«Stella +» ЖШС
БСН 040740007118
қала Костанай;
көше Речная, үй 10, п. 3;
тел/факс: 8 (7142) 53-45-97

Stella +

578

ТОО «Stella +»
БИН 040740007118
г.Костанай;
улица Речная, дом 10, кв.3;
тел/факс: 8 (7142) 53-45-97

Утверждаю:
Директор ТОО «Stella+»
_____ Шевченко В.А.
«15» декабря 2025 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

НОМЕР ОТЧЕТА 618/12/25

Дата составления отчета	«15» декабря 2025 года	
Наименование объекта	Трёхкомнатная квартира общей площадью 76,0 кв.м.	
Местонахождение объекта	РК, Костанайская обл., г. Аркалык, ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв.6.	
Дата оценки	«12» декабря 2025 года.	
Назначение оценки	Для принятия маркетинговых решений	
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Собственник объекта	Минкина Гулжихан Конысбаевна, 16.09.1976 года рождения, ИИН 760916400519	
Заказчик	Минкина Гулжихан Конысбаевна, 16.09.1976 года рождения, ИИН 760916400519	
ФИО оценщика	Шевченко Виктор Александрович, ИИН 790519300847	
Наименование палаты оценщиков	ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», Свидетельство о членстве в палате оценщиков СППО-336 выдано 31.12.2024 года.	
Наименование юридического лица	Товарищество с ограниченной ответственностью «Stella+», город Костанай, улица Речная, дом 10, кв. 3. БИН 040740007118, р/с KZ72998GTB0000014724 в АО «Alatau City Bank», БИК TSESKZKA.	
Рыночная стоимость с учетом округления, тенге	**23 825 000**	**двадцать три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч**

Объект оценки:	Трёхкомнатная квартира общей площадью 76,0 кв.м.
Месторасположение:	РК, Костанайская обл., г. Аркалык, ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв.6.
Дата оценки:	«12» декабря 2025 года.
Цель оценки:	Установление рыночной стоимости
Назначение оценки:	Для принятия маркетинговых решений
Вид оценки	Инициативная
Использованные для отчета подходы и методы оценки	Сравнительный подход, метод сравнительного анализа

В соответствии с:

Договор на проведение оценки № 618 «12» декабря 2025 года.

ТОО «Stella +» произвело определение возможной рыночной стоимости объекта оценки:

Трёхкомнатная квартира общей площадью 76,0 кв.м. расположенный по адресу:

РК, Костанайская обл., г. Аркалык, ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв.6.

Оценка произведена в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности РК», Международными Стандартами Оценки, принятыми Международным Комитетом по Стандартам Оценки (МКСО) и иными нормативными актами РК в области оценочной деятельности.

Выводы, содержащиеся в отчете, получены в результате расчетов, сделанных нами исходя из нашего профессионального опыта и знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, предоставленной нам технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки. Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

На основании представленной и анализируемой информации, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки может составить:

23 825 000 тенге

двадцать три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч тенге

Настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно к оценщику.

Благодарим Вас за возможность выполнить для Вас услуги по оценке и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением,
Директор ТОО «Stella+» **Шевченко В.А.**

Содержание отчета

№ пп	Наименование разделов	
1.	**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ**	3
1.1.	Основание для проведения оценки	3
1.2.	Задание на оценку	3
1.3.	Сведения об оценщике	4
1.4.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	4
1.5.	Перечень документов, использованных при проведении оценки	5
1.6.	Основные термины и определения, применяемые в отчете	6
2.	**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**	6
2.1.	Дата осмотра объекта оценки	6
2.2.	Общая характеристика, состояние объекта, и состав объекта оценки	6
3.	**РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ**	8
3.1.	Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, применяемых в данном отчете	8
3.2.	Описание процесса оценки с применением выбранных подходов и методов	9
3.3.	Расчеты, выполненные выбранными подходами и методами	9
3.4.	Согласование результатов оценки	12
4.	**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**	13
Приложение №1. Акт осмотра		
Приложение № 2. Источники информации		
Приложение №3. Правоустанавливающие документы		

1. Общие сведения об отчете

1.1. Основание для проведения оценки

Договор на проведение оценки №	618	«12» декабря 2025 года.

1.2. Задание на оценку

Наименование объекта	Трёхкомнатная квартира общей площадью 76,0 кв.м.
Собственник объекта	Минкина Гулжихан Конысбаевна, 16.09.1976 года рождения, ИИН 760916400519
Местонахождение объекта	РК, Костанайская обл., г. Аркалык, ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв.6.
Оцениваемые права, идентификация имущественных прав	Право частной собственности
Вид оценки	Инициативная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	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
	отсутствуют (со слов заказчика)

Юридические замечания	По результатам интервью с представителями Заказчика и анализа исходной документации правоустанавливающего и правоподтверждающего характера было установлено, что данный объект принадлежит собственнику на праве частной собственности. Оценщику на момент оценки неизвестно о том, что у третьих лиц есть причины или намерения для того, чтобы оспаривать у собственника право частной собственности на достаточных для этого законных основаниях.

1.3. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество, ИИН	Шевченко Виктор Александрович, ИИН 790519300847		
Местонахождение	РК, г. Костанай, ул. Касымханова 114 офис 300		
Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик недвижимого имущества"	№	СППО-336-ОНИ	от 11.10.2019 года
Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесс"	№	СППО-336-ОиСиНМА, ОБ	от 10.02.2020 года
Свидетельство о членстве в ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков»	№	СППО-336	от 31.12.24 года
Имущественная ответственность оценщика обеспечена договором о страховании ГПО	Договор страхования профессиональной ответственности оценщика серия № 433-25-60-0000144 от 12.12.2025 г. заключен с филиалом АО "Страховая компания"Amanat" в г. Костанай на сумму 19 660 000 тенге.		
Наименование юридического лица	Товарищество с ограниченной ответственностью «Компания Stella+»		
Бизнес-идентификационный номер	040740007118		
Банковские реквизиты	в АО «Alatau City Bank», БИК TSESKZKA		
Юридический адрес	г. Костанай; улица Речная, дом 10, кв. 3; тел 53-45-97;		

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

В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из следующего:

Допущения:

• Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики дефекты, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычным визуальным осмотром или путём изучения планов и спецификаций и проведения диагностических и контрольно- измерительных работ, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости;

• При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил её проверки;

• Оценка объекта проводилась 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 отчёт 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 «Stella +». Стороны не вправе использовать отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;

• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;

• Ни Заказчик, 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;

• Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчётов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика;

• Публикация целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком были предоставлены следующая правоустанавливающая и правоподтверждающая документация:

Удостоверение личности № 047226682 от 15.01.2020 года

Договор купли-продажи жилой квартиры от 05.11.2024 года

Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 23.10.2024 года

Законы, нормативные акты и стандарты, используемые при проведении оценки

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

• Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» №133- VI ЗРК от 10.01.2018 года (с изменениями и дополнениями);

• Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе" №413-IV от 01.03.2011 года ;

• Приказ Министра финансов Республики Казахстан «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке» № 501 от 03.05.2018 года (с изменениями и дополнениями);

• Приказ Министра финансов Республики Казахстан «Об утверждении стандартов оценки» от 5 мая 2018 года №519 (с изменениями и дополнениями);

• «Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков», утвержденный Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 26 апреля 2018 года № 487;

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

• Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 22 апреля 2024 года № 227 «О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»;

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

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, совершаемых при оценке;

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

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

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

Отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;
Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик" – документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;
Палата оценщиков – саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;
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;
Заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

Международные стандарты оценки – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки
Здание – искусственное строение, 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. Здание может иметь подземную часть
Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
Физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов.

