PKF
Оценка
Собственности

Утверждаю

ТОО «PKF ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ»

Чесноков Олег Анатольевич
Директор ТОО «PKF Оценка собственности»

Отчет об оценке №0008

рыночной стоимости недвижимого имущества

Наименование объекта:	Земельный участок площадью 0,4769 га под кадастровым номером 20-313-029-076
Местонахождение объекта:	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Клочкова, д. 132
Дата оценки:	05 декабря 2024 года
Дата составления отчета:	12 декабря 2024 года
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки:	Для принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Заказчик отчета:	ТОО "Ziraat GYO Kazakhstan (Зираат ДЖИО Казахстан)" Юридический адрес: г. Алматы, Медеуский р-н, ул. Баишева, д. 28, к.3, кв. 10 БИН 220140019396
Оценщик:	Чесноков Олег Анатольевич Член Палаты Оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» Муфтолла Камиля Ерланқызы Член Палаты Оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в настоящем отчете	**1 186 202 000 (Один миллиард сто восемьдесят шесть миллионов двести две тысячи) тенге.**

PKF Оценка Собственности
Казахстан, 090000, г. Уральск, пр. Н. Назарбаева, 166
офис +7 7112 508 921, моб. +7 777 468 06 41
os_oral@pkfvp.kz, www.pkfvp.kz

PKF Меншікті Бағалау
Қазақстан, 090000, Орал қаласы, Н.Назарбаев даңғылы, 166 үй
офис +7 7112 508 921, моб. +7 777 468 06 41
os_oral@pkfvp.kz, www.pkfvp.kz

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

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 4
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки 4
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете 5
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 объекта оценки 6
2.3. Описание местоположения объекта оценки 7
2.4. Обзор рынка земельных участков г.Алматы (3 квартал 2024 г.) 7
3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 9
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете 9
3.1.1. Методология оценки земельных участков 9
3.1.2. Обоснование выбора подходов и методов 10
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов и методов 10
3.2.1. Описание процесса оценки методом сравнительного анализа 10
3.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа 10
3.3. Согласование результатов оценки 13
4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 14
ПРИЛОЖЕНИЯ ОТЧЕТА 15
Акт осмотра объекта оценки 15
Фотографии объекта оценки 16
Местоположение объекта оценки на карте г.Алматы 19
Скриншоты объявлений, использованных в расчетах 19
Исходные данные на объект оценки 22

PKF Оценка Собственности является членом PKF Global, сети фирм-членов PKF International Limited, каждая из которых является отдельным и независимым юридическим лицом и не несет никакой ответственности за действия или бездействие любого отдельного члена или фирм-корреспондентов.

PKF Меншікті бағалау - PKF Global мүшесі болып табылады, PKF International Limited фирмалар желісінің мүшесі, олардың әрқайсысы жеке және тәуелсіз заңды тұлға болып табылады және кез келген жеке мүшенің немесе корреспондент-фирмалардың әрекеттері немесе әрекетсіздігі үшін жауапты емес.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является:

- Договор на проведение услуг по оценке №АЛ-0008-ЮЛ от 23.10.2024г.

1.2. Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта	Земельный участок площадью 0,4769 га под кадастровым номером 20-313-029-076
Адрес местонахождения объекта оценки	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Клочкова, д. 132
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав оцениваемых прав	Право частной собственности
Собственник объекта оценки	ТОО "Ziraat GYO Kazakhstan (Зираат ДЖИО Казахстан)" Юридический адрес: г. Алматы, Медеуский р-н, ул. Баишева, д. 28, к.3, кв. 10 БИН 220140019396
Наличие обременения	Согласно Справке о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках от 27.09.2024 г., обременения не зарегистрированы
Вид оценки	Обязательная
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике

ФИО	**Чесноков Олег Анатольевич**	**Муфтолла Камиля Ерланқызы**
ИИН	780517301397	990204450303
Местонахождение	г. Уральск, пр. Н. Назарбаева, 166	РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Жандосова, 58А, каб.55А
Номер и дата выдачи свидетельства(в) о присвоении квалификации «оценщик»	- Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества» № ППНО-0141-ОНИ от 13.07.2018 года. - Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик движимого имущества» № ППНО-0141-ОДИ от 13.07.2018 года. - Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе» № ППНО-0141-ОИСиНМА, ОБ от 13.07.2018 года. - Свидетельство о членстве в Королевском институте сертифицированных оценщиков (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) №1288049 от 29.10.2011 г.	- Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик недвижимого имущества» №СППО-656-ОНИ от 13.03.2023г. - Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик движимого имущества» №СППО-656-ОДИ от 09.06.2023г.
Членство в палате оценщиков	Свидетельство о членстве в ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков» №СППО-338 от 29.12.2023г.	Свидетельство о членстве в ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков» №СППО-656 от 19.12.2023г.
Сведения об обеспечении	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в АО «Страховая	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в АО «Страховая

имущественной ответственности оценщика	Компания «Amanat» в соответствии с Договором Серия №433-24-730-0001046 от 11.06.2024г.	Компания «Jusan Garant» в соответствии с Договором Серия №99-ДСПО-5982 от 28.03.2024г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	**ТОО «PKF Оценка собственности»** Юр. и факт. адрес: РК, 090000, г. Уральск, пр. Н. Назарбаева, 166 Моб. +7 701 530 48 84, Офис +7 7112 508921 e-mail: os_oral@pkfvp.kz, web-site: www.pkfvp.kz БИН 030940003359 ИИК KZ7696512F0007213712 в АО «ForteBank» БИК IRTYKZKA	

