«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ТОО «Астана Оценка»
Ізбасар Ж.С.
28 октября 2025 г.

ОТЧЁТ
Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

1296/25

Дата составления отчета		28 октября 2025 г.
Наименование объекта		Однокомнатная квартира
Местонахождение объекта		**Республика Казахстан, область Восточно-Казахстанская, город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом №13/6, квартира №45**
Дата оценки		28 октября 2025 г.
Основание для проведения оценки		Договор на проведение оценки 1296/25 от 28 октября 2025 г.
Цель оценки		Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта
Назначение оценки		для реализации
Вид (тип) определяемой стоимости		Рыночная стоимость
Собственник		**Уразова Сайран Сармановна**
Заказчик		**Уразова Сайран Сармановна**
Реквизиты и данные документа, Удостоверяющего личность заказчика		**Удостоверение личности №046567350, Выдано МВД РК, Дата выдачи от - 18.09.2019 г., Срок действия до - 17.09.2029 г., ИИН 580123400887, Банковские реквизиты отсутствуют**
Сведения об оценщике		Ізбасар Бекәділ Сүндетұлы ИИН 020122501088 Свидетельство о присвоении квалификации "Оценщик" № 63, дата выдачи 31.12.2024 года, орган выдачи ПО "Столичная палата профессиональных оценщиков" Свидетельство № СППО-708 действительно до 31.12.2025 г. (Действительный Член ПО "Столичная палата профессиональных оценщиков" палаты оценщиков). ТОО "Астана Оценка", РК Жамбылская область, район Меркенский, село Мерке, улица Азимбек Исмаилов, дом 276 ., тел. 7 (778)-314-9083 АО "Народный Банк Казахстан" ИИК (IBAN) KZ306018861000027051, БИК HSBKKZKX, БИН 170340015676
Контакты ТОО "Астана Оценка"		моб. +7 778 314 9083
Рыночная стоимость объекта оценки	**27,698,952**	**(Двадцать семь миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч девятьсот пятьдесят два) тенге**

г. Астана 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ **3**
1.1. Задание на оценку. 3
1.2. Основные термины и определения, применяемые в отчете 4
1.3. Допущения и ограничения и заявление о соответствии качества оценки. 4
1.4. Сертификат качества оценки 5
1.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки 6

РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. **6**
2.1. Дата осмотра объекта оценки (для материальных объектов) 6
2.2. Общая характеристика, состав и состояние объекта оценки. 7

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА **8**
3.1. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора 8
3.2. Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода 10

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА **15**

Приложения к отчету об оценки

1. Акт осмотра обьекта оценки;
2. Копия свидетельства о членстве в Палате оценщиков;
   Лицензия оценщика;
3. Фотографии обьекта оценки;
4. Объекты аналоги используемые в расчетах;
5. Копии правоустанавливающих документов объекта оценки;

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Задание на оценку.

1	Основание для проведения оценки объекта	Договор на проведение оценки 1296/25 от 28 октября 2025 г.
2	Оцениваемый объект	Однокомнатная квартира
	Собственник объекта	Уразова Сайран Сармановна
	Местонахождение объекта	Республика Казахстан, область Восточно-Казахстанская, город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом №13/6, квартира №45
	Оцениваемые права	Полное право собственности
	Цель оценки	Определение возможной рыночной стоимости объекта недвижимости
	Вид оценки (инициативная или обязательная)	Инициативная
	Дата оценки	10/28/2025
	Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество (квартира)
	База и вид определяемой стоимости	Рыночная
	Определение базы и типа устанавливаемой стоимости	Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
3	Независимый оценщик Ізбасар Бекәділ Сүндетұлы ИИН 020122501088 Адрес местонахождения: РК, Жамбылская область, район Меркенский, село Мерке, улица Азимбек Исмаилов, д.276 Квалификационное свидетельство оценщика "Оценщик недвижимого имущества" №64 от 18.03.2024 г.; Свидетельство о членстве в палате оценщиков СППО-708 от 31.12.2024 г. Договор добровольного страхования гражданско-правовой ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика №88-21.1-2024 от 27.03.2025 г. АО "Страховая компания "Виктория" Товариществом с ограниченной ответственностью «Астана Оценка» в лице Директора Ізбасар Ж.С.,. Юридический адрес: 080500, РК Жамбылская область, район Меркенский, село Мерке, улица Азимбек Исмаилов, дом 276 ., тел. 8(778)314 90 83 ; БИН 170340015676 АО "Народный Банк Казахстан" ИИК (IBAN) KZ306018861000027051, БИК HSBKKZKX.	
4	Правоустанавливающие документы (ксерокопии)	1. Договор купли-продажи от 06.05.2022 г., 2. Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках №GOV44574075 от 28.10.2025 г., 3. Технический паспорт (Ф-3) на квартиру (комнату (-ы) в многоквартирном жилом доме (общежитии) от 17.07.2020 г., 4. Уведомление о государственной регистрации №002225323842 от 11.05.2022 г.

1.2. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Заказчик – физическое или юридическое лицо, потребитель услуг оценщика;
Компания – ТОО "Астана Оценка"

Оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки;
Оценочная деятельность – предпринимательская деятельность, осуществляемая оценщиками, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости на определенную дату, если иное не предусмотрено законами;
Оценщик – физическое лицо, имеющее сертификат на осуществление оценочной деятельности и обязательно являющееся членом одной из палат оценщиков;
Подход к оценке – способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

Метод оценки – совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, используемых для установления рыночной и иной стоимости объекта оценки.

Методы оценки можно классифицировать в зависимости от:
- информации, принятой за базу при расчетах - данные о прошлом, настоящем или будущем Объекта оценки;
- применяемых подходов, которые подразделяются на доходный, затратный и рыночный (сравнительных продаж).
Различные методы оценки не используются изолированно, а взаимно дополняют друг друга, то есть для оценки обычно используют несколько методов из разных подходов. Далее результаты оценок, полученные различными методами, сопоставляют между собой для окончательной оценки.

Отчет об оценке – передаваемое заказчику письменное сообщение оценщика о результатах работы по оценке по форме, установленной уполномоченным органом, и соответствующее требованиям настоящего Закона;

Рыночная стоимость (согласно Закону "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан") - расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

* одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
* стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
* цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

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

1.3. Допущения и ограничения и заявление о соответствии качества оценки.

Допущения:

- Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики, дефекты,

которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций и проведения диагностических и контрольно- измерительных работ, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости;

- При проведении оценки Оценщик исходил из того, что информация предоставленная ему Заказчиком,

является точной и достоверной, и не проводил ее проверки;

- Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и

информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник;

- Все выводы о стоимости объектов оценки сделаны на основании того допущения, что собственник

управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.

Ограничения:

- Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в

случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки;

- Ни отчет в целом, ни какая-либо его часть не могут быть использованы заказчиком в целях

рекламы, а так же для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ТОО "Астана Оценка". Стороны не вправе использовать отчет 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;

- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на

оценку;

- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом относительно

исследуемого объекта или оценки его восстановительной стоимости, кроме как на основании официального вызова суда;

- Публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в

отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без письменного согласия оценщика.

