070000 Қазақстан Республикасы, Өскемен қаласы, Максим Горький уй 21 оф №313
тел. 8 777 339 24 08
Тәуелсіз бағалау компаниясы
Жауапкершілігі шектеулі серіктестік

070000 Республика Казахстан,
г. Усть-Каменогорск, ул. Максима Горького д.21
офис 313 тел. 8 777 339 24 08
Независимая оценочная компания
Товарищество с ограниченной ответственностью

Утверждаю

Директор

ТОО «Независимая Оценочная Компания "DINAR GRADE"

Уакаев Айкын Ержанович

06.10.2025 год

Отчет об оценке недвижимого имущества

433

Дата составления отчета	06.10.2025 год	
Наименование объекта	3-х комнатная квартира в многоквартирном жилом доме	
	общей площадью 48,50 кв.м	
Местонахождение объекта	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, пр.Абая, д.13/2 кв.1	
Дата оценки	06.10.2025 год	
Цель оценки	определение рыночной стоимости	
Назначение оценки	Для кули продажи	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Заказчик	Кожей Нурлан	
	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, пр.Абая, д.13/2 кв.1	
	ИИН № 790607303621	
Оценщик	Уакаев Айкын Ержанович Член палаты оценщиков "Саморегулируемая Организация Казахстанской ассоциации оценщиков", свидетельство №236/8 от 01.07.2025 года	
Наименование юридического лица	ТОО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «DINAR GRADE», директор - Уакаев Айкын Ержанович	
Рыночная стоимость, тенге	**23 118 000**	**(Двадцать три миллиона сто восемнадцать тысяч)**

Усть-Каменогорск 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Наименование разделов	Стр.
Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	4
1.1 Основание для проведения оценки	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения об оценщике	3
1.4 Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки	4
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки	5
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете	5
Раздел 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
2.1. Дата осмотра объекта оценки	6
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки	6
2.3.Описание местоположения объекта оценки	9
Раздел 3. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	9
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	9
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	11
3.3. Согласование результатов оценки	16
Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	16
Приложение №1. Акт осмотра объекта оценки	17
Приложение №2. Фотографии объекта оценки	19
Приложение №3. Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет	22
прочие Приложения	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки

Договор на оказание услуг №	433 от 06.10.2025 год

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта	3-х комнатная квартира в многоквартирном жилом доме
Собственник (-и) Объекта	Кожей Нурлан
	ИИН 790607303621
	Договор купли продажи №233-1829 от 09.07.2019 год
Местонахождение объекта	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, пр.Абая, д.13/2 кв.1
Оцениваемые права	Право частной собственности
Вид оценки	Инициативная
Идентификация оцениваемого имущества	3-х комнатная жилая квартира
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Обременения	Отсутствует

1.3. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	**Уакаев Айкын Ержанович**
Индивидуальный идентификационный номер	811106302054
Местонахождение оценщика	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, ул.Горького, 21, офис 313
Номер и дату выдачи свидетельства о присвоении квалификации "Оценщик"	№КАО-0117-ОНИ от 13.07.2018 г.
Наименование палаты оценщиков	Палата Оценщиков "Саморегулируемая Организация Казахстанской ассоциации оценщиков" Свидетельство №236/8 от 01.07.2025 г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика ГПООЦ-25/09/000035 от 09.07.2025 года, заключенный с АО «Страховая компания «Сентрас Иншуранс». Страховая сумма 19 660 000 тенге, действует до 13.07.2026 года.
Наименование юридического лица	ТОО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «DINAR GRADE»
	БИН 151140008625
	г.Усть-Каменогорск, ул.Бурова, 35-39

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

- Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики дефекты, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычным визуальным осмотром или путём изучения планов и спецификаций и проведения диагностических и контрольно- измерительных работ, т.е. оценка произведена исходя из предположения, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости;
- Оценщик не несёт ответственности за не проведение внутреннего осмотра объекта оценки, в случае не предоставления или не обеспечения доступа Заказчиком к нему, как и равно не несет ответственность за выведенную итоговую стоимость Оценщиком без учета внутреннего осмотра;
- В случае возникновения разногласий, а также притязания со стороны третьих лиц по итогам оценки, а именно к Отчету об оценке, Заказчик несет полную ответственность за Отчет об оценке, выпущенный без учета внутреннего осмотра, при этом Оценщик снимает с себя ответственность и не обязан участвовать в судебных и иных разбирательствах Заказчика с третьими лицами по результатам оценки, за исключением случаев, когда Отчет об оценке выпущен с проведением внутреннего и внешнего осмотра;
- При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил её проверки;
- Оценка объекта проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник;
- Все выводы о стоимости объектов оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.
- Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки;
- Ни отчёт в целом, ни какая-либо его часть (ссылки, имя, профессиональная принадлежность и пр.) не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, публикации целиком или частями, а так же для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ТОО «Независимая Оценочная Компания «DINAR GRADE». Стороны не вправе использовать отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
- Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчётов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика;
- Все расчеты в данном Отчете об оценке производились с использованием программы MS Excel.
- В случаях, когда при визуальном осмотре устанавливается факт незарегистрированных перепланировок (объединение разных помещений, демонтаж оконно-дверных проемов и т.д.), Оценщиками самостоятельно площадь вновь образованных помещений не устанавливается. В соответствии с действующим законодательством, в таких случаях требуется проведение технической инвентаризации оцениваемого объекта для внесения изменений в технический паспорт и дальнейшей корректировки размерных характеристик объекта недвижимости, в связи с чем, за основу в расчетах Оценщиками принимаются площади, указанные в правоустанавливающих документах.
- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ в связи с имуществом, связанным с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения о проведении оценки. От Оценщика не требуется внесения каких-либо корректировок в отчет в связи с какими бы то ни было изменениями, которые могут произойти после составления отчета;

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

При проведении оценки были использованы следующие стандарты и нормативные правовые акты:

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями)
2. «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденные приказом Министра финансов Республики Казахстан от 03.05.2018г. № 501. (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
3. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018г. № 519 (с изменениями и дополнениями на дату оценки);
4. Стандарт оценки «Виды стоимости», утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018г. № 519 (с изменениями и дополнениями на дату оценки);

Перечень документов, использованных при проведении оценки

1. Договор купли продажи №233-1829 от 09.07.2019 года. (копия)	
2. Уведомление о гос.регистрации №19-0501-14985 от 09.07.2019 года. (копия);	
3. Технический паспорт №107756 от 13.06.2019 года (копия)	
Правовой анализ	Замечания к документам: нет.
	По результатам интервью с представителями Заказчика и анализу исходной документации правоустанавливающего и правоподтверждающего характера было установлено, что данный объект принадлежит собственнику на праве частной собственности. Оценщику на момент оценки неизвестно о том, что у третьих лиц есть причины или намерения для того, чтобы оспаривать у собственника право собственности на достаточных для этого законных основаниях.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.
Заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.

Отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.
Дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки.

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.

Недвижимость – физические объекты: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также иное имущество, относящиеся к недвижимости в соответствии с законодательными актами;

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.;

Элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и др.;

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Дата осмотра объекта оценки	06.10.2025 год
2.2 Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки	
Состав объекта	3-х комнатная квартира в многоквартирном жилом доме
Назначение объекта оценки	жилое
Фактическое использование объекта на дату оценки	пустует

Таблица 2.1. Основные характеристики

Тип здания	многоквартирный жилой дом
Год постройки	1975
Класс дома	эконом
Материал стен дома	ж/б панель
Этажность	5
Обеспечение горячей водой	центральное
Обеспечение холодной водой	центральное
Обеспечение газом	отсутствует
Наличие лифта	отсутствует
Наличие мусоропровода	отсутствует
Состояние подъезда	удовлетворительное
Состояние двора	удовлетворительное

Таблица.2.2. Характеристика квартиры

Количество комнат	3
Площадь общая, кв.м	48,50
Площадь жилая, кв.м	33,90
Площадь каждой комнаты,кв.м	16,9+9,3+7,7
Площадь кухни, кв.м	5,40
Площадь ванной, санузла, кв.м	2,00
Площадь туалета, кв.м	1,20
Вспомогательные помещения	-
Этажность	1/5
Наличие балкона, лоджий	отсутствует
Входная дверь	металлическая
Межкомнатные двери	МДФ
Наличие охранной сигнализации	отсутствует
Ориентация окон	во вдор
Особенности планировки	Обычная, кухня -5,4 кв.м., санузел раздельный
Тип и давность проведения ремонта	свыше 2-х лет
Наличие перепланировки / узаконенность	отсутствует

