ЖАУАПКЕРШІЛІГІ
ШЕКТЕУЛІГІ
СЕРІКТЕСТІГІ
«LTL BAĞALAU GROUP»
М01М7Y5 Қарағанды қ.,
Қазыбек Би ат.ауд., көш.Ермеков, 4-46
Тел: 8-700-133-96-79;
8-700-132-49-49

ТОВАРИЩЕСТВО С
ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«LTL BAĞALAU GROUP»
М01М7Y5 г. Караганда,
р-он им.Казыбек Би, ул.Ермекова, 4-46
Тел: 8-700-133-96-79;
8-700-132-49-49

БИН 250840000455, р/с KZ29722S000047350646 в АО "Kaspi Bank", БИК CASPKZKA
Справка о государственной регистрации юридического лица от 01.08.2025г.

«Утверждаю»
Директор
ТОО «LTL BAĞALAU GROUP»
Богатырев Л.В.
«26» сентября 2025 года

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №2025-09-55

Объект оценки: *Домовладение с правом частной собственности на земельный участок*

Месторасположение объекта оценки: *Карагандинская область, Нуринский район, поселок Нура, улица Смагулова, дом 15, квартира 2*

Основание для проведения оценки: *Договор №2025-09-55 от 26.09.2025г.*

Заказчик оценки: *Кульпеисов Шарапат Искакович*

Реквизиты заказчика: *Удостоверение личности №040172984 выдано МВД РК от 09.11.2015г.; ИИН 531 103 300 429; адрес регистрации: Карагандинская область, Нуринский район, поселок Нура, улица Асылбекова, дом 21/1*

Собственник(-и) объекта оценки: *Кульпеисов Шарапат Искакович*

Вид оценки: *Обязательная*

Вид определяемой стоимости: *Рыночная*

Цель оценки: *Определение рыночной стоимости*

Назначение оценки: *Реализация (отчуждение) объекта*

Рыночная стоимость объекта оценки: *22 342 000 (Двадцать два миллиона триста сорок две тысячи) тенге*

Дата оценки: *по состоянию на 26 сентября 2025 года*

Дата составления отчёта: *26 сентября 2025 года*

Исполнитель: *оценщик Богатырев Лев Валерьевич*
Свидетельство о членстве в палате оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков», регистрационный номер свидетельства СППО-726 от 31.12.2024г.

г. Караганда 2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1	**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ**	3
1.1	Основание для проведения оценки	3
1.2	Задание на оценку	3
1.3	Сведения об оценщике	3
1.4	Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведение оценки	4
1.5	Перечень документов используемых при проведение оценки	5
1.6	Основные термины и определения, применяемые в отчете	6
Глава 2	**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**	7
2.1	Дата осмотра объекта оценки	7
2.2	Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки	7
2.3	Описание месторасположения объекта оценки	8
Глава 3	**РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**	9
3.1	Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов	9
3.2	Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	14
3.3	Согласование результатов оценки	21
Глава 4	**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**	23

Приложения:
Акт осмотра объекта оценки
Фотографии объекта оценки
Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления
Документы подтверждающие исходные данные
Свидетельство о присвоении квалификации «Оценщик»
Свидетельство о членстве в палате оценщиков

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 Основание для проведения оценки

Договор об оказании услуг на проведение оценки №2025-09-55 от 26.09.2025г.

1.2 Задание на оценку

Положение	Значение
Наименование объекта	Домовладение с правом частной собственности на земельный участок
Заказчик оценки	Кульпеисов Шарапат Искакович Удостоверение личности №040172984 выдано МВД РК от 09.11.2015г.; ИИН 531 103 300 429; адрес регистрации: Карагандинская область, Нуринский район, поселок Нура, улица Асылбекова, дом 21/1
Местонахождение объекта	Карагандинская область, Нуринский район, поселок Нура, улица Смагулова, дом 15, квартира 2
Собственник(-и) объекта оценки	Кульпеисов Шарапат Искакович
Оцениваемые права	Право собственности
Вид оценки	Обязательная
Идентификация имущественных прав	Частная собственность
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Назначение оценки	Определение рыночной стоимости в целях реализации (отчуждения) объекта
Вид стоимости Объекта	Рыночная
База стоимости	Рыночная

