



BAB ASSESSMENT



Жеткеркен Т.А.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № BAB-F26-0240/ALM

Наименование оцениваемого имущества	Жилой дом с земельным участком	Общая площадь, кв.м.	182,3
Местонахождение объекта оценки	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35		
Заказчик	Айтжанова Бибижан Абдуалиевна ИИН: 620 825 401 019 Удостоверение личности №051 571 033 от 31.08.2022 г. Орган выдачи: МВД РК		
Адрес заказчика	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35		
Собственник объекта	Айтжанова Бибижан Абдуалиевна ИИН: 620 825 401 019		
Номер и дата заключения договора об оценке	№ BAB-F26-0240/ALM от 21.05.2026 г.		
Дата составления отчета	21.05.2026 г.		
Дата оценки	21.05.2026 г.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Назначение оценки	Для налогообложения		
Вид определяемой стоимости	Рыночная		
Оценщик	Жеткеркен Тобанияз Аргинбекулы Действительно состоит в палате член ПО СРО "Палата Профессиональных независимых оценщиков" с 04.01.2023 г., свидетельство № фл-065 до 31.12.2026 г.		
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ИП «BAB Assessment», ИИН: 001101501171, Юридический адрес: РК г. Алматы, ул. Желтоқсан, 37 ИИК: KZ07601A861078637771 в АО «Народный Банк Казахстана» Сот: 8 702 291 58 93 ФИО руководителя: Жеткеркен Тобанияз Аргинбекулы		
Рыночная стоимость объекта без земельного участка, тенге	10 048 000	Десять миллионов сорок восемь тысяч тенге	

г. Алматы, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Наименование разделов	Страница
Раздел 1 "ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ"	3
1.1. Основание для проведения оценки	3
1.2. Задание на оценку	3
1.3. Сведения об оценщике	3
1.4. Допущения и ограничительные условия, в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки	3
1.5. Законодательство в области оценочной деятельности	4
1.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки	4
1.7. Основные термины и определения, применяемые в отчёте	5
Раздел 2 "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ"	6
2.1. Дата осмотра объекта оценки	6
2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние	6
2.3. Описание местоположения объекта оценки	7
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	8
Раздел 3 "РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"	8
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	8
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода	11
3.2.1. Расчёт корректирующих коэффициентов для земельного участка	12
3.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного анализа	17
3.2.3. Расчёт корректирующих коэффициентов для строения (жилой дом)	18
3.2.4. Расчет стоимости строений (жилой дом) методом сравнительного анализа	24
3.3. Согласование результатов оценки	25
Раздел 4 "ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ"	26

Раздел 1 "ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ"

1.1. Основание для проведения оценки

Договор об оценке №

BAV-F26-0240/ALM от 21.05.2026 г.

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта:	Жилой дом с земельным участком
Собственник объекта:	Айтжанова Бибижан Абдуалиевна ИИН: 620 825 401 019
Местонахождение объекта:	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35
Оцениваемые права:	Частная собственность
Вид оценки:	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная

1.3. Сведения об оценщике

ОЦЕНЩИК - Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы

ИИН: 001101501171, адрес ведения работ по оценке: РК г. Алматы, ул. Желтоқсан, д. 37, офис 328
Действительно состоит в палате член ПО СРО "Палата Профессиональных независимых оценщиков" с 04.01.2023 г., свидетельство № фл-065 до 31.12.2026 г.

Квалификационное свидетельство оценщика "Оценщик недвижимого имущества" №СППО-638-ОНИ от 26.12.2022 г., выдана ПО "Столичная палата профессиональных оценщиков"

Квалификационное свидетельство оценщика "Оценщик движимого имущества" №СППО-638-ОДИ от 26.12.2022 г., выдана ПО "Столичная палата профессиональных оценщиков"

В соответствии с нормами Гражданского Кодекса РК, гражданско-правовая ответственность Оценщика Жеткеркен Тобанияза Аргинбекұлы застрахована в компании АО "Amanat". Согласно договору страхования №433-25-150-0000389 от 29.12.2025 г.

Наименование юридического лица: ИП «BAV Assessment» / ИИН: 001101501171 / Юридический адрес: РК г. Алматы, ул. Желтоқсан, 37 / ИИК: KZ07601A861078637771 в АО «Народный Банк Казахстана» / Сот: 8 702 291 58 93

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

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание заказчиком и оценщиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью заказчика и оценщика. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

1. Приведенные в отчете анализ, мнения заключения и полученные выводы являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами.

2. Нами осмотрен объект оценки, являющийся предметом данного отчета. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности

3. Настоящая оценка произведена в соответствии и на условиях, определенных Стандартами, утвержденными Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519

4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в данном отчете.

6. Приведенная выше сертификация оценки находится в зависимости от выполнения нижеследующих условий, а также тех особых и ограничительных, которые были упомянуты оценщиком в настоящем отчете.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность по вопросам юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или титул собственности на него, таким образом, оценщик не выносит ни какого суждения относительно этого титула, который рассматривается как полноценный и свободный от каких-либо претензий, уступок или ограничений, помимо оговоренных выше.
8. От оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде вследствие проведенной оценки данной собственности, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на собственность, почву или сооружение.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что это имущество будет реализовано по цене, указанной в Отчете.
12. 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, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта.
13. Публикация отчета об оценке целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.
14. Исходные данные, использованные при подготовке настоящего отчета, получены от Заказчика. Оценщик не может в полной мере подтвердить достоверность предоставленной Заказчиком информации, поэтому делает допущение, что она является достоверной. Оценщиком в процессе оценки также может быть использована информация, полученная из открытых источников, либо по запросу от третьих лиц. По мере возможности Оценщиком проводится проверка такой информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным, указывается источник.
15. Расчеты произведены в программе MS Office Excell.

1.5. Законодательство в области оценочной деятельности

1. Закон РК "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату составления Отчета об оценке), *ист. Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан "Әділет"*;
2. 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", (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату составления Отчета об оценке), *ист. Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан "Әділет"*
3. Приказ Министра финансов Республики Казахстан "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке" от 3 мая 2018 года №501 (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату составления Отчета об оценке), *ист. Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан "Әділет"*

1.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки

1. Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026;
2. Методические рекомендации по применению стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» СМД СППО 05-2022 Палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2022 г.

Перечень документов предоставленных заказчиком

Оценка была произведена на основании следующих правоустанавливающих, технических и иных документов (копий):

Удостоверение личности №051571033 от 31.08.2022 г.

Кадастровый паспорт от 21.01.2025 г.

Уведомление о государственной регистрации №22-1926-6267 от 05.08.2022 г.

1.7. Основные термины и определения, применяемые в отчёте

- 1) 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);
- 2) остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;
- 3) альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки;
- 4) 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;
- 5) ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;
- 6) земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;
- 7) фактический (хронологический) возраст земельных улучшений – период от начала эксплуатации земельных улучшений до даты оценки;
- 8) 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;
- 9) оставшийся срок экономической жизни земельных улучшений – период с даты проведения оценки до конца срока экономической жизни;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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;

- 17) 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;
- 18) 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;
- 19) 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);
- 20) физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;
- 21) 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);
- 22) чистый операционный доход (далее – ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами;
- 23) терминальная стоимость – стоимость функционирующего актива по окончании определенного прогнозного периода;
- 24) 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;
- 25) тренд – индекс изменения стоимости оцениваемого объекта за хронологический срок жизни;
- 26) 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;
- 27) 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

21.05.2026 г.

2.2. Состав, основные характеристики, назначение, текущее использование и состояние объекта оценки

Состав объекта оценки	Жилой дом с земельным участком
Общая характеристика и состояние объекта оценки	Жилой дом, находится в удовлетворительном состоянии
Назначение объекта оценки	Назначение - Жилой дом
Фактическое использование объекта на дату оценки	Не по назначению

Общая характеристика объекта	
Площадь общая, кв.м.	182,3
Площадь жилая, кв.м.	91,8
Входная дверь	Железная
Наличие перепланировки / узаконенность	Отсутствует
Состав объекта оценки	Жилой дом с земельным участком
Инфраструктура района	Среднее развития
Описание местоположения объекта оценки	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35

Назначение	Для проживания
Текущее использование	Не по назначению
Наличие обременений	Отсутствует
Дополнительная информация	Часть документов отсутствует. Дополнительно данные были получены со слов заказчика.

