Отведенная под строительство земельный участок:
15,00 х 40,00 м

Фундамент-монолит
Стены - Ракушеблок
Перегородки - Ракушеблок
Кровля - Каскад
Полы - бетон, кафель, ламинат.
Двери наружные - железные
внутренние - деревянные
Окна - пластиковые
Наружная отделка: стены - полифасад
цоколь - декоративный камень.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Табынтаев А.Б.				ЭП	1	11
Заказчик	Мурзагалиева К.						
				Общие данные	ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"		

Общие данные

Ведомость чертежей

1	Общие данные	ЭП-1
2	Ситуационный план М 1:2000	ЭП-2
3	Генеральный план М 1:500	ЭП-3
4	Сводный план инженерных сетей М 1:500	ЭП-4
5	Перспектива	ЭП-5
6	Главный фасад М 1:100	ЭП-6
7	Боковой фасад М 1:100	ЭП-7
8	План на отметке +0,000 М 1:100	ЭП-8
9	План кровли М 1:100	ЭП-9
10	Разрез 1-1 М 1:100	ЭП-10
11	Таблица наружной отделки фасада	ЭП-11

Пояснительная записка

Место строительства - г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1

Заказчик - Мурзагалиева К.

Данный эскизный проект определяет основные объемно-планировочные решения объекта и архитектурное решение фасадов. При дальнейшем проектировании и строительстве объекта все изменения принятые в эскизном проекте должны быть согласованы с Главным архитектором и автором проекта вустановленном порядке.

Архитектурно-конструктивное решение

Жилой дом с размерами: 12,6 х 10,9 м
Основа жилого дома - Прихожая,Коридор,Кухня,Зал,Спальня,С/у.
Отведенная под строительство земельный участок:
15,00 х 40,00 м

Фундамент-монолит
Стены - Ракушеблок
Перегородки - Ракушеблок
Кровля - Каскад
Полы - бетон, кафель, ламинат.
Двери наружные - железные
внутренние - деревянные
Окна - пластиковые
Наружная отделка: стены - полифасад
цоколь - декоративный камень.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнитель	Табынтаев А.Б.		
Заказчик	Мурзагалиева К.		

Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1

Стадия	Лист	Листов
ЭП	1	11

Общие данные

ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"

Ситуационный план
М 1:2000

Проектируемый участок

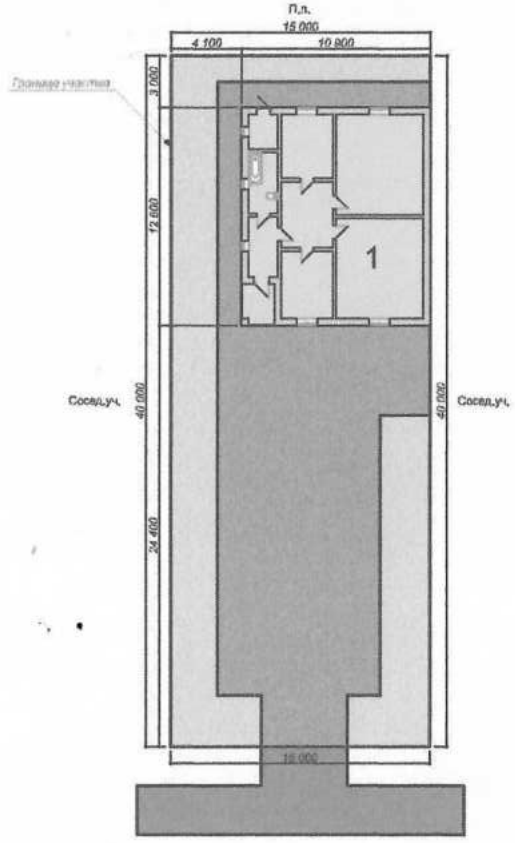
Кадастровый номер

04-060-008-1365

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Табынтаев А.Б.				ЭП	2	11
Заказчик	Мурзагалиева К.						
				Ситуационный план М 1:2000	ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"		

С.