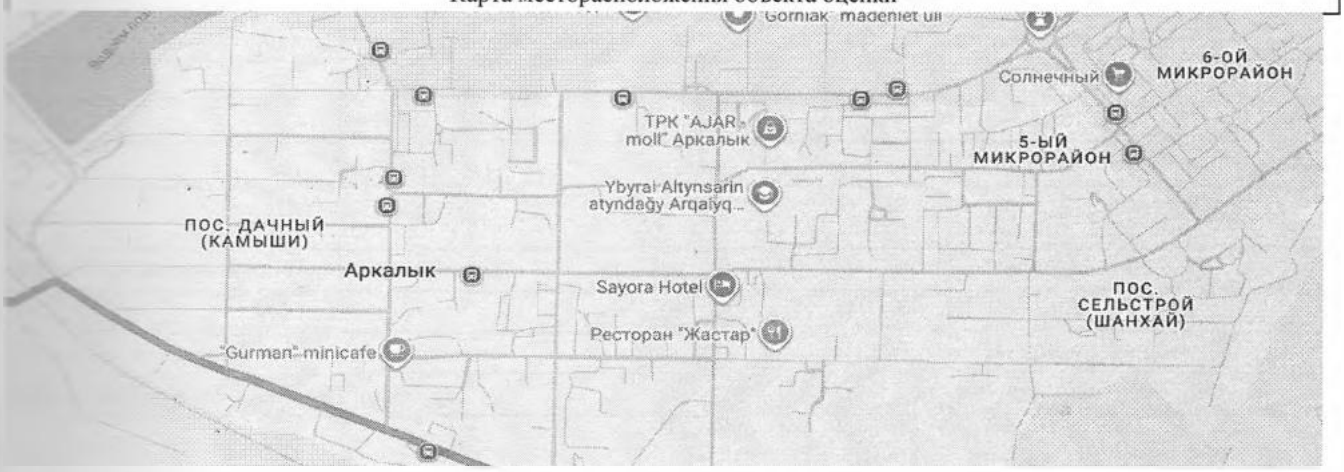
2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемого недвижимого имущества был произведен «12» декабря 2025 года в светлое время суток.

Наименование объекта	Трёхкомнатная квартира общей площадью 76,0 кв.м.
Местонахождение объекта	РК, Костанайская обл., г. Аркалык, ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв.6.

Карта месторасположения объекта оценки



2.2. Общая характеристика, состояние объекта, и состав объекта оценки	
Наличие объектов социальбыта	Жилой массив, продуктовые магазины и др.
Назначение	Для проживания
Фактическое использование объекта на дату оценки	согласно назначению
Состояние подъезда к дому	удовлетворительное
Состояние подъезда	удовлетворительное
Состояние двора	удовлетворительное
Транспортная доступность	Имеется автомобильный подъезд
Обеспечение горячей водой	центральное
Обеспечение холодной водой	центральное

Обеспечение газом	центральное
Отопление	центральное
Канализация	центральное

Характеристика квартиры (Согласно тех.паспорту)	
Количество жилых комнат	3
Площадь общая, кв.м.	76,0
Площадь жилая, кв.м.	45,2
Год постройки	2024
Тип и давность проведения ремонта	менее года
Материал стен	монолит
Этажность	2 из 5
Наличие балкона, лоджий.	есть
Входная дверь	внешняя железная
Межкомнатные двери	простой работы
Вспомогательные помещения.	кухня, коридор
Особенности планировки	нет (типовая для данной категории строений)
Наличие перепланировки / узаконенность	отсутствует

Общее состояние (дома)	хорошее

Описание внутренней отделки		
Элементы	**Материал отделки**	
	Описание	**Состояние**
Пол	ламинат	хорошее
Стены	побелка	хорошее
Потолок	натяжной	хорошее
Окна	пластиковые	хорошее
Двери межкомнатные	филенчатые	хорошее
Сантехника	керамика	хорошее
радиаторы отопления	металлические	хорошее
Общее состояние (внутренней отделки)		хорошее

Раздел 3. Расчетная часть отчета

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

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

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

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерной величине дохода в неограниченные периоды времени.

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

Методы затратного подхода:

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

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

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

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

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

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 даст основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора);

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.

Оценка земельных участков, в зависимости от ее назначения и имеющейся информации, определяется, в том числе, следующими методами:

1) сравнительного анализа – включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений;

2) 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;

3) развития – связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости;

4) распределения (аллокации) – предполагает расчет типичных соотношений между стоимостью земли и улучшений на ней или каких-либо других соотношений, удельных показателей, мультипликаторов, между составными частями имущества оказывающих влияние на стоимость сопоставимых объектов в целом;

5) извлечения (экстракции) – рыночная стоимость земельного участка определяется, как разница между общей рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и рыночной стоимостью улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке;

6) остаточной стоимости – основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями;

7) капитализации земельной ренты – применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту;

Обоснование выбора подходов и методов:

Затратный подход. В связи с тем, что рынок купли-продажи не является ограниченным, оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода.

Доходный подход. Доходный подход используется для оценки коммерческой недвижимости. Ввиду того, что объект оценки не является коммерческим, а также, учитывая отсутствие достоверных данных о величине расходов и доходов, связанных с оцениваемым объектом, Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

Сравнительный подход. Принимая во внимание достаточный уровень активности на рынке по продаже сопоставимых с объектом оценки объектов, оценщиком, в рамках настоящей оценки, был использован метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода.

При оценке объекта Оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход метод сравнительного анализа - имеется довольно развитый рынок аналогичных объектов, при развитом рынке аналогичных объектов данный метод по мнению оценщика является приоритетным .

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

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий и допущений);

2) заключение договора, включающее задание на оценку;

3) осмотр объекта оценки;

4) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество);

5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной стоимости объекта оценки;

6) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

7) составление отчета об оценке.

Более подробное описание методологии расчетов приведено в соответствующих разделах

3.3. Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами

Определение стоимости квартиры методом сравнительного анализа

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа использовалась следующая последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о предложениях по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по 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.

Источником получения информации выступили данные о ценах предложений объектов недвижимости на Интернет сайте www.krisha.kz. На основе анализа предложений было отобрано три объекта-аналога, по своим характеристикам наиболее близких к оцениваемому:

Краткая характеристика объектов аналогов

Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, тенге	Цена предложения за кв.м, тенге
https://krisha.kz/a/show/100825461?src_type=%2Ftile%2Ftile-c54c-7b61-ab5b-[illegible]&srcpos=1	**Костанайская область, г.Аркалык, ул.Шакшак Жанибека 52**	**64,0**	**25 000 000**	**390 625**
Квартира - 3 комнаты Площадь квартиры: 64,0 м² Этажность 4 из 5 Год постройки: 2019				
тел: +7 701 115 5696				

https://krisha.kz/a/show/694586817?srchid=019b205e-c94c-7b61-ab5b-bd3ad9b59759&srchtype=filter&srchpos=9 Квартира · 3 комнаты Площадь квартиры 89.0 м² Этажность 2 из 5 Год постройки: 2019 тел: +7 708 258 2329	**Костанайская область, г.Аркалык, ул.Шакшак Жанибека 52**	**89,0**	**22 000 000**	**247 191**
https://krisha.kz/a/show/760011197?srchid=019b205e-c94c-7b61-ab5b-bd3ad9b59759&srchtype=filter&srchpos=1 Квартира · 3 комнаты Площадь квартиры 75,0 м² Этажность 3 из 5 Год постройки: 2015 тел: +7 778 174 9666	**Костанайская область, г.Аркалык, ул.Шакшак Жанибека 50**	**75,0**	**25 499 000**	**339 987**
Коэффициент вариации %		**11,7%**		**18,2%**

