НЕЗАВИСИМАЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
ОЦЕНКА

Утверждаю:
ИП «Vid»
Оценщик
Метенов Д.Н.
«14» января 2026 года.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

НОМЕР ОТЧЕТА № 14/01-26-01

Дата составления отчета		«14» января 2026 года.	
Наименование оцениваемого имущества		Трехкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме	
Адрес места нахождения оцениваемого имущества		РК, Костанайская область, г.Аркалык,ул.Шакшак Жанибека ,д.99,кв 31	
Дата оценки:		«14» января 2026 года.	
Цель оценки		Определение стоимости объекта оценки	
Назначение оценки		Для обеспечения залога	
Вид определяемой стоимости		Рыночная стоимость	
Заказчик оценки	ФИО или наименование юр.лица	Мұқан Нұрлыбек Сабитұлы	
	Адрес местонахождения	РК, Костанайская область, г.Аркалык,ул.Шакшак Жанибека ,д.99,кв 31	
	ИИН	№	741211301001
ФИО оценщика и реквизиты		Метенов Дмитрий Николаевич ИП «Vid» г. Костанай, ул. Аль-Фараби д.119, каб.413 В БИН 860512350434 ИИК KZ64998GTB0001254916 Филиал АО «Alatau City Bank» БИК TSESKZKA	
Наименование палаты оценщиков		ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков » СППО № 405 от 31.12.2025 г.	
Рыночная стоимость, тенге		22 164 260	(Двадцать два миллиона сто шестьдесят четыре тысячи двести шестьдесят)

Scanned with CamScanner

Содержание отчета

№ пп	Наименование разделов	Страница
1.	**РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ**	3
1.1.	Основание для проведения оценки	3
1.2.	Задание на оценку	3
1.3.	Сведение 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 оценке	5
1.6.	Основные термины и определения, применяемые в отчете	5
2.	**РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**	6
2.1.	Дата осмотра объекта оценки	6
2.2.	Общая характеристика и состояние объекта оценки	6
3.	**РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**	8
3.1.	Методология оценки, обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	8
3.2.	Описание процесса оценки и расчеты, выполненые с использованием выбраных подходов/методов	10
3.3.	Согласование результатов оценки	14
4.	**РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**	15
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	

Scanned with CamScanner

Раздел 1. Общие сведения об отчете

1.1.Основание для проведения оценки

Договор об оценке № 14/01-26-01 от «14» января 2026 года.

1.2.Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта	Трехкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме
Собственник объекта	Мұқан Нұрлыбек Сабитұлы ИИН 741211301001
Местонахождение объекта	РК, Костанайская область, г.Аркалык,ул.Шакшак Жанибека ,д.99,кв 31
Оцениваемые права, идентификация имущественных прав	Индивидуальная
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Оценщиком была проведена личная идентификация недвижимого имущества, с выездом на место и обследованием объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Объем проводимых исследований	По предоставленной заказчиком исходной документации правоустанавливающего и правоподтверждающего характера было установлено, что данный объект принадлежал собственникам на праве частной собственности. Оценщику на момент оценки неизвестно о том, что у третьих лиц есть причины или намерения для того, чтобы оспаривать у собственников право частной собственности на достаточных для этого законных основаниях.

1.3. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество	Метенов Дмитрий Николаевич		
ИИН	860512350434		
Местонахождение	г.Костанай, пр.Аль-Фараби д.119 каб 413в		
Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик"	№	КАО - 0153 - ОНИ	от 13.07.2018 г.
Свидетельство ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков »	№	СППО №405	от 31.12.2025 г.
Имущественная ответственность оценщика обеспечена договором о страховании ГПО	Гражданско-правовая ответственность оценщика по оценочной деятельности застрахована в АО "Стаховая компания "Amanat" на сумму 13 830 000 тенге. Договор страхования № 433-25-150-0000281 от 25.08.2025 г.		
Реквизиты по ИП	ИП «Vid» г. Костанай, ул. Аль-Фараби д.119, каб.413 ВБИН 860512350434 ИИК KZ64998GTB0001254916 Филиал АО «Alatau City Bank» БИК TSESKZKA		

Scanned with CamScanner

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими допущениями:
1. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правого положения оцениваемого объекта, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
4. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта, для которого производились расчеты.

5. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые (при их наличии) оговорены в Отчете.
6. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

8. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
11. Прилагаемый отчет не может рассматриваться отдельно от сделанных ограничений и допущений, и не предназначен для публикации в открытой печати. Также он не может быть использован для других целей, кроме целей, указанных в Отчёте, без письменного разрешения Оценщика. В случае несоблюдения ограничений, оговоренных в данном абзаце, Оценщик не несет никакой ответственности, в том числе материальной, за возможные потери.

12. Расчеты стоимости Объекта оценки осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.5. Перечень документов, использованных при оценке

Оценка имущества была проведена в соответствии с нормативными документами действующими на территории Республики Казахстан:

Законодательство в области оценочной деятельности

1. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республики Казахстан» № 133-VI ЗРК от 10.01.2018 г.(с именениями и дополнениями на дату оценки).

2. Приказ МФ РК от 03.05.2018 г. №501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке». (с изменениями и дополнениями утвержденным Приказом №772 от 01.08.2022 г.).

3. Приказ МФ РК от 26.04.2018 г. №487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10.01.2018 г. «Об оценочной деятельности в Республики Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков. (с изменениями и дополнениями утвержденным Приказом №512 от 18.05.2022 г.).

4. Приказ Министра финансов РК №519 «Об утверждении стандартов оценки» от 05.05.2018 г. (с изменениями и дополнениями утвержденными Приказом №876 от 23.08.2022 г.).

5. Стандарт оценки "Вид стоимости" и стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" утвержденный приказ Министра финансов Республики Казахстан от 23.08.2022 г. №876.
6. Стандарты палаты оценщиков "Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков" от 30.06.2018 г.

Scanned with CamScanner

7. Приказ Министра финансов РК №227 от 22.04.2024 г. «О внесении изменений в приказ министра финансов РК от 05.05.2018 г. №519 "Об утверждении стандартов оценки».

8. Справочник оценщика №2-2025/Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025.

Перечень данных, использованных при проведении оценки, полученных от Заказчика

- Договор о передаче в собственность недвижимого имущества от 04.11.2024 г. №13
- Уведомление о государственной регистрации №002264246359 от 08.11.2024 г.
- Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 13.11.2024 г.

Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках от 13.01.2026 г № 101000204081147

Удостоверение личности № 052658572

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

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;

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

Незавершенное строительство – объект строительства, не принятый в установленном порядке заказчиком для ввода в эксплуатацию и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации);

Остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

Альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки;

Здание – искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей;

Ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;

Земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;

Фактический (хронологический) возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;

Срок экономической жизни земельных улучшений – период, на протяжении которого получаемый или предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные с получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, на протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатации состоянии окупаются;

Оставшийся срок экономической жизни земельных улучшений – период с даты проведения оценки до конца срока экономической жизни;

Недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

Многолетние насаждения – вид основных фондов по натурально–вещественному признаку, включающий деревья и кустарники, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или однокультурного цикла;

Коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;

Сооружение – искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение имеет функциональное назначение, в том числе художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное;

Scanned with CamScanner

Действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
Операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:

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

Рентный доход (земельная рента) – доход, который получается при передаче недвижимого имущества за плату. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами, и предполагаемой прибылью производителя;
Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;
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, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;

Внешний износ (устаревание) – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);
Физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;
Передаточные устройства – земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и подобное любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи);

Чистый операционный доход (далее – ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами;
Терминальная стоимость– стоимость функционирующего актива по окончанию определенного прогнозного периода;
Эффективный (действительный) возраст – хронологический возраст с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст равен или отличается от хронологического в большую или меньшую сторону;

Тренд – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;
Функциональный износ (устаревание) – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;
Потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.Дата осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемого недвижимого имущества был произведен 14 января 2026 года в светлое время суток.

2.2. Общая характеристика объекта

Месторасположение	РК, Костанайская область, г.Аркалык,ул.Шакшак Жанибека ,д.99,кв 31
Состав объекта оценки	Объект оценки состоит из трех жилых комнат, коридора, кухни, ванной и туалета
Основные характеристики объекта оценки	
Количество комнат	3
Площадь общая, кв.м.	76,0
Площадь жилая, кв.м.	45,2
Площадь комнат, кв. м	13,6 15,1 16,5

Scanned with CamScanner

Площадь кухни, кв. м	10,4
Площадь санузла, кв. м	7,8
Площадь коридора, кв. м	11,3
Наличие балкона, лоджий, кв.м.	1,3
Входная дверь	металлическая
Межкомнатные двери	МДФ
Ориентация окон	во двор
Особенности планировки	улучшенная , кухня - 10,4 кв.м.
Расположение квартиры в жилом доме	не угловая
Тип и давность проведения ремонта	менее 2-х лет
Наличие дополнительного оснащения квартиры	нет
Возможное коммерческое использование объекта	нет
Обеспечение горячей водой	центральное
Обеспечение холодной водой	центральное
Обеспечение газом	нету
Отопление	центральное
Канализация	центральная
Год постройки	2024
Серия дома	-
Материал стен дома	монолит
Перекрытия дома	ж/бетонные
Состояние подъезда	хорошее
Состояние двора	хорошее
Транспортная доступность	хорошая
Этажность	2 из 5
Наличие перепланировки/ узаконенность	не установлено

Описание внутренней отделки

Элементы	Материал отделки	
	Описание	Состояние
Полы	ламинат, санузел - керамическая плитка	удовлетворительное
Стены	лефкас	удовлетворительное
Потолок	натяжные	удовлетворительное
Окна	м/пластиковые стеклопакеты	удовлетворительное
Двери межкомнатные	МДФ	удовлетворительное
Сантехника	в рабочем состоянии	удовлетворительное
Водопроводные трубы	п/пропиленновые, в рабочем состоянии	удовлетворительное
Канализационные трубы	пластиковые, в рабочем состоянии	удовлетворительное
Общее состояние		удовлетворительное

Назначение объекта оценки недвижимого имущества	Проживание	
Текущее использование объекта оценки	На момент осмотра объект оценки используется по назначению	
Состояние объекта оценки	Общее состояние объекта оценки определено как удовлетворительное , помещения не требуют текущего ремонта	
	Месторасположение	г.Аркалык

Scanned with CamScanner

Описание местоположения объекта оценки:	Инфраструктура района	Административно-жилой массив с среднеразвитой инфраструктурой. Ликвидность района хорошая. Наличие объектов социальной инфраструктуры - ,колледж, поликлиника
	Транспортная инфраструктура	Жилой дом расположен в близи улицы с асфальтовым дорожным покрытием, высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Остановки общественного транспорта в шаговой доступности.

Раздел 3. Расчетная часть отчета

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

Оценка объекта проводится в следующем порядке:

- 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);
- 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);
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
- согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- Составление полного повествовательного отчета.

При выборе и применении методов и подходов оценки оценщиком соблюдаются следующие требования:

- идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимого имущества;
- проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;
- обосновывается выбор методов оценки;
- обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей о обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

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

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

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

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Затратный подход включает следующие методы:

- метод поэлементного расчета;
- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости;
- метод удельных показателей;
- индексный метод.

Scanned with CamScanner

Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания (обесценения).
Физический износ бывает устранимым и неустранимым.
Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается:

1. методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

2. методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом, остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов.

3. методом экспертного анализа физического состояния по внешним признакам.

Внешний износ (экономическое устаревание) недвижимости неустраним.

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на объект оценки внешних факторов.

Такое устаревание выражается в снижении степени полезности недвижимости вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения уровня налогообложения, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип недвижимости. Степень влияния этих факторов измеряется в абсолютном или в процентном выражении.

2. Доходный подход - это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем.
Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

В состав доходного подхода входят следующие методы оценки:
• метод прямой капитализации дохода;
• метод дисконтированных денежных потоков.

3. Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

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

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

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

Scanned with CamScanner

Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Согласно принципам МСО использование всех трех подходов оценки должно основываться на рыночных данных (анализах, наблюдений). Тем не менее, применение всех подходов не является обязательным. Оценщик вправе для оценки конкретных объектов на основе имеющихся данных и сформулированного назначения оценки ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправданно или возможно.

В рамках настоящего 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 для оценки затратный и доходный подходы, в рамках настоящего Отчета. Так, как затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества при ограниченном рынке купли-продажи или аренды, в данном случае имеется достаточно информации по предложениям продажи аналогичных объектов.

Поскольку нет возможности с высокой степенью достоверности прогнозировать развитие рынка объектов аналогичных оцениваемому, а по доходному подходу нет полной и достоверной информации о доходах получаемых от использования оцениваемого объекта, нет возможности прогнозировать объемы будущих доходов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке квартиры из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

При оценке объекта оценщиком выбран метод сравнительного анализа – данный метод наиболее корректно отражает рыночную стоимость – путем отбора аналогичных объектов и применения корректировок.

Оценщиком было принято решение отказаться от.
метода 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.

Метода 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.

3.2.Описание процесса оценки и расчеты, выполненые с использованием выбраных подходов/методов

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 соответствие ее рыночным данным;
3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта элементов 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.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты-аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое".