Генеральный план, М 1:500



Экспликация

1- Жилой дом

Озеленение

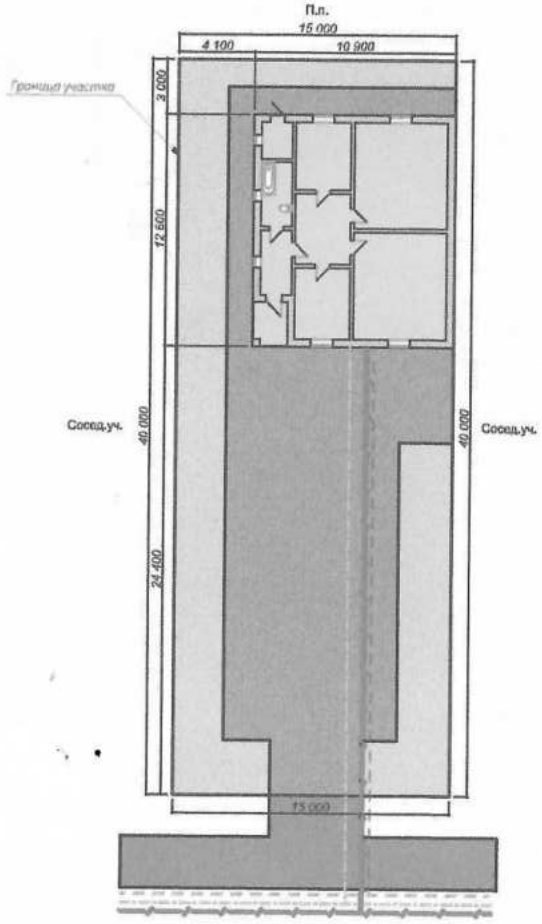
Брусчатка

Асфальт

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Табынтаев А.Б.				ЭП	3	11
Заказчик	Мурзагалиева К.						
				Генеральный план, М 1:500	ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"		

С.

Сводный план инженерных сетей М 1:500



Канализация Септик
Проектируемое водоснабжение
Проектируемое газоснабжение
Проектируемое ВЛ

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Табынтаев А.Б.				ЭП	4	11
Заказчик	Мурзагалиева К.						
				Сводный план инженерных сетей М 1:500	ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"		

Перспектива

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Табынтаев А.Б.				ЭП	5	11
Заказчик	Мурзагалиева К.						
				Перспектива	ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"		

Главный фасад М 1:100

Конструк. элемент	Материал отделки
Облицовка	Полифасад
Кровля	Каскад
Цоколь	Декоративный камень
Окна	Пластиковые
Двери	Железные

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнитель	Табынтаев А.Б.		
Заказчик	Мурзагалиева К.		

Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1

Стадия	Лист	Листов
ЭП	6	11

Главный фасад М 1:100

ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"

Боковой фасад М 1:100

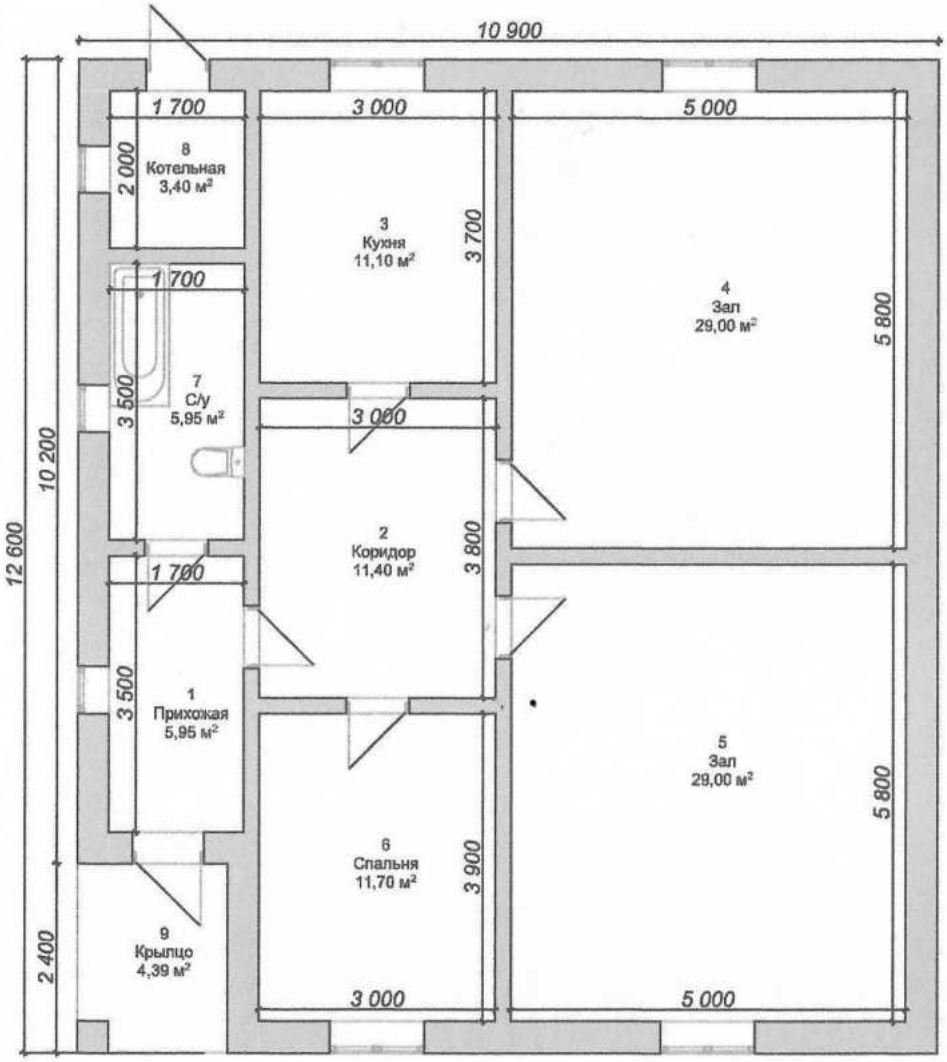
Конструк. элемент	Материал отделки
Облицовка	Полифасад
Кровля	Каскад
Цоколь	Декоративный камень
Окна	Пластиковые
Двери	Железные