Исходя из вышеизложенного, проведя анализ и сравнение, а также, учитывая, что все сравниваемые объекты представляют собой жилые дома, расположены в одном районе, сопоставимы по площади, году постройки и другим ценообразующим факторам. Оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Сопоставляемые показатели	Характеристика объекта оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник		https://krisha.kz/a/show/100682546 1?srchid=019b205e-c94c-7b61-ab5b-bd3ad9b59759&srchtype=filter&srchpos=5	https://krisha.kz/a/show/694586817?srchid=019b205e-c94c-7b61-ab5b-bd3ad9b59759&srchtype=filter&srchpos=9	https://krisha.kz/a/show/760011197?srchid=019b205e-c94c-7b61-ab5b-bd3ad9b59759&srchtype=filter&srchpos=1
Дата обращения к аналогам		**декабрь 2025 г.**	**декабрь 2025 г.**	**декабрь 2025 г.**
Цена предложения объектов-аналогов, тенге		**25 000 000**	**22 000 000**	**25 499 000**
Общая площадь, кв.м.	76,00	**64,0**	**89,0**	**75,0**
Цена предложения, тенге/кв.м.		**390 625**	**247 191**	**339 987**
Передаваемые имущественные права учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое)				
Частная собственность		Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
К объектам-аналогам принята поправка в размере 0%, так как оцениваемый объект и объекты аналоги в идентичных имущественных правах.				
Скорректированная цена		390 625	247 191	339 987
Корректировка на уторговывание учитывает скидку к первоначальной цене, так как для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок				
Величина корректировки		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Согласно разработаного Столичной Палаты Профессиональных Оценщиков Справочника оценщика, 2-2025 года, рекомендованный размер торга для подобных объектов колеблется в районе 3-16% (таблица 3.2.). Корректировка принята в размере -9%, что соответствует среднему значению указанного диапазона.				
Скорректированная цена		355 469	224 944	309 388

Корректировка на месторасположение учитывает разницу цен в зависимости от местоположения				
РК, Костанайская обл., г. Аркалык, ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв.6.		**Костанайская область, г.Аркалык, ул.Шакшак Жанибека 52**	**Костанайская область, г.Аркалык, ул.Шакшак Жанибека 52**	**Костанайская область, г.Аркалык, ул.Шакшак Жанибека 50**
Территориальное местоположение	*в городе*	*в городе*	*в городе*	*в городе*
Величина корректировки		0%	0%	0%
Корректировка составила по 0%, так как сравниваемые объекты расположены в непосредственной близости друг от друга.				
Скорректированная цена, тенге		355 469	224 944	309 388
Корректировка на год постройки Учитывает влияние срока эксплуатации жилого дома на его стоимость.				
Год постройки	**2024**	**2018**	**2019**	**2015**
Нормативный срок службы, лет	**125**	**125**	**125**	**125**
Неустранимый физический износ	**0.8%**	**5,6%**	**4,8%**	**8,0%**
Величина корректировки		4,80%	4,00%	7,20%
Размер корректировки определяется как разница неустранимого физического износа объекта оценки и аналога. Для расчета величины неустранимого износа используется метод срока жизни: ФИ = Тх / Тн где Тх - хронологический срок жизни недвижимости (период с ввода эксплуатации до текущего периода), лет; Тн – нормативный (экономический) срок жизни, определяемый в соответствии с типом объекта недвижимости на основании таб. 37 Справочника оценщика № 2-2025.				
Скорректированная цена, тенге		372 531	233 942	331 664
Корректировка на этажность учитывает влияние года постройки с расчетным сроком службы здания. Цены на жилую недвижимость зависят от года постройки здания и материала стен, в связи с предпочтениями покупателей				
2 из 5		**4 из 5**	**2 из 5**	**3 из 5**
Согласно разработанного Столичной Палаты Профессиональных Оценщиков Справочника оценщика, 2-2025 года, рекомендованный размер поправок для подобных объектов расчитывается по месту расположению между первым, среднем и последним этажами (таблица 16.2.).				
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тенге		372 531	233 942	331 664
Корректировка на состояние внутренней отделки учитывает уровень отделочных материалов и потребностью в проведении капитальных или «косметических» ремонтных работ.				
Состояние внутренней отделки	**Хорошее**	**Хорошее**	**Хорошее**	**Хорошее**
Коэффициент состояния внутренней отделки	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Расчет корректировки производился на основании данных таблицы 18 Справочника оценщика 2-2025 по формуле: Кс = (Ко / Ка) - 1, где Кс – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки, Ка и Ко – корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние аналога и объекта оценки соответственно.				
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, тенге		372 531	233 942	331 664

Корректировка на инженерные сети

Корректировка учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей.

Электричество	Есть	Есть	Есть	Есть
водоснабжение	центральное	центральное	центральное	центральное
газоснабжение	Магистральный	Магистральный	Магистральный	Магистральный
отопление	Газовое	Газовое	Газовое	Газовое
канализация	центральное	центральное	центральное	центральное
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%

Объект оценки подключён к инженерным коммуникациям (электроснабжение, центральное водоснабжение, центральная канализация, магистральное газоснабжение), Ввиду того что, все сравниваемые аналоги обеспечены одинаковым набором инженерных коммуникаций, корректировка составила – 0%. Корректировка определена на основании табл. 26 Справочника оценщика, 2-2025.

Скорректированная цена, тенге	372 531	233 942	331 664

Корректировка на "цена/площадь" объекта недвижимости

Учитывает разницу при увеличении площади уменьшается стоимость единицы площади. Для расчета корректировки использовался метод Яскевича Е. Е., основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта . Расчет корректировки выполняется по формуле:

Км = ((Soцk /Sанk)-1) * 100%,

где Км – корректировка на масштаб (площадь) объекта; Soцk – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; Sанk – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k. Величина показателя степени принята на основании данных Справочника оценщика 2-2025таб.№23, в размере минус 0,05.

Значение степенного коэффициента		-0,050		
Скорректированная площадь	0.8053	0,8123	0,7990	0,8058
Процент поправки		-0,86%	0,79%	-0,07%
Скорректированная цена, тенге		369 344	235 796	331 444
Среднее значение		**312194,69622**		
Дисперсия		**9473363056,42778**		
Стандартное отклонение		**56194,19619**		
Коэффициент вариации		**18,0%**		

При первоначальном подборе аналогов коэффициент вариации (соотношение стоимости 1кв.м.) составил 18,2%. После внесения корректировок в стоимость аналогичных объектов относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения коэффициент вариации составил 18,0 %. То есть коэффициент вариации уменьшился, что говорит о корректности внесенных поправок.

Кол-во корректировок аналогов, ед.	3	3	3
Вес аналогов с учетом количества внесенных корректировок	0,333	0,333	0,333
Изменение удельной ст-ти аналога в результате корректирования, в %	-5,45%	-4,61%	-2,51%
Вес аналога с учётом качества внесённых корректировок	0,230	0,272	0,498
Вес аналога с учётом количества и качества корректировок	0,282	0,303	0,416
Средневзвешенное значение 1 кв.м.,тенге	**313 482**		
Цена объекта оценки,тенге			**23 824 628**

3.4. Согласование результатов оценки

В соответствии со стандартами оценки при применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных или использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза).

Итоговая стоимость объекта принята по результату сравнительного подхода, поскольку оценка другими подходами не применялась.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

4.1. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование оцениваемого имущества	Трёхкомнатная квартира общей площадью 76,0 кв.м.	
Адрес места нахождения оцениваемого имущества	РК, Костанайская обл., г. Аркалык, ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв.6.	
Наименование собственника	Минкина Гулжихан Конысбаевна, 16.09.1976 года рождения, ИИН 760916400519	
Рыночная стоимость Объекта оценки, тенге	**23 825 000**	**двадцать три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч**
Оценщик	**Шевченко Виктор Александрович**	

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.