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, при их наличии, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

Scanned with CamScanner

В сравнительном подходе для того, чтобы получить показания наиболее вероятной цены продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи алогичных объектов.

Виды примененных корректировок

1. *Корректировка на переданные имущественные права* – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.). Правовой статус на объект оценки, так же, одинаков по всем сравнимым объектам-аналогам и соответствует оцениваемому объекту.
2. *Корректировка на торг* – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок.

3. *Корректировка на финансовые условия* – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется). 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 трем 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).

4. *Корректировка на условия продажи* – продажа на открытом рынке/в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя; уступка в цене (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 трем аналогам будут чистыми, т.е., мотивация продавца и покупателя будет типичной.

5. *Корректировка на время продажи* – 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.
6. *Корректировка на местоположение* – учитывается расположение объекта оценки и его аналогов относительно наиболее привлекательных районов. Как указывалось выше, такая корректировка вносится по мере необходимости в том случае, если объекты расположены в разных районах.

7. *Корректировка физические характеристики* – учитывает разницу в физических характеристиках объектов:
7.1. *Корректировка на этаж* – предпочтение отдается промежуточным этажам.

7.2. *Корректировка на год постройки* – учитывается возраст здания.
7.3. *Корректировка уровень и состояние отделки* – тип проведенного ремонта и давность проведенного ремонта:

Эксклюзив (премиум) – подразумевает отделку в определенном художественном стиле, созданном профессиональным дизайнером (либо без него).
Евроремонт (стандарт) – ремонт высокого качества с использованием импортных и/или качественных стройматериалов.
Ремонт от застройщика либо обычный ремонт (эконом) – ремонт низкого качества с использованием дешевых стройматериалов.

Хорошее состояние – ремонт, произведенный несколько (не более 5) лет назад.

Среднее состояние – ремонт, произведенный более 5 лет назад, требующий косметического обновления.
Удовлетворительное состояние – требуется капитальный ремонт помещений, требующий замену, оконных и дверных проемов, инженерных сетей; окна – обычно деревянные, на стенах – обои, побелка, штукатурка, потолок – побелка, штукатурка.

Не удовлетворительное состояние – не пригодное для жилья помещение с полным или частичным отсутствием отделки.

7.4. *Корректировка на конструктивные элементы* – учитывается материал несущих и ограждающих конструкций здания и группу капитальности.

8. *Поправка на наличие инженерного обеспечения* – учитывает обеспечение объекта инженерно-техническими коммуникациями.

9. *Корректировка на площадь объекта (ликвидность)* – учитывается зависимость стоимости объекта от его площади, т.е. чем меньше площадь объекта, тем выше стоимость 1 кв. м.

При оценке недвижимости сравнительным подходом оценщиком путем обзвона и интервью с продавцами, была сформирована информационная база из предложений, близких по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

Из предложений (рекламно-информационных газет, различных источников СМИ и Интернета) выставленных на продажу, Оценщиком выбраны аналоги, наиболее приближенные к объекту оценки но, тем не менее, отличающихся по ряду характеристик, которые корректируются поправками.

Scanned with CamScanner

Тест на сравнимость выбранных аналогов с объектом оценки

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

Все объекты представляют собой площадью от 69,9 до 78,0 квадратных метров (площадь объекта оценки –76,0 квадратных метра), расположенные в том же районе, что и объект оценки.
Отклонение по ценам предложений составляет 6,8% (для проверки правильности и значимости результатов расчета используется коэффициент вариации, который не должен превышать 33%).

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

	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, тенге/м2	325520,8	282051,3	329041,5
Среднее значение	312204,5		
Дисперсия	1370025445,6		
Стандартное отклонение	21370,0		
Коэффициент вариации	6,8		

Трехкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме

Корректирующие показатели	Характеристика объекта оценки	*Используемые источники информации*		
		https://krisha.kz/a/show/1000934135	https://krisha.kz/a/show/1002399276	https://krisha.kz/a/show/1008626368
Дата обращения к информации		14.01.2026 г.	14.01.2026 г.	14.01.2026 г.
Контактные данные аналогов для проверки на надежность, точность и соответствие		+7 778 144 4690 3-комнатная квартира · 78 м² · 2/5 этаж, Ш. Жанибека 99	+7 702 924 9086 3-комнатная квартира · 76.8 м² · 1/5 этаж, Шакшак жанибек 99	+7 775 698 2886 3-комнатная квартира · 69.9 м² · 1/5 этаж, Маясова 25 — Дом орбита
Количество комнат	3	3	3	3
Цена объектов-аналогов, тенге		25 000 000	22 000 000	23 000 000
Общая площадь, кв. м.	76,0	76,8	78,0	69,9
Поправка на переданные имущественные права				
Частная собственность		Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		25 000 000	22 000 000	23 000 000
Поправка на торг				
корректировка на торг - учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Торг был принят -3,0% как средняя величина по городу Аркалык (3%-12%) согласно Справочника оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – по таблице 3.1. стр. 11.				
Корректировка, тенге		1000000	880000	920000
Скорректированная цена		24 000 000	21 120 000	22 080 000
Поправка на финансовые условия				
Типичные		Типичные	Типичные	Типичные
Процент поправки		0%	0%	0%

Scanned with CamScanner

Скорректированная цена	24 000 000	21 120 000	22 080 000
Поправка на условия продажи			
Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена	24 000 000	21 120 000	22 080 000
Поправка на время продажи			
Типичное	Типичное	Типичное	Типичное
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена	24 000 000	21 120 000	22 080 000
Цена предложения за 1 кв.м., тенге	312 500	270 769	315 880
Поправка на месторасположение			
г.Аркалык,пр.Абая 96	**Шакшак жанибек 99**	**Шакшак жанибек 99**	**Маясова 25 — Дом орбита**
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге	312 500	270 769	315 880
Поправка на этаж			
2 из 5	**1 из 5**	**2 из 5**	**1 из 5**
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге	312 500	270 769	315 880
Поправка на год постройки			
Поправка проведена алитическим методом по "Справочнику оценщика, 2010 г.". Объект оценки построен в 2024 году, аналоги №1 (2024 г.), №2 (2024 г.) и №3 (2010г.), согласно норме амортизации для объектов I группы капитальности применятся износ 0,7 % за каждый год, применим к объекту оценки соответствующие корректировки относительно аналогов: 0,0%; 0,0%; 9,8%.			
2024	**2024**	**2024**	**2010**
Процент поправки	0,0%	0,0%	9,8%
Скорректированная цена, тенге	312 500	270 769	346 836
Поправка на уровень и состояние отделки			
Эконом, хорошее	**Эконом, хорошее**	**Эконом, хорошее**	**Эконом, хорошее**
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге	312 500	270 769	346 836
Поправка на конструктивные элементы (ограждающие и несущие)			
гр. капитальности - I, стены - монолит , перкрытия - ж/б плиты	**гр. капитальности - I, стены - монолит , перкрытия - ж/б плиты**	**гр. капитальности - I, стены - монолит , перкрытия - ж/б плиты**	**гр. капитальности - I, стены - монолит , перкрытия - ж/б плиты**
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге	312 500	270 769	346 836
Поправка на наличие инженерно-технического обеспечения			
электроснабжение, водоснабжение, канализация, ц. отопление	**электроснабжение, водоснабжение, канализация, ц. отопление**	**электроснабжение, водоснабжение, канализация, ц. отопление**	**электроснабжение, водоснабжение, канализация, ц. отопление**
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге	312 500	270 769	346 836