Описание основных характеристик объекта оценки:

Внутренняя отделка:

Элементы	Материал отделки	
	Описание	Состояние
Полы	Линолеум/Кафель/Деревянные	Удовлетворительное
Стены	Побелка	Удовлетворительное
Окна	Металлопластиковые/Деревянные	Удовлетворительное
Двери межкомнатные	Деревянные	Удовлетворительное
Сантехника	Имеется	Удовлетворительное
Водопроводные трубы	Имеются	Удовлетворительное
Канализационные трубы	Имеются	Удовлетворительное

Другие характеристики оцениваемого объекта:

Коммуникации	Электроснабжение - центральное, отопление - печное, канализация - септик, водоснабжение - привозное
Год постройки	2000
Материал стен дома	Жженный кирпич
Состояние двора	Среднее
Транспортная доступность	Среднее
Этажность	1
Общее состояние объекта оценки	Удовлетворительное

Характеристика строений и сооружений

Литер	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Год постройки	Фундамент здания	Стены здания	Кровля
A	Индивидуальный жилой дом	182,3	140,7	492,4	2000	Бетон	Жженный кирпич	Шифер
A1	Жилая пристройка		80,8	282,8	2023	Бетон	Шлакоблоки	Шифер
Г1	Летняя кухня		25,9	65,0	2016	Бетон	Шлакоблоки	Шифер
Г2	Сарай		14,9	37,0	2016	Бетон	Шлакоблоки	Шифер
Г3	Туалет		6,0	14,0	2016	Бетон	Шлакоблоки	Шифер
I	Навес		25,9	0,0	2016	Бетон	Шлакоблоки	Шифер
II	Навес		13,1	0,0	2016	Бетон	Шлакоблоки	Шифер
III	Навес		20,0	0,0	2016	Бетон	Шлакоблоки	Шифер

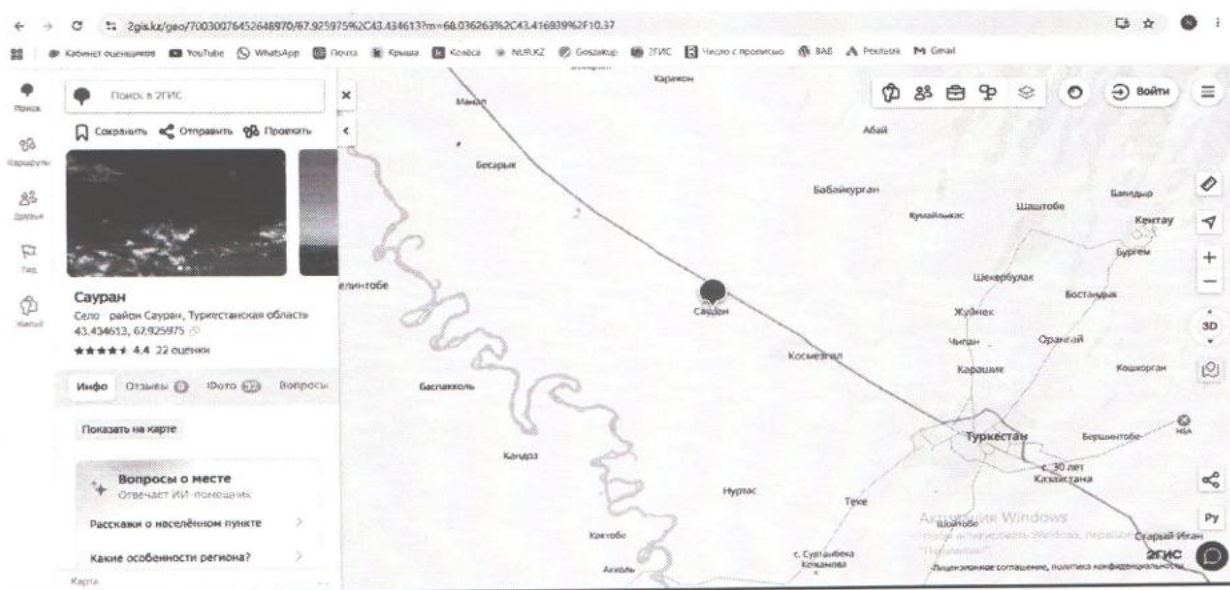
Характеристика земельного участка

Кадастровый номер	19-331-010-012
Правовой статус	Право частной собственности на земельный участок
Площадь, га	0,1035
Целевое назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства и строительство жилого дома
Ограничения в использовании	Имеется
Делимость	Делимый

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Адрес местонахождения объекта оценки	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35
--------------------------------------	---

Карта месторасположения объекта оценки



2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с Международными стандартами оценки рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- соответствующим требованиям и нормам законодательства;
- физически возможным;
- экономически оправданным;
- максимально прибыльным.

Законодательно разрешенное использование.

Таким образом, по результатам рассмотрения соответствия или несоответствия каждого из рассматриваемых вариантов функционального использования Объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию, можно сделать вывод о том, что использование Объекта оценки в качестве законодательно разрешенного назначения является наиболее эффективным.

Физически возможное использование.

По своим физическим характеристикам, конструктивным особенностям и техническому оснащению (в том числе имеющимся коммуникациям) оцениваемое имущество представляет собой недвижимое имущество.

По результатам анализа рынка недвижимости региона было выявлено, что Объект оценки соответствует современным требованиям участников рынка, и обладает характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование объекта оценки в качестве текущего назначения, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Исследование физической возможности и финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объект оценки, позволяют сделать следующий вывод о наиболее эффективном возможном использовании оцениваемого объекта:

Вывод: на дату оценки наиболее эффективным использованием объекта оценки признается его текущее использование в качестве жилого дома, предназначенного для жилья.

Раздел 3 "РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА"

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

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

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, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта;
- 2) метод прямой капитализации дохода - определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рыночного годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

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

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.

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, сметных норм и 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 цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, 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.

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 – ВРМи 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 аналогов, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

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

- 1) сравнительного анализа;
- 2) метод статистического моделирования;
- 3) развития;
- 4) распределения (аллокации);
- 5) извлечения (экстракции);
- 6) остаточной стоимости;
- 7) капитализации земельной ренты.

Обоснование выбора подходов и методов применяемых в данном отчете

В зависимости от конкретного объекта стоимости объекта оценки определяются методами сравнительного, доходного и (или) затратного подхода.

1. **Доходный подход** обеспечивает получение показателя стоимости путем приведения будущих денежных потоков к единой текущей капитальной стоимости.

В данном подходе анализируется доход, который актив будет создавать на протяжении срока его полезного использования, а текущая стоимость объекта оценки определяется посредством дисконтирования (капитализации) будущих денежных потоков. Поток доходов определяется в соответствии с договором или договорами, или имеет недоговорную основу, например, в форме ожидаемой прибыли, получаемой от использования или сохранения активов. Доходный подход также применяется к оценке обязательств, при этом анализируются денежные потоки, необходимые для обслуживания обязательства до его погашения.

2. **Затратный подход** обеспечивает получение показателя стоимости базируясь на использовании экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства. Этот подход основан на принципе, утверждающем, что цена, которую покупатель заплатил бы на рынке за оцениваемый актив, в отсутствие усложняющих факторов продолжительного времени и связанных с этим неудобств и рисков, не будет превышать затрат на приобретение или строительство эквивалентного актива. Часто по причине возраста или устаревания оцениваемый актив оказывается менее привлекательным, чем альтернативные активы, которые приобретаются или построены. Если это так, то в зависимости от требуемой базы оценки в затраты на альтернативный актив вносятся корректировки.

3. **Сравнительный подход** обеспечивает получение показателя стоимости путем сравнения оцениваемого актива с идентичными или аналогичными активами, в отношении которых доступна информация о ценах. В рамках данного подхода первым шагом является рассмотрение цен недавних продаж или цен предложений идентичных или аналогичных активов, при условии, что уместность такой информации четко определена и была подвергнута критическому анализу. В некоторых случаях наблюдаются различия между оцениваемым активом и его аналогами в части правовых, экономических и физических характеристик. Для отражения различий между активом и аналогами, а также фактическими условиями и допущениями, лежащими в основе используемой базы оценки, или прочими допущениями, сделанными в процессе проводимой оценки, в ценовую информацию по некоторым аналогам вносятся соответствующие поправки.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. В связи с тем, что рынок купли-продажи недвижимости (аналогичной оцениваемому объекту) является развитым, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

Сравнительный подход особенно эффективен в случае существования активного рынка сопоставимых объектов собственности. Точность оценки по этому подходу зависит от качества собранных данных, достоверности информации о недавних продажах/предложениях сопоставимых объектов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым методом/подходом оценки недвижимости считается метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. Остальные методы в данном случае не применялись.

3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

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

- 1) исследование рынка и сбор информации о ценах предложения 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 элементам сравнения с использованием единиц сравнения (цена 1 кв.м. общей площади жилых домов с земельными участками);
- 5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- 6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения значения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Источником получения информации выступили данные о ценах предложений объектов недвижимости в открытом доступе на Интернет-сайтах. На основе анализа предложений было отобрано три объекта-аналога, по своим характеристикам наиболее близких к оцениваемому.

Из общего числа предложений, оценщиком выбраны аналоги, находящиеся в середине ценового диапазона.

Оценщиком по мере возможности проведена проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным. Тем не менее, однозначно определить содержание и характер будущих сделок не представляется возможным, поскольку в качестве объектов для сравнения используются предложения о продаже, т.е. на дату оценки сделки не заключены.

Выбор единицы сравнения

Анализ цен предложений показал, что максимально распространенная единица цены – общая площадь земельного участка. Поэтому оценщик в качестве единицы сравнения выбрал цену за единицу общей площади – тенге за 1 сотку общей площади земельных участков.

Источник информации, описание		Рыночная стоимость, тенге	Площадь, соток	Стоимость 1 сотки, тенге
https://krisha.kz/a/show/1004179993		12 000 000	10,00	1 200 000
Целевое назначение	ИЖС			
Адрес	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Жанибек батыр 30			
https://krisha.kz/a/show/688535310		11 000 000	10,00	1 100 000
Целевое назначение	ИЖС			
Адрес	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, 2 переулок улица Териской 14			
https://krisha.kz/a/show/1008926334		12 000 000	10,00	1 200 000
Целевое назначение	ИЖС			
Адрес	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Шамиля Дурия Н-3			

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Виды передаваемых имущественных прав	С	С	С	С
Условия продажи	С	С	С	С
Условия рынка	С	С	С	С
Физические характеристики	С	С	С	С
Экономические характеристики	С	С	С	С
Использование	С	С	С	С

С - соответствует

Н - не соответствует

Отсюда следует, что по элементам сравнения отличий нет.