Таблица 2.3. Описание внутренней отделки и ее состояние

Элементы	Материал отделки	
	Описание	Состояние
Полы	линолеум	хорошее
Стены	обои, покраска, кафель	хорошее
Потолок	натяжной	хорошее
Окна	пластиковые	хорошее
Двери межкомнатные	-	-
Сантехника	обычная	хорошее
Водопроводные трубы	пластиковые	хорошее
Канализационные трубы	азбоцеменные	хорошее
Наличие счетчиков воды	имеются	хорошее
Общее состояние	**хорошее**	

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Район расположения	район ТД Глобус
Престижность района	высокая
Наличие объектов социультбыта	Рынок авто
Инфраструктура района	высокоразвитая
Транспортное обеспечение	асфальтированная дорога
Обеспеченность общественным транспортом	хорошая

Карта месторасположения объекта оценки

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

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

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

Основные подходы к оценке:

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

Методы сравнительного подхода:
- метод сравнительного анализа;
- метод соотнесения цены и дохода;
- метод статистического моделирования;

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

Методы доходного подхода:
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода;

Затратный - применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

Методы затратного подхода:
- метод поэлементного расчета;
- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости;
- метод удельных показателей;
- индексный метод;

Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов, примененных в данном отчете

Затратный подход оценки недвижимого имущества

При любом варианте применения затратный подход определяет стоимость путем расчетной оценки затрат на строительство нового объекта имущества равной полезности или затрат на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования (без учета каких-либо неоправданных расходов из-за задержки строительства). К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную рыночной стоимости.

В соответствии со Стандартом оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества». Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519;
- 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;
- экономическое устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

Затратный подход целесообразно применять для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств т.п. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и/или экономически целесообразно.

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 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», оценщик посчитал нецелесообразным использовать затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство жилых зданий, не отражают адекватно реальную стоимость квартир, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Кроме того, невозможно определить размеры земельного участка и выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемой квартиры. На основании вышеизложенного оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода.

Сравнительный подход оценки недвижимого имущества

В рыночном (сравнительном) подходе для того, чтобы рассчитать рыночную стоимость, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности, с внесением корректировок для устранения различия между проданным и продаваемым объектом собственности. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход базируется на следующих принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения, вклада, внешнего фактора. С помощью методов данного подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан за ту же цену.

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

Оценщиком было принято решение отказаться от:

метод соотнесения цены и дохода – при использовании данного метода оценщиком подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода. На рынке отсутствует достоверная информация о цене и величине потенциального либо действительного дохода аналогичных объектов- на основании вышеперечисленного оценщик отказался от применения данного метода

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. Но так как рынок аналогичных объектов недостаточно развит для применения статистических методов (слишком малая выборка), оценщик решил отказаться от применения данного метода.

Исходя из целей и задач оценки, условий договора на оценку, полученных в ходе исследования данных, предоставленного объема информации, полученной от заказчика и своего профессионального опыта, Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости Объекта оценки следует применить метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход оценки недвижимого имущества

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход (подход на основе капитализации/дисконтирования дохода) как основной применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы. Применяя один из методов доходного подхода, оценщик соблюдает следующую последовательность действий:

1) провести исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости для сбора информации о ценах аналогов и величине чистого дохода, который приносят сопоставимые объекты их собственникам;
2) произвести анализ полученной информации и на его основе прогнозировать ожидаемый денежный поток на расчетный период;
3) оценить риски инвесторов в данный вид недвижимости;
4) произвести расчет ставки капитализации или дисконтирования;
5) применить один из методов капитализации доходов:
- метод дисконтированных денежных потоков, если прогнозируемые доходы по годам будут существенно меняться;
- метод капитализации дохода, если ожидаемые доходы будут стабильными либо стабильно изменяющимися.

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 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», оценщик посчитал нецелесообразным использовать доходный подход, поскольку социальное назначение жилой недвижимости – проживание. Кроме того, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться теневым. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. На основании вышеизложенного оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения доходного подхода.

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

Процесс оценки включал в себя:

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

2) Предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости);
3) Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
4) Согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5) Составление полного повествовательного отчета.

Расчеты, выполненные методом сравнительного подхода

Сравнительный подход, в данном случае, базируется на данных рынка о продаже аналогичных объектов, схожих по планировке, количеству комнат, местоположению.

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.

В г. Усть-Каменогорск сложился устойчивый, прогнозируемый и достаточно объемный вторичный рынок купли-продажи жилой недвижимости, что позволяет с достаточной точностью выполнить расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Оценщиком был проанализирован рынок продажи квартир в оцениваемом районе на интернет-ресурсе www.krisha.kz.

Из данных предложений по продаже было отобрано три объекта-аналога, по своим характеристикам наиболее близких к оцениваемому. 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. В данном случае в качестве единицы сравнения была применена цена за квадратный метр помещения. На момент анализа цен предложений по продаже квартир, схожих с оцениваемым объектом, было отобрано 8 квартир, по своим характеристикам наиболее близких к оцениваемому. Анализ отражен в приложении №4, таблице 4 к данному отчету.

Тест на сравнимость

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.

Характеристики		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Общая площадь строений, кв. м		50,00	50,00	50,00
СТОИМОСТЬ тенге		22 000 000	20 800 000	19 800 000
СТОИМОСТЬ 1 кв.м. тенге		440 000	416 000	396 000
Расчет коэффициента вариации	Среднее значение	417 333		
	Станд. Отклонение	17 987,65		
	Коэф. вариации, %	4,31		

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, и, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

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 подбора других аналогов.

В нашем случае коэффициент вариации на стоимость 1 кв.м. имеет значение, т.е. *4,31* ***%, изменчивость вариационного ряда относится к незначительной таким образом, выбранные данные (аналоги) могут использоваться для расчета стоимости оцениваемого объекта.***

Ценообразующие факторы	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип недвижимости (Сегмент рынка)	вторичный рынок квартир	вторичный рынок квартир	вторичный рынок квартир	вторичный рынок квартир
архитектурно-планировочное решение	Обычная, кухня -5,4 кв.м., санузел раздельный	Обычная, кухня - 6,0 кв.м., санузел раздельный	Обычная, кухня - 6,0 кв.м., санузел раздельный	Обычная, кухня - 6,0 кв.м., санузел совмещенный
Общая площадь	48,50	50,0	50,0	50,0
Местоположение	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, пр.Абая, д.13/2 кв.1	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, ул.Маяковского д.12	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, ул.Михаэлиса д.22/1	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, ул.Астана д.38/1
Этажность	1/5	1/5	2/5	4/5
Сопоставление параметров		нет различий	есть различия требующие корректировки	есть различия требующие корректировки
Материал стен дома	ж/б панель	ж/б панель	ж/б панель	ж/б панель

Отделка (класс качества)	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Состояние	хорошее (полы - линолеум , стены - обои, покраска, кафель, потолок - натяжной, окна - пластиковые)	удовлетворительное (полы - линолеум, стены - обои, потолок - натяжной, окна - пластиковые)	удовлетворительное (полы - линолеум, стены - покраска, кафель, потолок - левкас , окна - пластиковые)	удовлетворительное (полы - линолеум, стены - обои, кафель, потолок - натяжной, окна - пластиковые)
Сопоставление параметров		есть различия требующие корректировки	есть различия требующие корректировки	есть различия требующие корректировки
Наличие дополнительных элементов, не относящихся к недвижимости	без мебели	без мебели	без мебели	без мебели
Сопоставление параметров		нет различий	нет различий	нет различий

По результату анализа оценщик пришел к выводу, что объекты-аналоги прошли тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют с ним.

Таблица 3.3.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	**Объект оценки**	**Сопоставимые объекты**		
		Аналог 1	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Ссылка на источник информации		https://krisha.kz/a/show/673327047	https://krisha.kz/a/show/1003577584	https://krisha.kz/a/show/1004510263
Дата обращения к источнику информации		**06.10.2025**	**06.10.2025**	**06.10.2025**
Контактные телефоны продавца		**7 778 848 96 62**	**7 705 795 88 41**	**7 705 798 25 57**
Цена объектов-аналогов, тенге		**22 000 000**	**20 800 000**	**19 800 000**
Площадь общая, кв.м	**48,50**	**50,00**	**50,00**	**50,00**
Количество комнат	**3**	**3**	**3**	**3**
Корректировка на переданные имущественные права	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**	**Право собственности**
Размер поправки, тенге		0	0	0
Скорректированная цена		22 000 000	20 800 000	19 800 000
Данная корректировка учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и прочее).				
Корректировка на компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости	**без мебели**	**без мебели**	**без мебели**	**без мебели**
Размер поправки , тенге		0	0	0
Скорректированная цена		22 000 000	20 800 000	19 800 000

Наличие у сопоставимых объектов любого дополнительного параметра, влияющего на цену, требует корректировки. В частности, корректировка учитывает зависимость цены объекта от количества и затраченной суммы на имущество не относящиеся к недвижимости, к примеру на наличие/отсутствие мебели и т.д. Стоимость дополнительных элементов аналогов принята согласно данных полученных в результате интервьюирования собственника.