Scanned with CamScanner

Поправка по площади (фактор маштаба), аналитический метод по справочнику "Ко-Инвест"			
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%
Коэффициент соотношения площадей	0,99	0,97	1,09
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге	312 500	270 769	346 836
Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов			
Итоговая процентная корректировка	0,0%	0,0%	9,8%
Абсолютная величина валовой корректировки	0,0%	0,0%	9,8%
Вес аналога	1,0000	1,0000	0,0000
Весовой коэффициент аналога	0,5000	0,5000	0,0000
Взвешенное значение стоимости аналога, тенге	156 250	135 385	0
Средневзвешенное значение 1 кв.м.,тенге	291 635		
Цена объекта оценки, тенге	22 164 260		

Таким образом, возможная рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом методом рыночной информации составляет:

22 164 260 тенге.

3.3. Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода и, если результаты, полученные разными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза.
Ввиду того, что расчет наиболее вероятной рыночной стоимости Объекта недвижимости производился одним подходом, согласование результатов оценки не проводилось.

Никакие другие источники получения конкретных значений данных коэффициентов, кроме материалов экспертных анализов и заключений, существовать и, следовательно, применяться не могут. По мнению оценщиков, при решении вопроса о стоимости исследуемого объекта недвижимости, предпочтение отдается сравнительному подходу, методу рыночной информации. Это обуславливается тем, что данная цена регулируется спросом и предложением, а следовательно наиболее реально отражает ценовую политику на рынке недвижимости. Данное оценочное мнение действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в случае будущего дефолта, ко времени которого могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта оценки была принята по сравнительному подходу и на дату оценки составила 22 164 260 тенге.

Scanned with CamScanner

Раздел 4. Заключительная часть отчета.

Наименование оцениваемого имущества	Трехкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме	
Адрес места нахождения оцениваемого имущества	РК, Костанайская область, г.Аркалык,ул.Шакшак Жанибека ,д.99,кв 31	
Наименование собственника	Мұқан Нұрлыбек Сабитұлы ИИН 741211301001	
Дата оценки:	*«14» января 2026 года.*	
Рыночная стоимость, тенге	22 164 260	(Двадцать два миллиона сто шестьдесят четыре тысячи двести шестьдесят)
Оценщик	Метенов Д.Н.	

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.

Scanned with CamScanner

Акт осмотра объекта оценки

Объект оценки: квартира в многоквартирном жилом доме

Адрес объекта: г. Архангельск ул. Шахтинская Жемчужина д. 39 к1/31

Дата осмотра: «14» 01 2026 года

Характеристика месторасположения

Граничащие и соседние улицы: ул. Шахтинская Жемчужина

Дом расположен: ☐ на проезжей части ☑ вблизи дороги ☐ далеко от дороги

Качество подъезда: ☑ асфальтированная дорога ☐ грунтовая дорога

Прилегающая территория: ☑ благоустроенная ☐ не благоустроенная

Озеленение прилегающей территории: ☐ высокое ☐ среднее ☐ низкое

Экологическая зона: ☐ отличная ☐ хорошая
☑ удовлетворительная ☐ неудовлетворительная

Шумность расположения: ☐ высокая ☑ средняя ☐ низкая

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая ☐ хорошая
☑ удовлетворительная ☐ низкая

Инфраструктура: ☐ высокоразвита ☑ среднеразвита ☐ слаборазвита

Близость учебных учреждений: ☑ дошкольные учреждения ☐ школы ☐ ВУЗЫ

Близость к торговым и культурным центрам: ☐ в непосредственной близости
☑ доступны ☐ значительно удалены

Дополнительные удобства (100-300 м. от объекта): ☐ автостоянка ☐ магазин ☐ рынок
☐ супермаркет ☐ парк ☐ детская площадка ☐ автобусная остановка ☐ поликлиника

Дополнительно_____

Характеристика многоквартирного жилого дома

Год постройки: 2024 **Количество этажей:** 5

Тип постройки: ☑ новой постройки ☐ старой постройки
☑ улучшенной планировки ☐ «хрущевка»

Материал стен: ☐ кирпич ☐ панель ☑ монолит ☐ пенобетон, газобетон и пр.

Сантехническое состояние в целом по дому: ☐ отличное ☐ хорошее
☑ удовлетворительное ☐ неудовлетворительное

Подъезд (состояние): ☐ отличное ☐ хорошее
☑ удовлетворительное ☐ неудовлетворительное

Наличие КСК (КСУ): ☐ Да ☐ Нет

Scanned with CamScanner

Коммуникации:

холодное водоснабжение: ☑ центральное ☐ автономное ☐ отсутствует

горячее водоснабжение: ☑ центральное ☐ автономное ☐ отсутствует

отопление: ☑ центральное ☐ автономное ☐ отсутствует

электроснабжение и освещение: ☑ центральное ☐ автономное ☐ отсутствует

канализация: ☑ центральная ☐ септик ☐ отсутствует

газ: ☐ центральный ☐ привозной ☑ отсутствует

наличие КСК (КСУ):

наличие КСК (КСУ) :

Характеристика квартиры:

Уровень этажа: 2 **Балкон/лоджия:** 1,3

Количество комнат: 3 **Общая площадь, кв.м.:** 76 **Площадь кухни, кв.м.:** 6,4

Расположение: ☐ угловая ☑ не угловая **Сан.узел:** ☐ совмещенный ☑ раздельный

Год последнего ремонта и его качество: Менее 2-х лет

Планировка: ☑ типовая ☐ студия ☐ изолированные комнаты ☐ проходные комнаты

Соответствие плану технического паспорта: ☑ соответствует ☐ не соответствует

Двери: ☐ деревянные ☐ щитовые ☐ металлопластиковые ☑ металлические ☐ прочее

Окна: ☐ деревянные ☑ металлопластиковые ☐ зарешеченные ☐ прочее

Полы: ☐ линолеум ☐ деревянные ☐ паркет ☑ ламинат ☐ кафель ☐ прочее

Потолок: ☐ подвесной ☑ натяжной ☐ плитка потолочная ☐ окрашен ☐ прочее

Стены: ☐ обои ☑ окрашены ☐ кафель ☐ стеновые панели ☑ прочее

Дополнительно:

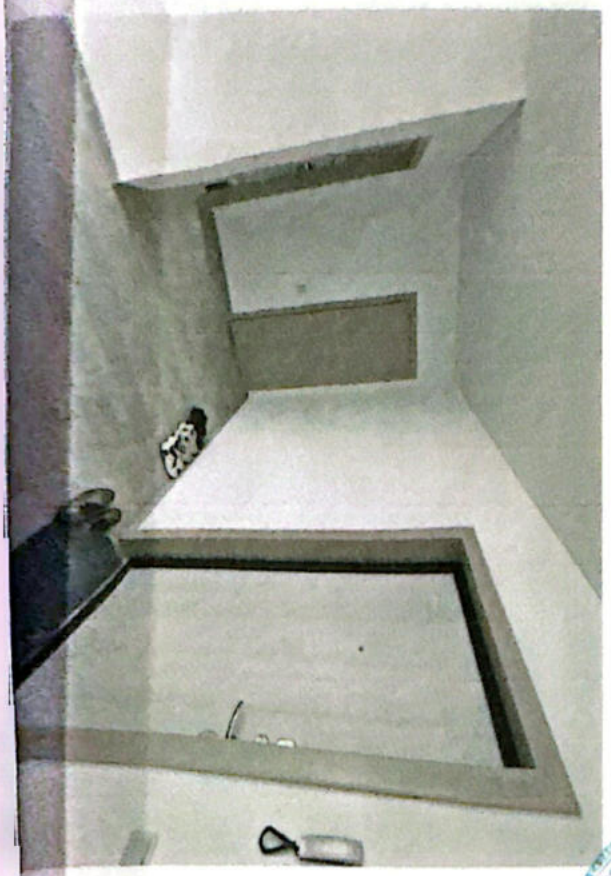
При осмотре объекта оценки присутствовали:

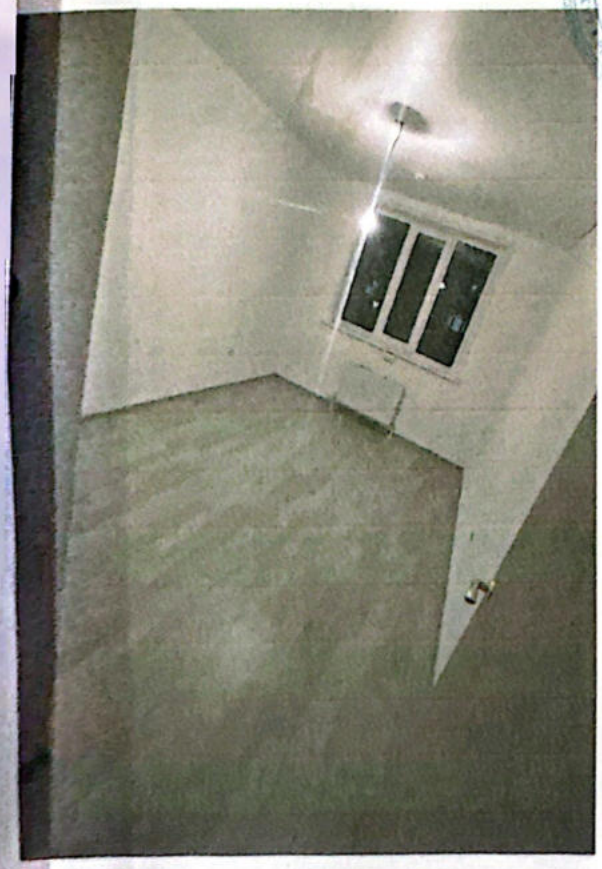
Оценщик (Ф.И.О., подпись): Петенко Д.И.

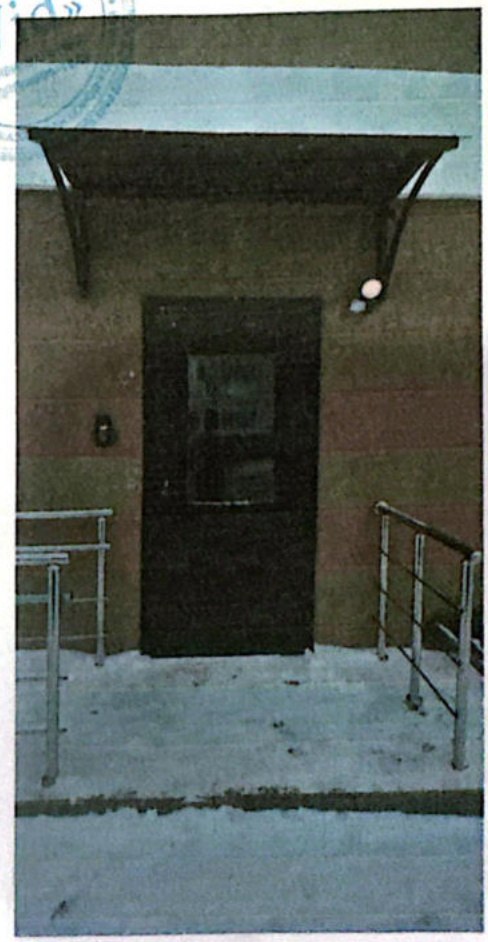
Заказчик с актом осмотра ознакомлен (Ф.И.О., подпись):

Третьи лица:

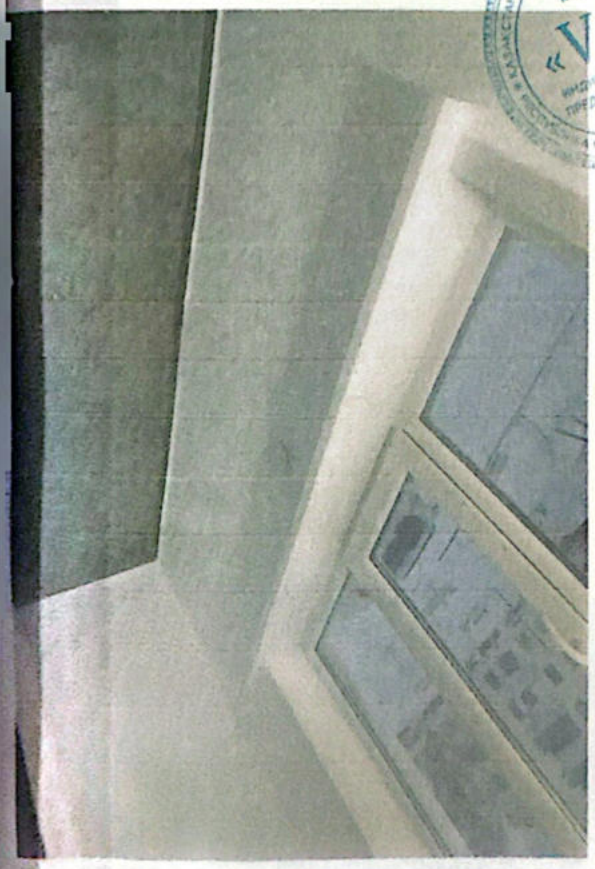
Scanned with CamScanner



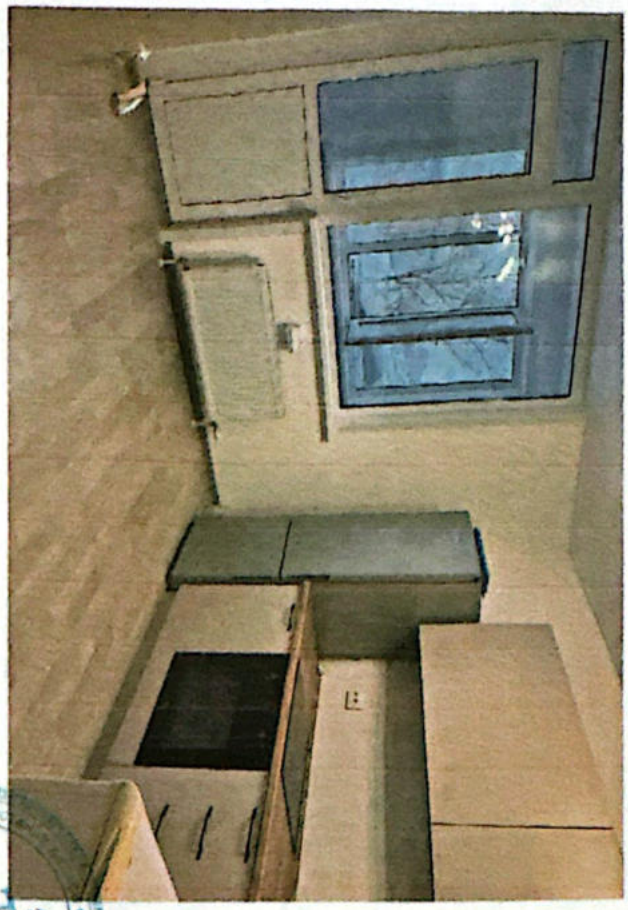




Scanned with CamScanner

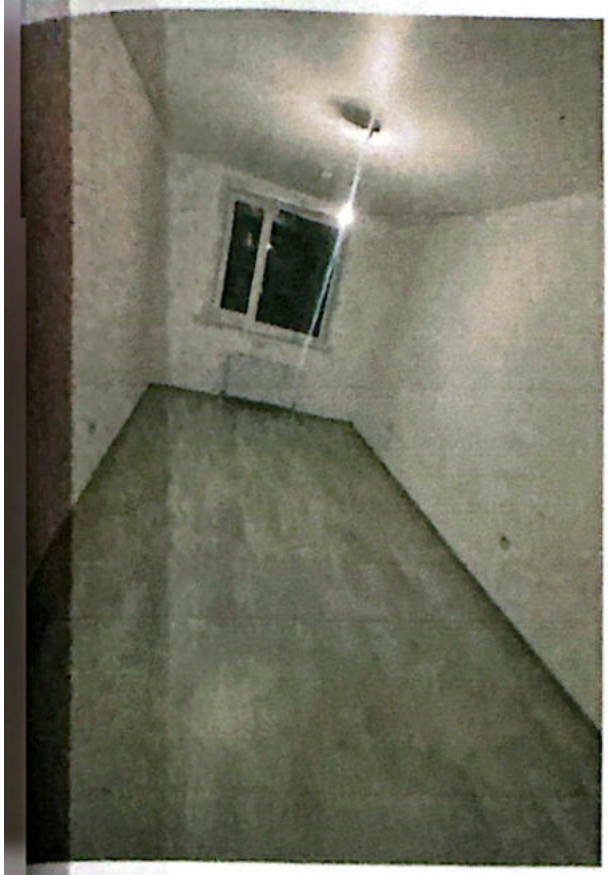


Scanned with CamScanner



«Vid»
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Scanned with CamScanner



ЖЕКЕ КӘСІПКЕР «Vid» ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ

ТЕГІ / ФАМИЛИЯ
МҰҚАН

АТЫ / ИМЯ
НҰРЛЫБЕК

ӨКЕСІНІҢ АТЫ / ОТЧЕСТВО
САБИТҰЛЫ

ТУҒАН КҮНІ / ДАТА РОЖДЕНИЯ
11.12.1974

ЖСН / ИИН 741211301001

ЖЕКЕ КАСІПКЕР «Vid»

052658572

ТУҒАН ЖЕРІ / МЕСТО РОЖДЕНИЯ
ҚОСТАНАЙ ОБЛЫСЫ ОБЛ.

ҰЛТЫ / НАЦИОНАЛЬНОСТЬ
ҚАЗАҚ

БЕРГЕН ОРГАН / ОРГАН ВЫДАЧИ
ҚР ІШКІ ІСТЕР МИНИСТРЛІГІ

БЕРІЛГЕН КҮНІ – ҚОЛДАНЫЛУ МЕРЗІМІ/ДАТА ВЫДАЧИ – СРОК ДЕЙСТВИЯ
27.04.2022 - 26.04.2032

<<

e-gov

Құжат электрондық үкімет порталымен құрылған
Документ сформирован порталом электронного правительства

"Мемлекеттік қызметтер алу бойынша (Бірыңғай байланыс орталығы) ақпараттық-анықтамалық қызмет" 1414 "Информационно-справочная служба (Единый контакт-центр) Касательно получения государственных услуг"

Бірегей нөмір
Уникальный номер 101000204081147

Алу күні мен уақыты
Дата получения 13.01.2026

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области

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

№ 101000204081147 от 13.01.2026

Выдана МҰҚАН НҰРЛЫБЕК САБИТҰЛЫ, 11.12.1974, ИИН 741211301001

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	12:282:011:1602:(6:99:12431):31	квартира	обл. Костанайская, г. Аркалык, ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв. 31, (РКА1202400034518939)	8/3	5/2	76.0(м2)	45.2(м2)	X	74.7(м2)	X	-

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық 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.

Электрондық құжаттың түпнұсқалығын Сіз egov.kz сайтында, сондай-ақ «электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на egov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».