1.3. Сведения об оценщике

ФИО	Квалификация	Сведения
Богатырев Лев Валерьевич	Оценщик	ИИН 990 728 351 611 Адрес: г.Караганда, р-он им. Казыбек би, пр. Нурсултана Назарбаева, 12, оф.4 Свидетельство о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества», регистрационный номер свидетельства СППО-726-ОНИ от 14.06.2024г., выдано ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков» Свидетельство о членстве в палате оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков», регистрационный номер свидетельства СППО-726 от 31.12.2024г. Договор страхования оценщика Серия В-ОЦ №030-25-14082217/787001ДС от 02.07.2025г. АО СК «НОМАД Иншуранс», филиал Караганда Трудовой договор с ТОО «LTL BAĞALAU GROUP» №01 от 01.08.2025г. Дополнительное соглашение №01-ДС от 01.08.2025г. Приказ о приеме на работу в должности оценщика №01-ПР от 01.08.2025г.

Таблица «Сведения о юридическом лице»

Реквизит	Значение
Полное наименование	Товарищество с ограниченной ответственностью "LTL BAĞALAU GROUP "
Директор	Богатырев Лев Валерьевич ИИН 990 728 351 611 Согласно Приказу №01 от 01.08.2025г. на основании Решения №1 единственного участника ТОО «LTL BAĞALAU GROUP»
Юридический адрес	г.Караганда, р-он Им.Казыбек би, ул.Ермекова, 4-46
Фактический адрес	г.Караганда, р-он им. Казыбек би, пр. Н.Назарбаева, 12, оф.4
Электронный адрес	E-mail: 1.iz.1000@mail.ru
Контактные телефоны	8-700-133-96-79; 8-700-132-49-49
Справка о государственной регистрации юридического лица	Уникальный номер № 101000151592788 от 01.08.2025г.

- Право пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от него выгоду. Выгода может выступать в виде дохода, приращения, плодов, приплода и в иных формах.
- Право распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества.

Источник: Гражданский кодекс РК,
Статья 188. Понятие и содержание права собственности

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

26 сентября 2025 года специалистом ТОО «LTL BAĞALAU GROUP» был произведен осмотр объекта оценки.

2.2 Описание объекта оценки

Объектом оценки является Домовладение с правом частной собственности на земельный участок, расположенное по адресу: Карагандинская область, Нуринский район, поселок Нура, улица Смагулова, дом 15, квартира 2.

Приведем более подробные описания объектов оценки, согласно визуального осмотра и кадастровому паспорту объекта недвижимости, характеристики объекта оценки следующие:

Таблица «Описание объекта недвижимости»

Наименование характеристики	Домовладение (Литер А)
Общая площадь, кв.м.	*86,5*
Жилая площадь, кв.м.	*47,0*
Площадь застройки, кв.м	*110,2*
Объем здания, куб. м.	*308,5*
Год постройки	*2025*
Материал стен	*Газоблоки*
Фундамент	*Бетон*
Кровля	*Профлист*
Этажность	*1*
Тип планировки	*Двухквартирный жилой дом*
Перепланировка/расхождение	*Не имеется*
Данные для классификации уровня отделки	
Наружная отделка	*Панели*
Год последнего капитального ремонта	*2025*
Необходимость ремонта на момент осмотра	*Не требуется*
Отделка потолка	*Натяжной*
Отделка стен	*Обои*
Покрытие пола	*Линолеум*
Отделка кухни	*Обои*
Межкомнатные двери	*Филенчатые*
Входная дверь	*Металлическая*
Оконные блоки	*Металлопластиковые*
Данные по имеющимся инженерным коммуникациям	
Отопление	*Имеется (Автономное (на твердом топливе)*
Электроснабжение	*Имеется (Центральное)*
Водоснабжение	*Имеется (Центральное)*
Канализация	*Имеется (Автономная (сетпик)*

Состав и площади помещений жилого дома по техническому паспорту следующие:

№ п/п	Помещение	Площадь, м2
1	Коридор	12,0
2	Кухня	13,8
3	Санузел	5,1
4	Жилая комната	19,6
5	Жилая комната	12,0
6	Жилая комната	15,4
7	Прихожая	6,6
8	Топочная	2,0
Итого общая площадь, кв.м:		**86,5**
В том числе, жилая площадь, кв.м:		**47,0**

ГЛАВА 4: ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа и расчетов, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость домовладения с правом частной собственности на земельный участок, расположенного по адресу: Карагандинская область, Нуринский район, поселок Нура, улица Смагулова, дом 15, квартира 2, с учетом допустимого округления, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

22 342 000
(Двадцать два миллиона триста сорок две тысячи) тенге

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 так же при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

Оценщик: ***Богатырев Л.В.***

Зарегистрировано в ТОО «LTL BAĞALAU GROUP»
«26» сентября 2025 года

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: *Домовладение с правом частной собственности на земельный участок*
Месторасположение объекта оценки: *Карагандинская область, Нуринский район, поселок Нура, улица Смагулова, дом 15, квартира 2.*
Собственник объекта оценки: *Кульпеисов Шарапат Искакович*

Таблица «Описание объекта недвижимости»

Наименование характеристики	Домовладение (Литер А)
Общая площадь, кв.м.	*86,5*
Жилая площадь, кв.м.	*47,0*
Площадь застройки, кв.м	*110,2*
Объем здания, куб. м.	*308,5*
Год постройки	*2025*
Материал стен	*Газоблоки*
Фундамент	*Бетон*
Кровля	*Профлист*
Этажность	*1*
Тип планировки	*Двухквартирный жилой дом*
Перепланировка/расхождение	*Не имеется*
Данные для классификации уровня отделки	
Наружная отделка	*Панели*
Год последнего капитального ремонта	*2025*
Необходимость ремонта на момент осмотра	*Не требуется*
Отделка потолка	*Натяжной*
Отделка стен	*Обои*
Покрытие пола	*Линолеум*
Отделка кухни	*Обои*
Межкомнатные двери	*Филенчатые*
Входная дверь	*Металлическая*
Оконные блоки	*Металлопластиковые*
Данные по имеющимся инженерным коммуникациям	
Отопление	*Имеется (Автономное (на твердом топливе)*
Электроснабжение	*Имеется (Центральное)*
Водоснабжение	*Имеется (Центральное)*
Канализация	*Имеется (Автономная (сетпик)*

Характеристики земельного участка следующие:

Кадастровый номер земельного участка	*09:136:029:687*
Право на земельный участок	*Право частной собственности на земельный участок*
Площадь земельного участка, гектар	*0,0990*
Категория земель	*Земли населенных пунктов*
Целевое назначение земельного участка	*Ведение личного подсобного хозяйства*
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	*Соблюдение санитарных и экологических норм*
Делимость земельного участка	*Делимый*

На момент осмотра объект оценки находился в отличном состоянии, не требующем проведения ремонтно-отделочных работ. Используется по целевому назначению, в качестве жилого дома. Расхождения с кадастровым паспортом не выявлены.

ТОО «LTL BAĞALAU GROUP»