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

- Оценщик не принимает на себя ответственность по вопросам юридического характера, воздействующие на оцениваемое имущество или титул собственности на него, таким образом, Оценщик не выносит никакого суждения относительно этого титула, который рассматривается как полноценный и свободный от каких-либо претензий, уступок или ограничений, помимо оговоренных выше.
- 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.
- При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на собственность, почву или сооружение.
- В своей работе Оценщик исходил из того, что информация из материалов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки, и из иных информационных источников, указанных в настоящем отчете, является точной и правдивой, и не проводил ее проверки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- 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.
- Публикация отчёта целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещается без его письменного согласия.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Законодательство в области оценочной деятельности	- Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года №133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 01.09.2024 г.) - Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утверждённые Приказом Министра финансов РК от 03.05.2018г. №501 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра-Министра финансов РК от 01.08.2022г. №772) - Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» Приложение 2 к Приказу Министра финансов РК от 05.05.2018г. №519 (в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024г. №227, введен в действие с 05.05.2024г.) - Стандарт оценки «Виды стоимости» Приложение 3 к Приказу Министра финансов РК от 05.05.2018г. №519 (в редакции приказа Министра финансов РК от 22.04.2024г. №227, введен в действие с 05.05.2024г.) - International Valuation Standards (Международные стандарты оценки), 2022г.
Прочие нормативно-правовые акты	- Гражданский Кодекс Республики Казахстан
Перечень правоустанавливающих и иных документов, относящихся к объекту оценки, использованных	- Договор купли-продажи № 1-922 от 22.05.2024 г. - Кадастровый паспорт объекта недвижимости №6/9852 от 28.05.2024 г.

при проведении оценки	

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

Согласно Закону Республики Казахстан от 10 января 2018 года №133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 01.09.2024 г.):

оценка	определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
подход к оценке	способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки.
метод оценки	совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке.
дата оценки	день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки.
стандарт оценки	нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки.
отчет об оценке	письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.
оценщик	физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.
свидетельство о присвоении квалификации «оценщик»	документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы.
палата оценщиков	саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков.
рыночная стоимость	расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
заказчик	физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.
международные стандарты оценки	стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

Согласно Стандарту оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года №519, с изменениями от 22.04.2024 г.):

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.
земельное улучшение	результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения
сопоставимые данные	данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие.
элементы сравнения	конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие.

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

Оценщиком произведен визуальный осмотр объекта оценки: ***05 декабря 2024 года.*** Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении к настоящему Отчету.

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

Состав и описание объекта оценки

Состав объекта оценки	Земельный участок
Назначение объекта оценки	Административное здание банка
Текущее использование объекта оценки	На момент проведения оценки не используется, ведутся подготовительные работы строительной площадки для возведения (строительства) бизнес центра
Данные акта на земельный участок	
Основание	Кадастровый паспорт объекта недвижимости №6/9852 от 28.05.2024 г.
Местоположение участка	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Клочкова, д. 132
Кадастровый номер земельного участка	20-313-029-076
Право на земельный участок	право частной собственности
Площадь земельного участка, га	0,4769
Категория земель	земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Целевое назначение земельного участка	Административное здание банка
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	Обязан обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок эксплуатирующим службам и предприятиям для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей, соблюдать требования режим использования земель, расположенных в охранной зоне сетей телекоммуникаций акционерного общества "Казахтелеком"
Делимость земельного участка	Неделимый
План земельного участка	
Прочие характеристики	
Улучшения на земельном участке	отсутствуют
Строительство	на участке идет строительство
Благоустройство территории	отсутствует
Инженерные системы	ЛЭП, холодное центральное водоснабжение; горячее водоснабжение и отопление временно отключены ввиду ведения строительно-монтажных работ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно

условия физической возможности, экономической оправданности и финансовой осуществимости такого рода действий.

Основываясь на нашем анализе, принимая во внимание правовой режим объекта, физические условия, финансовую целесообразность, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом для оцениваемого объекта будет его использование согласно целевому назначению.

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Адрес местонахождения объекта оценки	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Клочкова, д. 132 *Примечание:* Карта месторасположения объекта оценки представлена в приложении к отчету
Престижность и привлекательность района	Район обеспечен социальной инфраструктурой и относится к районам высокого спроса в секторе жилых и коммерческих площадей
Удаленность от центра города	Приближенный к центру города район
Плотность застройки	Высокая
Основной тип застройки	Жилой фонд
Качество застройки	Новый и старый фонд
Этажность застройки	Мало и многоэтажная
Удаленность от остановки общественного транспорта	В пределах 100 м.
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Район обеспечен социально значимым объектами, инфраструктурой
Транспортная инфраструктура, качество и состояние дорог	Транспортная доступность объекта оценки высокая, подъездные пути – асфальтированная дорога
Объекты промышленной инфраструктуры района	Отсутствуют
Смог, грязь, шум – уровень	Средний
Темпы развития района	Средние

2.4. Обзор рынка земельных участков г.Алматы (3 квартал 2024 г.)[1]

Земельные участки. Продажа. Динамика. Алмата

Средняя цена, тг/сот	Минимальная цена, тг/сот	Максимальная цена, тг/сот	Темп прироста к прошлому кварталу,%	Количество
6,7 млн	100,0 тыс.	50,0 млн	-100,0	9138

Динамика средней цены, тг/сот

Сводные параметры

QuarterYear	Кол-во, ед.	Средняя цена, тг/сот	Темп приростаМес,%	Погрешность,%
QtrYear 2024-1	2464	6 616 231	-2,86	4,3
QtrYear 2024-2	2588	6 470 122	-0,30	4,4
QtrYear 2024-3	4084	6 855 891	4,25	3,5
2024-07	2124	6 489 881	1,79	4,9
2024-08	969	7 092 318	9,28	7,3
2024-09	991	7 409 549	4,47	7,0
Всего	9136	6 681 971	0,81	2,3

С начала 2 квартала 2024 года на рынке земельных участков г. **Алмата** наблюдается плавное повышение средней цены предложения.

В начале 4 квартала средняя цена предложения изменилась на **-1...** % по отношению к предыдущему периоду.

Развитие и застройка городов способствует росту спроса на землю, что приводит к "вымыванию" предложения и росту цен. Положительную динамику цен показывают многие города.

Рынку земли свойственны сезонные колебания цен, связанные с началом и окончанием строительных сезонов.