«Stella +» ЖШС
БСН 040740007118
Қостанай қ., Қасымханов көш., 114 үй, 300 кеңсе;
тел: 53-45-97

ТОО «Stella +»
БИН 040740007118
г.Костанай, ул.Касымханова
дом 114, оф 300; тел: 53-45-97

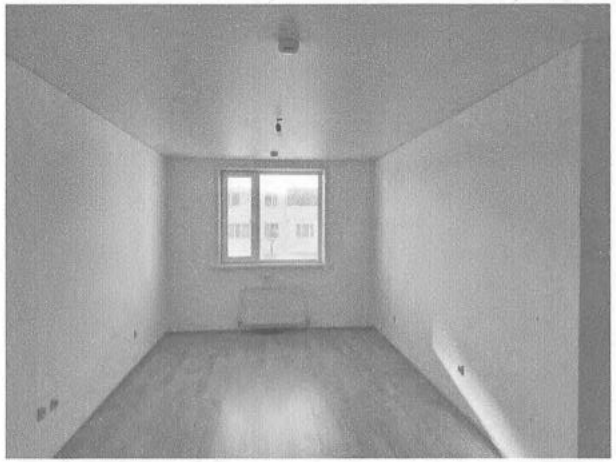
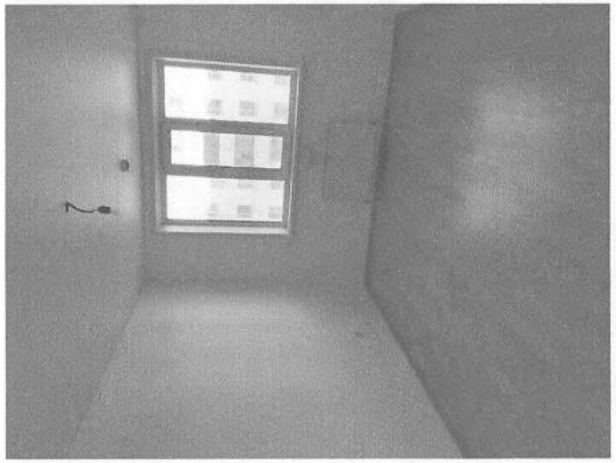
Акт осмотра квартиры
от «12» 12 2025 г.

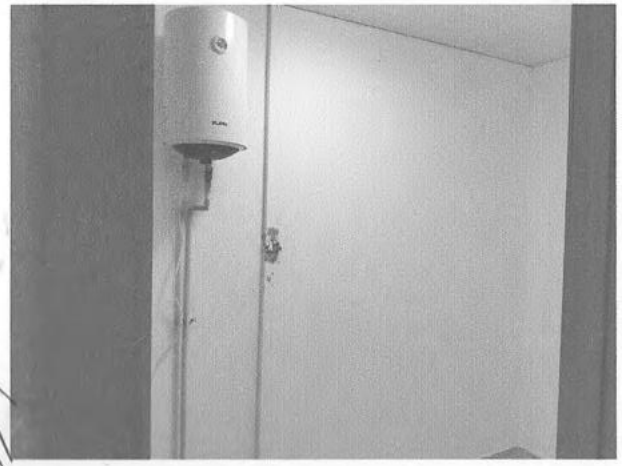
Адрес: г. Арсалык, ул. Шакшак Жаныбека д. 99. кв 6
Этажность дома: 5
Подъезд 1 Код _____ Этаж 2 Телефон _____
Месторасположение жилой массив
Год постройки: 2024
Подъезд к дому: асфальтирован, не асфальтирован
Двор: место для парковки, детская площадка, прочие улучшения _____
Остановка общественного транспорта _____
Двери подъезда: деревянные, железные, с замком (код, ключ), без замка _____
Состояние подъезда: норм
Входные двери: двойные, одинарные, внешняя железная, железная с отделкой, деревянная
Стены (материал): монолит
Внутренняя отделка стен: колер, обои, побелка, алинекс или др. _____
Потолок: бетонит, плитка, евро, подвесной, обои, побелка, гипсокартон, ЦПР или др. _____
Пол: ламинат, ковролан, паркет, ДВП, ДСП, доски, линолеум или др. _____
Окна: пластик, деревянные простые, створные, улучшенного дизайна, решетки _____
Лоджия, балкон: лоджия, балкон, 3м., 6м., 9м., застеклен, не застеклен, решетки, _____
Рабочая зона кухни стены: кафельная плитка, обои, побелка, колер или др. _____
Межкомнатные двери: простой работы, улучшенной работы _____
Туалет, ванная: совмещенные, раздельные, кафель, сантехника _____
Водоснабжение: + _____
Электроснабжение: + _____
Канализация: + _____
Газоснабжение: _____
Отопление: центральное, автономное, газовое, на тв.топливе или др. _____
Счетчики: (есть, нет) _____
Кабельное ТВ: есть, нет _____
Расположение квартиры: угловая, не угловая _____
Лифт: есть, нет, не работает _____
Расхождение с планом (есть, нет, какое) _____
Дополнительные сведения: _____

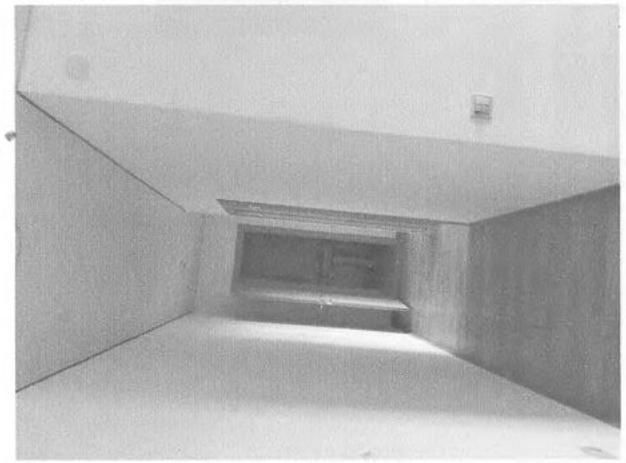
Оценщик: Шевченко В.А.