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.

3.2.1. Расчет корректирующих коэффициентов для земельного участка

1. Корректировка на переданные имущественные права - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитуты и пр.). (Источник: "Методические рекомендации по применению СО "Оценка стоимости недвижимого имущества" СМД СППО 05-2022")

№	Тип населенного пункта	Целевое назначение				
		Офисно-административные	ИЖС (ЛПХ)	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство/сельхоз. производ-ство	Прочее коммерческое
1	В городе	0,95-0,90	0,95-0,85	0,92-0,85	0,90-0,82	0,92-0,87
2	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	0,98-0,92	0,95-0,89	0,97-0,82	0,90-0,83	0,93-0,83
3	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	0,97-0,89	0,92-0,88	0,95-0,88	0,91-0,84	0,92-0,81
4	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	0,95-0,89	0,93-0,90	0,90-0,88	0,90-0,83	0,92-0,80
5	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения)	0,95-0,90	0,93-0,89	0,90-0,82	0,90-0,81	0,95-0,81

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

В данном случае корректировка к аналогам не применялась, так как все объекты аналогии и объект оценки находятся в частной собственности.

2. Корректировка на торг. Корректировка на уторговывание – обусловлена непременным процессом торга с целью получить более выгодные условия или более низкую цену при покупке товара или услуги. Величина корректировки должна соответствовать среднерыночной разнице между первоначальной ценой (ценой предложения) и фактической сделкой.

Диапазоны корректировок на уторговывание вакантных земельных участков

№	Область, регион	Офисно-административные ЗУ	ИЖС (ЛПХ)	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство/сельхоз. производ-ство	Прочее коммерческое
1	Абайская область	9-20	9-15	10-24	8-20	11-23
2	Акмолинская область	14-25	7-15	9-20	9-19	12-24
3	Актюбинская область	10-20	6-16	10-22	9-27	11-19
4	Алматинская область	7-19	10-19	10-21	8-18	10-21
5	Атырауская область	10-20	9-21	12-28	10-19	10-27
6	Западно-Казахстанская область	10-20	10-20	10-24	9-17	10-23
7	Жамбылская область	12-24	8-18	9-22	9-22	10-26
8	Жетысуская область	7-19	7-19	10-22	9-17	7-27
9	Карагандинская область	9-22	9-21	15-26	11-16	7-18
10	Костанайская область	10-18	8-18	14-16	11-16	6-16
11	Кызылординская область	13-18	11-22	15-26	9-20	9-22
12	Мангистауская область	11-22	9-23	13-24	11-20	10-27
13	Павлодарская область	7-20	11-23	15-18	7-16	9-17
14	Северо-Казахстанская область	11-21	13-21	14-26	12-22	9-26
15	Туркестанская область	11-29	10-22	9-20	10-24	10-27
16	Улытауская область	9-21	12-22	9-21	9-15	14-25
17	Восточно-Казахстанская область	10-23	9-22	12-23	10-24	9-17
18	г. Астана	10-20	6-15	12-23	7-15	10-23
19	г. Алматы	12-23	11-24	9-20	6-13	10-16
20	г. Шымкент	10-20	7-16	13-19	9-13	16-19
В среднем по Казахстану		10-21	9-20	12-23	9-20	10-23

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

Корректировка на торг применяется к цене предложения аналогов и выражается в денежном эквиваленте.

3. Корректировка на местоположение:

Корректировка на местоположение – учитывает особенности месторасположения объекта недвижимости, а также влияние различных факторов окружения, в частности:

- 1) Престижность района расположения объекта как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов, всего того, что характеризуется понятием «ситус объекта» (или его экономическое местоположение).
- 3) Транспортная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- 4) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Территориальные коэффициенты местоположения вакантных земельных участков

№	Область, регион	В городе	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	В средних сельских поселках (население 0,2-1 тыс. чел.)	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)
1	Абайская область	1	0,91	0,89	0,82	0,79
2	Акмолинская область	1	0,93	0,88	0,85	0,77
3	Актюбинская область	1	0,95	0,92	0,86	0,83
4	Алматинская область	1	0,86	0,84	0,78	0,75
5	Атырауская область	1	0,91	0,88	0,83	0,80
6	Западно-Казахстанская область	1	0,93	0,91	0,86	0,80
7	Жамбылская область	1	0,85	0,83	0,78	0,75
8	Жетысуская область	1	0,91	0,82	0,79	0,74
9	Карагандинская область	1	0,88	0,81	0,79	0,73
10	Костанайская область	1	0,93	0,91	0,87	0,83
11	Кызылординская область	1	0,87	0,85	0,79	0,76
12	Мангистауская область	1	0,98	0,96	0,90	0,86
13	Павлодарская область	1	0,87	0,83	0,77	0,74
14	Северо-Казахстанская область	1	0,86	0,82	0,78	0,74
15	Туркестанская область	1	0,90	0,86	0,82	0,78
16	Улытауская область	1	0,90	0,85	0,81	0,77
17	Восточно-Казахстанская область	1	0,91	0,87	0,80	0,78
18	г. Астана	1	0,93	0,90	0,84	0,81
19	г. Алматы	1	0,97	0,94	0,86	0,83
20	г. Шымкент	1	0,98	0,97	0,88	0,85
	В среднем по Казахстану	1	0,90	0,87	0,82	0,78

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

Расчет корректировки выполнялся по формуле:

$$K_m = ((K_o/K_a) - 1) * 100\%$$

где K_m – корректирующий коэффициент на местоположение, K_a и K_o – корректирующие коэффициенты, учитывающие местоположение аналога и объекта оценки соответственно.

Таким образом, в соответствии с приведенной выше методологией расчета были получены следующие значения корректировок:

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Жанибек батыр 30	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, 2-й переулок улица Териской 14	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Шамиля Дурия Н-3
Территориальные коэффициенты	0,78	1	1	1
Корректировка, %		-22%	-22%	-22%

4. Корректировка на целевое назначение:

Корректировка на целевое назначение - учитывает отклонение на целевое назначение. Так как объекты аналоги схожи по целевому назначению с объектами оценки, в связи с этим корректировка на целевое назначение применена в размере 0%.

5. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей.

Наличие систем коммуникаций обеспечивает комфортное функционирование и использование любого объекта недвижимости и, следовательно, повышает ее стоимость. К ключевым инженерным сетям, существенно влияющим на стоимость недвижимости, обычно относятся:

- 1) Электроснабжение. Система электроснабжения предоставляет электрическую энергию для освещения, работы электроприборов, систем отопления и охлаждения, а также других электрических устройств.
- 2) Водоснабжение. Система водоснабжения обеспечивает подачу пресной воды в здания для питья, гигиенических нужд, кухонного использования и других целей.
- 3) Канализация. Система канализации отводит использованную воду и сточные воды из здания в канализационную сеть или систему очистки сточных вод.
- 4) Отопление. Система отопления обеспечивает поддержание комфортной температуры внутри здания, используя различные методы, такие как центральное отопление, радиаторы, теплые полы и т. д.
- 5) Газоснабжение. Система газоснабжения обеспечивает подачу природного газа для использования в качестве источника энергии для плит, отопления и других газовых приборов

Корректирующие коэффициенты, учитывающие наличие инженерных сетей

Объект оценки	Без электроснабжения		Без водоснабжения		Без газоснабжения		Без отопления		Канализация септик		Центральная канализация	
	С	Без	С	Без	С	Без	С	Без	С	Без	С	Без
Без электроснабжения	1	0,96										
С электроснабжением	1,04	1										
Без водоснабжения			1	0,93								
С водоснабжением			1,07	1								
Без газоснабжения					1	0,92						
С газоснабжением					1,09	1						
Без отопления							1	0,93				
С отоплением							1,08	1				
Канализация септик									1	0,93		
Центральная канализация									1,07	1		

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

В связи с отсутствием инженерных коммуникаций у объекта оценки и объектов аналогов, были приняты следующие значения корректировок: к аналогу №1: 0%, к аналогу №2: 0%, к аналогу №3: 0%.

6. Корректировка на площадь (на масштаб):

Корректировка на площадь земельного участка – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным объемом квадратных метров. Для расчета корректировки использовался метод Яскевича Е.Е., основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта.

Расчет корректировки выполнялся по формуле:

$$K_{пл} = ((S_{ож}^k / S_{ан}^k) - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на площадь объекта;

$S_{ож}^k$ – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k ;

$S_{ан}^k$ – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k .

Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости земельного участка от его площади по видам целевого назначения

№	Область, регион	Офисно-административные ЗУ	ИЖС (ЛПХ)	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство/сельхоз.пронзводство	Прочее коммерческое
1	Абайская область	-0,09	-0,08	-0,11	-0,06	-0,07
2	Акмолинская область	-0,09	-0,10	-0,14	-0,08	-0,09
3	Актюбинская область	-0,11	-0,14	-0,18	-0,11	-0,13
4	Алматинская область	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
5	Атырауская область	-0,09	-0,13	-0,14	-0,10	-0,14
6	Западно-Казахстанская область	-0,07	-0,07	-0,10	-0,06	-0,07
7	Жамбылская область	-0,04	-0,08	-0,12	-0,06	-0,08
8	Жетысуская область	-0,10	-0,12	-0,16	-0,12	-0,11
9	Карагандинская область	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,08
10	Костанайская область	-0,07	-0,10	-0,14	-0,06	-0,12
11	Кызылординская область	-0,06	-0,08	-0,12	-0,06	-0,07
12	Мангистауская область	-0,09	-0,10	-0,13	-0,09	-0,09
13	Павлодарская область	-0,10	-0,15	-0,20	-0,12	-0,15
14	Северо-Казахстанская область	-0,05	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
15	Туркестанская область	-0,08	-0,12	-0,16	-0,10	-0,16
16	Улытауская область	-0,06	-0,10	-0,14	-0,08	-0,09
17	Восточно-Казахстанская область	-0,08	-0,11	-0,16	-0,10	-0,10
18	г. Астана	-0,09	-0,13	-0,16	-0,12	-0,11
19	г. Алматы	-0,06	-0,05	-0,07	-0,04	-0,07
20	г. Шымкент	-0,09	-0,12	-0,14	-0,11	-0,16
	В среднем по Казахстану	-0,08	-0,10	-0,13	-0,08	-0,10

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

Таким образом, в соответствии с приведенной выше методологией расчета были получены следующие значения корректировок:

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, соток	10,35	10,00	10,00	10,00
Величина степенного коэффициента		-0,12		
Скорректированная площадь	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка, %		0%	0%	0%

3.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного анализа

Источники информации		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		https://krisha.kz/a/s/how/1004179993	https://krisha.kz/a/s/how/688535310	https://krisha.kz/a/show/1008926334
		+7 778 286 7676	+7 778 494 0077	+7 775 751 6865
Дата аналога		21.05.2026 г.	21.05.2026 г.	21.05.2026 г.
Стоимость объектов-аналогов, тенге		12 000 000	11 000 000	12 000 000
Корректировка на переданные имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		12 000 000	11 000 000	12 000 000
Корректировка на торг		-1 200 000	-1 100 000	-1 200 000
Скорректированная стоимость		10 800 000	9 900 000	10 800 000
Площадь, соток	10,35	10,00	10,00	10,00
Стоимость 1 сот, тенге		1 080 000	990 000	1 080 000
Корректировка на местоположение	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Жанибек батыр 30	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, 2 переулок улица Териской 14	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Шамиля Дурия Н-3
Процент поправки		-22%	-22%	-22%
Скорректированная стоимость		842 400	772 200	842 400
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Процент поправки		-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость		775 008	710 424	775 008
Целевое назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства и строительство жилого дома	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		775 008	710 424	775 008
Площадь, соток	10,35	10,00	10,00	10,00
Процент поправки на масштаб (площадь 3У)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		771 815	707 497	771 815
Средняя стоимость 1 сотки, тенге				750 376
Стоимость объекта оценки, тенге				7 766 391

Таким образом, возможная рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом методом сравнительного анализа составляет:

7 766 000

тенге

Из общего числа предложений, оценщиком выбраны аналоги, находящиеся в середине ценового диапазона. Оценщиком по мере возможности проведена проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным. Тем не менее, однозначно определить содержание и характер будущих сделок не представляется возможным, поскольку в качестве объектов для сравнения используются предложения о продаже, т.е. на дату оценки сделки не заключены.

Выбор единицы сравнения

Анализ цен предложений показал, что максимально распространенная единица цены – общая площадь жилых домов. Поэтому оценщик в качестве единицы сравнения выбрал цену за единицу общей площади – тенге за 1 кв.м. общей площади жилых домов.

Источник информации, описание		Рыночная стоимость, тенге	Общая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., тенге
https://krisha.kz/a/show/664958513		21 000 000	150,0	140 000
Год постройки	1990			
Материал стен	Саман			
Тех.состояние	Удовлетворительное			
Целевое назначение	ИЖС			
Адрес	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Жарылкапова 140			
https://krisha.kz/a/show/761239489		20 000 000	150,0	133 333
Год постройки	2022			
Материал стен	Шлакоблок			
Тех.состояние	Хорошее			
Целевое назначение	ИЖС			
Адрес	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Кудынды 35			
https://krisha.kz/a/show/1009785304		25 000 000	170,0	147 059
Год постройки	1990			
Материал стен	Шлакоблок			
Тех.состояние	Удовлетворительное			
Целевое назначение	ИЖС			
Адрес	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Молдагулова 26			

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Виды передаваемых имущественных прав	С	С	С	С
Условия продажи	С	С	С	С
Условия рынка	С	С	С	С
Физические характеристики	С	С	С	С
Экономические характеристики	С	С	С	С
Использование	С	С	С	С

С - соответствует

Н - не соответствует

Отсюда следует, что по элементам сравнения отличий нет.

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.

3.2.3. Расчёт корректирующих коэффициентов для строения (жилой дом)

1. **Корректировка на переданные имущественные права** - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитуты и пр.). В данном случае корректировка применена в размере 0%, так как все сопоставимые объекты находятся в частной собственности. (Источник: "Методические рекомендации по применению СО "Оценка стоимости недвижимого имущества" СМД СППО 05-2022")

2. **Корректировка на торг.** Корректировка на уторговывание – обусловлена непременным процессом торга с целью получить более выгодные условия или более низкую цену при покупке товара или услуги. Величина корректировки должна соответствовать среднерыночной разнице между первоначальной ценой (ценой предложения) и фактической сделкой.

Диапазоны корректировок на уторговывание жилой недвижимости

№	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	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	5-6	6-16	5-11	4-14	5-20
6	Западно-Казахстанская область	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	4-16	4-16
13	Павлодарская область	5-11	4-14	3-15	5-17	5-19
14	Северо-Казахстанская область	5-9	5-17	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 область	5-15	6-18	3-16	4-13	5-50
18	г. Астана	5-10	6-15	3-8	5-19	7-20
19	г. Алматы	4-9	5-15	2-8	7-15	7-20
20	г. Шымкент	5-13	7-20	3-14	4-13	7-15
	В среднем по Казахстану	4-13	5-16	4-13	5-16	5-17

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

Корректировка на торг применяется к цене предложения аналогов и выражается в денежном эквиваленте.

3. Корректировка на местоположение:

Корректировка на местоположение – учитывает особенности месторасположения объекта недвижимости, а также влияние различных факторов окружения, в частности:

- 1) Престижность района расположения объекта как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов, всего того, что характеризуется понятием «ситус объекта» (или его экономическое местоположение).
- 3) Транспортная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- 4) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Территориальные коэффициенты местоположения индивидуальных жилых домов (коттеджей)

№	Область, регион	В городе	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2-1 тыс. чел.) сельхоз. производство	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселение) (население менее 0,2)
1	Абайская область	1	0,92	0,89	0,83	0,80
2	Акмолинская область	1	0,93	0,90	0,84	0,81
3	Актюбинская область	1	0,91	0,88	0,82	0,79
4	Алматинская область	1	0,96	0,92	0,89	0,79
5	Атырауская область	1	0,97	0,94	0,88	0,85
6	Западно-Казахстанская область	1	0,94	0,91	0,85	0,82
7	Жамбылская область	1	0,93	0,92	0,82	0,79
8	Жетысуская область	1	0,94	0,85	0,82	0,77
9	Карагандинская область	1	0,96	0,88	0,85	0,79
10	Костанайская область	1	0,96	0,90	0,86	0,81
11	Кызылординская область	1	0,93	0,91	0,85	0,82
12	Мангистауская область	1	0,92	0,90	0,84	0,81
13	Павлодарская область	1	0,91	0,88	0,82	0,79
14	Северо-Казахстанская область	1	0,91	0,90	0,83	0,79
15	Туркестанская область	1	0,95	0,91	0,86	0,82
16	Улытауская область	1	0,94	0,89	0,84	0,80
17	Восточно-Казахстанская область	1	0,91	0,90	0,83	0,81
18	г. Астана	1	0,98	0,95	0,80	0,75
19	г. Алматы	1	0,98	0,94	0,81	0,75
20	г. Шымкент	1	0,86	0,84	0,92	0,84
	В среднем по Казахстану	1	0,93	0,90	0,84	0,80

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

Расчет корректировки выполнялся по формуле:

$$K_m = ((K_o/K_a) - 1) * 100\%$$

где K_m – корректирующий коэффициент на местоположение, K_a и K_o – корректирующие коэффициенты, учитывающие местоположение аналога и объекта оценки соответственно.

Таким образом, в соответствии с приведенной выше методологией расчета были получены следующие значения корректировок:

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Жарылкапова 140	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Кулынды 35	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Молдагулова 26
Территориальные коэффициенты	0,82	1	1	1
Корректировка, %		-18%	-18%	-18%

4. Корректировка на состояние внутренней отделки:

Корректировка на состояние внутренней отделки – учитывает уровень отделочных материалов и потребностью в проведении капитальных или «косметических» ремонтных работ.

Состояние внутренней отделки объекта недвижимости классифицируется следующим образом:

- Отличное состояние (новый ремонт) – состояние отделочных материалов новое, ремонт в помещении «свежий» и соответствует современным требованиям.
- Хорошее состояние – состояние отделочных материалов хорошее, требуется мелкий косметический ремонт, для восстановления первоначального состояния отделки.
- Удовлетворительное состояние – состояние отделочных материалов удовлетворительное, требуются работы по частичной замене отделочных материалов для восстановления первоначального состояния отделки.

- Требуется ремонт/неудовлетворительное – состояние отделочных материалов неудовлетворительное вследствие длительного пользования, требуются широкомасштабные работы по полному обновлению и восстановлению помещения, включая, зачастую, значительные изменения и модификации элементов отделки с целью улучшения ее состояния, функциональности и эстетического вида.
- Черновая отделка – внутренние отделочные работы не производились, объект представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно оконными и дверными проемами.