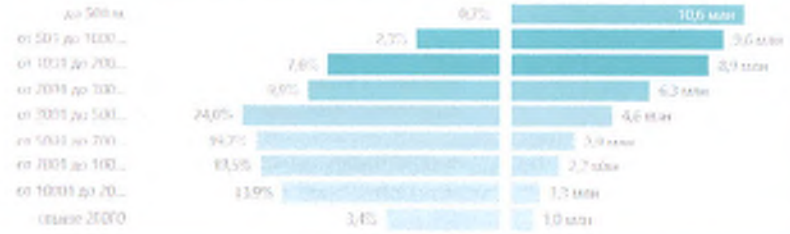
Динамика объема предложения, ед.

[1] Обзор подготовлен Аналитическим отделом ТОО «PKF Оценка собственности». Обзор реализован на платформе Microsoft Power BI методом статистического анализа. Источниками информации явились базы данных из открытых интернет-источников о продаже объектов недвижимости - krisha.kz, olx.kz. Данные для расчетов прошли предварительную подготовку (удаление дубликатов, ошибок и экстремумов), а также проверку на статистическую значимость.

Земельные участки. Продажа. Удаленность от центра. Алмата

Средняя цена, тг/сот	Минимальная цена, тг/сот	Максимальная цена, тг/сот	Темп прироста к прошлому кварталу,%	Количество
6,7 млн	100,0 тыс.	50,0 млн	-100,0	9136

Доля в предложении



Средняя цена

Сводные параметры

Диапазон	Кол-во, ед.	SAvarageParcsЦент	SAvarageParcsPrice
до 500 м.	96	337	10 564 915
от 501 до 1000 м.	297	775	9 631 518
от 1001 до 2000 м.	988	1 547	8 948 723
от 2001 до 3000 м.	1289	2 529	6 260 621
от 3001 до 5000 м.	3137	4 001	4 580 857
от 5001 до 7000 м.	2581	5 940	2 875 854
от 7001 до 10000 м.	2424	8 373	2 179 827
от 10001 до 20000 м.	1818	13 376	1 301 008
свыше 20000	441	131 902	996 643
Всего	**13071**	**10 383**	**3 876 326**

Диаграмма демонстрирует действие фактора удаленности участка от центра.

По мере удаленности от центральных объектов средняя цена земли снижается.

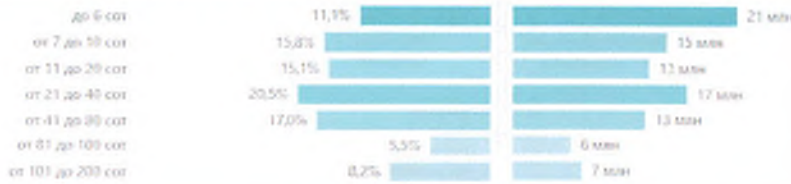
Также показана взаимосвязь цены и объема предложения. Самыми дорогими являются наиболее дефицитные участки, приближенные к центру.

За основу для расчета корректирующих коэффициентов могут быть приняты отношения средних цен из разных диапазонов и шаг расстояния между данными диапазонами. Наиболее предпочтительным методом является уравнение регрессии на основе таблицы сводных параметров.

Земельные участки. Продажа. Фактор масштаба. Алмата

Средняя цена, тг/сот	Минимальная цена, тг/сот	Максимальная цена, тг/сот	Темп прироста к прошлому кварталу,%	Количество
12,5 млн	109,8 тыс.	50,0 млн	-100,0	914

Доля в предложении



Средняя цена, млн.тг/сот

Сводные параметры

Диапазон площади	Кол-во,ед.	Средняя площадь, сот	Средняя цена, тг/сот	СтандОткл	Погрешность,%
до 6 сот	94	4	21 245 498	12 281 415,46	12,0
от 7 до 10 сот	134	8	14 618 598	9 932 437,83	11,8
от 11 до 20 сот	128	16	12 961 855	10 356 823,95	14,2
от 21 до 40 сот	174	31	16 519 244	11 120 239,62	10,2
от 41 до 80 сот	144	57	12 598 569	12 695 948,33	16,9
от 81 до 100 сот	47	97	5 563 552	5 893 191,42	31,2
от 101 до 200 сот	70	151	6 638 247	7 912 913,26	28,7
от 201 до 400 сот	26	278	4 941 836	2 875 183,71	23,3
Всего	**849**	**117**	**13 221 016**	**11 457 547,14**	**6,0**

Диаграмма демонстрирует действие фактора масштаба, основной принцип которого - снижение средней цены по мере увеличения площади.

Как показывает рынок, это утверждение не всегда справедливо. Большое влияние на цену участка оказывает количество предложений и спрос на рынке. Так, например, в дефицитных сегментах влияние площади на цену не обратное, а прямое - чем больше площадь, тем выше цена сотки.

Площадь объекта оценки/аналога

2

Прогноз цены

12,3 млн

Земельные участки. Продажа. Назначение. Алмата

Средняя цена, тг/сот	Минимальная цена, тг/сот	Максимальная цена, тг/сот	Темп прироста к прошлому кварталу,%	Количество
6,7 млн	100,0 тыс.	50,0 млн	-100,0	9136

Диаграмма демонстрирует зависимость цены от целевого назначения.

Как показывает диаграмма, самыми ценными являются участки под МЖС, а самыми многочисленными - ИЖС.

В некоторых городах средние цены на участки под коммерческую застройку и МЖС лежат примерно в одном диапазоне.

Участки под личное подсобное хозяйство в среднем приближены к участкам ИЖС.

За основу для расчета корректирующих коэффициентов могут быть приняты отношения средних цен участков сходного назначения.