1.4. Сертификат качества оценки

Настоящий Отчет подготовлен специалистами ТОО "Астана Оценка"
Подписавшие Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
- Ни Компания, ни Оценщики не имеют, ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение за Оценку не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете об оценке.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и оценки, изложенные в Отчете.
- Оценщик не несет ответственности за совпадение цены продажи объекта оценки и полученной им оценки, не гарантирует его продажу.
- Оценщик соблюдает конфиденциальность данного исследования, но не несет ответственности за экземпляр, переданный Заказчику.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с законом "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.05.2018 г.);
- Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных оценщиками с наибольшей степенью использования профессиональных знаний, опыта, умения, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.

Нормативно-правовые акты:

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан, введен в действие постановлением Верховного Совета Республики Казахстан от 27 декабря 1994 г. №269-XII.
2. Закон Республики Казахстан "Об оценочной деятельности" в Республике Казахстан № 133-VI от 10 января 2018 года (с изменениями и дополнениями на дату оценки)
3. Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе» от 1 марта 2011 года № 413-IV (с изменениями и дополнениями по состоянию на дату оценки)
4. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-II (с изменениями и дополнениями по состоянию на дату оценки)

Стандарты оценки:

1. Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества» (согласно Приложению № 1), утверждённые Приказом Министра финансов РК № 519 от 05 мая 2018 г.;
2. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (согласно Приложению № 2), утверждённые Приказом Министра финансов РК № 519 от 05 мая 2018 г.;
3. Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утверждённые Приказом Министра финансов РК № 501 от 03 мая 2018 г.;
4. Стандарт оценки «Базы и типы стоимости» (согласно Приложению № 3), утверждённые Приказом Министра финансов РК № 519 от 05 мая 2018 г.;
5. Международные стандарты оценки

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и оценки, изложенные в Отчете.

Другие данные, использованные при проведении оценки, источник их получения:

1. Интернет сайты "krisha.kz".

1.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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;

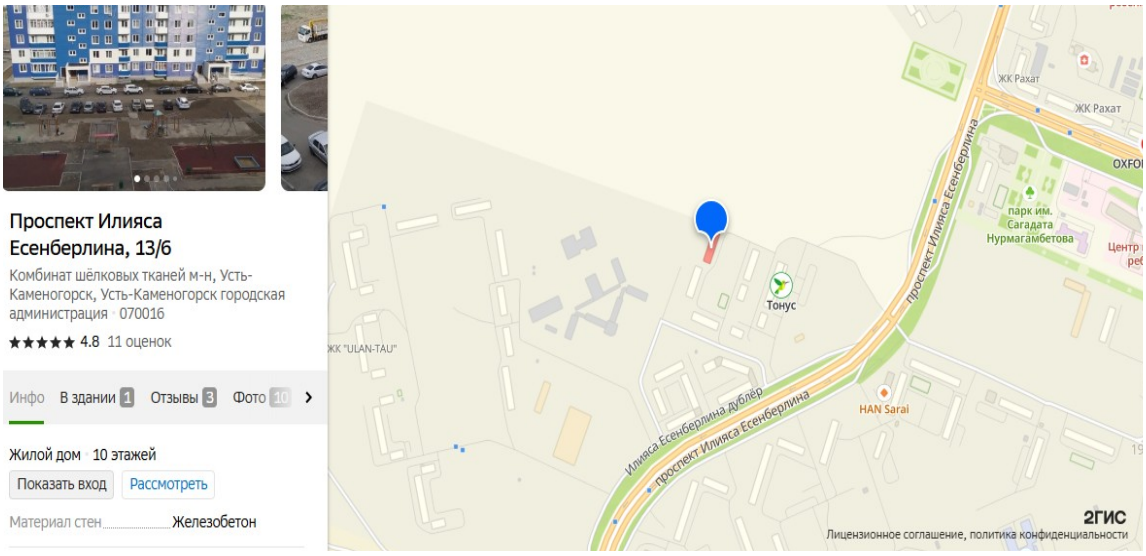
5) составление полного повествовательного отчета.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. Дата осмотра объекта оценки (для материальных объектов)

Дата осмотра объекта оценки 10/28/2025
Адрес Республика Казахстан, область Восточно-Казахстанская, город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом №13/6, квартира №45
Социальная инфраструктура спальный район , рядом магазин, остановка
Транспортная доступность хорошая
Экологическое состояние хорошее
Местоположение объекта оценки можно характеризовать, как хорошее.

Рисунок №1



2.2. Общая характеристика, состав и состояние объекта оценки.

Назначение объекта Жилая квартира
Объект оценки Однокомнатная квартира Объект используется по назначению.
Дата осмотра: **28 октября 2025 г.**

Таблица 1 «Техническая характеристика недвижимого имущества»

Наименование характеристики	Квартира
Год постройки	2020
Материал стен	монолит, газоблоки
Этажность	8 из 9
Техническое состояние подъезда, лестничных клеток	Хорошее
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Отсутствует
Год последнего ремонта со слов заказчика/собственника:	н/у
Состав объекта	(1)коридор, (2)ванная, (3)туалет, (4)кухня, (5)жилая комната, (6)кладовая, (7)лоджия

Характеристика квартиры

Наименование характеристики	Квартира
Этаж	8 из 9
Количество жилых комнат	Однокомнатная квартира
Категория или тип планировки	обычная
Расположение квартиры	Неугловая
Особенности санитарных узлов	Раздельные
Общая площадь	45.70
Жилая площадь	18.30
Площадь кухни	9.60
Наличие телефона	Отсутствует
Наличие балкона, лоджии	Имеется
Застекленные балкона,лоджии	Имеется

Техническое состояние квартиры		**Хорошее**
Оконные проемы -	металлопластиковые	Хорошее
Входная дверь -	Металлическая	Хорошее
Межкомнатные двери	дерево	Хорошее
Отделка стен -	обои	Хорошее
Полы -	ламинат	Хорошее
Мойка	имеется	Хорошее
Умывальник	имеется	Хорошее
Ванная	имеется	Хорошее
Смесители	имеются	Хорошее
Унитаз	имеется	Хорошее
Техническое состояние отопительной системы: а) радиаторы б) конвектора		Хорошее
Инженерное обеспечение:		
Холодное водоснабжение		Центральное
Электроснабжение		Центральное
Горячее водоснабжение		Центральное
Отопление		Центральное
Телефонизация		Отсутствует
Вентиляция		Имеется
Газоснабжение		Отсутствует
Канализация		Центральное

Адрес и описание окружающей среды объекта оценки	
Характеристики	**Описание**
Местонахождение в плане населенного пункта	Республика Казахстан, область Восточно-Казахстанская, город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом №13/6, квартира №45
Объекты социальной инфраструктуры района (в пределах 100-500 м.)	школа, детский садик
Престижность и привлекательность района	Хорошее
Возможное комерческое использование	Нет
Фактическое использование объекта на дату оценки - и т.д.	Проживание
Транспортная развязка	Хорошая

***Примечание:**

Виды расхождений в право устанавливающих документах	**Комментарий**
Несовпадение площади в документе, на основании которого возникло право собственности, и в техническом паспорте/акте на право собственности на земельный участок, право постоянного землепользования/акте на право частной собственности на земельный участок (технические ошибки)	Нет
Объединение кухни с лоджией/балконом	Нет
Переоборудование вспомогательных помещений в жилые или на оборот	Нет
Перенос межкомнатных перегородок, изменение их формы	Нет
Информация от том, подлежит ли объект оценки изъятию для государственных нужд или сносу	Отсутствует
Примечание	

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

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

В данном разделе приведено описание основных процедур и подходов, используемых в мировой практике оценки. А также дано обоснование подходов, которые использовались оценщиками в данной работе. Процедура оценки конкретизирована по шагам.