Осмотр произведен в присутствии _____

14

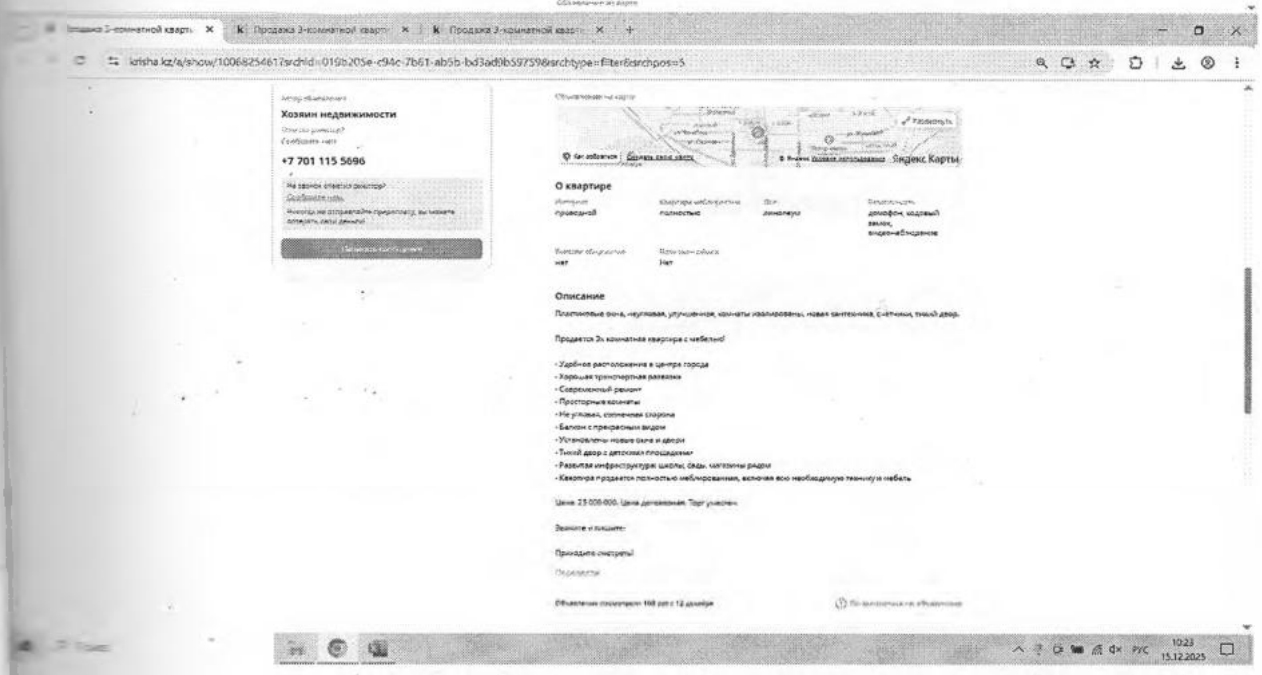





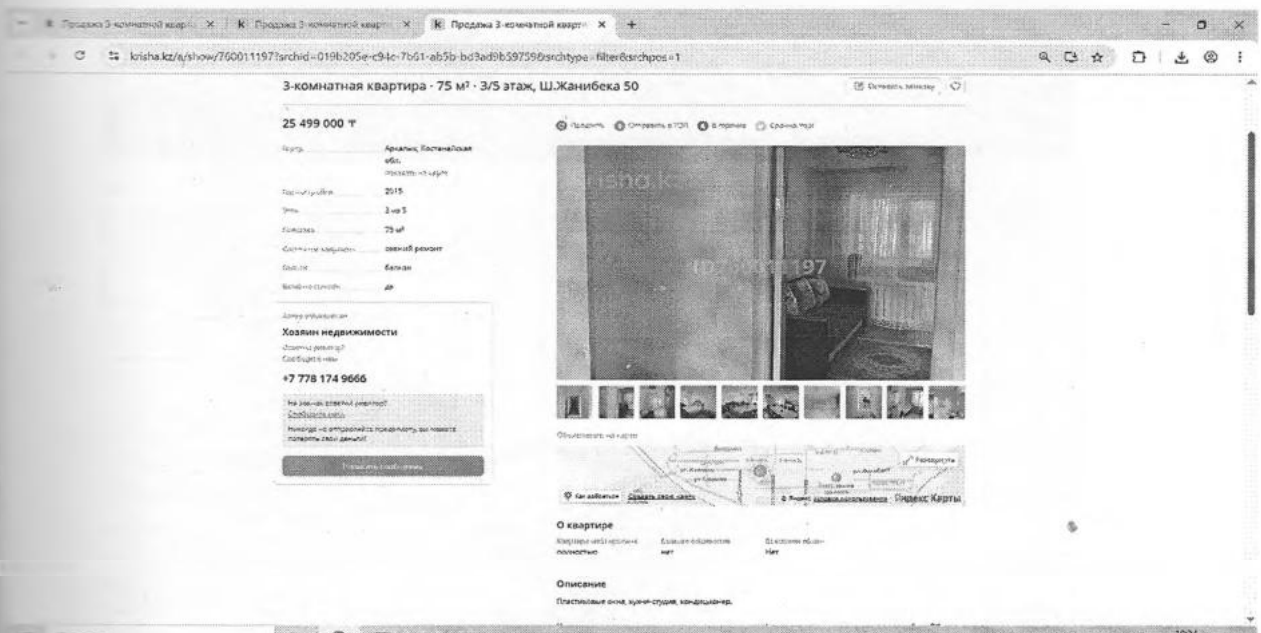


Приложение № 2. Источники информации

https://krisha.kz/a/show/1006825461?srchid=019b205e-c94c-7b61-ab5b-bd3ad9b59759&srchtype=filter&srchpos=5



https://krisha.kz/a/show/760011197?srchid=019b205e-c94c-7b61-ab5b-bd3ad9b59759&srchtype=filter&srchpos=1



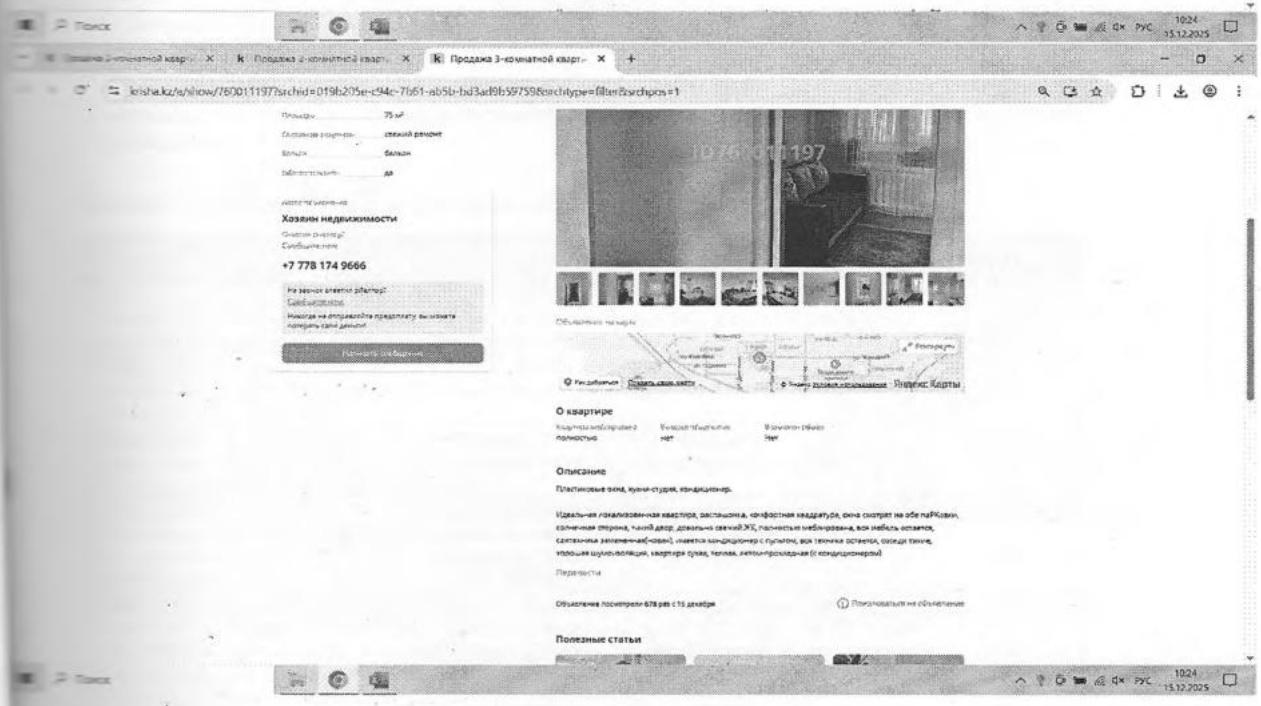


Таблица 3.2. Прочие районы/регионы, %%

№	Регион	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья		Квартиры повышенной комфортности	Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Садовые и дачные дома
		в городе	в сельской местности			
1	Абайская область	4 – 10	5 – 15	3 – 8	5 – 20	6 – 18
2	Акмолинская область	3 – 9	6 – 17	3 – 7	7 – 14	5 – 20
3	Актюбинская область	5 – 13	5 – 18	3 – 16	4 – 17	5 – 16
4	Алматинская область	4 – 13	5 – 20	4 – 15	6 – 16	5 – 17
5	Атырауская область	5 – 9	6 – 16	5 – 11	4 – 14	5 – 20
6	Западно-Казахстанская обл	5 – 11	5 – 10	6 – 8	5 – 18	5 – 13
7	Жамбылская область	5 – 14	5 – 13	4 – 10	6 – 19	3 – 13
8	Жетысуская область	6 – 17	4 – 20	3 – 14	5 – 14	3 – 17
9	Карагандинская область	3 – 17	5 – 17	4 – 17	3 – 17	3 – 17
10	Костанайская область	3 – 16	5 – 14	4 – 19	5 – 19	5 – 17
11	Кызылординская область	6 – 14	10 – 15	8 – 11	4 – 16	5 – 16
12	Мангистауская область	4 – 16	4 – 16	3 – 16	4 – 18	4 – 16
13	Павлодарская область	5 – 11	4 – 14	3 – 15	5 – 17	5 – 19
14	Северо-Казахстанская обл.	5 – 9	5 – 12	3 – 13	4 – 17	4 – 18
15	Туркестанская область	5 – 10	5 – 9	3 – 8	3 – 10	6 – 20
16	Улытауская область	3 – 14	5 – 16	3 – 17	5 – 17	4 – 13
17	Восточно-Казахстанская обл.	5 – 15	6 – 18	3 – 16	4 – 13	5 – 20
	В среднем по Казахстану	**4 – 13**	**5 – 16**	**4 – 13**	**5 – 16**	**5 – 17**

Принятие решения о величине корректировки может основываться на степени ликвидности имущества. Градация недвижимого имущества по степени ликвидности приведена в Приложении 4.