Сводные параметры

Назначение	1.Кол-во	Средняя площадь, сот	Средняя цена, тг/сот	Погрешность,%
Коммерческое	914	158	12 546 304	6,0
МЖС	304	330	10 315 362	8,8
ИЖС	3016	21	8 526 401	3,0
ЛПХ	1393	21	4 577 154	4,6
Садово-дачное	1224	11	2 802 629	4,9
КХ	580	266	1 620 749	11,9
Всего	**7431**	**68**	**6 872 848**	**2,5**

ХАРАКТЕРИСТИКА ТИПОВ РЫНКА. СКИДКИ НА ТОРГ. СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ

	ХАРАКТЕРИСТИКА
Падающий	динамика цен показывает стагнацию (отсутствие изменений) или снижение цен в пределах 0,5%-5% в месяц на протяжении 6 месяцев. Характеризуется общим снижением темпов экономического роста, падением реальных доходов населения и отсутствием/завершением действия льготных ипотечных программ.
Стабильный	динамика цен показывает рост цен в пределах 0,5-1% в месяц ежемесячно на протяжение трех месяцев подряд. Прирост цен на уровне или чуть выше инфляции. Обусловлен стабильностью действующих ипотечных программ, слабым ростом реальных доходов населения, ростом стоимости банковских вкладов.
Растущий	динамика цен показывает рост в среднем на 2%-5% ежемесячно на протяжение трех месяцев подряд. Темпы прироста выше уровня инфляции. Как правило, вызван денежными вливаниями на рынок такими как: льготные ипотечные программы, пенсионные активы, дешевое иностранное фондирование и т.п.

Скидки на торг при продаже земельных участков

Назначение / тип рынка	ИЖС мин.скидка,%	ИЖС макс.скидка,%	коммерческое/промышленное мин.скидка,%	коммерческое/промышленное макс.скидка,%
падающий				
города областного значения	10	15	15	20
города районного значения	15	25	20	25
города республиканского значения	5	15	5	15
растущий				
города областного значения	5	10	5	10
города районного значения	7	15	7	15
города республиканского значения	5	7	5	7
стабильный				
города областного значения	5	15	5	15
города районного значения	10	20	10	20
города республиканского значения	5	10	5	10

Сроки экспозиции при продаже земельных участков

Назначение / тип рынка	ИЖС мин. срок, мес	ИЖС макс. срок, мес	коммерческое/промышленное мин. срок, мес	коммерческое/промышленное макс. срок, мес
падающий				
города областного	6	12	6	12
города районного значения	6	24	6	24
города республиканского значения	6	12	6	12
растущий				
города областного	3	6	3	6
города районного значения	3	6	3	6
города республиканского значения	3	6	3	6
стабильный				
города областного	3	6	3	8
города районного значения	3	8	3	10
города республиканского значения	3	6	3	8

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

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

3.1.1. Методология оценки земельных участков

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

✓ *Метод сравнительного анализа* для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений.

✓ *Метод статистического моделирования* – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью

методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

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

✓ *Метод распределения (аллокации)* – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей оценки.

✓ *Метод извлечения (экстракции)* – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков, путем вычитания из общей стоимости недвижимости рыночной стоимости улучшений, стоимость улучшений может быть определена, в том числе и методами затратного подхода. При этом общая стоимость застроенного земельного участка определяется методами сравнительного подхода.

✓ *Метод остаточной стоимости (метод остатка)* основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.

✓ *Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки земельного участка способного независимо приносить ренту.

3.1.2. Обоснование выбора подходов и методов

В результате анализа рынка земельных участков были выявлены предложения по продаже свободных земельных участков в исследуемом районе, поэтому для расчета рыночной стоимости оцениваемого участка выбран *метод сравнительного анализа*, как наиболее приемлемый.

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

3.2.1. Описание процесса оценки методом сравнительного анализа

Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценам предложений.

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;

2) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

3) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

4) согласование полученных результатов расчета.

3.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. В качестве единицы сравнения была выбрана 1 сотка земельного участка.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

На основании полученных после внесения корректировок стоимостях-индикаторах объектов-аналогов, определено среднее значение стоимости одной сотки земельного участка.

Характеристика объектов – аналогов и расчет стоимости объекта – оценки представлен в нижеследующей таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	*Объекты оценки*	*Объекты - аналоги*				
		Аналог №1	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Источник информации	-	Интернет портал «Крыша» www.krisha.kz				
Интернет ссылка аналога	-	https://krisha.kz/a/show/691386548	https://krisha.kz/a/show/698977831	https://krisha.kz/a/show/680120366	https://krisha.kz/a/show/697586401	https://krisha.kz/a/show/698959915
Дата предложения	-	декабрь 2024г.	декабрь 2024г.	декабрь 2024г.	декабрь 2024г.	декабрь 2024г.
Контактный телефон	-	8 701 744 97 92	8 708 130 51 51	8 707 507 60 37	8 707 322 21 90	8 701 758 11 81
Адрес объекта	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Клочкова, д. 132	Алматы, Бостандыкский р-н, Сейфуллина — Сатпаева	Алматы, Бостандыкский р-н, Мынбаева 102	Алматы, Бостандыкский р-н, Мынбаева 135 — Розыбакиева	Алматы, Бостандыкский р-н, мкр Коктем-1 — Тимирязева	Алматы, Бостандыкский р-н, Радостовца 183/3
Передаваемые права собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности
Целевое назначение земельного участка	Административное здание банка	для эксплуатации и обслуживания Бизнес центра и ИЖС	для эксплуатации и обслуживания коммерческого объекта	для эксплуатации и обслуживания коммерческого объекта	МЖС (многоэтажное жилищное строительство)	для эксплуатации и обслуживания коммерческого объекта
Наличие коммуникаций	ЛЭП, холодное центральное водоснабжение; горячее водоснабжение и отопление временно отключены ввиду ведения строительно-монтажных работ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ	проходят рядом ЛЭП, вода, газ
Площадь земельного участка, соток	47,69	38,40	9,00	9,00	9,00	1,04
Цена предложения за объект, тг.		1 250 000 000	200 000 000	173 000 000	250 000 000	40 000 000
Цена объекта, тг./1сотка		32 552 083	22 222 222	19 222 222	27 777 778	38 461 538
Корректировка на переданные имущественные права		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		32 552 083	22 222 222	19 222 222	27 777 778	38 461 538
Корректировка на торг		*-10,0%*	*-10,0%*	*-10,0%*	*-10,0%*	*-10,0%*
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		29 296 875	20 000 000	17 300 000	25 000 000	34 615 384
Корректировка на местоположение		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		29 296 875	20 000 000	17 300 000	25 000 000	34 615 384
Корректировка на целевое назначение		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*21,6%*	*0,0%*
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		29 296 875	20 000 000	17 300 000	30 400 000	34 615 384
Корректировка на наличие коммуникаций		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		29 296 875	20 000 000	17 300 000	30 400 000	34 615 384
Корректировка на площадь участка		*-0,6%*	*-4,9%*	*-4,9%*	*-4,9%*	*-10,8%*
Скорректированная стоимость, тг./1сотка		29 107 065	19 024 115	16 455 859	28 916 654	30 862 232
Коэффициент вариации				*26,6%*		
Среднее значение стоимости земельного участка, тг./1сотка	*24 873 185*					
Рыночная стоимость земельного участка, с округлением до тысяч, тг.	***1 186 202 000***					