Обзор общепринятых подходов оценки

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости:

- затратный;
- сравнительный (рыночный);
- доходный.

Краткое изложение сущности методов трех подходов

Затратный подход

Затратный подход основан на учете принципов полезности и замещения, и предусматривает определение текущей стоимости затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки с дальнейшей корректировкой их на сумму износа (обесценения).

Затратный подход целесообразно применять для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным и специализированного недвижимого имущества. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизводство физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Основными методами затратного подхода являются метод прямого воспроизводства и метод замещения.

- Метод прямого воспроизводства состоит в определении стоимости воспроизводства с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения) и, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможное, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.
- Метод замещения состоит в определении стоимости замещения с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения), и, как правило, применяется для определения стоимости замещение объекта, который построен (строится) по типичному проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Во время применения этих методов используются исходные данные об объекте оценки, информация о воспроизводстве или замещении объекта оценки или подобного имущества в современных ценах или среднестатистические показатели, которые обобщают условия его воспроизводства или замещения в современных ценах.

С помощью методов прямого воспроизводства и замещения определяется остаточная стоимость замещения (воспроизводства) объекта оценки.

Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

Затратный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1. определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании;
2. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений;
3. расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;
4. определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки, как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

Оценщики считают, что для оценки стоимости подобных объектов, методы затратного подхода не применимы, так как не отражают реальной стоимости объекта.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, схожим с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход предусматривает такую последовательность оценочных процедур:

1. собор и анализ информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определение объектов сравнения;
2. выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;
3. сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующей корректировкой цены продажи

или цены предложения объектов сравнение;

4. определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректировок к стоимости объектов сравнения;
5. согласование полученных результатов расчета.

Сравнительный подход применяется при наличии развитого рынка недвижимости. По нашему мнению, рынок объектов подобных оцениваемому, достаточно развит для применения данного подхода.

Исходя из всего выше сказанного, Оценщиком было принято решение, для определения стоимости объекта оценки применить сравнительный подход (метод сравнительного анализа).

Доходный подход

Доходный подход базируется на учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания, соответственно которым стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи.

Информационными источниками для применения доходного подхода являются сведения про фактические и (или) ожидаемые доходы и затраты объекта оценки или подобного имущества. Оценщик прогнозирует и обосновывает объемы доходов и затрат от существующего использования объекта оценки, если оно есть наиболее эффективным, или от возможного наиболее эффективного использования, если оно отличается от существующего использования.

Основными методами доходного подхода есть прямая капитализация дохода и косвенная капитализация дохода (дисконтирование денежного потока). Выбор методов оценки при этом зависит от наличия информации относительно ожидаемых (прогнозируемых) доходов от использования объекта оценки, стабильности их получения, цели оценки, а также вида стоимости, которая подлежит определению.

Метод прямой капитализации дохода применяется в случае, если прогнозируется постоянный за величиной и равный в промежутках периода прогнозирование чистый операционный доход, получение которого не ограничивается во времени. Капитализация чистого операционного дохода осуществляется путем деления его на ставку капитализации.

Метод косвенной капитализации дохода (дисконтирования денежных потоков) применяется в случае, если прогнозируемые денежные потоки от использования объекта оценки неодинаковы по величине, непостоянны на протяжении определенного периода прогнозирования или если получение их ограничено во времени. Прогнозируемые денежные потоки, в том числе стоимость реверсии, подлежат дисконтированию с применением ставки дисконта для получения их текущей стоимости.

Ставка капитализации и ставка дисконта определяются путем анализа информации о доходах от использования подобного имущества и его рыночной цены или путем сравнительного анализа доходности инвестирования в альтернативные объекты (депозиты, ценные бумаги, имущество и т.п.).

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации дохода предусматривает такую последовательность оценочных процедур:

1. прогнозирование валового дохода на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества;
2. прогнозирование операционных затрат и чистого операционного дохода;
3. обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки капитализации и ее расчет;
4. расчет стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.
5. согласование полученных результатов расчета.

Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод косвенной капитализации дохода (дисконтирования денежного потока) предусматривает такую последовательность оценочных процедур:

1. обоснование периода прогнозирования;
2. прогнозирование валового дохода, операционных затрат и чистого операционного дохода по годам, кварталам или месяцам в границах прогнозного периода;
3. обоснование выбора оценочной процедуры определение ставки дисконта и ее расчет;
4. определение текущей стоимости денежного потока как суммы текущей стоимости чистого операционного дохода;
5. прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости;
6. определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

Исходя из всего выше сказанного, Оценщику необходимо применить доходный подход, но иследовав рынок в данном районе, не обнаружил необходимой информации для расчетов. Доходный подход к данному объекту не применялся.

Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты применения каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости могут использоваться формальные математические процедуры (типа метода весовых коэффициентов), а также чисто экспертные соображения.

Выводы:

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, оценщики пришли к выводу, что в данном случае следует использовать **сравнительный подход.**

Оценщики считают, что для оценки стоимости подобных объектов, метод доходного и затратного подходов не применимы, так как не отражает реальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Определение стоимости объека в рамках сравнительного подхода выбор аналогов .
При выборе аналогов учитывалась сопоставимость обьектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми технитческими и экономическими характеристиками. Источником получения информации по данному методу является данные предложений объектов недвижимости на сайте krisha.kz. При этом следует учесть, что чем меньше площадь объекта, тем выше стоимость 1 кв.м. Сравнение анализа предложений по объектам недвижимость было отобрано три объекта-аналога, по своим характеристикам близких к оцениваемому объекту.

1. Сравнительный подход: в рамках сравнительного подхода.
Путем подбора аналогичных объектов продаж.

3.2. Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Метод рыночной информации является одним из видов сравнительного подхода. Он базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. Цена продаж сравнимых объектов недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу является одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов, в настоящей работе были использованы данные, о предлагаемых к продаже аналогичных объектов недвижимости, информация о которых была опубликована в интернет сайте "krisha.kz". Описание объектов-аналогов, собранных нами в процессе данной работы, приведено ниже.