Scanned with CamScanner

e-gov

Құжат электрондық үкімет порталымен құрылған
Документ сформирован порталом электронного правительства

"Мемлекеттік қызметтер алу бойынша (Бірыңғай байланыс орталығы) ақпараттық-анықтамалық қызметі" 1414 "Информационно-справочная служба (Единый контакт-центр) Касательно получения государственных услуг"

Бірегей нөмір
Уникальный номер 101000204081147

Алу күні мен уақыты
Дата получения 13.01.2026

1) зарегистрировано право:

Вид права	Содержание	Правообладатель физическое лицо - фамилия, имя, отчество, дата рождения или юридическое лицо наименование	Форма общей собственности, доля	Основание возникновения права	Дата, время регистрации
Право собственности	ВО (квартира)	Мұқан Нұрлыбек Сабитұлы, 11.12.1974 г.р.	Индивидуальная	Договор о передаче в собственность недвижимого имущества 13 04.11.2024	08.11.2024 09:44:32

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 обременений 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

Электрондық анықтаманың түпнұсқасын www.egov.kz порталында тексере аласыз.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық 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.

Электрондық құжаттың түпнұсқалығын Сіз egov.kz сайтында, сондай-ақ «Электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на egov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».

Scanned with CamScanner

e-gov

Құжат электрондық үкімет порталымен құрылған
Документ сформирован порталом электронного правительства

"Мемлекеттік қызметтер алу бойынша (Бірыңғай байланыс орталығы) ақпараттық-анықтамалық қызмет" 1414 "Информационно-справочная служба (Единый контакт-центр) Касательно получения государственных услуг"

Бірегей нөмір
Уникальный номер 101000204081147

Алу күні мен уақыты
Дата получения 13.01.2026

Проверить подлинность электронной справки вы можете на портале www.egov.kz.

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық 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.

Электрондық құжаттың түпнұсқалығын Сіз egov.kz сайтында, сондай-ақ «Электрондық үкімет» веб-порталының мобильді қосымшасы арқылы тексере аласыз.
Проверить подлинность электронного документа Вы можете на egov.kz, а также посредством мобильного приложения веб-портала «электронного правительства».

Scanned with CamScanner

ДОГОВОР № 13
О ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ

с. Амангельды «04» ноября 2024 г.

Коммунальное государственное учреждение «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции акимата Амангельдинского района», именуемое в дальнейшем «Передающая сторона», в лице и.о. руководителя **Каласов Малшыбай Дуйсенович**, действующего на основании Положения КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции акимата Амангельдинского района»» с одной стороны, **Мукан Нұрлыбек Сабитұлы, ИИН 741211301001**, удостоверение личности № 052658572 от 27.04.2022 года выданный МВД РК, именуемый в дальнейшем «Принимающая сторона» с другой стороны *(далее-стороны)*, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Передающая сторона **безвозмездно** передает в собственность Принимающей стороны, а Принимающая сторона принимает в свою собственность 3 (трех) комнатную квартиру общей площадью **76,0** (семьдесят шесть целых ноль десятых) кв.м., жилой площадью **45,2** (сорок пять целых два десятая) кв.м., с кадастровым номером **№12:282:011:1602:(6:99:12431):31** расположенную на втором этаже пятиэтажного жилого дома, находящийся по адресу: **Костанайская область, город Аркалык, улица Шакшак Жанибека, дом №99 (девяносто девять), квартира №31 (тридцать один) (РКА 1202400034518939).**

1.2. Передающая сторона передает Принимающей стороне жилище свободный от любых прав третьих лиц.

1.3. На момент заключения настоящего договора указанное жилище принадлежит Передающей стороне на праве государственной собственности и находится в собственности КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции акимата Амангельдинского района».

1.4. Безвозмездная передача жилища осуществляется в соответствии с протоколом комисеии по обеспечению жильем граждан, оставшихся без жилища в результате чрезвычайной ситуации, № 11 от «13» сентября 2024 года.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Передающая сторона обязана:

2.1.1. составить и представить на подписание Принимающей стороны акт приемки-передачи жилища;

2.1.2. Представить Принимающей стороне документы, которыми он располагает, относящиеся к жилище.

2.2. Принимающая сторона обязуется:

2.2.1. Принять жилище в соответствии с актом приемки-передачи. Риск случайного уничтожения и повреждения жилища переходит на Принимающую сторону с момента подписания сторонами акта приемки-передачи;

2.2.2. Оформление прав на земельный участок для обслуживания жилища, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан и за средства Принимающей стороны;

2.2.3. Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора и основанные на нем права в соответствии с законодательством Республики Казахстан в срок не позднее 30-ти рабочих дней со дня приемки квартиры.

2.2.4. До выполнения условий безвозмездной передачи Принимающая сторона не вправе осуществлять сделки с квартирой, влекущие переход прав (предусматривающие возможность перехода прав) к иным лицам.

3. ПЕРЕХОД ПРАВ НА ЖИЛИЩА

3.1. Право собственности у Принимающей стороны на приобретаемый по настоящему договору квартиру возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на данное жилище в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества.

3.2. До момента государственной регистрации перехода права собственности на жилища Принимающая сторона имеет право владения и пользования жилища.

4. ПЕРЕДАЧА ЖИЛИЩА

4.1. Передача Передающей стороной жилища, указанного в подпункте 1.1 пункта 1 настоящего договора, и его принятие Принимающей стороной осуществляются на основании акта приемки-передачи, подписанного сторонами договора.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации, за исключением подпункта 2.2.2 пункта 2 и настоящего пункта, вступающих в силу со дня подписания настоящего договора. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, перехода прав собственности на жилища по настоящему договору возлагаются на Принимающую сторону. Право подачи заявления на государственную регистрацию договора и основанных на нем прав предоставляется Принимающей стороне.

5.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. При этом жилища возвращается Передающей стороне, в том числе с учетом выполненных Принимающей стороной неотделимых улучшений без возмещения их стоимости.

5.3. Изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями обеих сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

5.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются законодательством Республики Казахстан.

5.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Scanned with CamScanner

5.6. Настоящий договор составлен на государственном и русском языках в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Передающая сторона:
КГУ «Отдел жилищно коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции акимата Амангельдинского района»
Костанайская область,
Амангельдинский район, с. Амангельды, ул. Майлина, 14
БИН 060140009384
БИК KKMFKZ2A
ИИК KZ56070103KSN920000
РГУ «КОМИТЕТ КАЗНАЧЕЙСТВА МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ МФ РК»
М. Каласов _____
(подпись)

Принимающая сторона:
Ф.И.О.: Мадиев А.С
_____
ИИН 7412111301001
_____
(подпись)

«Vid»

Дубликат 8.0 № 1228 от 03.11.2024

Дусенбаев Е.О. № 1218 от 07.11.2024

Алматыдағы арнайы үкімет мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қостанай облысы бойынша филиалының Арқалық қаласы тіркеу және жер кадастры бөлімі

Отдел города Аркалык по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области

08.11.2024 09:34 № 002264246359

НУРЛЫБЕКҰЛЫ АЙДЫН, действующей(ему) от имени МУКАН НУРЛЫБЕК САБИТҰЛЫ на основании доверенности № 1155 от 11.08.2024 года