Корректировка на торг		**Торг уместен**	**Торг уместен**	**Торг уместен**
Размер поправки , тенге		660 000	624 000	594 000
Скорректированная цена		21 340 000	20 176 000	19 206 000

цена предложения намеренно завышена продавцом. учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Корректировка на торг, как правило, определяется экспертным методом, с использованием данных экспертных опросов с приведением ссылок на соответствующие материалы. Использование той или иной величины обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае. Для определения величины скидки на торг, в случае наличия информации, используют данные аналитических служб, обзоров рынка и пр., размещенные в открытом доступе в сети Интернет и/или печатных изданиях, т.е. применяют метод анализа вторичных данных. Обоснованными считаются данные, предоставляемые риэлтерскими компаниями в регионе объекта оценки

Указанная выше информация не так часто публикуется в открытом доступе. По данным риэлтерских агентств покупатель может рассчитывать на снижение первоначально заявленной стоимости в диапазоне от 5% до 15%. На размер дисконта влияют различные факторы, основными из которых является спрос на недвижимость и активность рынка

Активный рынок, представленный недвижимостью, которая пользуется спросом Малоактивный рынок, недвижимость которого характеризуется низким уровнем спроса:

Данная информация взята из Методических рекомендаций по оценке жилья 2020г (Методические рекомендации разработаны специалистами Палаты оценщиков Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» Волковой Е.Г.).

Поправка принята в размере -3%, рынок жилой недвижимости в г. Усть-Каменогорск активный

Активный рынок, представленный недвижимостью, которая пользуется спросом			Малоактивный рынок, недвижимость которого характеризуется низким уровнем спроса	
Минимальное значение скидки на торг		3%		5%
Максимальное значение скидки на торг		10%		20%
Стоимость 1 кв. м., тенге		426 800	403 520	384 120
Корректировка на риэлтерские услуги				
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		426 800	403 520	384 120

Данная корректировка отражает расходы на услуги риэлтора. В сложившихся условиях рынка они составляют 1 - 1,5% от суммы сделки по данным риэлторских агенств. В случае, если продажа аналога производится собственником самостоятельно, данная корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение	**РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, пр.Абая, д.13/2 кв.1**	**РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, ул.Маяковского д.12**	**РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, ул.Михаэлиса д.22/1**	**РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, ул.Астана д.38/1**
Процент поправки		3%	0%	3%
Скорректированная цена		439 604	403 520	395 644

Данная корректировка отражает разницу стоимости в зависимости от месторасположения. Определяется исходя из проводимого анализа рынка недвижимости, а так же исходя из устных консультаций с риэлторами. Объект оценки и объекты аналоги расположены в одном районе. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций	**все коммуникации центральные**	**все коммуникации центральные**	**все коммуникации центральные**	**все коммуникации центральные**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		439 604	403 520	395 644

Учитывается наличие/отсутствие коммуникаций. Корректировка вносится при разнице в перечне коммуникаций, а так же в зависимости от того являются ли они (коммуникации) центральными или автономными. В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен дома	ж/б панель	ж/б панель	ж/б панель	ж/б панель
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		439 604	403 520	395 644

Материалы стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, так же оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в блочных и панельных домах дешевле квартир в кирпичных и кирпично-монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам. В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь	48,50	50,0	50,0	50,0
Коэффициент соотношения площадей (в расчете не применяется)		0,97	0,97	0,97
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		439 604	403 520	395 644

Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и аналогом определена согласно коэффициентов, приведенных в Справочнике КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" 2018 г.

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%

Год постройки	1975	1973	1973	1968
Процент поправки		1,6%	1,6%	5,6%
Скорректированная цена		446 638	409 976	417 800

При расчете данной поправки оценщики исходят из предположения, что чем больше срок эксплуатации жилого дома, тем дешевле квартиры, находящиеся в нем. Данная поправка применяется Оценщиками, исходя из группы капитальности жилого дома и нормативного срока его использования, по 0,8% за каждый год (Реконструкция зданий, В.Н.Кутуков, М, Высшая школа, 1981, стр.24).

Корректировка на состояние внутренней отделки	хорошее (полы - линолеум , стены - обои, покраска, кафель, потолок - натяжной, окна - пластиковые)	удовлетворительное (полы - линолеум, стены - обои, потолок - натяжной, окна - пластиковые)	удовлетворительное (полы - линолеум, стены - покраска, кафель, потолок - левкас , окна - пластиковые)	удовлетворительное (полы - линолеум, стены - обои, кафель, потолок - натяжной, окна - пластиковые)
Индекс устранимого износа отделки	0,95	0,87	0,87	0,87
Процент поправки		8%	8%	8%
Скорректированная цена		482 369	442 774	451 224

В соответствии со сложившейся ситуацией на рынке имеется следующая градация:
Отличным – с момента полного завершения последнего капитального ремонта прошло не более 3-х месяцев, использовались дорогие основные и вспомогательные материалы.
Хорошим – с момента последнего косметического ремонта прошло не более двух лет. Общее состояние отделочных материалов без заметных повреждений, грязи/копоти и пр., окна/двери современного типа.
Удовлетворительное – с момента последнего косметического ремонта прошло более двух лет. Общее состояние отделочных материалов с наличием заметных потертостей, грязи/копоти. Могут присутствовать старые «советские» элементы в отделке (окна, двери, выключатели, кафель, обои).
Не удовлетворительное – общее состояние отделочных материалов с заметными потертостями, пятнами, возможно отклеивание обоев, окна старые «советские».

Для обоснования корректировки на разницу в качестве и устаревании примененной отделки в объекте оценки относительно аналогов, используется индекс внутренней отделки по Справочнику КО-ИНВЕСТ . Согласно Методических рекомендации по оценке жилья, утверждено решением Президиума ПО "СРО КАО" №16 от 19 марта 2020 года. стр. 31 и 32, разница согласно возраста внутренней отделки составляет:

Возраст внутренней отделки, лет	Состояние	Индекс устранимого износа отделки
1-5	хорошее	0,95
6-10	удовлетворительное	0,87
10 и более	не удовлетворительное	0,83

Корректировка на особенности планировки	**Обычная, кухня - 5,4 кв.м., санузел раздельный**	**Обычная, кухня - 6,0 кв.м., санузел раздельный**	**Обычная, кухни - 6,0 кв.м., санузел раздельный**	**Обычная, кухня - 6,0 кв.м., санузел совмещенный**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		482 369	442 774	451 224

Корректировка учитывает зависимость цены объекта от планировки квартиры. Квартиры с кухней больше 7 кв. м и раздельным с/у относят к улучшенным планировкам, меньше 7 кв. м и совмещенным с/у – обычным. В данном случае корректировка не применялась

Корректировка на наличие балконов, лоджий	**отсутствует**	**отсутствует**	**балкон**	**балкон**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		482 369	442 774	451 224

Корректировка учитывает зависимость цены объекта от наличия/отсутствия лоджии/балкона как дополнительного благоустройства квартиры. В данном случае корректировка не применялась

Корректировка на этажность	**1/5**	1/5	2/5	4/5
Процент поправки		0%	6%	6%
Скорректированная цена		482 369	469 340	478 297

Корректировка на этажность – учитывает влияние расположения недвижимости на определенном этаже на ее стоимость и рассчитывается по формуле:

Кэт = Ко / Ка =1,00/1,06=0,94 или -6%
где Кэт – корректирующий коэффициент на расположение на этаже, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты,учитывающие расположение аналога и объекта оценки внутри здания соответственно.

Данная информация взята из Справочник оценщика №1-2024 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2024.

Корректировка на текущее использование	**по назначению (жилое)**	**по назначению (жилое)**	**по назначению (жилое)**	**по назначению (жилое)**
Процент поправки		0%	0%	0%

Скорректированная цена	482 369	469 340	478 297
Корректировку следует проставлять, если квартира-аналог не используется по целевому назначению. В данном случае корректировка не применяется.			