№ п/п	Местонахождение объекта, характеристика	Год постройки	Материал стен	Состояние	Этажность	Площадь, кв.м	Цена продажи, тг	Источник информации
1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская обл., г. Усть-Каменогорск, ул. Илияса Есенберлина 20	2023	монолитный	хорошее	5 из 9	36.00	**26,000,000 KZT**	https://krisha.kz/a/sh
2	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская обл., г. Усть-Каменогорск, ул. Сатпаева 84/4	2022	монолитный	хорошее	8 из 9	40.00	**26,000,000 KZT**	https://krisha.kz/a/sh
3	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская обл., г. Усть-Каменогорск, ул. Сатпаева 55/8	2022	монолитный	хорошее	4 из 16	46.00	**25,000,000 KZT**	https://krisha.kz/a/sh

ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА
В ходе анализа объектов-аналогов были сделаны следующие корректировки.
Корректировка на переданные имущественные права. Учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое). Правовой статус по сравнимым объектам-аналогам одинаков и в данном случае корректировка не применяется.
Корректировка на торг - при исследовании сложившейся ситуации на рынке в настоящее время, а также исходя опыта проведения оценки множества объектов, величина поправки на торг составляет -1 000 000 тг. В ходе взаимных переговоров о цене, было установлено, что всеми продавцами предусмотрен торг в пределах: -1 000 000 тг от запрашиваемой цены.
Корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется). Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. При всем многообразии способов финансирования их можно объединить в три основные группы:
1. финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
2. смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
3. смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.
Поскольку объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки, а способ финансирования будущих сделок предвидеть не представляется возможным, оценщиком 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). Корректировка не применена.
Корректировка на условия продажи учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется). Поскольку объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки, а чистоту будущих сделок предвидеть не представляется возможным, оценщиком делается допущение, что будущие сделки по всем аналогам будут чистыми, т.е., мотивация продавца и покупателя будет типичной.

Время продажи (условия рынка) – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). Объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки.
Корректировка на дополнительные имущества. Корректировка на компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости. Движимое имущество или другие компоненты, не входящие в состав недвижимости, необходимо анализировать отдельно. Типичным примером движимого имущества является мебель, торговое оборудование. Сроки экономической жизни, инвестиционные риски, факторы доходности данных компонентов отличаются от аналогичных параметров недвижимости. Корректировка не применялась.
Корректировка на различие местоположения – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения. При отборе объектов-аналогов, как правило, используется информация территориального рынка недвижимости, к которому принадлежит, оцениваемы объект. В современных условиях Казахстана разброс цен на сходных по другим параметрам объекты недвижимости настолько велик, что анализ данных по различным экономическим регионам нецелесообразен. Тем не менее, Корректировка на местоположение оцениваемого и сопоставимых объектов влияют на цену. Корректировка не была применена.
Корректировка на различие транспортной доступности отражает зависимость стоимости объекта от транспортной доступности к объекту, то есть транспортная доступность служит определенным индикатором ликвидности объекта. Корректировка не применялась, так как объекты-аналоги схожи по этому параметру с оцениваемым объектом.
Корректировка на различие года постройки. При внесении поправок на год постройки было учтено то что, с каждым годом здание подвергается различному износу и устареванию. Соответственно были применены поправки (Сборник корректирующих коэффициентов для сравнительного подхода. Квартиры. Нур-Султан. (автор Шацкая Анна Александровна). (https://www.e-data.kz/sbornik-korrektirovok-kvartiry-nur-sultan-tablica-21)

Корректировка на разницу в общей площади объекта оценки. В результате анализа объектов-аналогов мы прослеживаем зависимость стоимости одного квадратного метра от общей площади. За основу расчета корректировки принята Стоимость изменения площади 1 кв.м.

Корректировка на общее состояние. Данная корректировка отражает зависимость стоимости объекта от его внутри отделочных работ.Состояние и тип внутренней отделки квартиры является одним из важнейших факторов, способным сократить либо увеличить цену квартиры.
Корректировка на различие в материале стен. Оцениваемый объект кирпичный и объекты-аналоги имеют идентичный материал стен. Данная корректировка не применялась. (Сборник корректирующих коэффициентов для сравнительного подхода. Квартиры.

Корректировка на различие в этажности. Одним из ценообразующих факторов является расположение квартир относительно этажа дома. В зависимости от этажа отдается то или иное предпочтение покупателями и собственниками. В зависимости от этого различаются и цены на объекты. Первые и последние этажи пользуются меньшим спросом, при этом средние этажи пользуются повышенным спросом. Данная корректировка применялась. (Сборник корректирующих коэффициентов для сравнительного подхода. Квартиры.

Корректировка на различие инженерного обеспечения. Оцениваемый объект и объекты аналоги имеют сходный доступ к инженерным коммуникациям (газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водопровод), поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.
Корректировка на угловое расположение. Данная корректировка отражает зависимость стоимости объекта от его углового расположения. Корректировка по данному фактору не проводилась.
Корректировка на наличие мебели. Наличие мебели является неоднозначным фактором при оценке квартиры. Как показал анализ рыночных данных, наличие мебели в квартирах старого фонда в отдельных случаях может увеличить цену квартиры.
В квартирах нового фонда наличие мебели более значимо и может существенно увеличить цену в зависимости от класса дома.
Данная поправка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от количества комнат в них.
Поскольку объект оценки и аналоги имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.
Данная поправка учитывает общее состояние оцениваемого объекта, т.е. качественные характеристики материалов использованных при отделке объекта недвижимости, а также их износ, соответственно при сравнении объектов, более высокий приоритет будет иметь объект с наилучшим состоянием. В ходе осмотра объекта оценки было выявлено отсутствие межкомнатных дверей.

Тест на сопоставимость аналогов между собой

В соответствии со вторым абзацем п. 8 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» перед проведением сравнительного анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость между собой. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.
В рамках выбранного метода сравнительного анализа Оценщиком подобраны объекты – аналоги, информация о продаже которых размещена на интернет-сайтах krisha.kz.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 30% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, в данном случае можно говорить, о том, что рассчитанный коэффициент вариации исходя из выбранных объектов-аналогов, находится в допустимом диапазоне, т.е. менее 30% – выборка однородна.
Отклонение по ценам предложений составляет 11,50%.
Исходя из этого Оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним. Следовательно, тест на сравнимость пройден.