Сопоставление и введение поправок

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка на передаваемые имущественные права	объект оценки и объекты - аналоги находятся в частной собственности, корректировка не требуется, следовательно, равна нулю.
Корректировка на торг	все аналоги на дату оценки еще выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Аналитическим отделом ТОО «PKF Оценка собственности» проведен анализ скидок на торг при продаже объектов в сегменте объекта оценки, на основе данных, полученных из различных источников, включая большие базы данных, опросы риэлторов и экспертные оценки (раздел 2.4 настоящего Отчета). Таким образом, в соответствии с анализом данных о продаже земельных участков, скидки на торг для объекта оценки оцениваются в диапазоне от 5% до 10%. Для расчета принимается максимальное значение этого диапазона - 10%.
Корректировка на местоположение	объект оценки и объекты - аналоги расположены в одной оценочной зоне, корректировка не требуется, следовательно равна нулю.
Корректировка на целевое назначение	основой расчета корректировки являлся аналитический обзор рынка земельных участков, подготовленный Аналитическим отделом «PKF Оценка собственности» (раздел 2.2. настоящего Отчета). На основе подготовленной базы данных были сформированы сходные выборки по целевому назначению земельных участков, по полученным выборкам были рассчитаны средние цены предложения. На основе средних цен предложений по полученным выборкам рассчитана корректировка на целевое назначение, как соотношение средней цены предложения земельного участка с целевым назначением соответствующему объекту оценки и объектам - аналогам.

Показатели	*Целевое назначение*	*Средняя цена в зависимости от целевого назначения, тг./сот.*	*Корректировка на целевое назначения*
Объект оценки	Административное здание банка	12 546 304	
Аналог №1	для эксплуатации и обслуживания Бизнес центра и ИЖС	12 546 304	*0,0%*
Аналог №2	для эксплуатации и обслуживания коммерческого объекта	12 546 304	*0,0%*
Аналог №3	для эксплуатации и обслуживания коммерческого объекта	12 546 304	*0,0%*
Аналог №4	МЖС (многоэтажное жилищное строительство)	10 315 362	*21,6%*
Аналог №5	для эксплуатации и обслуживания коммерческого объекта	12 546 304	*0,0%*

Корректировка на наличие коммуникаций	оцениваемый участок и объекты-аналоги без подведенных коммуникаций, корректировка не требуется, следовательно равна нулю.
Корректировка на площадь участка	для расчета корректировки на площадь здания использовался метод Яскевича Е.Е. основанный на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Изложение метода приведено в статье «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)». Расчет корректировки выполнен по формуле: Км = ((Соцк / Санк) – 1) * 100%, где: Км – корректировка на масштаб (площадь) объекта; Соц – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент К; Сан – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент К; Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов: К = lg(C1/C2)/lg(P1/P2), где: К – коэффициент торможения; С1/С2 – стоимость сравнительной единицы недвижимого имущества;

P1/P2 – одноименные параметры недвижимости;

Для расчета показателя степени использовались данные аналитического обзора рынка земельных участков, подготовленного Аналитическим отделом «PKF Оценка собственности» (раздел 2.4. настоящего Отчета).

Расчет степенного коэффициента:

Диапазон площади, сот			*Средняя цена, тг./сот*	*Степенной коэффициент, К*
минимальное значение	*максимальное значение*	*среднее значение*		
1	6	4	21 245 498	-0,42
7	10	9	14 618 598	
11	20	16	12 961 855	0,36
21	40	31	16 519 244	
Среднее значение степенного коэффициента, К				*-0,03*

Расчет корректировки на площадь:

Показатели	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Площадь земельного участка, соток	47,7	38,4	9,0	9,0	9,0	1,0
Корректировка на площадь		*-0,6%*	*-4,9%*	*-4,9%*	*-4,9%*	*-10,8%*

Коэффициент вариации

Для проверки корректности выборки по ценам предложений объектов – аналогов (после введенных корректировок на различия с объектом оценки), использованных в расчетах, определен ***коэффициент вариации***, который показывает степень изменчивости по отношению к среднему показателю выборки. Коэффициент вариации определяется как отношение стандартного отклонения к среднему. При однородности выборки коэффициент вариации не должен превышать значения, равного 33%.

Вывод: ***Рыночная стоимость объекта оценки,*** определенная *методом сравнительного анализа,* составляет: ***1 186 202 000 (Один миллиард сто восемьдесят шесть миллионов двести две тысячи) тенге.***

3.3. Согласование результатов оценки

При проведении оценки нами были проанализированы все методы оценки земельных участков и для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбран метод сравнительного анализа.

Согласование результатов оценки производится если используется более одного подхода или метода и, если результаты, полученные разными подходами или методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза. Таким образом, проведение процедуры согласования не требуется.

Итоговый результат рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование метода	*Результат, тг.*
Метод сравнительного анализа	1 186 202 000

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

В результате проведения работ по определению ***рыночной стоимости Объекта оценки*** получены следующие результаты:

1 186 202 000 (Один миллиард сто восемьдесят шесть миллионов двести две тысячи) тенге.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.
При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года. (п.10, гл.2 Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утверждённые Приказом Министра финансов РК от 03 мая 2018 года №501 (в редакции приказа Заместителя Премьер-Министра – Министра финансов РК от 01.08.2022 года № 772)).