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнитель	Табынтаев А.Б.		
Заказчик	Мурзагалиева К.		

Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1

Стадия	Лист	Листов
ЭП	7	11

План на отметке +0,000
М 1:100



№	Экспликация 1-й этаж	Площадь
1	Прихожая	5,95
2	Коридор	11,40
3	Кухня	11,10
4	Зал	29,00
5	Зал	29,00
6	Спальня	11,70
7	С/у	5,95
8	Котельная	3,40
9	Крыльцо	4,39
		111,89 м²

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Исполнитель	Табынтаев А.Б.		
Заказчик	Мурзагалиева К.		

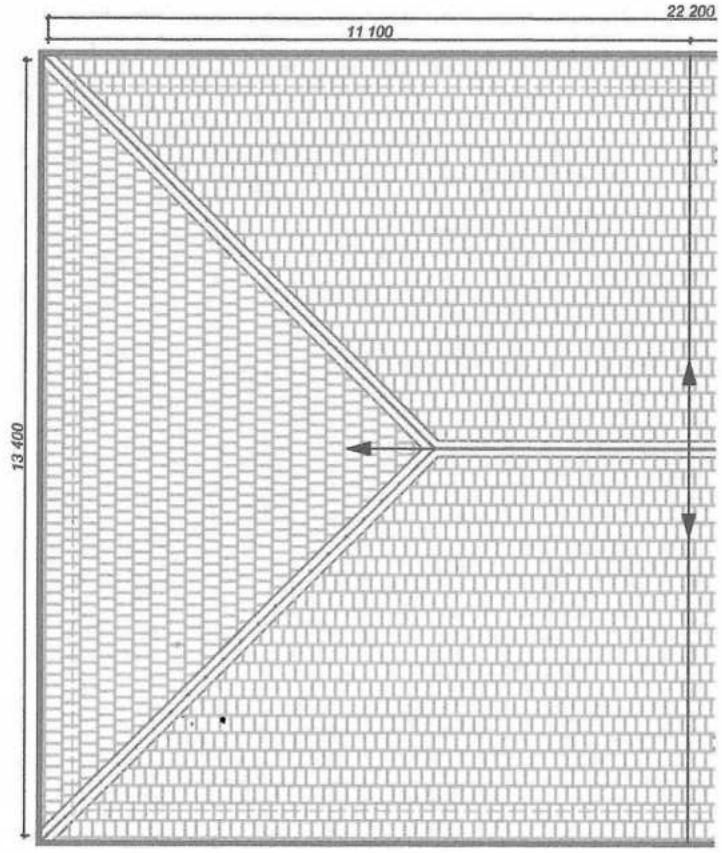
Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1

Стадия	Лист	Листов
ЭП	8	11

План на отметке +0,000

ТОО "МЕГАСЕРВИС"

План кровли М 1:100



Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Табынтаев А.Б.				ЭП	9	11
Заказчик	Мурзагалиева К.						
				План кровли М 1:100	ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"		