Таблица №2

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, тенге	26,000,000	26,000,000	25,000,000
Цена предложения, тенге/м2	722,222	650,000	543,478
Средняя арифметическая,тенге	638,567		
Отклонение от средней арифметической	-83,655	-11,433	95,089
Среднее квадратическое отклонение	73,418		
Коэффициент вариации	11.50		

Таблица корректировки цен на оцениваемый объект				
Характеристика	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
		объект №1	объект №2	объект №3
Источник, телефон		https://krisha.kz/a/show/1005358306?srchid=019a2b50-ca92-7b10-9027-09976ed82860&srchtype=filter&srchpos=5	https://krisha.kz/a/show/1006598504?srchid=019a2b50-ca92-7b10-9027-09976ed82860&srchtype=filter&srchpos=6	https://krisha.kz/a/show/1005962991?srchid=019a2b76-2755-79f1-ad3d-9215e41bef7c&srchtype=filter&srchpos=17
Цена предложения, тенге		**26,000,000**	**26,000,000**	**25,000,000**
Месторасположение	Республика Казахстан, область Восточно-Казахстанская, город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом №13/6, квартира №45	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская обл., г. Усть-Каменогорск, ул. Илияса Есенберлина 20	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская обл., г. Усть-Каменогорск, ул. Сатпаева 84/4	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская обл., г. Усть-Каменогорск, ул. Сатпаева 55/8
Количество комнат	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира
Материал стен здания	монолит, газоблоки	монолитный	монолитный	монолитный
Этаж (Этажность)	8 из 9	5 из 9	8 из 9	4 из 16
Общая площадь	45.70	36.00	40.00	46.00
Площадь кухни	9.6	-	-	-
Год постройки	2020	2023	2022	2022
Санитарный узел	Раздельные	Раздельные	Раздельные	Раздельные
Планировка	обычная	обычная	обычная	обычная
Комуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Техническое состояние	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Стоимость в тенге		**26,000,000**	**26,000,000**	**25,000,000**
Корректировка на переданные имущественные права,		0	0	0
Скорректированная цена, в тенге		26,000,000	26,000,000	25,000,000
Корректировка на торг,		-1000000	-1000000	-1000000
Скорректированная цена, в тенге		25,000,000	25,000,000	24,000,000
Корректировка на финансовые условия,		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		25,000,000	25,000,000	24,000,000
Корректировка на условия продажи,		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		25,000,000	25,000,000	24,000,000
Корректировка на время продажи,		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		25,000,000	25,000,000	24,000,000
Корректировка на месторасположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		25,000,000	25,000,000	24,000,000
Корректировка на различие транспортной доступности, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		25,000,000	25,000,000	24,000,000
Корректировка на материал стен, %		0%	0%	0.0%
Скорректированная цена, в тенге		25,000,000	25,000,000	24,000,000
Корректировка на разницу в общей площади объекта оценки, %		-0.95%	-0.53%	0.03%
Скорректированная цена, в тенге		24,762,555	24,867,135	24,006,282
Корректировка на этажность, %		0.0%	0.0%	0.0%
Скорректированная цена, в тенге		24,762,555	24,867,135	24,006,282
Корректировка на тех. состояние(отделку), %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		24,762,555	24,867,135	24,006,282
Корректировка на угловое расположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		24,762,555	24,867,135	24,006,282
Корректировка на год постройки, %		-0.9%	-0.6%	-0.6%
Скорректированная цена, в тенге		24,539,692	24,717,933	23,862,245
Корректировка на наличие мебели, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		24,539,692	24,717,933	23,862,245
Корректировка на количество комнат, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, в тенге		24,539,692	24,717,933	23,862,245
Стоимость 1 м2, тенге	**606,117**			
Стоимость, тенге	**27,699,545**			

Результаты оценки недвижимого имущества сведены в таблицу:

Метод оценки	Рыночная стоимость	Удельный вес каждого подхода
	Тенге	%
Сравнительный подход	27,699,545	100.0%
итого	**27,698,952**	

Средняя стоимость 1 кв.м. с учетом корректировок, тенге: 606117

Для определения величины оценочной стоимости объекта недвижимости оценщиками был применен сравнительный подход. Принято считать, что при развитом рынке недвижимости сравнительный подход дает наиболее точный результат, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта.

Так из результатов исследования, произведенного с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости, следует, что возможная стоимость указанного объекта составляет:

27,698,952 (Двадцать семь миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч девятьсот пятьдесят два) тенге

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет:

Однокомнатная квартира
Республика Казахстан, область Восточно-Казахстанская, город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом №13/6, квартира №45

27,698,952 **(Двадцать семь миллионов шестьсот девяносто восемь тысяч девятьсот пятьдесят два) тенге**

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик
ТОО "Астана Оценка"
Квалификационное свидетельство оценщика "Оценщик недвижимого имущества" №63 от 18.03.2024 г.;

Ізбасар Б.С.

1296/25

Акт осмотра объекта недвижимости "Квартира"

по адресу:	**Республика Казахстан, область Восточно-Казахстанская, город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом №13/6, квартира №45**
Граничащие и соседние улицы:	Проспект Казыбек би
Доступность общественного транспорта:	Хорошая
Близость учебных учреждений:	Школы, дет/сады
Близость к торговым и культурным центрам:	Хорошая
Экологическая зона :	Хорошая
Год постройки:	**2020**
Дом расположен:	вблизи дороги
Чистота прилегающей территории: :	Хорошая
Детская площадка:	Имеется
Наличие насаждений:	средняя
Материал стен:	**монолит, газоблоки**
Тех. состояние подъезда:	**Хорошее**
Специальные удобства, (100-300 м. от объекта):	Магазин, автобусная остановка
Сантехническое состояние в целом по дому :	Хорошая
Коммуникации:	
газ:	**Отсутствует**
холодное водоснаб-е:	**Центральное**
горячее водоснабжение (отопление):	**Центральное**
канализация:	**Центральное**
Отопление:	**Центральное**
Планировка:	**обычная**

Находится на	**8 из 9**	**этажей**	**Расположение квартиры:**	**Неугловая**	
Количество комнат:	**1**	**Общ. пл.:**	**45.70 кв.м.;**	**Жил. Пл.**	**18.30 кв.м.**

Окна выходят:	на «спокойную» внутреннюю улицу
Шумность расположения:	средняя
Двери:	**дерево** **входная** **Металлическая**
Окна:	**металлопластиковые**
Пол:	**ламинат**
Отделка стен:	**обои**
Сантехника (состояние):	Хорошая

Балкон/лоджия -	**Имеется**	**(кол-во), застекленных**	*1*	**(кол-во), неостекленных**
Ванная:	**имеется**	**, туалет:**	**имеется**	
Телефон:	_____	**, Год последнего кап. ремонта:**	н/у	

Перепланировка/не узаконенные строения и прочие замечания: *отсутсвуют*

Дата осмотра ***28 октября 2025 года***

Осмотр произвёл (а):
оценщик Ізбасар Бекәділ Сүндетұлы ИИН 020122501088
Квалификационное свидетельство оценщика
"Оценщик недвижимого имущества" №63 от 18.03.2024 г.;

м.п. _____ (подпись)

При осмотре объекта присутствовал: **Уразова Сайран Сармановна** **м.п.**_____ **(подпись)**

Данные Заказчика/Собственника/ третьих лиц:

Удостоверение личности №046567350, Выдано МВД РК, Дата выдачи от - 18.09.2019 г., Срок действия до - 17.09.2029 г., ИИН 580123400887, Банковские реквизиты отсутствуют