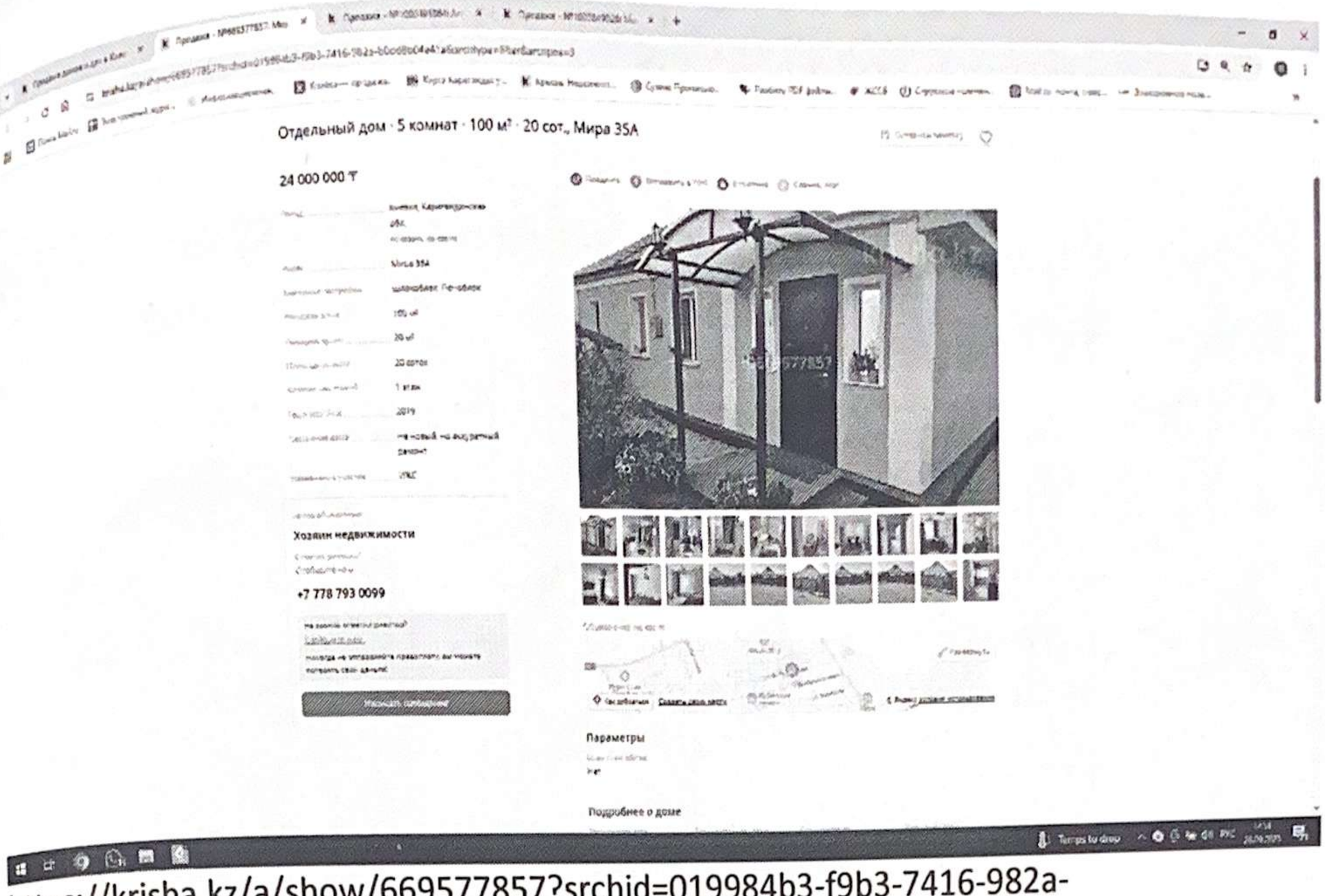
Оценщик *Богатырев Л.В.*

(подпись)