Разрез 1-1 М 1:100

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Табынтаев А.Б.				ЭП	10	11
Заказчик	Мурзагалиева К.						
				Разрез 1-1 М 1:100	ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"		

Таблица наружной отделки фасада

Колер	Конструк. элемент	Материал отделки
	Облицовка	Полифасад
	Кровля	Каскад
	Цоколь	Декоративный камень
	Окна	Пластиковые
	Двери	Железные

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Эскизный проект жилого дома по адресу: г. Атырау, Индерский район, с.о. Елтай, село Елтай, улица Казахстан, дом №87, кв №1	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Табынтаев А.Б.				ЭП	11	11
Заказчик	Мурзагалиева К.						
				Таблица наружной отделки фасада	ТОО "МБ ГЕОСЕРВИС"		

"Индер аудандық жер қатынастары
, сәулет және қала құрылысы
бөлімі" мемлекеттік мекемесі

поселок Индерборский, көшесі Меңдіғалиев
Нығмет, № 30 үй

Государственное учреждени
Индерский районный отдел
земельных отношений,
архитектуры и
градостроительства"

поселок Индерборский, улица Мендигалиев
Нигмет, дом № 30

Бекітемін:
Утверждаю:
Бөлімнің басшысы
Руководитель отдела

Усенқызы Ардақ
(Т.А.Ә)(Ф.И.О)

Жобалауға арналған сәулет-жоспарлау тапсырмасы (СЖТ) Архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ)

Нөмірі: KZ29VUA01797452 **Берілген күні:** 10.07.2025 ж.
Номер: KZ29VUA01797452 **Дата выдачи:** 10.07.2025 г.

Объектінің бірегей нөмірі: Сыйға беру шарты
Уникальный номер объекта: Сыйға беру шарты
Объектің атауы: бір пәтерлі тұрғын үй
Наименование объекта: бір пәтерлі тұрғын үй
Объектінің мекенжайы: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, АТЫРАУСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИНДЕРСКИЙ РАЙОН, С.О. ЕЛТАЙ, С.ЕЛТАЙ, Қазақстан, 87 1
Адрес объекта: РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, АТЫРАУСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИНДЕРСКИЙ РАЙОН, С.О. ЕЛТАЙ, С.ЕЛТАЙ, Казакстан, 87 1
Қала (елді мекен): РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, АТЫРАУСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИНДЕРСКИЙ РАЙОН, С.О. ЕЛТАЙ, С.ЕЛТАЙ
Город (населенный пункт): РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН, АТЫРАУСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИНДЕРСКИЙ РАЙОН, С.О. ЕЛТАЙ, С.ЕЛТАЙ.

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

№ п/п	Сәулет-жоспарлау тапсырмасын (СЖТ) әзірлеу үшін негіздеме	Қала (аудан) әкімдігінің жұмысы немесе құжат белгілейтін құжат № №1024, 12.05.2025 ж. (күні, айы, жылы)
	Основание для разработки архитектурно-планировочного задания (АПЗ)	Постановление акимата города (района) или правоустанавливающий документ № №1024 от 12.05. 2025 г. (число, месяц, год)

Учаскенің сипаттамасы

Характеристика участка

1	Учаскенің орналасқан жері	Елтай ауылы, Қазақстан көшесі, №87 үй, №1 пәтер
	Местонахождение участка	село Елтай, улица Казахстан, дом №87, квартира №1
2	Салынған құрылыстың болуы (учаскеде бар құрылымдар мен ғимараттар, оның ішінде коммуникациялар, инженерлік құрылғылар, абаттандыру элементтері және басқалар)	жоба бойынша
	Наличие застройки (строения и сооружения, существующие на участке, в том числе коммуникации, инженерные сооружения, элементы благоустройства и другие)	по проекту
3	Геодезиялық зерделенуі (түсірілімдердің болуы, олардың масштабтары)	жүргізілмеді
	Геодезическая изученность (наличие съемок, их масштабы)	не изучен
4	Инженерлік-геологиялық зерделенуі (инженерлік-геологиялық, гидрогеологиялық, топырақ-ботаникалық және басқа іздестірулердің қолда бар материалдары)	жүргізілмеді
	Инженерно-геологическая изученность (имеющиеся материалы инженерно-геологических, гидрогеологических, почвенно-ботанических и других изысканий)	не изучен