контактные телефоны: _____ моб. телефон: _____

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

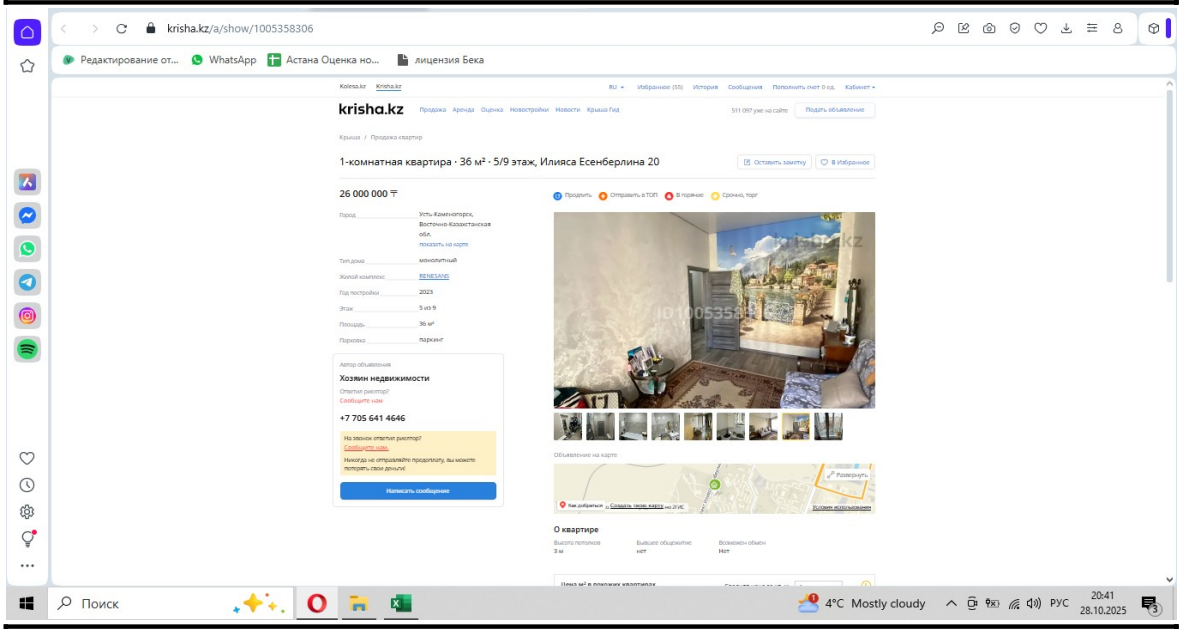
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

приложение №2 к отчету об оценки 1296/25 от 28 октября 2025 г.

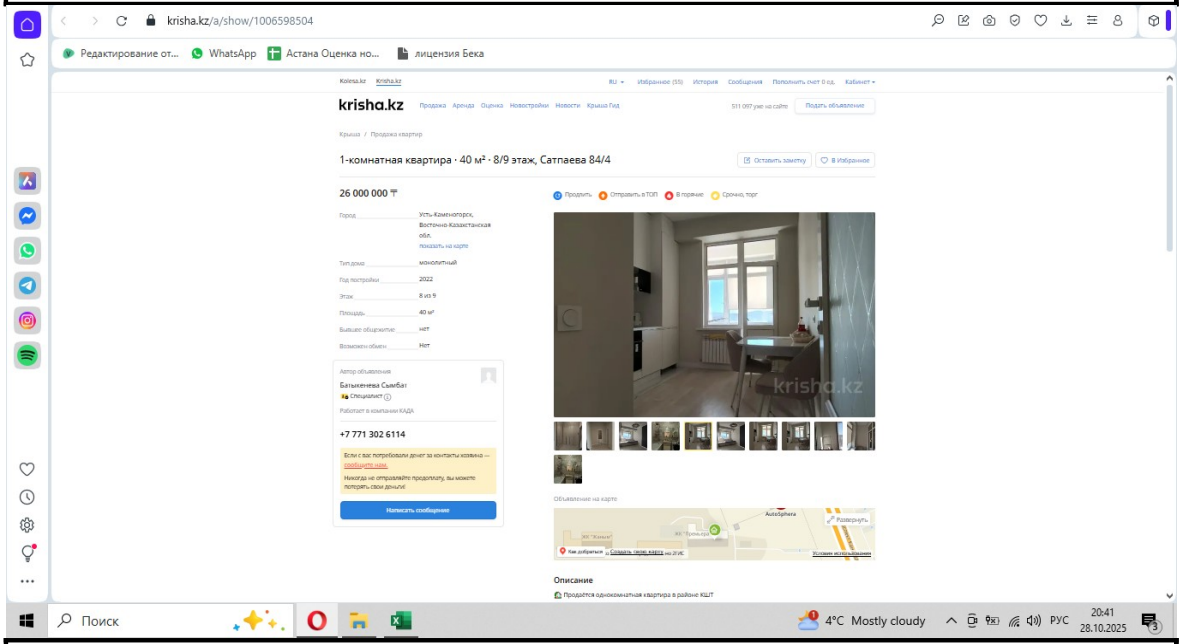
Обьект: Однокомнатная квартира

Адрес: Республика Казахстан, область Восточно-Казахстанская, город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом №13/6, квартира №45

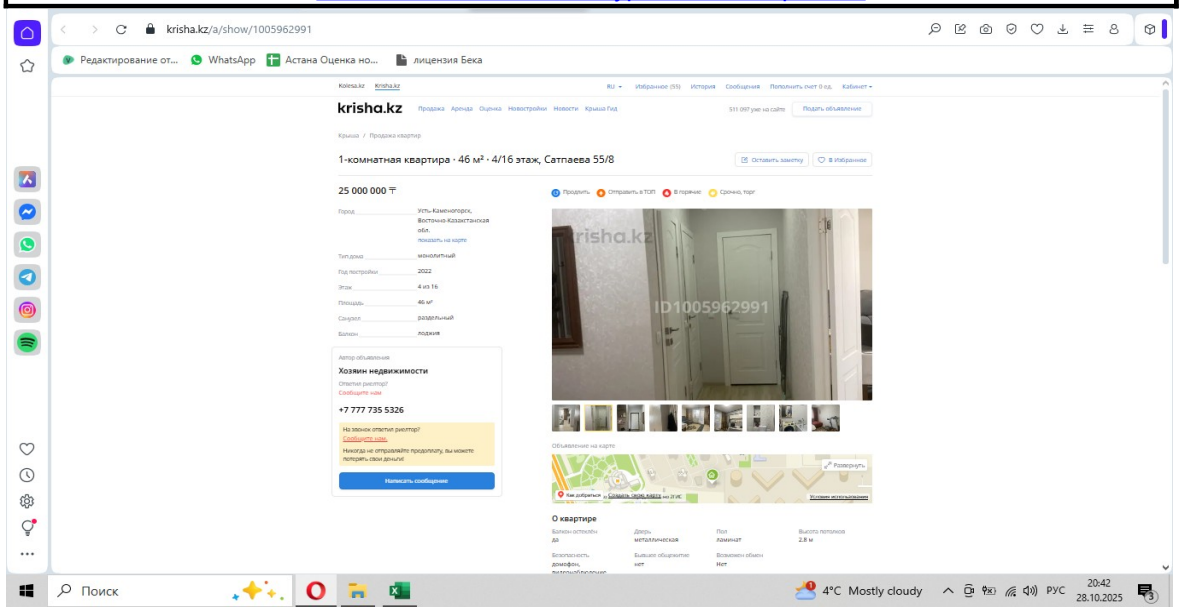
https://krisha.kz/a/show/1005358306?srchid=019a2b50-ca92-7b10-9027-09976ed82860&srchtype=filter&srchpos=5