Таблица 37. Расчетные сроки службы зданий[18]

Виды зданий	Срок службы, лет
Здания производственные и непроизводственные	
Здания многоэтажные (более двух этажей), здания одноэтажные с железобетонным или металлическим каркасом с площадью пола более 5 000 кв.м	100
Здания двухэтажные всех назначений (кроме деревянных всех видов), здания одноэтажные с железобетонным или металлическим каркасом с площадью пола до 5 000 кв.м	85
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов	60
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из облеченной каменной кладки	40
Здания деревянные (каркасные и щитовые)	20
Жилые здания	
Капитальные каменные здания со стенами из кирпича; кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом; с крупнопанельными стенами и железобетонными перекрытиями	140
Здания с кирпичными и крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125
Здания со стенами облеченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, ракушечника, перекрытия железобетонные; здания крупноблочные и из мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные	100
Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми	50
Здания сборно-щитовые, сырцовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные	30
Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные	15

Таблица 16.2. Прочие районы/регионы

№	Область, регион	Квартира в МЖК		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
1	Абайская область	1	1,03	0,99
2	Акмолинская область	1	1,08	0,96
3	Актюбинская область	1	1,03	0,94
4	Алматинская область	1	1,03	0,96
5	Атырауская область	1	1,04	0,98
6	Западно-Казахстанская область	1	1,10	0,94
7	Жамбылская область	1	1,02	0,98
8	Жетысуская область	1	1,01	0,94
9	Карагандинская область	1	1,03	0,99
10	Костанайская область	1	1,04	0,99
11	Кызылординская область	1	1,07	0,99
12	Мангистауская область	1	1,05	0,94
13	Павлодарская область	1	1,04	0,97
14	Северо-Казахстанская область	1	1,06	0,97
15	Туркестанская область	1	1,05	0,98
16	Улытауская область	1	1,05	0,98
17	Восточно-Казахстанская обл.	1	1,09	0,97
	В среднем по Казахстану	**1**	**1,05**	**0,97**

Таблица 18. Диапазоны коэффициентов на состояние внутренней отделки[7]

№	Тип населенного пункта	Квартиры в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж) / Садовый дом			
		Отличное состояние (новый ремонт)	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта / Неудовл. состояние
	Города республиканского значения				
1	г. Астана	1	0,97 – 0,92	0,90 – 0,84	0,85 – 0,78
2	г. Алматы	1	0,96 – 0,93	0,92 – 0,86	0,87 – 0,79
3	г. Шымкент	1	0,95 – 0,92	0,90 – 0,83	0,85 – 0,72
	Прочие районы и регионы				
4	В городе	1	0,97 – 0,92	0,89 – 0,80	0,85 – 0,75
5	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,90 – 0,80	0,87 – 0,79
6	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0,98 – 0,94	0,91 – 0,85	0,85 – 0,78
7	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,91 – 0,85	0,85 – 0,78
8	В малых населенных пунктах (ауд. сель. крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)	1	0,97 – 0,91	0,89 – 0,83	0,88 – 0,77

Таблица 23. Усредненные показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади в прочих районах и регионах за исключением городов республиканского значения

№	Область, регион	Квартиры и индивидуальные жилые дома (коттеджи), не относимые к жилью повышенной комфортности, в т.ч. фонд социального жилья		Квартиры повышенной комфортности	Индивидуальные жилые дома (коттеджи) повышенной комфортности	Садовые и дачные дома
		в городе	в сельской местности			
1	Абайская область	-0,08	-0,11	-0,12	-0,13	-0,11
2	Акмолинская область	-0,13	-0,19	-0,13	-0,12	-0,13
3	Актюбинская область	-0,11	-0,14	-0,11	-0,15	-0,12
4	Алматинская область	-0,03	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06
5	Атырауская область	-0,05	-0,12	-0,17	-0,14	-0,15
6	Западно-Казахстанская область	-0,07	-0,07	-0,08	-0,09	-0,07
7	Жамбылская область	-0,10	-0,11	-0,11	-0,09	-0,11
8	Жетысуская область	-0,11	-0,16	-0,45	-0,21	-0,16
9	Карагандинская область	-0,04	-0,04	-0,06	-0,04	-0,04
10	Костанайская область	-0,05	-0,12	-0,14	-0,12	-0,14
11	Кызылординская область	-0,06	-0,10	-0,10	-0,11	-0,12
12	Мангистауская область	-0,09	-0,10	-0,10	-0,09	-0,10
13	Павлодарская область	-0,12	-0,18	-0,16	-0,20	-0,15
14	Северо-Казахстанская область	-0,06	-0,07	-0,09	-0,07	-0,07
15	Туркестанская область	-0,08	-0,11	-0,12	-0,10	-0,11
16	Улытауская область	-0,06	-0,09	-0,11	-0,13	-0,13
17	Восточно-Казахстанская обл.	-0,09	-0,14	-0,10	-0,10	-0,11
	В среднем по Казахстану	**-0,08**	**-0,11**	**-0,11**	**-0,11**	**-0,11**

Тұрғын пәтерді сату және сатып алу туралы
КЕЛІСІМ-ШАРТ

Казахстан Республикасы, Қостанай обл., Аркалык к., Бесінші караша екімың жиырма төртінші жыл

Біз, аз. **Герлинская Наталья Антоновна,** ЖСН 671021450147, 21.10.1967 жылы Қостанай облысында туған, Қостанай облысы Арқалық каласы, Родина ауылы, Энтузиастов көшесі, №16 үй, №2 пәтерде тұратын, бірінші жағынан, әрі қарай «Сатушы» деп аталатын ----------

және **Минкина Гулжихан Конысбаевна,** ЖСН 760916400519, 16.09.1976 жылы Қостанай облысында туылған, тұратын мекен-жайы: Қостанай облысы, Арқалық каласы, Пролетарская көшесі, №3 үй, №1 пәтер, екінші жағынан, әрі қарай **«Сатып алушы»** деп аталатын, төмендегідей келісім шартты бекіттік:----------

1.**«Сатушы» сатты, ал «Сатып алушы» сатып алды тұрғын пәтерді,** пәтер үш тұрғын бөлмеден тұрады, жалпы алаңы 76,0 (Жетпіс алты бүтін оннан нөл) шаршы метр, тұрғын алаңы 45,2 (Қырық бес бүтін оннан екі) шаршы метр, кадастрлық нөмірі 12:282:011:1602:(6:99:12406):6, пәтер бес қабатты тұрғын үйдің екінші қабатында орналасқан. Тұрғын пәтердің мекен-жайы: **Қазақстан Республикасы, Қостанай облысы, Арқалық қаласы, Ш.Жәнібек көшесі, №99 (Тоқсан тоғызыншы) үй, №6 (Алтыншы) пәтер, МТК 1202400034501031.**-------

2.Белгіленген тұрғын пәтер «Сатушының» жеке меншігі болып табылады, 26.09.2024 жылы Мүлікті меншікке беру туралы №н/ж шартына сәйкес, ол шарт уәкілетті тіркеу органда 04.10.2024 жылы №002262983479 санды болып тіркелген.-----

3. Иеліктен айырылатын тұрғын пәтер 2 000 000 (Екі миллион) теңгеге сатылды. «Сатушыға» «Сатып алушы» пәтердің төлем құнын осы келісім шартқа қол қойар алдында толығымен төлеген.