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

Жобаланатын объектінің сипаттамасы		
Характеристика проектируемого объекта		
1	Объектінің функционалдық мәні	тұрғын үй құрылысы және оған қызмет көрсету үшін
	Функциональное значение объекта	для строительства и обслуживания жилого дома
2	Қабаттылығы	жоба бойынша
	Этажность	по проекту
3	Жоспарлау жүйесі	Объектінің функционалдық мәнін ескере отырып, жоба бойынша
	Планировочная система	По проекту с учетом функционального назначения объекта
4	Конструктивті схема	Жоба бойынша
	Конструктивная схема	По проекту
5	Инженерлік қамтамасыз ету	Орталықтандырылған. Бөлген жер телімінің шегінде инженерлік және алаңішілік дәліздер көздеу
	Инженерное обеспечение	Централизованное. Предусмотреть коридоры инженерных и внутриплощадочных сетей в пределах отводимого участка
6	Энергия тиімділік сыныбы	орта
	Класс энергоэффективности	средний

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

Қала құрылысы талаптары		
Градостроительные требования		
1	Көлемдік-кеңістіктік шешім	Учаске бойынша іргелес объектілермен байланыстыру
	Объемно-пространственное решение	Увязать со смежными по участку объектами
2	Бас жоспар жобасы:	Жанасатын көшелердің тік жоспарлау белгілерінің егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына, Қазақстан Республикасы құрылыстық нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес
	Проект генерального плана:	В соответствии с проектом детальной планировки, вертикальными планировочными отметками прилегающих улиц, требованиями строительных нормативных документов Республики Казахстан
	тік жоспарлау	Іргелес аумақтардың жоғары белгілерімен байланыстыру
	вертикальная планировка	Увязать с высотными отметками прилегающей территории
	абаттандыру және көгалдандыру	ҚР ҚНЖЕ сәйкес және жоба бойынша
	благоустройство и озеленение	Согласно проекту и СНиП РК
	автомобильдер тұрағы	ҚР ҚНЖЕ сәйкес және жоба бойынша
	парковка автомобилей	Согласно проекту и СНиП РК
	топырақтың құнарлы қабатын пайдалану	Мүмкндігіне қарай сақтау, нобайлық жобаға сәйкес көгалдандыру
	использование плодородного слоя почвы	Сохранить, и/или пересадка зеленых насаждений согласно проекту
	шағын сәулет нысандары	ҚР ҚНЖЕ сәйкес және жоба бойынша
	малые архитектурные формы	Согласно проекту и СНиП РК
	жарықтандыру	ҚР ҚНЖЕ сәйкес және жоба бойынша
	освещение	Согласно проекту и СНиП РК

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

Сәулет талаптары		
Архитектурные требования		
1	Сәулеттік келбетінің стилистикасы	Объектінің функционалдық ерекшеліктеріне сәйкес сәулеттік келбетін қалыптастыру
	Стилистика архитектурного образа	Сформировать архитектурный образ в соответствии с функциональными особенностями объекта
2	Қоршап тұрған құрылыс салумен өзара үйлесімдік сипаты	Объектінің орналасқан жеріне және қала құрылысы мәніне сәйкес
	Характер сочетания с окружающей застройкой	В соответствии с местоположением объекта и градостроительным значением
3	Түсіне қатысты шешім	Келісілген эскиздік жобаға сәйкес
	Цветовое решение	Согласно согласованному эскизному проекту
4	Жарнамалық-ақпараттық шешім, оның ішінде:	«Қазақстан Республикасындағы тіл туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 11 ші лдедегі Заңының 21-бабына сәйкес жарнамалық-ақпараттық қондырғыларды көздеу
	Рекламно-информационное решение, в том числе:	Предусмотреть рекламно-информационные установки согласно статье 21 Закона Республики Казахстан от 11 июля 1997 года «О языках в Республике Казахстан»
	түнгі жарықпен безендіру	ҚР ҚНЖЕ сәйкес және жоба бойынша
	ночное световое оформление	Согласно проекту и СНиП РК
5	Кіреберіс тораптар	Кіреберіс тораптарға назар аударуды ұсыну
	Входные узлы	Предложить акцентирование входных узлов
6	Халықтың мүмкіндігі шектеулі топтарының өмір сүруі үшін жағдай жасау	Іс-шараларды Қазақстан Республикасы құрылыстық нормативтік құжаттарының нұсқаулары мен талаптарына сәйкес көздеу; мүгедектігі бар адамдардың ғимаратқа қолжетімділігін көздеу, пандустар, арнайы кірме жолдар мен мүгедектер арбаларының өту жолдарын көздеу
	Создание условий для жизнедеятельности маломобильных групп населения	Предусмотреть мероприятия в соответствии с указаниями и требованиями строительных нормативных документов Республики Казахстан; предусмотреть доступ лиц с инвалидностью к зданию, предусмотреть пандусы, специальные подъездные пути и устройства для проезда инвалидных колясок
7	Дыбыс-шу көрсеткіштері бойынша шарттарды сақтау	Қазақстан Республикасы құрылыстық нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес
	Соблюдение условий по звукошумовым показателям	Согласно требованиям строительных нормативных документов Республики Казахстан