https://krisha.kz/a/show/1006598504?srchid=019a2b50-ca92-7b10-9027-09976ed82860&srchtype=filter&srchpos=6



https://krisha.kz/a/show/1005962991?srchid=019a2b76-2755-79f1-ad3d-9215e41bef7c&srchtype=filter&srchpos=17



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ

ТЕГІ / ФАМИЛИЯ
УРАЗОВА

АТЫ / ИМЯ
САЙРАН

ӘКЕСІНІҢ АТЫ / ОТЧЕСТВО
САРМАНОВНА

ТУҒАН КҮНІ / ДАТА РОЖДЕНИЯ
23.01.1958

ЖСН / ИИН 580123400887

046567350

ТУҒАН ЖЕРІ / МЕСТО РОЖДЕНИЯ
ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ҰЛТЫ / НАЦИОНАЛЬНОСТЬ
ОБЛ.
КАЗАШКА

БЕРГЕН ОРГАН / ОРГАН ВЫДАЧИ
МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РК

БЕРІЛГЕН КҮНІ – ҚОЛДАНЫЛУ МЕРЗІМІ/ДАТА ВЫДАЧИ – СРОК ДЕЙСТВИЯ
18.09.2019 - 17.09.2029

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
URAZOVA<<SAIRAN<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

ПӘТЕРДІ САТЫП АЛУ-САТУ ШАРТЫ

Өскемен қаласы
2022 жылғы «06» мамыр

Біз, төменде қол қоюшылар, бұдан әрі **«Сатушылар»** деп аталатын
Аубакирова Алмагуль Амангельдиновна, туған күні 14.06.1972 жылғы, ЖСН 720614400232, туған жері Алматы, мекенжайы: ШҚО, Семей қаласы, Заозерная көшесі, № 37 үй, және бұдан әрі **«Сатып алушы»** деп аталатын
Уразова Сайран Сармановна, туған күні 23.01.1958 жылғы, ЖСН 580123400887, туған жері ШҚО, мекенжайы: Өскемен қаласы, Бажов көшесі, № 331 үй, № 21 пәтер, бірлесіп **«Тараптар»** деп аталып, төмендегі жөнінде осы шартты жасасты:

1. **Өскемен қаласы, Ілияс Есенберлин даңғылы, № 13/6 үй, № 45 пәтер** мекенжайы бойынша орналасқан, жалпы ауданы 45,7 шаршы метр, оның ішінде тұрғын-жай алаңы 18,3 ш.м., бір бөлмелі пәтерді **«Сатушы»** сатты, ал **«Сатып алушы»** сатып алды.
2. Көрсетілген пәтер **«Сатушыға»** 14.12.2020 жылғы № 3444 сатып алу-сату шарты негізінде тиесілі.
3. Аталған пәтер 13 000 000 (он үш миллион) теңгеге сатылды, сатып алу-сату шартына қол қойғанға дейін «Сатып алушымен» «Сатушыға» қолма-қол ақша қаражаттарын төлейтін болады.
4. «Сатушы» осы шартты жасағанға дейін жоғарыда көрсетілген пәтердің бұған дейін иеліктен айрылмағандығына, кепілге алынбағандығы, дауда және тыйым салуда болмағандығына кепілдік береді.
5. Ерекше шарттар жоқ.
6. Тараптарға «Неке (ерлі-зайыптылық) және отбасы туралы» Қазақстан Республикасыц Кодексінің 34-бабының, Қазақстан Республикасы азаматтық кодексінің 155, 235, 238, 406-баптарының мазмұны түсіндірілді.
7. **«Сатушының»** 06.05.2022 жылғы № 3156 жылжымайтын мүлікті сату кезінде жұбайының жылжымайтын мүлікті сатуға келісімі.
8. **«Сатып алушы»** жоғарыда көрсетілген жылжымайтын мүлікті иеленген кезде некеде болмағандығы туралы ескертеді.
9. Осы шарт үш данада жасалады, оның екеуі Сатып алушыға (бірі сатып алушыға, екіншісі жылжымайтын мүлікке құқықтарды және олармен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органға), біреуі Сатушыға беріледі.
10. **«Сатушы»** жоғарыда көрсетілген пәтерді **«Сатып алушыға»** жарамды сантехникалық, электротехникалық және басқа жабдықтармен жинақталған, коммуналдық төлемдер бойынша қарызбен құқықтық таласы жоқ, тұруға жарамды

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

г.Усть-Каменогорск
от «06» мая 2022 года.

Мы нижеподписавшиеся:
Аубакирова Алмагуль Амангельдиновна, 14.06.1972 года рождения, ИИН 720614400232, уроженец(ка) Алматы, проживающий(ая) по адресу: ВКО, г.Семей, улица Заозерная, дом № 37, именуемый(ая) в дальнейшем **«Продавец»** с одной стороны, и
Уразова Сайран Сармановна, 23.01.1958 года рождения, ИИН 580123400887, уроженец(ка) ВКО, проживающий(ая) по адресу: ВКО, г.Усть-Каменогорск, улица Бажова, дом № 331, квартира № 21, именуемый(ая) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **«Продавец»** продал, а **«Покупатель»** купил квартиру, состоящую из одной комнаты, общей площадью 45,7 кв.м., в том числе жилой площадью 18,3 кв.м., находящуюся по адресу: **город Усть-Каменогорск, проспект Илияса Есенберлина, дом № 13/6, квартира № 45.**
2. Указанная квартира принадлежит **«Продавцу»** на праве собственности на основании договора купли-продажи № 3444 от 14.12.2020 года.
3. Указанная квартира продана за 13 000 000 (тринадцать миллионов) тенге, которые будут выплачены **«Покупателем»** **«Продавцу»** наличными денежными средствами до подписания настоящего договора купли-продажи квартиры.
4. **«Продавец»** гарантирует, что до заключения настоящего договора указанная выше квартира ранее не отчуждалась, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.
5. Особые условия нет.
6. Содержание статьи 155,235,238,406 Гражданского кодекса Республики Казахстан, с. 34 Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье» сторонам разъяснено.
7. Письменное согласие супруга **«Продавца»** на продажу недвижимого имущества № 3156 от 06.05.2022 года.
8. **«Покупатель»** ставит в известность, что на момент приобретения вышеуказанного недвижимого имущества в браке не состоит.
9. Настоящий договор составляется в трех экземплярах, из которых два выдаются «Покупателю» (один для покупателя, второй в орган осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним), один - Продавцу.