Диапазоны корректирующих коэффициентов на состояние внутренней отделки						
№	Область, регион	Квартира в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж)				
		Отличное состояние (новый ремонт)	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние	Требуется ремонт/Неудовлетворительное	Без внутренней отделки
1	В городе	1	0,97-0,92	0,89-0,80	0,85-0,75	0,82-0,72
2	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,97-0,93	0,90-0,80	0,87-0,79	0,84-0,80
3	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0,98-0,94	0,91-0,85	0,85-0,78	0,82-0,76
4	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	1	0,97-0,93	0,91-0,85	0,85-0,78	0,81-0,75
5	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)	1	0,97-0,91	0,89-0,83	0,88-0,77	0,85-0,75

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

Расчет корректировки производится по формуле:

$$K_c = K_o / K_a,$$

где K_c – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки, K_a и K_o – корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние аналога и объекта оценки соответственно.

В связи с отсутствием отличия по состоянию внутренней отделки объекта оценки и объектов аналогов, были получены следующие значения корректировок: Аналог №1: 0%, Аналог №2: 0%, Аналог №3: 0%.

5. Корректировка на различие в хронологическом возрасте:

Корректировка учитывает зависимость стоимости объекта недвижимости от фактического срока эксплуатации и материала стен.

	Год постройки	Срок экспл., лет	Материал стен	Нормативный срок службы, лет	Износ	Корректировка
Объект оценки	2000	26	Жженный кирпич	100	26%	
Аналог №1	1990	36	Саман	100	36%	10%
Аналог №2	2022	4	Шлакоблок	100	4%	-22%
Аналог №3	1990	36	Шлакоблок	100	36%	10%

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

6. Корректировка на площадь (на масштаб):

Корректировка на площадь земельного участка – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным объемом квадратных метров. Для расчета корректировки использовался метод Яскевича Е.Е., основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта.

Расчет корректировки выполнялся по формуле:

$$K_{пл} = ((S_{оц}^k / S_{ан}^k) - 1) * 100\%,$$

где:

- $K_{пл}$ – корректировка на площадь объекта;
 $S_{оц}^k$ – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k;
 $S_{ан}^k$ – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.

Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади

№	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	-0,14	-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	-0,15	-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	-0,90	-0,10	-0,10	-0,09	-0,10
13	Павлодарская область	-0,12	-0,18	-0,16	-0,2	-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 область	-0,09	-0,14	-0,1	-0,10	-0,11
18	г. Астана	-0,04	-0,04	-0,04	-0,07	-0,07
19	г. Алматы	-0,04	-0,06	-0,06	-0,06	-0,07
20	г. Шымкент	-0,03	-0,03	-0,07	-0,05	-0,06
	В среднем по Казахстану	-0,08	-0,11	-0,11	0,-11	-0,11

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

Таким образом, в соответствии с приведенной выше методологией расчета были получены следующие значения корректировок:

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	182,3	150,0	150,0	170,0
Величина степенного коэффициента		-0,04		
Скорректированная площадь	0,81	0,82	0,82	0,81
Корректировка, %		-1%	-1%	0%

7. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным набором инженерных сетей.

Наличие систем коммуникаций обеспечивает комфортное функционирование и использование любого объекта недвижимости и, следовательно, повышает ее стоимость. К ключевым инженерным сетям, существенно влияющим на стоимость недвижимости, обычно относятся:

- 1) Электроснабжение. Система электроснабжения предоставляет электрическую энергию для освещения, работы электроприборов, систем отопления и охлаждения, а также других электрических устройств.
- 2) Водоснабжение. Система водоснабжения обеспечивает подачу пресной воды в здания для питья, гигиенических нужд, кухонного использования и других целей.
- 3) Канализация. Система канализации отводит использованную воду и сточные воды из здания в канализационную сеть или систему очистки сточных вод.
- 4) Отопление. Система отопления обеспечивает поддержание комфортной температуры внутри здания, используя различные методы, такие как центральное отопление, радиаторы, теплые полы и т. д.
- 5) Газоснабжение. Система газоснабжения обеспечивает подачу природного газа для использования в качестве источника энергии для плит, отопления и других газовых приборов

Корректирующие коэффициенты, учитывающие наличие инженерных сетей

	Без электроснабжения	С электроснабжением	Без водоснабжения	С водоснабжением	Без газоснабжения	С газоснабжением	Без отопления	С отоплением	Канализация септик	Центральная канализация
Объект оценки	Объект аналог									
Без электроснабжения	1	0,96								
С электроснабжением	1,04	1								
Без водоснабжения			1	0,93						
С водоснабжением			1,07	1						
Без газоснабжения					1	0,92				
С газоснабжением					1,09	1				
Без отопления							1	0,93		
С отоплением							1,08	1		
Канализация септик									1	0,93
Центральная канализация									1,07	1

Источник: Справочник оценщика № 1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026

В связи с отсутствием различия между объектами аналогов и объектом оценки по инженерным коммуникациям, корректировки по аналогам были приняты в размере:
Аналог №1: 0%, Аналог №2: 0%, Аналог №3: 0%.

8. Корректировка на тип объекта:

Данная корректировка учитывает влияние типа объектов недвижимости на их стоимость. Сравнимые объекты из одного сегмента рынка, представляют собой жилые дома с надворными постройками и земельными участками, корректировка составила 0% ко всем аналогам.

3.2.4. Расчет стоимости строений (жилой дом) методом сравнительного анализа

Источники информации		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		https://krisha.kz/a/s/how/664958513	https://krisha.kz/a/s/how/761239489	https://krisha.kz/a/show/1009785304
		+7 777 320 7979	+7 707 543 6189	+7 778 527 1319 +7 771 138 6481
Дата аналога		21.05.2026 г.	21.05.2026 г.	21.05.2026 г.
Стоимость объектов-аналогов, тенге		21 000 000	20 000 000	25 000 000
Корректировка на переданные имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		21 000 000	20 000 000	25 000 000
Корректировка на торг		-1 050 000	-1 000 000	-1 250 000
Скорректированная стоимость		19 950 000	19 000 000	23 750 000
Общая площадь, кв. м.	182,3	150,0	150,0	170,0
Стоимость 1 кв. м., тенге		133 000	126 667	139 706
Местоположение	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Жарылкапова 140	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Құлынды 35	РК, Туркестанская обл., г. Туркестан, Молдағұлова 26
Корректировка на местоположение		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость		109 060	103 867	114 559
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка на состояние внутренней отделки:		0%	-8%	0%
Скорректированная стоимость		109 060	95 557	114 559
Год постройки	2000	1990	2022	1990
Корректировка на различие в хронологическом возрасте		10%	-22%	10%
Скорректированная стоимость		119 966	74 535	126 015
Общая площадь, кв.м.	182,3	150,0	150,0	170,0
Корректировка на масштаб (общая площадь строения)		-1%	-1%	0%
Скорректированная стоимость		119 034	73 956	125 663
Коммуникации	Электроснабжение - центральное, отопление - печное, канализация - септик, водоснабжение - привозное	электроснабжение, водоснабжение - центральные, канализация - септик, отопление - автономное	электроснабжение, водоснабжение, канализация - центральные, отопление - автономное	электроснабжение, водоснабжение, канализация - центральные, отопление - автономное
Корректировка на коммуникации		-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость		109 511	68 039	115 610
Площадь ЗУ, соток	10,35	6,00	10,00	10,00

Корректировка на масштаб (общая площадь ЗУ)		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость</i>		109 511	68 039	115 610
Тип объекта	Жилой дом с земельным участком	Жилой дом с земельным участком	Жилой дом с земельным участком	Жилой дом с земельным участком
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость</i>		109 511	68 039	115 610
<i>Средняя стоимость 1 кв.м., тенге</i>				97 720
<i>Стоимость объекта оценки, тенге</i>				17 814 372

Таким образом, возможная рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, определенная сравнительным подходом методом сравнительного анализа составляет:

17 814 000

тенге

3.3. Согласование результатов оценки

В рамках настоящего отчета согласование результатов оценки не требуется, т.к. оценщиком применен один подход - сравнительный.

Раздел 4 "ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ"

Таким образом, по мнению оценщика, рыночная стоимость оцениваемого объекта:

Жилой дом с земельным участком

по состоянию на

21.05.2026 г.

составляет округленно (тенге):

17 814 000

Семнадцать миллионов восемьсот
четырнадцать тысяч тенге

Наименование	Рыночная стоимость, тенге
Жилой дом	10 048 000
Земельный участок	7 766 000
Итого	17 814 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, в течение срока реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.

Оценщик



Жеткеркен Т.А.

Акт осмотра объекта недвижимости

Дата осмотра объекта оценки: 21.05.2026 г.

Общая характеристика объекта	
Площадь общая, кв.м.	182,3
Площадь жилая, кв.м.	91,8
Входная дверь	Железная
Наличие перепланировки / узаконенность	Отсутствует
Состав объекта оценки	Жилой дом с земельным участком
Инфраструктура района	Среднее развито
Описание местоположения объекта оценки	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35
Назначение	Для проживания
Текущее использование	Не по назначению
Дополнительная информация	Часть документов отсутствует. Дополнительно данные были получены со слов заказчика.