Отчёт составил(и):

_____
О.А. Чеснов
MRICS, CEA
Директор ТОО «PKF Оценка собственности»

Отчет составил(и):

_____
К.Е. Муфтолла
Оценщик ТОО «PKF Оценка собственности»

ПРИЛОЖЕНИЯ ОТЧЕТА

Акт осмотра объекта оценки

Дата осмотра	05.12.2024
Адрес	г. Алматы, Бостандыкский р-н, ул. Клочкова, д. 132
Площадь земельного участка(-ов), га	0,4769
Право на земельный участок	право частной собственности
Назначение земельного участка	Административное здание банка
Фактическое использование земельного участка	☐ по целевому назначению / ☑ не используется / ☐ др.
Улучшения на земельном участке	☑ отсутствуют / ☐ имеются
Благоустройство территории	☑ огорожена/ ☐ дорожки, тротуары/ ☐ зеленные насаждения / ☐ др.
Инженерные системы	☐ отсутствуют / ☑ имеются / ☐ проходят рядом
Незарегистрированные строения на территории объекта оценки	☐ отсутствуют / ☑ имеются
Топография земельного участка	☐ ровный / ☑ с уклоном
Удаленность от города/областного центра	☑ в городе / ☐ до 5 км. / ☐ 5-10 км. / ☐ 10-50 км. / ☐ 50-100 км. / ☐ более 100 км.
Расстояние до центра города	☑ центр города / ☐ до 10-15 мин. / ☐ до 20-30 мин. / ☐ до 40-50 мин. / ☐ более 1 часа
Расстояние до остановки	☑ в пределах 100 м. / ☐ в пределах 200 м. / ☐ в пределах 300 м. / ☐ 500 м. и более
Окружение объекта оценки и объекты соц. инфраструктуры района	
Плотность застройки	☐ низкая / ☐ средняя / ☑ высокая
Качество застройки	☑ старый фонд / ☑ новый фонд
Этажность застройки	☑ малоэтажная / ☑ многоэтажная
Транспортная инфраструктура, качество и состояние дорог	☐ низкая/ ☐ средняя/ ☑ высокая/ ☑ асфальтированные дороги/ ☐ грунтовые дороги
Объекты промышленной инфраструктуры района	☑ отсутствуют / ☐ имеются
Смог, грязь, шум – уровень	☐ низкий / ☑ средний / ☐ высокий
Темпы развития района	☐ низкие / ☐ средние / ☑ высокие
Оценщик (ФИО, подпись)	Мурсалова К.Е.
Представитель со стороны Заказчика (ФИО, подпись)	