Среднее значение стоимости 1 кв.м., тенге	476 669
Стоимость объекта оценки, тенге(округлено)	23 118 000

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет: 23 118 000 тенге.

3.3. Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода и если результаты, полученные разными методами, не превышают 50% друг от друга. Ввиду того, что при определении рыночной стоимости объекта оценки использовался только один подход оценки, согласование результатов не производилось и полученному значению присваивается 100% доли результата.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Наименование оцениваемого имущества	3-х комнатная квартира в многоквартирном жилом доме	
Адрес места нахождения оцениваемого имущества	РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, пр.Абая, д.13/2 кв.1	
Дата оценки	06.10.2025 год	
Рыночная стоимость, тенге	**23 118 000**	**(Двадцать три миллиона сто восемнадцать тысяч)**

Фамилия, имя, отчество	Уакаев Айкын Ержанович	
Наименование юридического лица	ТОО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «DINAR GRADE»	

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.

Приложение №1

АКТ ОСМОТРА КВАРИТРЫ

1. Дата осмотра 06.10.2025 г
2. Объект оценки 3-х комнатная квартира
3. Адрес РК, ВКО, г.Усть-Каменогорск, пр.Абая, д.13/2 кв.1
4. Цель оценки определение рыночной стоимости
5. Заказчик (Ф.И.О.) Кожей Нурлан
6. Особые условия -

Основные характеристики недвижимости

Наименование	Тип	Состояние
Общая площадь, кв.м	48,50	
этаж/этажность	1/5	
Наличие незаконной перепланировки	отсутствует	
Стены	ж/б панель	хорошее
Окна	пластиковые	хорошее
Двери входные	металлическая	хорошее
Двери межкомнатные	МДФ	-
Полы	линолеум	-
Планировка	обычная, кухня -5,4 кв.м, санузел раздельный	хорошее
Отделка потолков	натяжной	хорошее
Отделка стен	обои, покраска, кафель	хорошее
Отделка сан.узлов	кафель, плиты	хорошее
Инженерное обеспечение	все коммуникации	
Балкон/лоджия	отсутствует	
Общее состояние	**хорошее**	

Заказчик Кожей Нурлан

Оценщик Уакаев А.Е.

Приложение 2. Фотографии объекта оценки

Общий вид дома, подъездные пути

Приложение №3. Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет https://krisha.kz/a/show/673327047

krisha.kz/a/show/673327047

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (1...

Крыша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 50 м² · 1/5 этаж, Маяковского 12 — Севастопольская

Оставить заметку В Избранное

22 000 000 ₸

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город	Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанская обл. показать на карте
Тип дома	панельный
Год постройки	1973
Этаж	1 из 5
Площадь	50 м²
Состояние квартиры	свежий ремонт
Интернет	через TV кабель

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риэлтор?

Сообщите нам

+7 778 848 9662

На звонок ответил риэлтор?

Сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

15:27 07.10.2025

krisha.kz/a/show/673327047

Авиабилеты Панель закладок (1...

Как добраться Сообщить свою скидку

Хозяин недвижимости

Ответил риэлтор?

Сообщите нам

+7 778 848 9662

На звонок ответил риэлтор?

Сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

О квартире

Этаж	Балкон/лоджия	Возможен обмен
2.5 м	нет	нет

Описание

3х комнатную квартиру по ул. Маяковского 12 За 20 000 000тг торг есть квартира очень теплая, светлая. Пластиковые окна есть ремонт. Санузел раздельный. Рядом магазины, школа остановка. Квартира не в залоге. На первом этаже.

Перевести

Цена м² в похожих квартирах

440 000 ₸ 348 990 ₸

Средняя цена за кв. м. 1 месяц

На 26.1% дороже, чем в других похожих предложениях в этом городе

Усть-Каменогорск Это объявление

Объявление посмотрели 2317 раз с 3 октября

Пожаловаться на объявление

Полезные статьи

15:27 07.10.2025

https://krisha.kz/a/show/1003577584

krisha.kz/a/show/1003577584

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (1...

Криша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 50 м² · 2/5 этаж, Михаэлиса 22/1 — Эту квартиру можно купить в ипотеку по ставке от 5,5%

Оставить заметку В Избранное

20 800 000 ₸

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город	Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанская обл. показать на карте
Тип дома	панельный
Год постройки	1977
Этаж	2 из 5
Площадь	50 м²
Бывшее общежитие	нет
Возможен обмен	Нет

Автор объявления

Кудедаев Ильяс

Специалист

Работает в компании КАДА

+7 705 795 8841

Если с вас потребовали деньги за контакты клиента — сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

15:28 07.10.2025

krisha.kz/a/show/1003577584

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (1...

Как добраться Сдать квартиру — этот квартал

Условия использования

Описание

Эту квартиру можно купить в ипотеку по ставке от 5, 5%

РАССМОТРИМ ВАРИАНТ ОБМЕНА

Продается трехкомнатная квартира в панельном доме, 1977 года постройки

*удобный 2 этаж
*есть балкон

Квартира в хорошем состоянии!

*установлены пластиковые окна
*натяжной потолок
на полу постелен однотонный линолеум
*санузел выложен кафелем
*установлены новые межкомнатные двери
*установлены новые радиаторы отопления
*есть кладовая

Документы готовы к сделке
Без долгов и обременений

ПОДХОДИТ ПОД ИПОТЕКУ!
! Помощь в оформлении ипотеки !

Инфраструктура развита!
Рядом расположены: Школа-лицей №11, Средняя школа №20, Средняя школа №16, Детский сад-ясли

15:28 07.10.2025

ШКО, ӨСКЕМЕН қ., ШЕКТЕУЛІ СЕРІКТЕСТІГІ
Оқушылар ойынкаласы
"DINAR GRADE"
ЖАУАПКЕРШІЛІГІ ШЕКТЕУЛІ СЕРІКТЕСТІГІ
РЕСПК.АЗ., ВКО, г. УСТЬ-КАМЕНОГОРСК

https://krisha.kz/a/show/1004510263

krisha.kz/a/show/1004510263

Авиабилеты | Панель закладок (1...

Главная / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 50 м² · 4/5 этаж, Астана 38/1

Оставить заметку | В Избранное

19 800 000 ₸

Продать | Отправить КОП | В горячие | Срочно торг

Город	Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанская обл. показать на карте
Тип дома	панельный
Год постройки	1968
Этаж	4 из 5
Площадь	50 м², Площадь кухни — 6 м²
Бывшее общежитие	нет
Возможен обмен	Нет

Автор объявления

Тергеушева Зарина

Специалист

Работает в компании KADA

+7 705 798 2557

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

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

Как добраться | Сделать свою карту

Жалобы и предложения

Описание

РАССМОТРИМ ВАРИАНТ ОБМЕНА
ТОРГ!

Продается трехкомнатная квартира в панельном доме. 1968 года постройки

Свежий ремонт!
*удобный 4 этаж
*санузел разделен
*кухня отдельно от гостиной
*есть балкон
*установлены пластиковые окна
*натяжной потолок
*на полу постелен линолеум
*санузел выложен кафелем
*установлен кондиционер
*новая входная дверь

!ПОДХОДИТ ПОД ИПОТЕКУ !
!Помощь в оформлении ипотеки !

Инфраструктура развита!
Рядом расположены: Школа-гимназия №12, Школа-гимназия №10, Школа-лицей №43, Детский сад "Шуак", продуктовые магазины, аптеки, кафе.

Документы в порядке!