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Отдел города Аркалык по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: обл. Костанайская, г. Аркалык, ул. Шакирак Жанибека, д. 99, кв. 31, 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 нүсқасындағы құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 370-II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

[redacted]

*штрих-код БЕЖМХ АЖ для взаимодействия между «Алматыдағы арнайы үкімет» КЕ АҚ электрондық-цифрлық қолтаңбасының жоқ екендігін дәлелдеуде қолданды
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью соответствующего НАО «ГК «Правительство для граждан»

Председатель: Нурлыбек Жалгас Айдынович

Азаматтарға арналған үкімет
мемлекеттік корпорациясы
коммерциялық емес акционерлік
қоғамының Қостанай облысы бойынша
филиалының Арқалық аудандық тіркеу
және жер кадастры бөлімі

Отдел города Аркалык по регистрации и
земельному кадастру филиала
некоммерческого акционерного
общества «Государственная корпорация
«Правительство для граждан» по
Костанайской области

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Пәтер / Квартира

1.	Облысы Область	Қостанай Костанайская
2.	Ауданы Район	
3.	Қала (елді мекен) Город (поселок, населенный пункт)	Арқалық қ. г. Аркалык
4.	Қаладағы аудан Район в городе	
5.	Мекен-жайы Адрес	Шәкәрім Жәнібек көш., 99 ғ., 31 п. ул. Шакарим Жанибека, д. 99, кв. 31
6.	Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	120240003451893 9
7.	Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	12:282:011:1602:(6:99:12431):31
8.	Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	12431

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

*Сертификат нөмірі 32A8A0E A.X.-нің электрлік нөмір дискісі бойынша электрондық-цифрлық қолтаңбаның пайдаланылуы нәтижесінде жасалды. Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қостанай облысы бойынша филиалының Арқалық аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі. Сертификат нөмірін, оны растау үшін мемлекеттік тіркеу нөмірі бойынша «Сертификат орталығы» ұлттық сәйкестендіру орталығының сайтынан Қостанай облысы бойынша филиалының Арқалық аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі. Отдел города Аркалык по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области.

2024-12261022

Стр. 1 из 1

Азаматтарға арналған үкімет
мемлекеттік корпорациясы
коммерциялық емес акционерлік
қоғамының Қостанай облысы бойынша
филиалының Арқалық аудандық тіркеу
және жер кадастры бөлімі

Отдел города Аркалык по регистрации и
земельному кадастру филиала
некоммерческого акционерного
общества «Государственная корпорация
«Правительство для граждан» по
Костанайской области

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Пәтер / Квартира

1.	Облысы Область	Қостанай Костанайская
2.	Ауданы Район	
3.	Қала (елді мекен) Город (поселок, населенный пункт)	Арқалық қ. г. Аркалык
4.	Қаладағы аудан Район в городе	
5.	Мекен-жайы Адрес	Шәкәрім Жәнібек көш., 99 ғ., 31 п. ул. Шакарим Жанибека, д. 99, кв. 31
6.	Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	120240003451893 9
7.	Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	12:282:011:1602:(6:99:12431):31
8.	Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	12431

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

*Сертификат нөмірі 32A8A0E A.X.-нің электрлік нөмір дискісі бойынша электрондық-цифрлық қолтаңбаның пайдаланылуы нәтижесінде жасалды. Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қостанай облысы бойынша филиалының Арқалық аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі. Сертификат нөмірін, оны растау үшін мемлекеттік тіркеу нөмірі бойынша «Сертификат орталығы» ұлттық сәйкестендіру орталығының сайтынан Қостанай облысы бойынша филиалының Арқалық аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі. Отдел города Аркалык по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области.

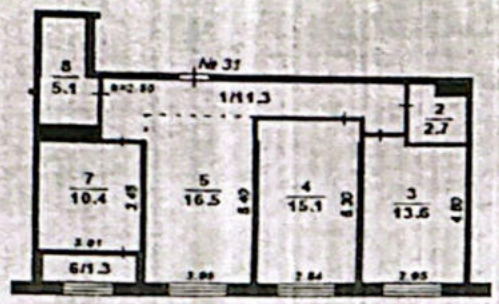
2024-12261022

Стр. 1 из 1

Scanned with CamScanner

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

Масштабы / Масштаб 1:200



Қабырға материалы / Материал стен монолит/монолит Салынған жылы / Год постройки 2024

Қабаты / Этаж 2 Қабаттылығы / Этажность 5

Экспликациясы / Экспликация

Атауы / Наименование	Жалпы ауданы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе				Атауы / Наименование	Жалпы ауданы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе			
		тұрғын жилая	тұрғын емес / нежилая	лоджия	балкон			тұрғын жилая	тұрғын емес / нежилая	лоджия	балкон
1)ванна комната	11.3		11.3			5)тұрғын бөлме жилая комната	16.5	16.5			
2)санитарлық торап санузел	2.7		2.7			6)лоджия (коэф. 0,5) лоджия (коэф. 0,5)	1.3			1.3	
3)тұрғын бөлме жилая комната	13.6	13.6				7)ас бөлме кухня	10.4		10.4		
4)тұрғын бөлме жилая комната	15.1	15.1				8)санитарлық торап санузел	5.1		5.1		
Пайдалы ауданы / Полезная площадь							74.7	45.2	29.5		
Қорытындысы / Итого							76	45.2	29.5	1.3	
Пәтер бойынша пайдалы ауданы / Полезная площадь по объекту							74.7				
Пәтер бойынша қорытындысы / Итого по объекту							76	45.2	29.5	1.3	

Берілген күні 2024 жылғы «13» қараша
Дата выдачи «13» ноября 2024 года

Тапсырыс № / № заказа
101000085354947

Scanned with CamScanner

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

Метенов Дмитрий Николаевич

ЖСН/ИИН 860512350434

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізілімге енгізілген күні 14.07.2025 ж.
включен(-а) в реестр палаты оценщиков
«Столичная палата профессиональных оценщиков» 14.07.2025 г.

2026 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды
Действительно до «31» декабря 2026 года

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-405
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 31.12.2025 ж.
Дата выдачи 31.12.2025 г.

Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

«АКБП» БП
ПО СППО

32

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Метенов Дмитрий Николаевич

ЖСН / ИИН 860512350434

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

2017 жылғы 15 қарашадағы тіркеу № 17019419 мемлекеттік лицензиясы
Государственная лицензия Регистрационный №17019419 от 15.11.2017г.

Куәлік беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі **КАО – 0153 – ОНИ**
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні **13.07.2018 ж/г**
Дата выдачи

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК

33

Scanned with CamScanner

ИП «Vid»
прошнуровано и пронумеровано
на 2 страницах

Scanned with CamScanner