ТОО «PKF ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ» БИН 030940003866

Фотографии объекта оценки

Местоположение объекта оценки на карте г.Алматы

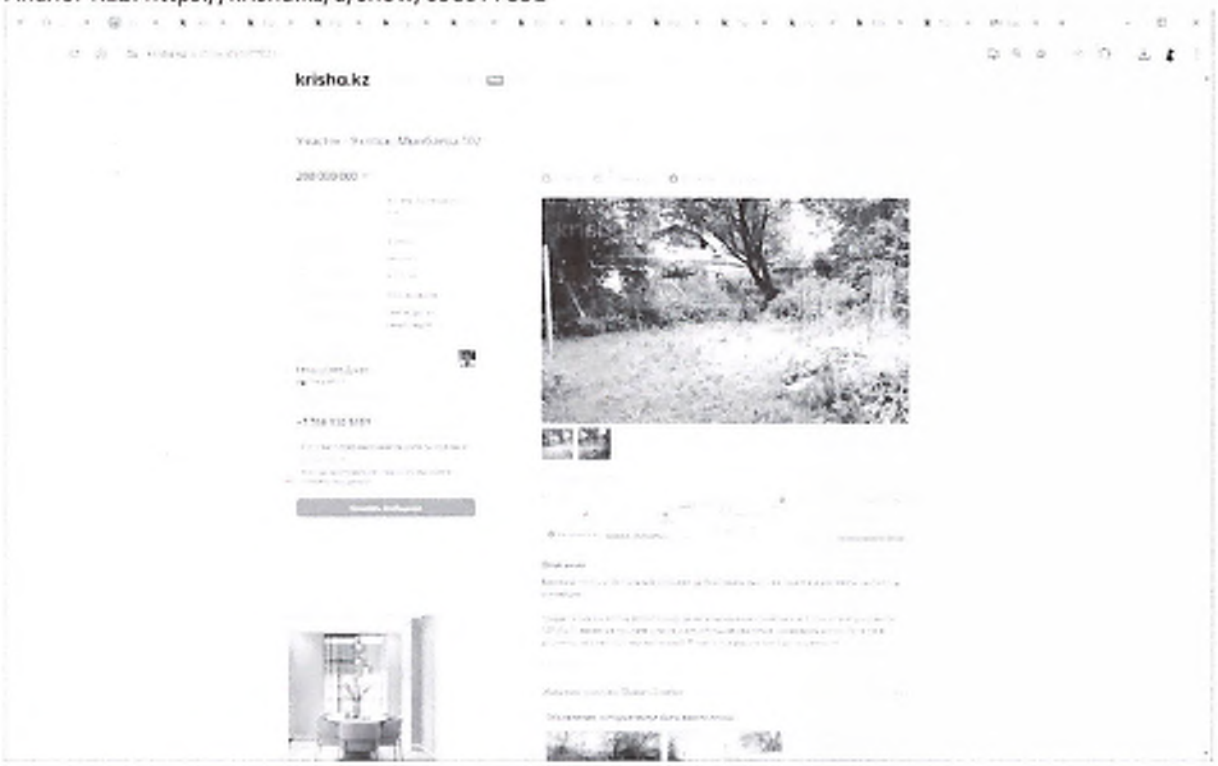
Фрагмент карты

Источник информации: https://2gis.kz/almaty

Скриншоты объявлений, использованных в расчетах

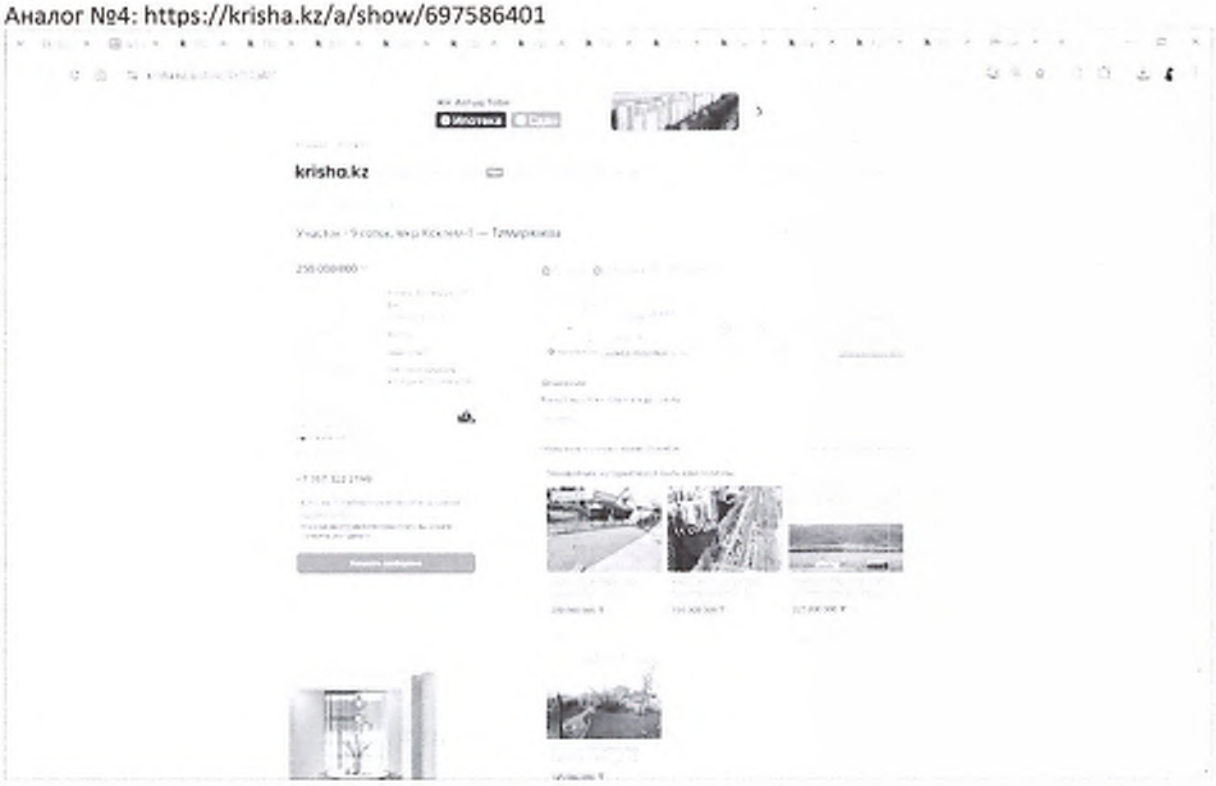
Аналог №1: https://krisha.kz/a/show/691386548

Аналог №2: https://krisha.kz/a/show/698977831

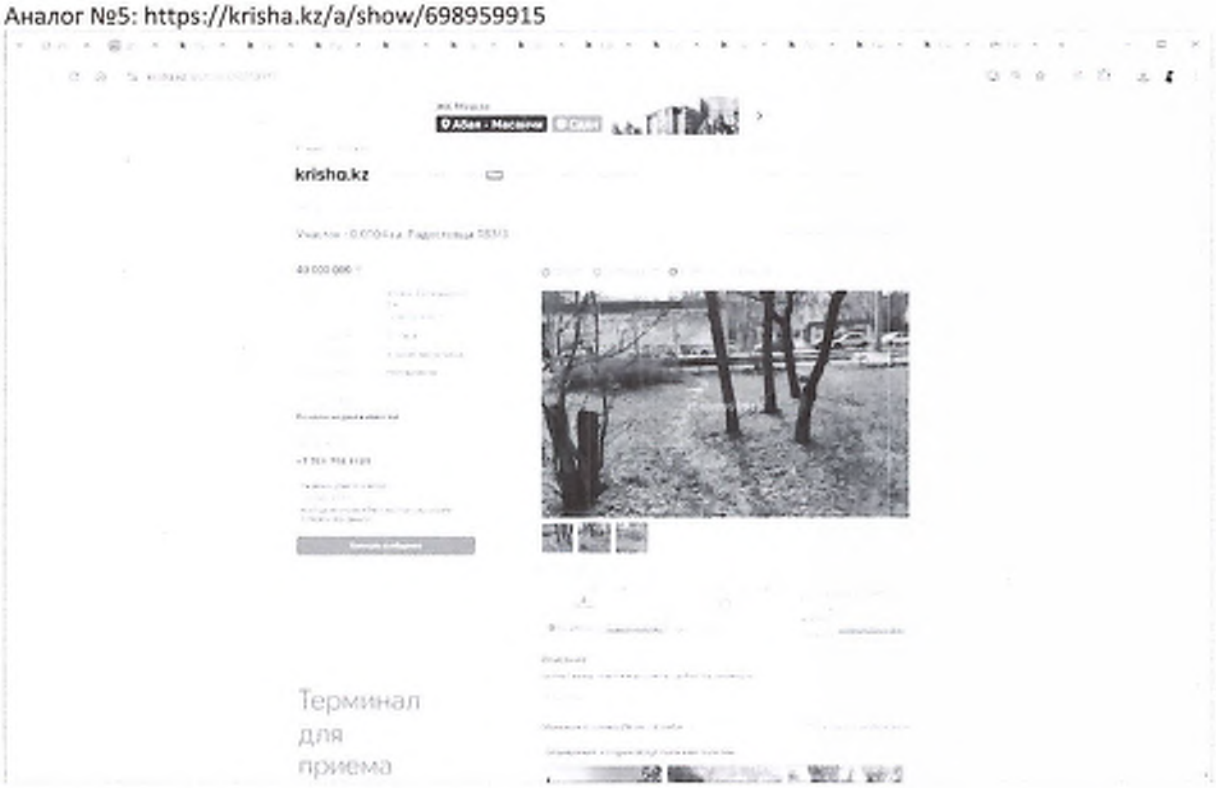


Аналог №3: https://krisha.kz/a/show/680120366

Аналог №4: https://krisha.kz/a/show/697586401



Аналог №5: https://krisha.kz/a/show/698959915



Исходные данные на объект оценки

Алфавит запрещений проверен

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Республика Казахстан, город Алматы
Двадцать второго мая две тысячи двадцать четвертого года