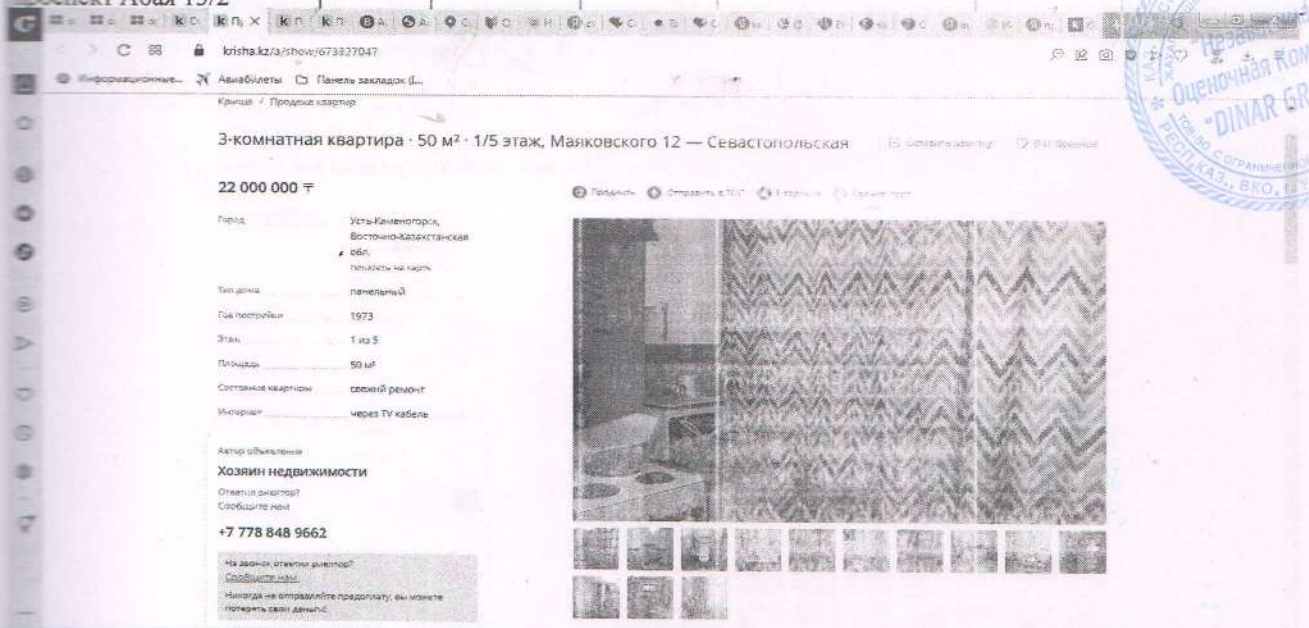
Перевести

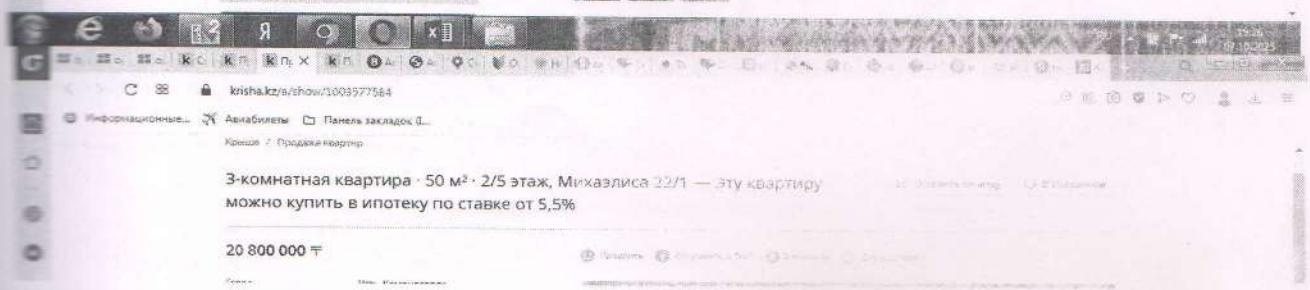
15:28
07.10.2025

Оценочная компания "DINAR GRADE" ТОВ ВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ РЕСП.КАЗ., ВКО, г. УСТЬ-КАМЕНОГОРСК

Приложение №4 Таблица №4 Анализ цен

Адрес	Общая площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тенге	Стоимость предложения за 1 кв.м./тенге	Источник информации	Состояние	Контакты
3-комнатная квартира · 50 м² · 1/5 этаж, Маяковского 12	50	22 000 000	440 000	https://krisha.kz/a/show/673327047	среднее	7 778 848 96 62
3-комнатная квартира · 50 м² · 2/5 этаж, Михаэлиса 22/1	50	20 800 000	416 000	https://krisha.kz/a/show/1003577584	среднее	7 705 795 88 41
3-комнатная квартира · 50 м² · 4/5 этаж, Астана 38/1	50	19 800 000	396 000	https://krisha.kz/a/show/1004510263	среднее	7 705 798 25 57
3-комнатная квартира · 53.6 м² · 5/5 этаж, Космическая 12/2	53,6	20 500 000	382 463	https://krisha.kz/a/show/1002811876	хорошее	7 706 681 40 30
3-комнатная квартира · 65 м² · 1/5 этаж, Космическая 14/1	65	25 500 000	392 308	https://krisha.kz/a/show/684152466	хорошее	7 777 993 27 60
3-комнатная квартира · 60 м² · 3/5 этаж, Космическая 14/1	60	23 200 000	386 667	https://krisha.kz/a/show/1000110660	хорошее	7 777 411 05 33
3-комнатная квартира · 60 м² · 1/5 этаж, Абая 13/1	60	20 100 000	335 000	https://krisha.kz/a/show/1004415902	среднее	7 708 197 78 73
3-комнатная квартира · 49.55 м² · 1/5 этаж, проспект Абая 13/2	49,55	19 500 000	393 542	https://krisha.kz/a/show/664409939	хорошее	7 705 510 23 13





Город Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанская обл.
показать на карте

Тип дома панельный

Год постройки 1977

Этаж 2 из 5

Площадь 50 м²

Бывшее общежитие нет

Возможен обмен Нет

Автор объявления

Кудедаев Ильяс

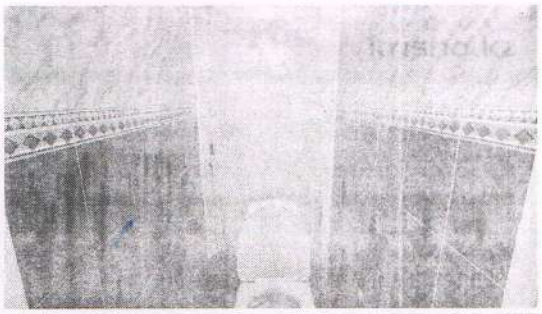
Специалист

Работает в компании ЮДА

+7 705 795 8841

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

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете



krisha.kz/a/show/1004510263

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (...

Крыша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 50 м² · 4/5 этаж, Астана 39/1

19 800 000 ₸

Город Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанская обл.
показать на карте

Тип дома панельный

Год постройки 1968

Этаж 4 из 5

Площадь 50 м², Площадь кухни — 6 м²

Бывшее общежитие нет

Возможен обмен Нет

Автор объявления

Тергеушева Зарина

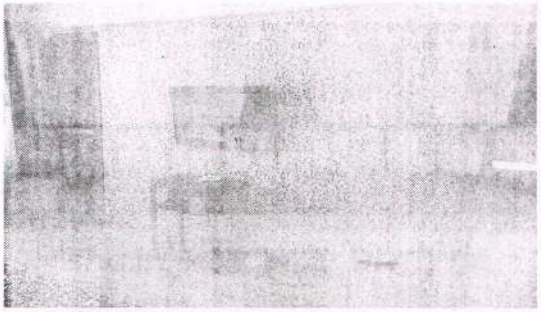
Специалист

Работает в компании ЮДА

+7 705 798 2557

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

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете



krisha.kz/a/show/1002811876

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (...

Крыша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 53.6 м² · 5/5 этаж, Космическая 12/2

20 500 000 ₸

Город Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанская обл.
показать на карте

Тип дома панельный

Год постройки 1982

Этаж 5 из 5

Площадь 53.6 м²

Состояние квартиры не новый, но аккуратный ремонт

Санузел раздельный

Автор объявления

Слатин Денис

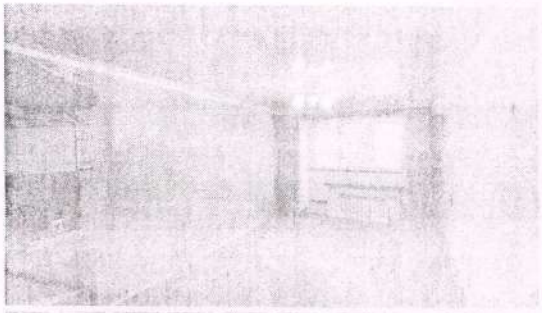
Специалист

Работает в компании ABT-KONSALTYNG (ABT-GROUP)

+7 706 681 4030

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

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете



krisha.kz/a/show/624152466

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (...