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

6 - 10

Сырткы әрлеуге қойылатын талаптар Требования к наружной отделке		
1	Цоколь	ҚР ҚНЖЕ сәйкес және жоба бойынша
	Цоколь	Согласно проекту и СНиП РК
2	Қасбет	ҚР ҚНЖЕ сәйкес және жоба бойынша
	Фасад	Согласно проекту и СНиП РК
	Қоршау конструкциялары	ҚР ҚНЖЕ сәйкес және жоба бойынша
	Ограждающие конструкции	Согласно проекту и СНиП РК

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

Инженерлік желілерге қойылатын талаптар		
Требования к инженерным сетям		
1	Жылумен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям, 09.07.2025 ж.)
	Теплоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям от 09.07.2025 г.)
2	Сумен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям, 09.07.2025 ж.)
	Водоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям от 09.07.2025 г.)
3	Кәріз	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям, 09.07.2025 ж.)
	Канализация	Согласно техническим условиям (ТУ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям от 09.07.2025 г.)
4	Электрмен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям, 09.07.2025 ж.)
	Электроснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям от 09.07.2025 г.)
5	Газбен жабдықтау	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям, 09.07.2025 ж.)
	Газоснабжение	Согласно техническим условиям (ТУ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям от 09.07.2025 г.)
6	Телекоммуникациялар және телерадиохабар	Техникалық шарттарға (ТШ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям, 09.07.2025 ж.) және нормативтік құжаттардың талаптарына сәйкес
	Телекоммуникации и телерадиовещания	Согласно техническим условиям (№ Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям от 09.07.2025 г.) и требованиям нормативных документов
7	Дренаж (қажет болған жағдайда) және нөсерлік кәріз	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям, 09.07.2025 ж.)
	Дренаж (при необходимости) и ливневая канализация	Согласно техническим условиям (ТУ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям от 09.07.2025 г.)
8	Стационарлы суғару жүйелері	Техникалық шарттарға сәйкес (ТШ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям, 09.07.2025 ж.)

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

	Стационарные топливочные системы	Согласно техническим условиям (ТУ № Техникалық шарттарға сәйкес / Согласно техническим условиям от 09.07.2025 г.)

Құрылыс салушыға жүктелетін міндеттемелер

Обязательства, возлагаемые на застройщика

1	Инженерлік іздестірулер бойынша	Инженерлік-геологиялық қазбалар мен инженерлік-геологиялық іздестірулерді байланыстыра отырып, жер учаскесінің шекараларын натураға (жерге) көшіруге байланысты инженерлік-геодезиялық жұмыстар жүргізілгеннен кейін жер учаскесін игеруге кірісуге рұқсат етіледі
	По инженерным изысканиям	Приступать к освоению земельного участка разрешается после проведения инженерно-геодезических работ, связанных с переносом в натуру (на местность) границ земельного участка, с привязкой инженерно-геологических выработок и инженерно-геологических изысканий
2	Қолданыстағы құрылыстар мен ғимараттарды бұзу (көшіру) бойынша	жоба бойынша
	По сносу (переносу) существующих строений и сооружений	по проекту
3	Жер асты және жер үсті коммуникацияларын ауыстыру бойынша	Ауыстыру (орналастыру) туралы техникалық шарттарға сәйкес не желілер мен құрылыстарды қорғау жөніндегі іс-шараларды жүргізу
	По переносу существующих подземных и надземных инженерных коммуникаций	Согласно техническим условиям на перенос (вынос) либо на проведения мероприятия по защите сетей и сооружений
4	Жасыл көшеттерді сақтау және/немесе отырғызу бойынша	Сақтау және/немесе жасыл желектерді жобаға сәйкес көшіру
	По сохранению и/или пересадке зеленых насаждений	Сохранить и/или пересадка зеленых насаждений согласно проекту
5	Учаскенің уақытша қоршау құрылысы бойынша	Құрылыс жүргізу мерзімі аяқталғанша уақытша қоршау қажет
	По строительству временного ограждения участка	Оградит на период строительства