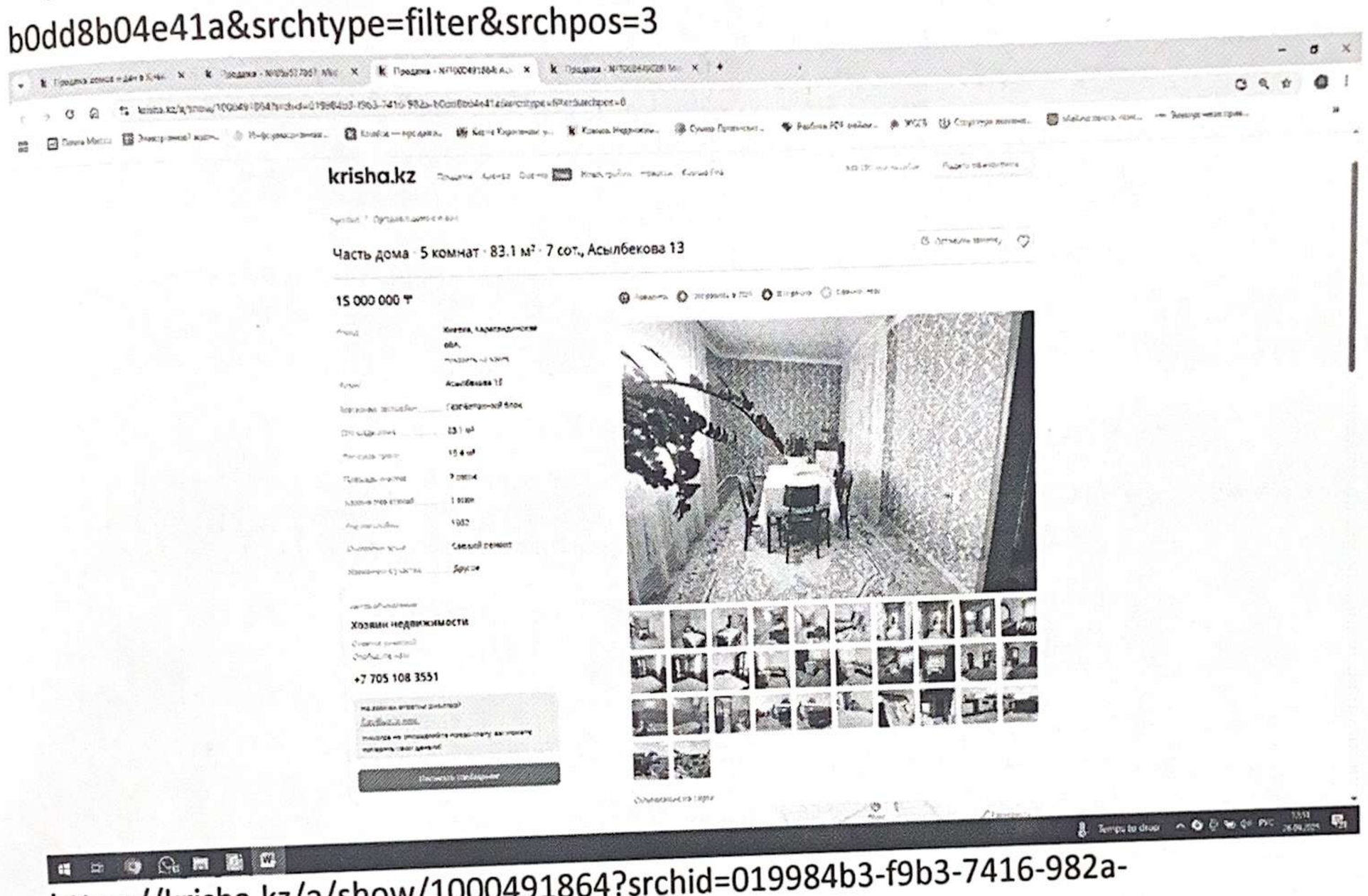
Собственника

(подпись)