Крыша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 65 м² · 1/5 этаж, Космическая 14/1 — Космическая михаэлиса абая

Независимая оценочная компания "DAVAR GRADE" ТОО, РЕСП. КАЗ., ВКО, г. УСТЬ-КАМЕНОГОРСК

25 500 000 ₸

Город	Усть-Каменогорск, Ульбинский показать на карте
Тип дома	панельный
Год постройки	1987
Этаж	1 из 5
Площадь	65 м²
Санузел	раздельный
Двери	бронированная

Автор объявления

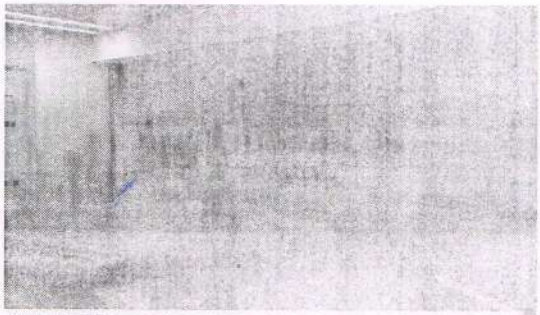
Хозяин недвижимости

Ответил риэлтор?
Сообщите нам

+7 777 993 2760

На звонок ответил риэлтор?
Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!



krisha.kz/a/show/1000110660

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (...

Крыша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 60 м² · 3/5 этаж, Космическая 14/1

23 200 000 ₸

Город	Усть-Каменогорск, Ульбинский показать на карте
Тип дома	панельный
Год постройки	1976
Этаж	3 из 5
Площадь	60 м²
Санузел	раздельный
Балкон	балкон

Автор объявления

Хозяин недвижимости

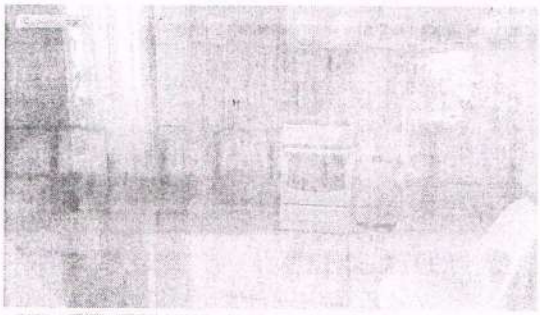
Ответил риэлтор?
Сообщите нам

+7 777 411 0533

На звонок ответил риэлтор?
Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение



krisha.kz/a/show/1004415902

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (...

Крыша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 60 м² · 1/5 этаж, Абая 13/1

20 100 000 ₸

Город	Усть-Каменогорск, Ульбинский показать на карте
Год постройки	1978
Этаж	1 из 5
Площадь	60 м²
Санузел	раздельный
Двери	бронированная
Телефон	отдельный

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риэлтор?
Сообщите нам

+7 708 197 7873

На звонок ответил риэлтор?
Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

Написать сообщение

О квартире

Описание

Цена м² в похожих квартирах

krisha.kz/a/show/664409939

Информационные... Авиабилеты Панель закладок (...

Крыша / Продажа квартир

3-комнатная квартира · 49.55 м² · 1/5 этаж, проспект Абая 13/2

19 500 000 ₸

Город	Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанская обл. показать на карте
Тип дома	панельный
Год постройки	1975
Этаж	1 из 5
Площадь	49,55 м²
Состояние квартиры	свежий ремонт
Санузел	раздельный

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Ответил риелтор?
Сообщите нам

+7 705 510 2313

На звонок ответил риелтор?
Сообщите нам.

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!

КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

№236/8 01.07.2025

УАКАЕВ АЙКЫН ЕРЖАНОВИЧ

ЖСН/ИИН 811106302054

"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: 13.07.2018

Куәліктің жарамдылығы / Свидетельство действительно по: 31.12.2025

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

Казакстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Уакаев Айкын Ержанович

ЖСН / ИИН 811106302054

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

2009 жылғы 20 желтоқсан бұйрық № ҚСТ-01534 Дз01531789 негізінде заңнаманың талаптарын сақтай отырып Республикалық мемлекеттік мекеме «ҚР ҚСТ-01534 №0132769 от 20.01.2009 г.

Куәлік берілгенге / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі / Регистрационный номер свидетельства: КАО – 0117 – ОНИ

Берілген күні / Дата выдачи: 13.07.2018 ж/г

Палатаның Төрағасы / Председатель Правления Палаты: Назарова Е.Г.

КСО РК

ДОГОВОР
страхования гражданско-правовой ответственности оценщика

г. Алматы

Серия №ГПООЦ-25/09/000035

09.07.2025

Акционерное Общество «Страховая Компания «Сентрас Интуранс» (далее – Страховщик), осуществляющее страховую деятельность на основании Лицензии от 26.10.2022г. № 2.1.11., в лице Заргинова Жибек Кудайбергеновна, действующего на основании доверенности № 943 от 20.12.2024 , с одной стороны, и Уакаев Айкын Ержанович (далее – Страхователь), с другой стороны, заключили настоящий Договор страхования гражданско – правовой ответственности оценщика (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Страхователь обязуется уплатить страховую премию, а Страховщик обязуется при наступлении страхового случая осуществить страховую выплату Выгодоприобретателю в пределах страховой суммы (лимита ответственности Страховщика) в порядке и сроки, установленные Договором.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАСТРАХОВАННОМ

Застрахованным является физическое лицо, имеющие лицензию на право осуществления оценочной деятельности и свидетельство о присвоении квалификации «оценщик», выданное палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.

ТАЭ/ФИО	ЖСН/ ИИН	Резиденттік белгісі/ Признак резидентства	Экономика секторы/ Сектор экономики
Уакаев Айкын Ержанович	811106302054	Резидент	9

3. СВЕДЕНИЯ О ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЕ

Выгодоприобретателем является третье лицо, которому причинен имущественный вред, и (или) Заказчик, заключивший договор на проведение оценки, и понесший убытки, в результате осуществления Застрахованным оценочной деятельности.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования является имущественный интерес Застрахованного, связанный с его обязанностью возместить имущественный вред, причиненный третьим лицам в результате осуществления им оценочной деятельности, и (или) убытки, причиненные Заказчику, заключившему договор на проведение оценки.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

1. Страховым случаем признается факт наступления гражданско-правовой ответственности (далее – ГПО) Застрахованного по возмещению вреда, причиненного имущественным интересам Заказчика и (или) третьего лица при осуществлении оценочной деятельности.
2. Факт наступления ГПО Застрахованного подтверждается вступившим в законную силу решением суда.
3. Страховое событие, имеющее признаки страхового случая, должно произойти в срок действия Договора.
4. Доказывание наступления страхового случая, а также причиненных им убытков лежит на Страхователе (Застрахованном, Выгодоприобретателе).
5. Застрахованный не вправе признавать свою ответственность, принимать какие бы то ни было предложения по регулированию ущерба, делать выплаты или обещать сделать какие-либо выплаты, имеющие отношение к страховому событию (случаю), без письменного согласования со Страховщиком.

6. СТРАХОВАЯ СУММА (предельный лимит ответственности Страховщика)

6. Страховая сумма по Договору составляет 19660000 (Девятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) тенге.
7. Страховая сумма уменьшается на размер страховой выплаты.
8. Страхователь (Застрахованный) обязан, после осуществления страховой выплаты, восстановить страховую сумму в отношении Застрахованного до размера, установленного законодательством республики Казахстан.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ

19660 (Девятнадцать тысяч шестьсот шестьдесят) тенге.
Уплачивается в течение пяти рабочих дней со дня заключения Договора.

8. ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ)

Франшиза безусловная 100 000,00 тенге по каждому и любому страховому случаю% от страховой суммы по каждому и любому страховому случаю.

9. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Республика Казахстан.

САТЫП АЛУ – САТУ ШАРТЫ

Өскемен қаласы Шығыс Қазақстан облысы
Тоғызыншы шілде екі мың он тоғызыншы жылы

Біз, азаматтар: **Утешова Антонида Александровна**, 01.05.1947 жылы туған, ЖСН: 470501400204, туған жері Шығыс Қазақстан облысы, тұрғылықты жері: Өскемен қаласы А.Протозанов көшесі, №111 үй, №139 пәтер, ары қарай «САТУШЫ» және **Кожей Нурлан** 07.06.1979 жылы туған, ЖСН: 790607303621, туған жері Монголия, Баян-Улэгэй, тұрғылықты жері: Ұлан ауданы, Бозанбай ауылы, Заречная көшесі, №4 үй, №1 пәтер, ары қарай «САТЫП АЛУШЫ», төмендегі шартты жасастық:

1. «САТУШЫ» сатты, ал «САТЫП АЛУШЫ» жылжымайтын мүлікті сатып алды: үш бөлмеден тұратын **пәтер**, тұрғын ауданы 33.90 ш.м., жалпы ауданы 48.50 ш.м., орналасқан мекенжайы: **Шығыс Қазақстан облысы, Өскемен қаласы, Абай даңғыды, №13/2 (он үш бөлшек екі) үй, №1 (бір) пәтер ТКА1201300024170320.**

2. Иеліктен айырылатын жылжымайтын мүлік 29.06.2018 жылғы №1093 сатып-алу-сату шарты негізінде «САТУШЫНЫҢ» жеке меншік құқығында болды және оны «САТУШЫ» «САТЫП АЛУШЫҒА» 10 000 000 (он миллион) тенгеге сатты, оның 2 000 000 (екі миллион) теңге осы шартқа алдын ала берілді, ал 8 000 000 (сегіз миллион) теңге берілген кепілдік хат «Жилищный кредит» кредиттеу бағдарламасы бойынша «Сбербанк» АҚ несие алынғаннан кейін төленетін болады.