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

Қосымша талаптар
Дополнительные требования
1. Ғимараттағы ауа баптау жүйесін жобалау кезінде (жобада орталықтандырылған суық сумен жабдықтау және ауа баптау қарастырылмағанда) ғимарат кәсіпорындарының сәулеттік шешіміне сәйкес жергілікті жүйелердің сыртқы элементтерін орналастыруды көздеу қажет. Жобаланатын ғимараттың кәсіпорындарында жергілікті ау баптау жүйелерінің сыртқы элементтерін орналастыруға арналған жерлерді (балкондар, лоджийлар, балкондар және т.б.) көздеу қажет. 2. Ресурс үнемдеу және көпірті энергия үнемдеу технологиялары бойынша материалдарды қолдану. 1. При проектировании системы кондиционирования в здании (в том случае, когда проектом не предусмотрено централизованное холодоснабжение и кондиционирование) необходимо предусмотреть размещение наружных элементов локальных систем в соответствии с архитектурным решением фасадов здания. На фасадах проектируемого здания предусмотреть места (ниши, выступы, балконы и т.д.) для размещения наружных элементов локальных систем кондиционирования. 2. Применить материалы по ресурсосбережению и современных энергосберегающих технологий.
Жалпы талаптар
Общие требования
1. Жобаны (жұмыс жобасын) әзірлеу кезінде Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы қолданыстағы заңнамасының нормаларын басшылыққа алуы қажет. 2. Қаланың (ауданның) бас сәулетшісімен келісу: - эскиздік жоба (жаңа құрылыс кезінде). 3. Құрылыс жобасына сараптама жүргізу («Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 64-1-бабына сәйкес). 4. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғандығы туралы хабарлама беру. 5. Салынған объектіні қабылдау және пайдалануға беру (қабылдау түрі). 1. При разработке проекта (рабочего проекта) необходимо руководствоваться нормами действующего законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. 2. Согласовать с главным архитектором города (района): - эскизный проект (при новом строительстве). 3. Провести экспертизу проекта строительства (согласно статьи 64-1 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»). 4. Подать уведомление о начале строительно- монтажных работ. 5. Приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта (тип приемки).

1. СЖТ және ТШ жобалау (жобалау-сметалық) құжаттаманың құрамында бекітілген құрылыстың бүкіл нормативтік ұзақтығының мерзімі шегінде қолданылады.

Құрылыстың нормативтік ұзақтығы үш жылдан асқан жағдайда, техникалық шарттардың қолданылу мерзімі құрылыстың басталғаны туралы растаушы құжаттардың ұсынылу талабымен құрылыс кезеңіне ұзартылады.

Құрылыстың басталғаны туралы растаушы құжаттар ұсынылмаған жағдайда, техникалық шарттар берілген күнінен бастап үш жыл өткен соң жарамсыз деп есептеледі.

АПЗ и ТУ действуют в течение всего срока нормативной продолжительности строительства, утвержденного в составе проектной (проектно-сметной) документации.

В случае превышения нормативной продолжительности строительства более трех лет срок действия АПЗ и технических условий продлевается на период строительства при условии представления подтверждающих документов о начале строительства.

В случае непредставления подтверждающих документов о начале строительства АПЗ и

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.

технические условия по истечении трех лет с даты выдачи считаются недействительными.

2. СЖТ-да жазылған талаптар мен шарттар меншік нысанына және қаржыландыру көздеріне қарамастан инвестициялық процестің барлық қатысушылармен орындалады.

Требования и условия, изложенные в АПЗ, выполняются всеми участниками инвестиционного процесса независимо от форм собственности и источников финансирования.

3. Тапсырыс берушінің СЖТ-да қамтылған талаптармен келіспеуі сот тәртібімен шағымдалуы мүмкін.

Несогласие заказчика с требованиями, содержащимися в АПЗ, обжалуется в судебном порядке.

Руководитель отдела **Үсенқызы Ардақ**

Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электронды құжат және электронды сандық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең. Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған.Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
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. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.