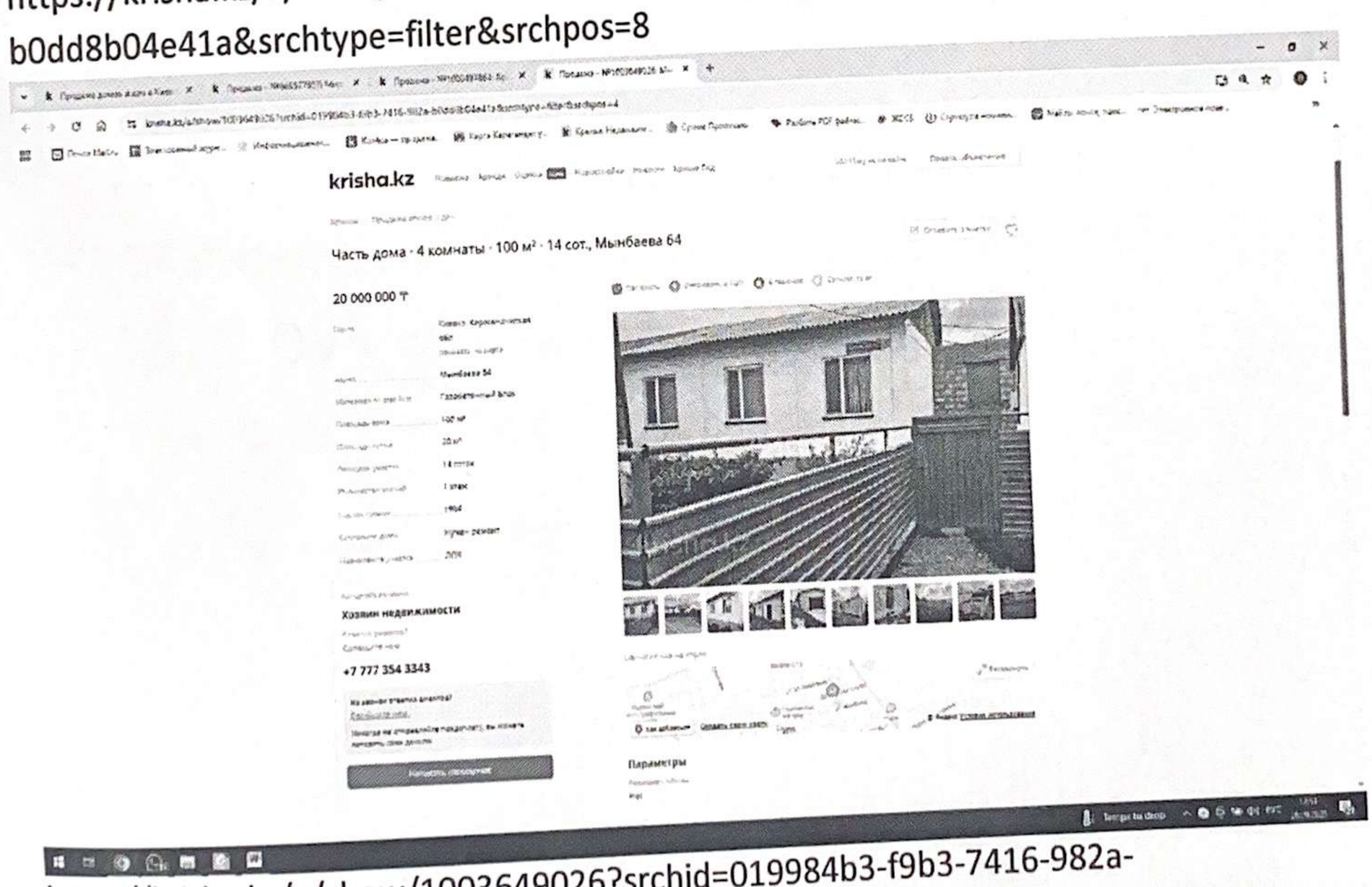
Дата проведения осмотра *26 сентября 2025 года*



https://krisha.kz/a/show/669577857?srchid=019984b3-f9b3-7416-982a-b0dd8b04e41a&srchtype=filter&srchpos=3



https://krisha.kz/a/show/1000491864?srchid=019984b3-f9b3-7416-982a-b0dd8b04e41a&srchtype=filter&srchpos=8



https://krisha.kz/a/show/1003649026?srchid=019984b3-f9b3-7416-982a-b0dd8b04e41a&srchtype=filter&srchpos=4

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»

Богатырев Лев Валерьевич
ЖСН/ИИН 990728351611

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

Біліктілік емтиханынан өтті деп тану туралы "АКБП" БП атқарушы директорының
14.06.2024 ж. № 66 Шешімі
Решение № 66 исполнительного директора ПО «СППО» от 14.06.2024 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-726-ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 14.06.2024 ж.
Дата выдачи 14.06.2024 г.

Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

О.Н. Яковлева

КСО РК

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
Богатырев Лев Валерьевич
ЖСН/ИИН 990728351611

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізілімге енгізілген күні 28.06.2024 ж.
включен(-а) в реестр палаты оценщиков
«Столичная палата профессиональных оценщиков» 28.06.2024 г.

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

Куәліктің тіркеу нөмірі **СППО-726**
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

35

Прошнуровано и пронумеровано
на 35 (тридцать пять) листах

Директор
ТОО «FTE BAGALAU GROUP»
_____ Богатырев Л.В.