3. САТЫП АЛУШЫ несие шарты бойынша міндеттемелерін толық орындамайынша Сбербанк АҚ филиалының жазбаша келісімінсіз осы пәтерді иеліктен шығаруға құқы жоқ.

4. «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 18 бабы, ҚР Азаматтық кодексі 188 бабының 1 тармағы, «Неке (ерлі-зайыптылық) және отбасы туралы» ҚР Кодексінің 34 бабы, ҚР Азаматтық кодексінің 157-162, 413, 414, 429 баптары, ҚР Салық кодексі 644 646, 659 баптарының мазмұнын тараптарға нотариус түсіндірді.

5. Жылжымайтын мүлікті, «САТЫП АЛУШЫ», 06.05.1980 жылы туған, туған жері Монголия, Баян Ульгий, ЖСН: 800506403306, жұбайы Бакыт Амангулдің келісімімен сатып алынады.

6. Осы шартты рәсімдеуге байланысты шығындар, тараптар төлейді.

7. Осы шарттың бір данасы Шығыс Қазақстан облысы нотариаттық аймағының жекеше нотариусы Оразханова Гаухар Маликовнаның істерінде сақталады және тағы бір данасы «САТЫП АЛУШЫҒА» беріледі.

8. Шарт нотариуспен біздің сөзімізден жазылды, оған қол қою алдында нотариустың қатысуымен оны толық оқып шықтық. Шарттың мәні, маңызы мен оның құқықтық салдарын нотариус бізге түсіндірді, және біздің нақты ниеттерімізге сәйкес келеді. Біз, нотариустың қатысуымен әрекет қабілеттілігіміздің шектелмеуін, әрекетке қабілетсіз деп танылмаумызды, есепте және қамқорлық пен қорғаншылықта тұрмауымызды, алкогольдік, нашақорлық, уытқұмарлық масаю жағдайында болмауымызды, өз әрекеттеріміздің маңызын түсінетінімізді және оны басқара алатынымызды, біз қол қоятын құжаттың мәнін сезінуге кедергі болатын аурулармен ауырмайтынымызды растаймыз және алдау немесе адасудың әсер

КЕЛЕСІ БЕТТІ ҚАРАҢЫЗ
СМ. НА ОБОРОТЕ

1733235

Сканировано с CamScanner

27

етуінде болмауымыз жөнінде, сондай–ақ бізге белгілі бір қысымның, күш көрсетудің, қорқытудың және ауыр мән-жайларға душар болудың, арам ниетті келісімнің әсер етуінсіз өз еркімізбен әрекет ететінімізді айтамыз.

Осы шарт «Қазақстан Республикасындағы тіл туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 15 бабына сәйкес, бірдей заңды күші бар мемлекеттік және орыс тілдерінде жасалды, ал терминдері мен сөйлемдерінің мағыналық мазмұнын әркелкі оқу немесе үйлеспеушіліктер туындаған жағдайда тараптар, орыс тілінде жасалған мәтіннің басымдылыққа ие болатыны жөнінде келісті.

ҚОЛДАРЫ:

«САТУШЫ»: Утешова Антонида Александровна

«САТЫП АЛУШЫ»: Нуралиев Нұрлан

2019 жылғы «09» шілде. Мен, Оразханова Гаухар Маликовна, Қазақстан Республикасы Әділет министірлігімен 2012 жылғы 26 сәуірде берілген №12002602 мемлекеттік лицензия, Шығыс-Қазақстан облысы нотариаттық аймағының жекеше нотариусы осы шартты куәландырдым.

Шартқа тараптар менің қатысуыммен қол қойды. Тараптардың жеке басы, әрекет қабілеттілігі анықталды, сондай-ақ иеліктен алынатын жылжымайтын мүліктің азаматша Утешова Антонида Александровнаға тиесілі екені тексерілді.

Осы шарт бойынша жылжымайтын мүлікке құқықтардың туындауы,өзгеруі және тоқталуы тіркелу органында мемлекеттік тіркелуге жатады.

Тізілімде №233 - 1829 тіркелді

Өндірілді: 10 100 теңге

Нотариус

Сканировано с CamScanner

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Город Усть-Каменогорск Восточно-Казахстанская область
Девятого июля две тысячи девятнадцатого года

Мы, граждане: **Утешова Антонида Александровна** 01.05.1947 года рождения, место рождения: Восточно-Казахстанская область, место жительства: Восточно-Казахстанская область, город Усть-Каменогорск, улица, ИИН: 470501400204, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ» и **Кожей Нурлан** 07.06.1979 года рождения, ИИН: 790607303621, место рождения: Монголия, Баян-Улэгэй, место жительства: Восточно-Казахстанская область, Уланский район, село Бозанбай, улица Заречная, дом №4, квартира №1, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «ПРОДАВЕЦ» продал, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купил недвижимое имущество: квартиру, состоящую из трех комнат, жилой площадью 33.90 кв.м., общей площадью 48.50 кв.м., находящуюся по адресу: **город Усть-Каменогорск, проспект Абая, дом №13/2 (тринадцать дробь два), квартира №1 (один), РКА1201300024170320**

2.Отчуждаемое недвижимое имущество принадлежит «ПРОДАВЦУ» на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи №1093 от 29.06.2018 года и продана «ПОКУПАТЕЛЮ» за 10 000 000 (десять миллионов) тенге, из которых денежная сумма в размере 2 000 000 (два миллиона) тенге передана до подписания договора купли-продажи, а оставшаяся денежная сумма в размере 8 000 000 (восемь миллионов) тенге будет выдана за счет кредитных средств, предоставленных ДБ АО «Сбербанк» по программе «жилищный кредит» на основании гарантийного письма.

3.Покупатель не вправе без письменного согласия филиала ДБ АО «Сбербанк» отчуждать данную квартиру до полного исполнения обязательств по кредитному договору.

4.Содержание статьи 18 Закона РК «О жилищных отношениях», пункта 1статьи 188 Гражданского колекса РК, статьи 34 Кодекса РК «О браке (супружестве) и семье», статей 157-162,413,414,429 Гражданского кодекса РК, статей 644, 646, 659 Кодекса РК «О налогах и других обязательных платежей в бюджет» нотариусом сторонам разъяснено.

5. «ПОКУПАТЕЛЬ» приобретает квартиру с согласия супруги Бакыт Амангул, место рождения: Монголия, Баян Ульгий, ИИН: 800506403306

6.Расходы, связанные с оформлением настоящего договора производятся поровну.

7.Экземпляр настоящего договора хранится в делах частного нотариуса нотариального округа Восточно-Казахстанской области Оразхановой Гаухар Маликовны и экземпляр выдаётся «ПОКУПАТЕЛЮ».

8.Договор, записанный нотариусом с наших слов, до его подписания нами полностью прочитан в присутствии нотариуса. Смысл, значение договора и его правовые последствия нам нотариусом разъяснены и соответствуют нашим действительным намерениям. Мы, в присутствии нотариуса подтверждаем, что в

Сканировано с CamScanner

дееспособности не ограничены, недееспособными не признавались, на учете и под опекой и попечительством не состоим, не находимся в состоянии алкогольного, наркотического, токсикологического опьянения, понимаем значение своих действий и руководим ими, не страдаем заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого нами документа, и сообщаем, что не находимся под влиянием обмана или заблуждения, действуем добровольно, без оказания на нас какого-либо давления, насилия, угрозы и без наличия стечения тяжелых обстоятельств и злонамеренного соглашения.

Настоящий договор в соответствии со статьей 15 Закона Республики Казахстан «О языках в Республике Казахстан» составлен на государственном и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу, а в случае возникновения разночтений или несовпадений в смысловом содержании выражений и терминов стороны договорились, что преимуществом обладает текст, составленный на русском языке.