4. «Сатып алушы» сатып алатын пәтерді тексерді, «Сатушыға» оның жай-күйі бойынша шағымы жоқ. «Сатушы» негізгі шартқа қол қойғанға дейін «Сатып алушыға» 05.11.2024 жылы босатып берді.---------

5. Осы келісім шарт жасалғанға дейін иеліктен айырылатын пәтер ешкімге иеліктен айырылмаған, сатылмаған, дауда болмаған, тыйым салуға жатпайды, үшінші тұлғаның құқығынан ауыртпалық түспейді. Тыйым салулар мен тұтқындауларды жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) және техникалық сипаттамалары туралы «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» комерциялық емес АҚ-ның Қостанай облысы бойынша филиалымен 05.11.2024 жылы берілген №10305587253089 анықтамамен тексерілді.

6. Бұл келісім-шарт «Сатушының» күйеуі – **Шакиртаев Беймбет Сабыровичтың,** ЖСН 730509300643, 09.05.1973 жылы Қостанай облысында туған, тұрғын пәтерді сатып алуға деген

ДОГОВОР
купли-продажи жилой квартиры

Республика Казахстан, Костанайская обл., г.Аркалык, Пятое ноября две тысячи двадцать четвертого года.

Мы, гр. Герлинская Наталья Антоновна, ИИН 671021450147, 21.10.1967 года рождения, уроженка Костанайской области, зарегистрированная по адресу: Костанайская область, город Аркалык, село Родина, улица Энтузиастов, дом №16, квартира №2, с одной стороны, именуемая в дальнейшем **«Продавец»,** ----------

и Минкина Гулжихан Конысбаевна, ИИН 760916400519, 16.09.1976 года рождения, уроженка Костанайской области, проживающая по адресу: Костанайская область, город Аркалык, улица Пролетарская, дом №3, квартира №1, с другой стороны, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **«Продавец» продала, а «Покупатель» купила жилую квартиру,** состоящую из трех жилых комнат, общей площадью 76,0 (Семьдесят шесть целых ноль десятых) кв.м., жилой площадью 45,2 (Сорок пять целых две десятых) кв.м., кадастровый номер 12:282:011:1602:(6:99:12406):6, расположенную на втором этаже пятиэтажного жилого дома по адресу: **Республика Казахстан, Костанайская область, город Аркалык, улица Ш.Жанибека, дом №99 (Девяносто девять), квартира №6 (Шесть), РКА 1202400034501031.**----

2. Указанная жилая квартира принадлежит «Продавцу» на праве личной собственности, согласно Договора о передаче имущества в собственность за №б/н от 26.09.2024 года, зарегистрированного в уполномоченном органе регистрации 04.10.2024 года за №002262983479.---

3. Отчуждаемая квартира продана за 2 000 000 (Два миллиона) тенге. «Покупатель» до подписания настоящего договора уплатил «Продавцу» всю стоимость квартиры. ----------

4. «Покупатель» осмотрел приобретаемую квартиру, претензий по ее состоянию к «Продавцу» не имеет. «Продавец» освободил и передал ее «Покупателю» до подписания договора 05.11.2024 г.

5. До совершения настоящего договора продаваемая жилая квартира никому не заложена, не продана, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременена. Отсутствие обременений проверено по справке о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках №10305587253089, выданной филиалом некоммерческого АО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 05.11.2024 года.----------

6. Настоящий договор заключен с письменного согласия супруга «Покупателя» - **Шакиртаева**

04.11.2024 жылы жазбаша берген №2240 келісімінің негізінде жасалған және «Сатып алушының» тұрғын пәтерді сатып аларда және сатарда некеде тұрмаған және тұрмайды деген 05.11.2024 жылы жазбаша берген №н/ж арызының негізінде жасалған.---------- 7. Салық және комуналдық қызметтерге борыштар жоқ. Қарыздар болған жағдайда ҚР Азаматтық кодексінің 189 бабына сәйкес «Сатушының» мойнында қалады.---------- 8. Шарттың мәтіні бізбен оқылды, оның мағынасы мен зардаптары біздің ниетімізге сәйкес. Бізді негізгі шартты өзімізге пайдасыз жағдайларда жасауға мәжбүр ететін жағдайлар жоқ.---------- 9. Тұрғын пәтерді сату және сатып алу туралы шарт бірдей заң күші бар екі тілде құрастырылған. Мемлекеттік тілдегі шарттың мәтіні орыс тіліндегі шарттың мәтініне сәйкес.	**Беймбета Сабыровича,** ИИН 730509300643, 09.05.1973 года рождения, уроженца Костанайской области, о согласии супруге на продажу квартиры за №2240 от 04.11.2024 года и с письменного заявления «Покупателя» о том, что в браке не состояла и не состоит на момент покупки и продажи квартиры за №б/н от 05.11.2024 года.----- 7. Задолженностей по налогам и коммунальным услугам не имеется, в случае имеющейся таковой остается за «Продавцом» согласно ст.189 Гражданского кодекса РК.---------- 8. Текст настоящего договора нами прочитан, смысл и юридические последствия договора соответствуют нашим намерениям. Обстоятельства вынуждающие, нас заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях отсутствуют. 9. Договор купли-продажи жилой квартиры составлен на двух языках, имеющих одинаковую юридическую силу. Текст договора на государственном языке соответствует тексту договора на русском языке.

Сатушы /Продавец

Герлинская Наталья Антоновна.

Сатып алушы/ Покупатель

Бұйсебаев Бауыржан Қонысбаевич

«Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамы Костанай облысы бойынша филиалының Аркалык қаласындағы бөлімшесі арқылы қызмет көрсету бойынша бөлімі		
Мемлекеттік тіркеуіздің (олардың уәкілетті өкілдерінің) [illegible] орындаушысының, олардың әрекет [illegible] (өкілеттілігі), сондай-ақ олардың [illegible] сәйкестігін тексеру тексерілді		
Қызметкер	қолы	күні
Дүйсебаев Ғ.О		№ 1223 он 05.11.2024

23

Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қостанай облысы бойынша филиалының Аркалық 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

06.11.2024 09:37 № 00226143288

МИНКИНА ГУЛЖИХАН КОНЫСБАЕВНА
ШАКИРТАЕВ БЕЙМБЕТ САБЫРОВИЧ

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. Шакшак Жанибека, д. 99, кв. 6, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

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

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

Исполнитель: Нурманов Жаслан Абдуллаевич

24

Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қостанай облысы бойынша филиалының Аркалык 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 (кенті, елді мекені) Город (поселок, населенный пункт)	**Аркалык қ.** **г. Аркалык**
4.	Қаладағы аудан Район в городе	
5.	Мекен-жайы Адрес	**Шакшак Жәнібек көш., 99 ү., 6 п.** **ул. Шакшак Жанибека, д. 99, кв. 6**
6.	Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	**1202400034501031**
7.	Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	**12:282:011:1602:(6:99:12406):6**
8.	Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	**12406**