күйде беруге міндеттенеді.

10. «**Продавец**» обязуется передать указанную выше квартиру «**Покупателю**» в пригодном для проживания состоянии, укомплектованную исправным сантехническим, электротехническим и иным оборудованием, не обремененную задолженностями по коммунальным платежам.

Тараптардың қолдары/Подписи сторон:

Сатушы/Продавец: Аубар Аубакирова Алмагуль Алмангельдиновна

Сатып алушы/Покупатель: Уразова Сайран Сармановна

«Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы»
Заңның 21 бабына сәйкес «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік
«орпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамы Шығыс Қазақстан
облысы бойынша филиалының халыққа қызмет көрсету бойынша
Өскемен қалалық №1 бөлімінің маманы мәміле жасаушы тұлғалардың қойған
қолдарының растығын және олардың тілегін өз еркін білдіру мен сәйкестігін

20 22 ж. « 06 » мая / мамыр
(маманның тегі, аті-жөні)

тексерді Турсинкалова Г.С.
(қолы)

«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

11.05.2022 16:19 № 002225323842 УРАЗОВА САЙРАН САРМАНОВНА

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. Илияса Есенберлина, д. 13/6, кв. 45, 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 МДҚ 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: Сайлханова А.Е

«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)

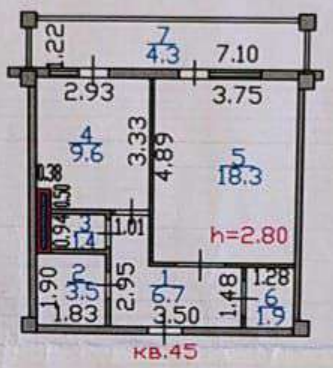
на квартиру (комнату (-ы) в многоквартирном жилом доме (общежитии)

Облысы Шығыс Қазақстан
Область Восточно-Казахстанская
Қала Өскемен қ.
Город г. Усть-Каменогорск
Ауданы
Район
Қаладағы аудан
Район в городе

Мекен-жайы Адрес Ілияс Есенберлин даңғ., 13/6 ү., 45 п. / пр. Илияса Есенберлина, д. 13/6, кв. 45
Кадастрлық немір / Кадастровый номер 05:085:102:2042:1:45
Түгендеу немір / Инвентарный номер 113415

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

Масштаб 1:200



Қабырға материалы / Материал стен: монолит, газоблоки
қабаты / этаж: 8
қабат-ғы / этажность: 9
салынған жылы / год постройки: 2020

Экспликациясы / Экспликация

Атауы Наименование	Жалпы алаңы Общая площадь	Соның ішінде В том числе: тұрғын жилая	Соның ішінде В том числе: тұрғын емес нежилая	лоджия	балкон	Атауы Наименование	Жалпы алаңы Общая площадь	Соның ішінде В том числе: тұрғын жилая	Соның ішінде В том числе: тұрғын емес нежилая	лоджия	балкон
1)дәліз коридор	6,7		6,7			5)тұрғын бөлме жилая комната	18,3	18,3			
2)жуынатын бөлме ванная	3,5		3,5			6)қойма кладовая	1,9		1,9		
3)әжетхана туалет	1,4		1,4			7)поджия (коэф. 0,5) лоджия (коэф. 0,5)	4,3			4,3	
4)ас бөлме кухня	9,6		9,6								
						Пайдалы ауданы / Полезная площадь	41,4	18,3	23,1		
						Қорытынды / Итого	45,7	18,3	23,1	4,3	

Берілген күні / Дата выдачи: 17.07.2020 М.П.

Директордың орынбасары / Заместитель директора: Туленов Д.С

Басқармасының басшысы / Руководитель Управления: Севидова Е.А

Орындаушы(лар) / Исполнитель(и): Кайролданов Е.М

реестровый № заказа 10100424320332

egov

"Мемлекеттік қызметтер алу бойынша (Бірыңғай байланыс орталығы) ақпараттық-анықтамалық қызметі"

1414

Құжат электрондық үкімет порталымен құрылған
Документ сформирован порталом электронного правительства

"Информационно-справочная служба (Единый контакт-центр) Касательно получения государственных услуг"

Бірегей нөмір: GOV44574075
Уникальный номер:

Алу күні мен уақыты: 28.10.2025
Дата получения:

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

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

№. GOV44574075 **от** 28.10.2025

Выдана: УРАЗОВА САЙРАН САРМАНОВНА, 23.01.1958, ИИН 580123400887
в подтверждение того, что на следующие объекты недвижимости:

Вид недвижимости	Кадастровый Номер	Целевое назначение (литер по плану)	Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)	Кол-во составляющих	Этажность, этаж	Площадь общая/ объем/ протяженность	Площадь жилая	Площадь основная	Площадь полезная	Делимость (ЗУ)	Примечание
Вторичный объект	05:085:102:2042:1:45	квартира	обл. Восточно-Казахстанская, г. Усть-Каменогорск, пр. Илияса Есенберлина, д. 13/6, кв. 45, (РКА1202000119355548)	7/1	9/8	45.7(м2)	18.3(м2)	X	41.4(м2)	X	

1) зарегистрировано право:

Вид права	Содержание	Правообладатель	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения права	Дата, время регистрации
Право собственности	ВО (квартира)	Уразова Сайран Сармановна, 23.01.1958 г.р.	Индивидуальная	Договор купли-продажи - 06.05.2022	11.05.2022 16:19:24

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

Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы
Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

Мүшелігі туралы
КУӘЛІГІ
бағалаушылар палатасына

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в палате оценщиков
Ізбасар Бекәділ Сүндетұлы
ЖСН/ИИН 020122501088

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізілімге енгізілген күні 26.03.2024 ж.
включен(-а) в реестр палаты оценщиков
«Столичная палата профессиональных оценщиков» 26.03.2024 г.

2025 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды
Действительно до «31» декабря 2025 года

Куәліктің тіркеу номері **СППО-708**
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 31.12.2024 ж.
Дата выдачи 31.12.2024 г.

Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

«АКБП» БП
ПО СППО

Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы
Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

«Бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәлік
Свидетельство
о присвоении квалификации «Оценщик»

Ізбасар Бекәділ Сүндетұлы
ЖСН/ИИН 020122501088

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

Біліктілік емтиханынан өтті деп тану туралы "АКБП" БП атқарушы директорының 18.03.2024 ж. № 63 Шешімі
Решение № 63 исполнительного директора ПО «СППО» от 18.03.2024 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері СППО-708-ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 18.03.2024 ж.
Дата выдачи 18.03.2024 г.

Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

О.Н. Яковлева

КСО РК

ПО "СППО"

Товарищество с ограниченной ответственностью

АСТАНА ОЦЕНКА

Прошнуровано и пронумеровано

27 листов.