ПОДПИСИ:
«ПРОДАВЕЦ»: Утешова Антониде Александровна
«ПОКУПАТЕЛЬ»: Нуралиев Вознесенский Нуралиев

«09» июля 2019 года. Настоящий договор удостоверен мной, Оразхановой Гаухар Маликовной, частным нотариусом нотариального округа Восточно-Казахстанской области, государственная лицензия №12002602, выдана 26 апреля 2012 года Комитетом регистрационной службы и оказания правовой службы Министерства юстиции Республики Казахстан.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон, их дееспособность проверены, а также принадлженость гражданке Утешовой Антониде Александровне отчуждаемого недвижимого имущества проверены.

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

Зарегистрировано в реестре за №233-1829
Взыскано: 10 100 тенге.
Нотариус_____

Дополнительно прочитан и читать в следующей редакции "г. Протасова, дом №111, кв №139"
нотариус

Сканировано с CamScanner

Осы құжат бау өткізіліп
4 (төрт) беті нөмірілген
Данный документ пронумерован и прошнурован
На 4 (четырех) листах (те)

Нотариус Г.М. Оразханова

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Шығыс Қазақстан облысы бойынша филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша Өскемен қаласының бөлімі

Отдел города Усть-Каменогорск по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Восточно-Казахстанской области

КОЖЕЙ НУРЛАН, прож. по адресу: КАЗАХСТАН, В-КАЗАХСТАНСКАЯ, УЛАНСКИЙ РАЙОН, Бозанбайский, Бозанбай УЛИЦА Жалын, 6
БАКЫТ АМАНГУЛ, прож. по адресу: КАЗАХСТАН, В-КАЗАХСТАНСКАЯ, УЛАНСКИЙ РАЙОН, Бозанбайский, Бозанбай, УЛИЦА Жалын, д. 6

09.07.2019 15:44 № 19-0501-14985

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Отдел города Усть-Каменогорск по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Восточно-Казахстанской области, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: обл. Восточно-Казахстанская, г. Усть-Каменогорск, пр. Абая, д. 13/2, кв. 1, с кадастровым номером 05:085:051:570:1:1, 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 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*штрих-код ЖМТ МДК ақпараттық жүйесінен алынған және сәйкес «Азаматтарға арналған үкімет» МК» КЕ АҚ филиалының Жер кадастры және жылжымайтын мүлік бойынша бөлімінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған
штрих-код содержит данные, полученные из ГБД РН и подписанные электронно-цифровой подписью соответствующего Отдела по земельному кадастру и недвижимости филиала НАО «ГК «Правительство для граждан»

Исполнитель: Аканова Г.Н

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Шығыс Қазақстан облысы бойынша филиалы

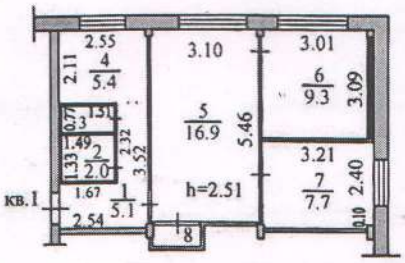
Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Восточно-Казахстанской области

Көп пәтерлі тұрғын үйдегі (жатақханадағы) пәтерге (бөлмеге (-лерге)
ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТ (Н-3) / ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-3)
на квартиру (комнату (-ы) в многоквартирном жилом доме (общежитии)

Облысы / Область: Шығыс Қазақстан / Восточно-Казахстанская
Ауданы / Район:
Қала / Город: Өскемен қ. / г. Усть-Каменогорск
Қаладағы аудан / Район в городе:
Мекен-жайы / Адрес: Абай даңғ., 13/2 ү., 1 п. / пр. Абая, д. 13/2, кв. 1
Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер: 05:085:051:570:1:1
Түгендеу нөмір / Инвентарный номер: 107756

ПӘТЕРДІҢ (БӨЛМЕНІҢ (-ЛЕРДІҢ) ЖОСПАРЫ / ПЛАН КВАРТИРЫ (КОМНАТ (-Ы)

Масштаб 1:200



Қабырға материалы / Материал стен: т/б панелі / ж/б панель
қабаты / этаж: 1
қабат-ғы / этажность: 5
салынған жылы / год постройки: 1975

Экспликациясы / Экспликация

Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе: тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая	лоджия	балкон	Атауы / Наименование	Жалпы алаңы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе: тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая	лоджия	балкон
1)дәліз коридор	5,1		5,1			5)тұрғын бөлме жилая комната	16,9	16,9			
2)жуынатын бөлме ванная	2,0		2,0			6)тұрғын бөлме жилая комната	9,3	9,3			
3)әжетхана туалет	1,2		1,2			7)тұрғын бөлме жилая комната	7,7	7,7			
4)ас бөлме кухня	5,4		5,4			8)шкаф шкаф	0,9		0,9		
Пайдалы ауданы / Полезная площадь							48,5	33,9	14,6		
Қорытынды / Итого							48,5	33,9	14,6		

Берілген күні / Дата выдачи: 13.06.2019

Директоры / Директор: Жарылқасынов А.Ж

Басқарма басшысы / Руководитель управления: Галанин Д.Ю

Орындаушы(лар) / Исполнитель(и): Шаитов М.М

реестровый № заказа 002172911617

e-gov

Мемлекеттік қызметтер ягы бойынша (бірыңғай байланыс орталығы) электрлік-анықтамалық қызмет

Құжат электрлік нысан негізінде құрылды
Документ сформирован на основе электронного правительства

1414

Единый контакт-центр
Электронное правительство

Бірегей нөмір
Уникальный номер GOV43470871

Алу күні мен уақыты
Дата получения 05.10.2025

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

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

№ GOV43470871 от 05.10.2025

Выдана: КОЖЕЙ НУРЛАН, 07.06.1979, ИИН 790607303621
в подтверждение того, что на следующие объекты недвижимости:

Вид недвижимости	Кадастровый Номер	Целевое назначение (питер по плану)	Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)	Кол-во составляющих	Этажность, этаж	Площадь общая/ объем/ протяженность	Площадь жилая	Площадь основная	Площадь полезная	Делимость (ЗУ)	Примечание
Вторичный объект	05:085:051:570:1:1	Жилое	обл. Восточно-Казахстанская, г. Усть-Каменогорск, пр. Абая, д. 13/2, кв. 1, (РКА12013000241703 20)	8/3	5/1	48.5(м2)	33.9(м2)	X	48.5(м2)	X	

1) зарегистрировано право:

Вид права	Содержание	Правообладатель	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения права	Дата, время регистрации
Право собственности	ВО (Жилое)	Кожей Нурлан, 07.06.1979 г.р.	Общая совместная	Договор купли-продажи 233-1829 09.07.2019	09.07.2019 15:44:15
Право собственности	ВО (Жилое)	Бакыт Амангул, 06.05.1980 г.р.	Общая совместная	Договор купли-продажи 233-1829 09.07.2019	09.07.2019 15:44:15

2) зарегистрировано обременение права:

Вид обременений	Содержание	Правообладатель или уполномоченный орган (заинтересованное лицо)	Форма общей собственности доля	Основание возникновения обременения	Дата, время регистрации
Обременения не зарегистрированы					

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

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

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

Осы құжат «Электрондық құжат және цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Құжаттың түпнұсқалығын тексеру үшін Kaspi.kz қосымшасында QR-кодты сканерлеңіз

Чтобы проверить подлинность документа, отсканируйте QR-код в приложении Kaspi.kz

Немесе Kaspi.kz/guide/references_check/ сілтемесінен өтіп, анықтаманың деректерін енгізіңіз. /
Или пройдите по ссылке Kaspi.kz/guide/references_check/ и введите данные со справки

34

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ

ТЕГІ / ФАМИЛИЯ
КОЖЕЙ

АТЫ / ИМЯ
НУРЛАН

ӘКЕСІНІҢ АТЫ / ОТЧЕСТВО

ТУҒАН КҮНІ / ДАТА РОЖДЕНИЯ
07.06.1979

ЖСН / ИИН 790607303621

044040426

ТУҒАН ЖЕРІ / МЕСТО РОЖДЕНИЯ
МОНГОЛИЯ, БАЯН-УЛЭГЭЙ

ҰЛТЫ / НАЦИОНАЛЬНОСТЬ
КАЗАХ

БЕРГЕН ОРГАН / ОРГАН ВЫДАЧИ
МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РК

БЕРІЛГЕН КҮНІ – ҚОЛДАНЫЛУ МЕРЗІМІ/ДАТА ВЫДАЧИ – СРОК ДЕЙСТВИЯ
02.03.2018 - 01.03.2028

<<

Прошито и
пронумеровано
на 35 листах