Описание основных характеристик объекта оценки:

Внутренняя отделка:

Элементы	Материал отделки	
	Описание	Состояние
Полы	Линолеум/Кафель/Деревянные	Удовлетворительное
Стены	Побелка	Удовлетворительное
Окна	Металлопластиковые/Деревянные	Удовлетворительное
Двери межкомнатные	Деревянные	Удовлетворительное
Сантехника	Имеется	Удовлетворительное
Водопроводные трубы	Имеются	Удовлетворительное
Канализационные трубы	Имеются	Удовлетворительное

Другие характеристики оцениваемого объекта:

Коммуникации	Электроснабжение - центральное, отопление - печное, канализация - септик, водоснабжение - привозное
Год постройки	2000
Материал стен дома	Жженный кирпич
Состояние двора	Среднее
Транспортная доступность	Среднее
Этажность	1
Общее состояние объекта оценки	Удовлетворительное

Характеристика земельного участка

Кадастровый номер	19-331-010-012
Правовой статус	Право частной собственности на земельный участок
Площадь, га	0,1035
Целевое назначение	Для ведения личного подсобного хозяйства и строительство жилого дома
Ограничения в использовании	Имеется
Делимость	Делимый

Описание местоположения объекта оценки

Адрес местонахождения объекта оценки	РК, Туркестанская обл., район Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35
--------------------------------------	---

Осмотр произвел оценщик

При осмотре присутствовал



Жеткеркен Т.А.

Айтжанова Б.А.

Участок · 10 соток, Шамяля Дурия Н-3 — Возле старой Меги

Оставить заметку В избранное

12 000 000 ₸

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город Туркестан, Туркестанская обл.
Целевое назначение ИЖС
Площадь участка 10 соток
В залоге Нет
Делимость Делимый

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Отвечил риелтор?

Сообщите нам

+7 775 751 6865

На звонок ответил риелтор?

Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!



Участок · 10 соток, Жанибек батыр 30

12 000 000 ₸

Продлить Отправить в ТОП Срочно, торг

Город Туркестан, Туркестанская обл.
Целевое назначение ИЖС
Площадь участка 10 соток
В залоге Нет

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Отвечил риелтор?

Сообщите нам

+7 778 286 7676

На звонок ответил риелтор?

Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!



Параметры

Местоположение

В городе

Коммуникации

Свет, вода, газ, канализация, отопление

Возможен обмен

Да

Описание

Все информация по указанному телефону

Перевести

Объявление посмотрели 168 раз с 18 мая

Объявления, которые могут быть вам полезны



Участок · 10 соток, 2 переулок улица Териской 14

Оставить заметку В избранное

11 000 000 ₸

Продлить Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город Туркестан, Туркестанская обл.
Целевое назначение ИЖС
Площадь участка 10 соток
В залоге Нет
Делимость Неделимый

Автор объявления

Хозяин недвижимости

Отвечил риелтор?

Сообщите нам

+7 778 494 0077

На звонок ответил риелтор?

Сообщите нам

Никогда не отправляйте предоплату, вы можете потерять свои деньги!



29

Отдельный дом · 7 комнат · 170 м² · 10 сот., Молдагулова 26

Оставить заметку В избранное

25 000 000 ₸

Продать Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город: Туркестан, Туркестанская обл.
 Показать на карте

Возможен обмен: Нет

Адрес: Молдагулова 26

Материал постройки: Шлакоблок

Площадь дома: 170 м²

Площадь кухни: 15 м²

Площадь участка: 10 соток

Количество этажей: 2 этажа

Год постройки: 1990

Состояние дома: Нужен ремонт

Назначение участка: Другое



Автор объявления

Хозяин недвижимости

krisha.kz/a/show/664958513

Отдельный дом · 7 комнат · 150 м² · 6 сот., Жарылкапова 140

Оставить заметку В избранное

21 000 000 ₸

Продать Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город: Туркестан, Туркестанская обл.
 Показать на карте

Возможен обмен: Да

Адрес: Жарылкапова 140

Материал постройки: Саман

Площадь дома: 150 м²

Площадь участка: 6 соток

Количество этажей: 1 этаж

Год постройки: 1990

Состояние дома: Не новый, но аккуратный ремонт

Назначение участка: ИЖС



Автор объявления

Хозяин недвижимости

Отвечает риелтор?

krisha.kz/a/show/761239489

Часть дома · 4 комнаты · 150 м² · 10 сот., Құлынды 35 — Азия кафе артында

Оставить заметку В избранное

20 000 000 ₸

Продать Отправить в ТОП В горячие Срочно, торг

Город: Туркестан, Туркестанская обл.
 Показать на карте

Возможен обмен: Да

Адрес: Құлынды 35

Материал постройки: Шлакоблок

Площадь дома: 150 м²

Площадь кухни: 18 м²

Площадь участка: 10 соток

Год постройки: 2022

Состояние дома: Свежий ремонт

Назначение участка: Другое



Автор объявления

Хозяин недвижимости

Отвечает риелтор?

Сообщите нам



30

Фото таблица

Фото № 1



Фото № 2



Фото № 3



Фото № 5



Фото № 6



Фото № 7



Фото № 9



Фото № 10



Фото № 11

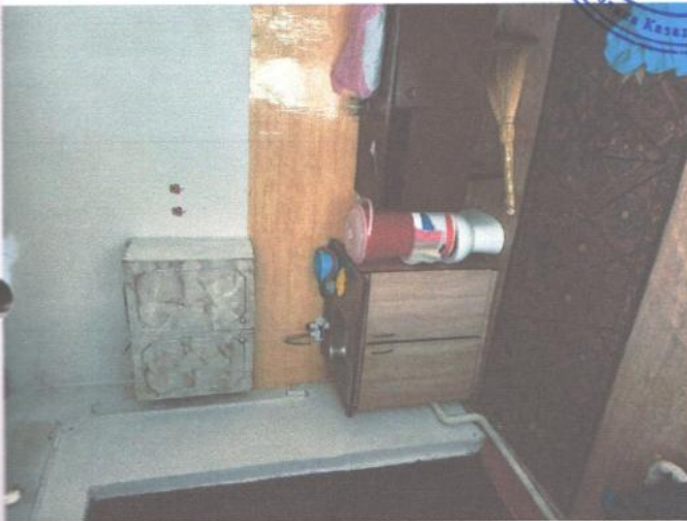


Фото № 12





Фомо № 15



Фомо № 16



Фомо № 13



Фомо № 14



34

Фото № 17



Фото № 18



Фото № 19





ЖСН / ИИН 620825401019



051571033

ТУФАН ЖЕРІ / МЕСТО РОЖДЕНИЯ

КЫЗЫЛОРДИНСКАЯ ОБЛАСТЬ ОБЛ.

УЛТЫ / НАЦИОНАЛЬНОСТЬ

КАЗАШКА

БЕРГЕН ОРГАН / ОРГАН ВЫДАНИИ

МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РК

БЕРІЛГЕН КҮНІ – ҚОЛДАНЫЛУ МЕРЗІМІ/ДАТА ВЫДАЧИ – СРОК ДЕЙСТВИЯ

31.08.2022 - 30.08.2032

[illegible]

AITZHANOVA<<BIBIZHAN<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

[illegible]

36



**ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ
ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Жеке үй / Частный дом

1. Облысы Область	Түркістан Туркестанская
2. Ауданы Район	ауд., Сауран, а.о., Жібек Жолы р-н, Сауран, с.о., Жибек Жолы
3. Қала (кенті, елді мекені) Город (поселок, населенный пункт)	Жібек Жолы а.о., Сауран а. с.о. Жибек Жолы, с. Сауран
4. Қаладағы аудан Район в городе	
5. Мекен-жайы Адрес	Сауран көш., 35 ү. ул. Сауран, д. 35
6. Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	0201800075655422
7. Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	19:331:010:012; 19:331:010:012;; 19:331:010:012:2; 19:331:010:012:3
8. Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	1920/20829

Паспорт 2025 жылғы «21» қаңтар жағдайы бойынша жасалған

Паспорт составлен по состоянию на «21» января 2025 года

Тапсырыс № / № заказа 002266729053

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-ІІ ҚРЗ І бабына сәйкес қатты жеткізілетін құжат болып табылады.
Данный документ является документом I статьи 370-ІІ ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.



*Импринт-код ЖМБЖ АҚ-ын алынған және қызмет бітудің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен код қосылған деректерді қамтиды: "Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Түркістан облысы бойынша филиалының Сауран аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі.
*Импринт-код содержит данные, полученные из ИС ЕГРН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Сауранского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Туркестанской области

ЖЕР УЧАСКЕСІ ТУРАЛЫ ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Кадастрлык номер / Кадастровый номер _____ 19:331:010:012

тип лік типу / Форма собственности*

до участка кукык түрі / Вид права на земельный участок _____ же меншік/частная собственность _____

Салга алудын аялталу мсрзімі мсп күні / Срок и дата окончания аренды** _____

Площадь земельного участка, гектар/квдратный метр*** 0.1035 гектар.

Елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің)
жері/Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных
пунктов)

тұрғын үй құрылысы және өзіндік қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін/

Жер учаскесінің нысаналы мақсаты /
Целевое назначение земельного участка****

Еділ мекендегі функционалдық аймақ (бар болса) /
 функциональная зона в населенном пункте (при наличии)*****

электр, байланыс жүйелерін орнатуға, пайдалануға, сумен, жылумен жабдықтауды реттеуде, сондай-ақ мемлекеттік, қоғамдық мақсаттар үшін қажет болған жағдайларда жер учаскесіне бөгетсіз кіру қамтамасыз етілісін/ право беспрепятственного проезда и строительства подземных/наземных инженерных систем (электроэнергетика, связи и водопровод), а также право проезда для осуществления государственных и общественных целей

Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді) / Делимость (делимый, неделимый)	Бөлінгісіз/ Делимый
--	------------------------

Ескертпе / Примечание:

* меншік нысаны: мемлекеттік меншік, жеке меншік, кондоминиум / форма собственности: государственная собственность, частная собственность, кондоминиум;

*** аяқталу мерзімі мен күні уақытыша эсер пайдалану кезінде көрсетіледі /срок и дата окончания указывается при временном землепользовании;

*** шаршы метр елді мекендердің жері сапаты үшін. Жер учаскесі ауданының үлесі бар болса қосымша көрсетіледі / квадратный метр для категории земель населенных пунктов. Дополнительно указывается доля площади земельного участка при наличии;

**** және қосалқы шаруашылық жүргізу үшін берілген жағдайда жер учаскесі телімінің түрі көрсетіледі / в случае предоставления для ведения личного подсобного хозяйства, учаскесю указывается вид ее назначения

***** жергізгі атқарушы органның шешіміне сәйкес елді мекендер жерлеріндегі функционалдық аймақ / функциональная зона на землях населенных пунктов согласно решения местного исполнительного органа

Одн. экз. кат. «Электронный каталог книг электронных цифровых копий» 2003 издана 7 выт. № 370-II КРЗ I бабана сибирск. книг. жистис. (кратк. каталог).
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.

[illegible]

Жер учаскесінің жоспары*
План земельного участка*

Ескертпе / Примечание:

* Бірыңғай мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрының ақпараттық жүйесінің Жария кадастрлық картасында көрсетілген координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / меры линий в системе координат, указанной в Публичной кадастровой карте информационной системы единого государственного кадастра

Масштабы / Масштаб _____

Шартты белгілер / Условные обозначения:



тіркелген жер учаскесі / зарегистрированный земельный участок



жобаланатын жер учаскесі / проектируемый земельный участок



іргелес жер учаскесі / смежный земельный участок

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



* «Құттық»-қол ЖМБМК АЖ-дан алынған және қосымша берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректерді қамтиды. * Азаматтарға арналған үкімет мәжілісіннің қолдауымен» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Түркістан облысы бойынша филиалымен Сауран аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі * «Құттық»-код содранған даналық, қолданылатын ІС ЕГРН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Сауранского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» «Правительство для граждан» по Туркестанской области

2025-1926/15945

[Handwritten signature] 19

**Сызықтардың өлшемін шығару
Выноска мер линий**

Бұрылысты нүктелердің № / № поворотных точек

Сызықтардың өлшемі / Меры линий, метр

Жарияланатын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры ақпараттық жүйесінің Жария кадастрлық картасында көрсетілген координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в системе координат, указанной в Публичной кадастровой карте информационной системы единого государственного кадастра недвижимости

Бірыңғай мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат

**Шектес жер учаскелердің кадастрлық нөмірлері (жер санаттары)*
Кадастровые номера (категории земель) смежных земельных участков***

Бастап / От	Дейін / До	Сипаттамасы / Описание
---	---	---

**Жоспар шекарасындағы бөге жер учаскелері
Посторонние земельные участки в границах плана**

Жоспардағы № / № на плане	Жоспар шегіндегі бөтен жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері / Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана	Ауданы / Площадь, гектар/кв. метр**

Ескертпе / Примечание:

* шектесулердің сипаттамасы жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындау сәтіне жарамды / описание смежных действительно на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок.

** шаршы метр елді мекендердің жері санаты үшін / квадратный метр для категории земель населенных пунктов

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



* «Ішкі» код ЖМБМК АЖ-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен қол қойылған деректері қамтиды: *Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясы* коммерциялық емес акционерлік қоғамының Түркістан облысы бойынша филиалының Сауран аудандық тіркесу және жер кадастры бөлімі *Ішкі» код содэрижит данные, полученные из ИС ЕГРН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Сауранского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Туркестанской области

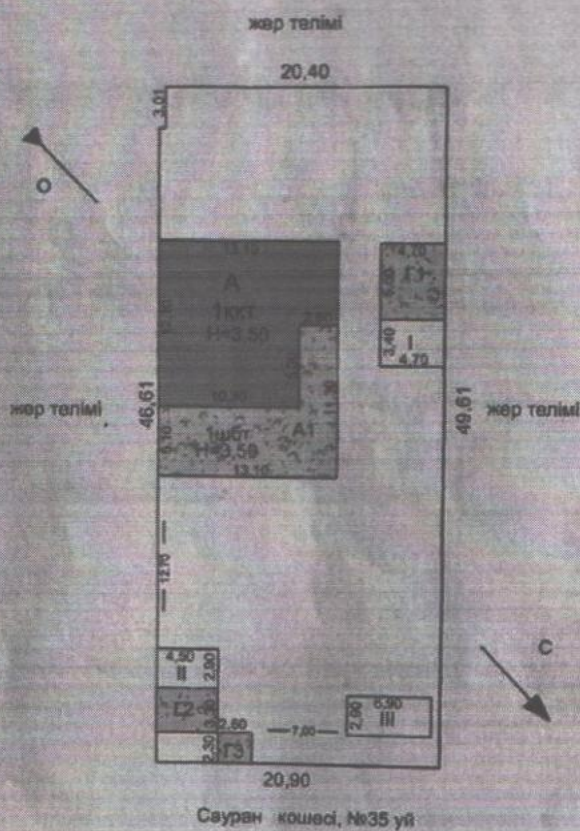
Ғимараттар, құрылыстар, құрылысжайлар туралы жалпы мәліметтер /
Общие сведения о зданиях, строениях, сооружениях

Жеке үй / Частный дом

ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ЖОСПАРЫ / ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштабы / Масштаб

1:500



Әз бетінше салған құрылыстар:
Самовольно возведенные строения:

ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ ЭКСПЛИКАЦИЯСЫ / ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Барлығы / Всего		Соның ішінде / В том числе (м2)					
құжат бойынша / по документам	нақты / фактическая	салынған / застроенная	аула жабыны / дворовое покрытие			әсемдік бағы / декоративный сад	бақша / огород
			тротуарлар / тротуары	жиегі / отмостки	топырағы / грунт		
1035 м2		327.3			707.7		

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қалған жетекшіліктегі 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 А.Ж.-дан алынған және қызмет берушінің электрондық-цифрлық қолтаңбасымен бірге қойылған деректерді қамтиды: "Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Сауран аудандық тіркесу және жер кадастры бөлімі
*штрих-код содержит данные, полученные из № 61-КН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: отдел Сауранского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Туркестанской области

2025-1826/15946

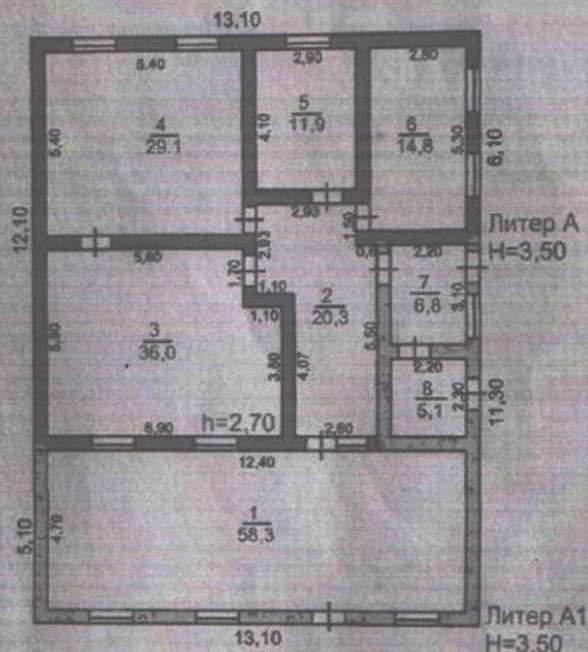
ҚҰРЫЛЫС ЖОСПАРЫ / ПЛАН СТРОЕНИЯ

Литерлер/Литеры: А, А1

1 қабат/этаж

Масштабы/Масштаб

1:200



ҮЙ-ЖАЙДЫҢ ЭКСПЛИКАЦИЯСЫ / ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№ п/п	Атауы / Наименование	Жалпы аланы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе		№ п/п	Атауы / Наименование	Жалпы аланы / Общая площадь	Соның ішінде / В том числе	
			тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая				тұрғын / жилая	тұрғын емес / нежилая
1	кірс беріс/ прихожая	58.3	-	58.3	5	тұрғын бөлме/ жилая комната	11.9	11.9	-
2	дәліз/ коридор	20.3	-	20.3	6	тұрғын бөлме/ жилая комната	14.8	14.8	-
3	зал/ зал	36	36	-	7	кірс беріс/ прихожая	6.8	-	6.8
4	тұрғын бөлме/ жилая комната	29.1	29.1	-	8	қазандық/ котельная	5.1	-	5.1

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтабы туралы» 7-бабының 1 тармақшасына сәйкес қағаз жеткізгіштері 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 А.А.дан алынған және қолмет берушінің электрондық-цифрлық қолтабымен қыл қойылған деректері келесі: "Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Түркістан облысы бойынша филиалының Сауран аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі.
*штрих-код содержит данные, полученные из ИС ЕГКН и подписанные электронно-цифровой подписью услугодателя: Отдел Сауранского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Туркестанской области

2025-1826/15948

42

2025-1926/15446

Копия документа, содержащего сведения, составляющие государственную тайну, распространяется на лиц, имеющих доступ к документам, содержащим государственную тайну, в соответствии с законодательством Российской Федерации.