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

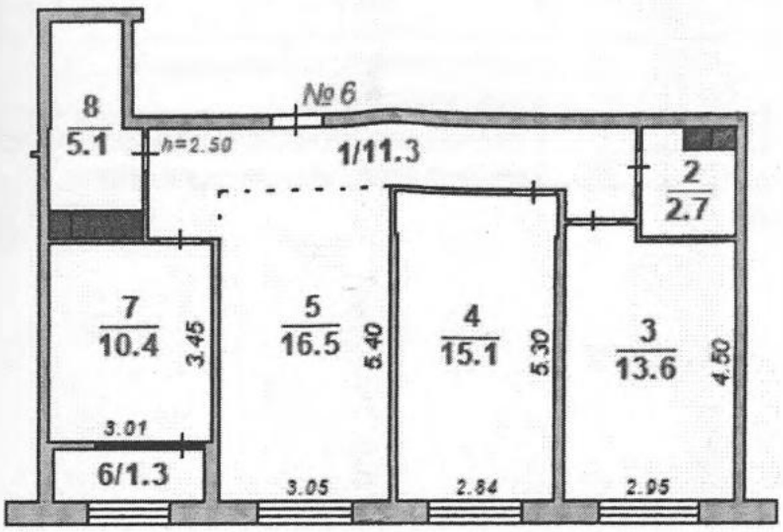
*штрих-код ЖМЕМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қостанай облысы бойынша филиалының Аркалык аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі
*штрих-код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

024-1225/8520

25

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

Масштабы / Масштаб 1:200



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

абаты / Этаж 2 Қабаттылығы / Этажность 5

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағының сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Штрих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен код қойылған деректерді қамтиды: Азаматтарға арналған мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қостанай облысы бойынша филиалының Арқалық аудандық тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі
Штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Аркалык по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» «Правительство для граждан» по Костанайской области
2024-1225/8520

26

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)дәліз коридор	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		
Қорытынды / Итого							76	45.2	29.5	1.3	
Пәтер бойынша пайдалы ауданы / Полезная площадь по объекту							74.7				
Пәтер бойынша қорытынды / Итого по объекту							76	45.2	29.5	1.3	

Берілген күні 2024 жылғы «23» қазан
Дата выдачи «23» октября 2024 года

Тапсырыс № / № заказа
101000081832992

сы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатпен бірдей.
нный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

рих-код ЖМБМК АЖ-дан алынған және кызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды: Азаматтарға арналған үкімет» лектік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Қостанай облысы бойынша филиалының Арқалық аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі
рих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел города Аркалык по регистрации и земельному
ору филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» «Правительство для граждан» по Костанайской области

047226682

ТУҒАН ЖЕРІ / МЕСТО РОЖДЕНИЯ
КОСТАНАЙСКАЯ ОБЛ

ҰЛТЫ / НАЦИОНАЛЬНОСТЬ
КАЗАШКА

БЕРГЕН ОРГАН / ОРГАН ВЫДАЧИ
МВД РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

БЕРІЛГЕН КҮНІ / ДАТА ВЫДАЧИ — ЖАРАМДЫЛЫҒЫ
15.01.2020 14.01.2030

IDKAZ0472266823760916400519<<<
7609169F3001145KAZ<<<<<<<<<<<<
MINKINA<<GULZHIKHAN<<<<<<<<<<

ЗАКСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЖЕКЕ КУӘЛІК

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
УДОСТОВЕРЕНИЕ ЛИЧНОСТИ

ТЕГІ / ФАМИЛИЯ
МИНКИНА

АТЫ / ИМЯ
ГУЛЖИХАН

ӘКЕСІНІҢ АТЫ / ОТЧЕСТВО
КОНЫСБАЕВНА

ТУҒАН КҮНІ / ДАТА РОЖДЕНИЯ
16.09.1976

ЖСН / ИИН 760916400519

Республика Казахстан

«Бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы
Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

Білікті білігін беру туралы куәлік
Свидетельство
о присвоении квалификации «Оценщик»

Шевченко Виктор Александрович
ЖСН/ИИН 790519300847

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

Куәлікті беру туралы / Свидетельство выдано

Куәліктің нөмірі
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні
Дата выдачи

Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

КОРК

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»

Шевченко Виктор Александрович
ЖСН/ИИН 790519300847

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

Куәлікті беру туралы / Свидетельство выдано

СППО-336-ОНИ

Куәліктің нөмірі
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 11.10.2019 ж.
Дата выдачи 11.10.2019 г.

Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

КОРК

Республика Казахстан

«Бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы
Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

Білікті білігін беру туралы куәлік
Свидетельство
о присвоении квалификации «Оценщик»

Шевченко Виктор Александрович
ЖСН/ИИН 790519300847

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
Шевченко Виктор Александрович
ЖСН/ИИН 790519300847

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы мүшесі тізіміне енгізілген күні 11.10.2019 ж.
реестрге (№ 3) в реестр палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» 11.10.2019 г.

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

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-336
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 31.12.2024 ж.
Дата выдачи 31.12.2024 г.

Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

«АКШ» ЖШС
ТОО «СПОО»

1.	Сақтандыру объектісінің мәнісі / Предмет страхования	Не подлежит страхованию.
	Тәуекел ауырлығы сақтау тәртібі / Размер и порядок оплаты страховой премии:	Страхователь выплачивает Страховщику страховую премию в размере, порядке и сроки, предусмотренные Договором.
13.	Сақтандыру төлемінің мөлшері / Размер страховой суммы:	19 000 000 (Девятнадцать миллионов) тенге 00 тиын
14.	Сақтандыру төлемінің қатысты емес / Восстановление страховой суммы	Не восстанавливается.
15.	Франшиза (франшиза): / Франшиза (безусловная):	10% от общей страховой суммы по каждому и любому страховому случаю и по каждому страховому случаю
16.	Осы Шартқа қолданылатын мерзім / Срок действия настоящего Договора:	С «13» декабря 2025 г. по «12» декабря 2026г. (включительно).
17.	Ерекше шарттар / Особые условия:	Не предусмотрено.
18.	Шартқа қосымша материалдар / Дополнительные условия Договора:	Не предусмотрено.
	Шартқа қол, сақтандыру сыйлығының тазар, сақтандыру төлемінде мерзімі мыр тарих мен мерзімдер, Сақтандырушының сақтандыру төлемін мерзімі өтіндіре бастау жағдайы, Тараптардың міндеттері мен міндеттер, сіздіктер, форс-мажор жағдайлары, Шартты тастау жағдайлары, дауларды шешу тәртібі, Басқа да жағдайлар қатысты ережелер Сақтандырушының Арасында, осы Шартқа, мерзімін берілетін басқа тобылатын Қосымшаларда көрсетілген.	Все условия, изложенные в преамбуле Договора, оплаты страховой премии, порядок и сроки осуществления страховых выплат, основной необходимости Сроки и виды от осуществления страховой выплаты, права и обязанности Сторон, субъектами, форс-мажорных обстоятельств, условий прекращения Договора, порядок разрешения споров, иных условий указаны в Заявлении Страхователя, в Приложениях к Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

Филиал Акционерного общества «Страховая компания «Аманат» в г.Костанай
Адрес Республика Казахстан, 110000
г. Костанай, ул.Аль-Фараби 82 кв.304
Тел.: +7 714 2560254,040056,562328
БИН 090440012251
ИИК KZ62601021004197536
в АО Народный Банк Казахстана
ОКПО 41000532
КБЕ 15

Директор Филиала
Асылов А.Б.

Исполнитель:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шевченко Виктор Александрович
ИИН: 790519300847
Прочие реквизиты: паспорт
Год выпуска: Экономист
Адрес: Костанайская Речная,д.15,кв.1
Телефон: 8(7742) 554197
Сот.+77772362276

Шевченко В.А.

Филиал АО «СК «Аманат» в г.Костанай
Редакция от 28.02.2025 г.
стр. 2 из 10. Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика)
№KS-25-09-000114 , от «12» декабря 2025 г.

29

Прошито, пронумеровано и скреплено на 1(одном) листах
На 23 декабря 2020 г.

Директор ТОО «Stella+» Шевченко В.А