Данная копия документа, содержащего сведения, составляющие государственную тайну, распространяется на лиц, имеющих доступ к документам, содержащим государственную тайну, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

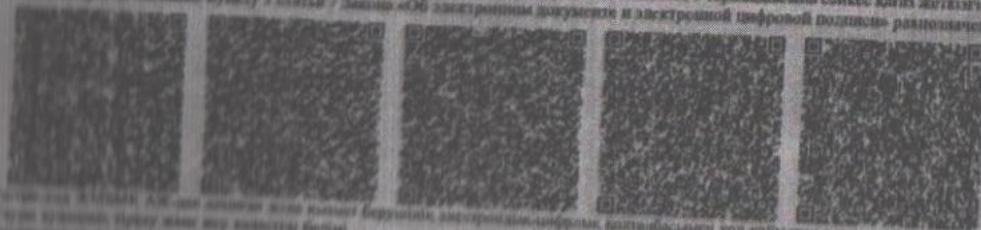
90.5	91.8	182.3	Журнал / Бюро:
90.5	91.8	182.3	Бюро / Журнал:

ҒИМАРАТТАР МЕН ҚҰРЫЛЫСТАРДЫҢ ТЕХНИКАЛЫҚ СИПАТТАМАСЫ ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Патент / Патент	Атауы (тұрғын үй, мезонин, жергілік, суық құрылыс, сарай және т.б.) / Наименование (жилой дом, мезонин, подвал, холодная постройка, сарай и т.д.)	Салынған жылы / Год постройки	Конструктивтік элементтер сипаттамасы / Описание конструктивных элементов			Көркейту / Благоустройство				Құрылыс алаңы, м2 / Площадь застройки, м2	Ауданы, м3 / Объем, м3	Тоғу, % / Износ, %
			Іргетасы / фундамент	қабырғасы / стены	Шатыр жабыны / кровля	электрмен жабдық / электро-снабжение	сумен жабдық / водоснаб-жение	көріз / канали-зация	газбен жабдық / газоснаб-жение			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	жеке тұрғын үй/индивидуальный жилой дом	2000	бетон / бетон	күйдірілген кірпішті / жетінші кірпіш	шифер / шифер	Иә / Да				140.7	492.4	15
А	тұрғын жалтай салынған үй/жилая пристройка	2023	бетон / бетон	күйінді блоктар / шлакоблоки	шифер / шифер	Иә / Да				80.8	282.8	0
П	жазғы ас болме/Летняя кухня	2016	бетон / бетон	күйінді блоктар / шлакоблоки	шифер / шифер					25.9	65	7
П	қора/сарай	2016	бетон / бетон	күйінді блоктар / шлакоблоки	шифер / шифер					14.9	37	7
П	әжетхана/туалет	2016	бетон / бетон	күйінді блоктар / шлакоблоки	шифер / шифер					6	14	7
I	асылма/навес	2016	бетон / бетон	күйінді блоктар / шлакоблоки	шифер / шифер					25.9	0	7
П	асылма/навес	2016	бетон / бетон	күйінді блоктар / шлакоблоки	шифер / шифер					13.1	0	7
П	асылма/навес	2016	бетон / бетон	күйінді блоктар / шлакоблоки	шифер / шифер					20	0	7

Қолданылған құжаттар: «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қажет жеткізіншегі құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.



Қолданылған құжаттар: «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қажет жеткізіншегі құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 Закона «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

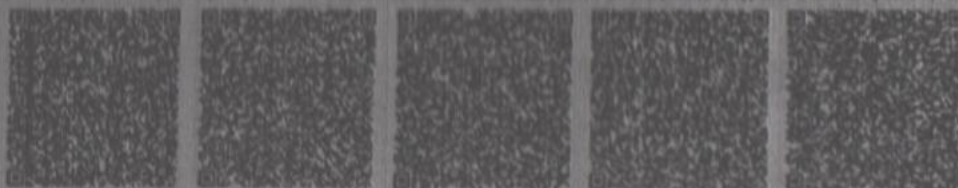
Қолданылған құжаттар: «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қажет жеткізіншегі құжатпен бірдей.

**ТҮРҒЫН ҮЙДІ ЖЫЛЫТУ ТҮРІ
ВИД ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА**

Пешті / Печное	Орталықтан / Центральное		АГВ-дан / от АГВ	Жеке жылу қондырғыларынан / От индивидуальных отопительных установок
	ТЭЦ-тен / от ТЭЦ	Аудандық қазындықтан / от районной котельной		
1	2	3	4	5
Пешное (А); Пешное (А1)				

**ЕРЕКШЕ БЕЛГІЛЕР
ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ**

Осымен «Электронды құжат және электронды цифрлық қолтаңба туралы» 7-бабының 1 тармағына сәйкес қолға жеткізілетін құжатпен біріктіріледі.
Данный документ подписан в соответствии с 1 статьей 7 Закона РК «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.



*«Итер-код» ЖШС-інің АҚШ-пен алынған және қолтаңба берілгендігі электронды цифрлық, алқа-фасилем ақша қолтаңба жүйесінде «Ақпараттық ақпараттық қызмет көрсететін компания» коммерциялық емес акционерлік қоғамымен Түркістан облысы бойынша филиалымен
Сәуір аудандық тіркелу және жер қамсыздандыру бөлімі

*«Итер-код» кодпен берілген деректер, алынғаннан соң ІС ІТКН-іне қолтаңба берілгендігі электронды цифрлық, алқа-фасилем ақша қолтаңба жүйесінде «Ақпараттық ақпараттық қызмет көрсететін компания» коммерциялық емес акционерлік қоғамымен Түркістан облысы бойынша филиалымен
Түркістан облысы

2525-1926/15946

55

"Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамының Түркістан облысы бойынша филиалының Сауран аудандық тіркеу және жер кадастры бөлімі

Отдел Сауранского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Туркестанской области

05.08.2022 10:29

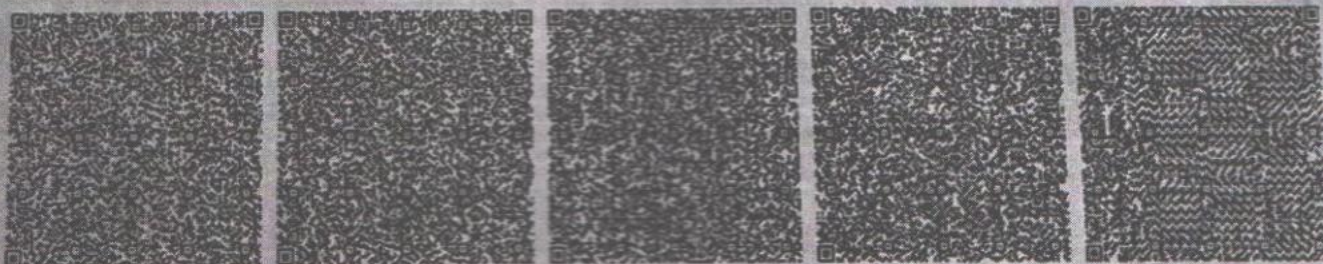
№ 22-1926-6267

АЙТЖАНОВА БИБИЖАН АБДУАЛИЕВНА

УВЕДОМЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Отдел Сауранского района по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Туркестанской области, рассмотрев представленные на регистрацию документы и изучив материалы регистрационного дела на объект недвижимости, расположенный по адресу: обл. Туркестанская, р-н Сауран, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35 (ранее: обл. Туркестанская, г. Кентау, с.о. Жибек Жолы, с. Сауран, ул. Сауран, д. 35), с кадастровыми номерами 19:331:010:012; 19:331:010:012/А; 19:331:010:012/Г1; 19:331:010:012/Г3; 19:331:010:012/Г2, сообщает, что зарегистрировано право на вышеуказанное недвижимое имущество.

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



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

Исполнитель: Айымбетов Бауыржан Серикович

[Handwritten signature]
26

Қазақстан Республикасы



Республика Казахстан

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

**«Бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәлік
Свидетельство**

о присвоении квалификации «Оценщик»

**Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы
ЖСН/ИНН 001101501171**

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

Біліктілік емтиханының өтті деп таны туралы "АКБП" БП атқарушы директорының
26.12.2022 ж. №45 Шешімі
Решение №45 исполнительного директора ПОО «СППО» от 26.12.2022 г. о признании
прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері СППО-638-ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 26.12.2022 ж.
Дата выдачи 26.12.2022 г.

Палата Президентінің Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О.Н. Яковлева



KCO PK

Қазақстан Республикасы



Республика Казахстан

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

**«Бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәлік
Свидетельство**

о присвоении квалификации «Оценщик»

**Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы
ЖСН/ИНН 001101501171**

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

Біліктілік емтиханының өтті деп таны туралы "АКБП" БП атқарушы директорының
26.12.2022 ж. №46 Шешімі
Решение №46 исполнительного директора ПОО «СППО» от 26.12.2022 г. о признании
прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері СППО-638-ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 26.12.2022 ж.
Дата выдачи 26.12.2022 г.

Палата Президентінің Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О.Н. Яковлева



**«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы»
Өзін-өзі реттейтін ұйым Бағалаушылар палатасы
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»**

Жеткеркен Тобанияз Аргинбекұлы

**«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» ӨРҰ БП мүшесі
Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»**

Осы куәлік 31.12.2026 ж.г. дейін әрекетті

(Данное свидетельство действительно до)

Куәлігі/Свидетельство № фз-865

Берілген/Выдано 01.01.2023 ж.г.

Кіру күні/Дата вступления 04.01.2023 ж.г.



Исполнительный директор
Азнабаева Н. Э.

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 47



листах