Акционерное общество «ДОЧЕРНИЙ БАНК «КАЗАХСТАН-ЗИРААТ ИНТЕРНЕШИЛ БАНК», БИН 930140000323 (справка о государственной перерегистрации юридического лица от 31.01.2005 года, выдана Управлением регистрации юридических лиц филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы), местонахождение: Республика Казахстан, город Алматы, Алмалинский район, улица Наурызбай батыра, дом 17А, 3-й этаж, в лице Председателя Правления гражданина Турецкой Республики **Алкан Мурата**, 06 июля 1973 года рождения, место рождения: Турецкая Республика, Орду, ИИН 730706050097, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»** (с участием переводчика гражданки Таубаевой Асем Жолдыбековны, 23 октября 1987 года рождения, место рождения: Алматинская область, ИИН 871023400391, проживающей по адресу: город Алматы, проспект Гагарина, дом 124, квартира 334), и **Товарищество с ограниченной ответственностью «Ziraat GYO Kazakhstan (Зираат ДЖИО Казахстан)»**, БИН 220140019396 (справка о государственной регистрации юридического лица от 24.01.2022 года, выдана Управлением регистрации юридических лиц филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы), местонахождение: Республика Казахстан, город Алматы, Медеуский район, улица Баишева, дом 28, корпус 3, квартира 10, в лице Директора гр. **Анкановой Эльвиры Кадыровны**, 01 ноября 1969 года рождения, место рождения: Кызылординская область, ИИН 691101401395, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. «Продавец» **продал**, а «Покупатель» **купил право частной собственности на земельный участок**, площадью **– 0.4769 га**, целевое назначение земельного участка – административное здание банка, ограничения в использовании и обременения земельного участка – обеспечить доступ для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей, делимость земельного участка – неделимый, расположенного по адресу: **Республика Казахстан, город Алматы, Бостандыкский район, улица Клочкова, дом № 132 (сто тридцать два), РКА0013001252529О9, кадастровый номер земельного участка составляет: 20:313:029:076.**

2. Указанный Земельный участок принадлежит Продавцу на основании Акта на право частной собственности на земельный участок № 0029546 от 27.01.2000 года, зарегистрированного Центром по недвижимости по городу Алматы 28.01.2000 года.

3. Указанный земельный участок сторонами оценивается в 664 480 623,52 (шестьсот шестьдесят четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч

шестьсот двадцать три) тенге 52 (пятьдесят два) тиын, с учетом НДС, которая включает оценочную стоимость в размере 593 286 271,00 (пятьсот девяносто три миллиона двести восемьдесят шесть тысяч двести семьдесят один) тенге и налог на добавленную стоимость (НДС 12%) в размере 71 194 352,52 (семьдесят один миллион сто девяносто четыре тысячи триста пятьдесят два) тенге, 52 (пятьдесят два) тиын, выплачиваемых Покупателем не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего договора путем перечисления на расчетный счет Продавца денежных средств в размере 664 480 623,52 (шестьсот шестьдесят четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч шестьсот двадцать три) тенге 52 (пятьдесят два) тиын.

4. Согласно справке о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках от «22» мая 2024 года, выданной Филиалом НАО ««Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, обременения, юридические притязания и сделки на недвижимое имущество не зарегистрированы.

5. «Покупатель» подтверждает, что отчуждаемая недвижимость осмотрена им до подписания настоящего договора, претензий к техническому состоянию, площади, иным свойствам и характеристикам имущества, не имеет.

6. Сторонам разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и в случае сокрытия сторонами подлинной цены, нотариус не несет ответственности при наступлении отрицательных последствий.

7. Содержание статей 4 «принципы земельного законодательства, статьи 64 «права собственников земельных участков и землепользователей на использование земельных участков», 65 «обязанности собственников земельных участков и землепользователей по использованию земельных участков», 25 «реализация права частной собственности» Земельного кодекса РК «380 «свобода договора», 386 «действие договора» Гражданского кодекса Республики Казахстан, статьи 34 «владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов» Кодекса Республики Казахстан «О браке (супружестве) и семье», порядок изменения и расторжения договора нотариусом разъяснены.

8. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает «Продавец».

9. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

10. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса, два экземпляра выдаются сторонам договора.

11.Нотариус разъяснил сторонам содержание ч.1-1 ст.20, ст.22 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», согласно которой настоящий договор подлежит государственной регистрации в правовом кадастре. Стороны извещены, что согласно ст.20,23 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» нотариус после нотариального удостоверения настоящего договора направляет его электронную копию в информационную систему

правового кадастра и информирует Покупателя: - об уникальном номере правоустанавливающего документа, присвоенном единой нотариальной информационной системой; - о сумме сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Текст договора нами прочитан и его содержание соответствует нашим действительным и истинным намерениям. Наши права и обязанности, а также смысл, значение, правовые последствия совершаемого нотариального действия нам нотариусом разъяснены.

Настоящий договор в соответствии со ст.ст. 4,5,6,8,11 Закона РК «О языках в Республике Казахстан» изложен нотариусом на русском языке. Ввиду незнания русского языка гражданином Турецкой Республики Алкан Муратом текст Договора переведен ему устно с русского языка на турецкий язык переводчиком гр. Таубаевой Асем Жолдыбековной.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец

1. M.Alkan ALKAN Murat

(подпись, фамилия, имя, отчество полностью)

Покупатель

2. Аникаева Эльвира Кадыровна

(подпись, фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись переводчика Таубаева Асем Жолдыбековна

«22» мая 2024 года, настоящий договор удостоверен мной, Карчегеновой Махаббат Кенжегалиевной, нотариусом нотариального округа города Алматы, действующим на основании государственной лицензии № 0000755 от 05 июня 2000 года, выданной Министерством юстиции Республики Казахстан. Договор подписан Сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, правоспособность **АО «ДОЧЕРНИЙ БАНК «КАЗАХСТАН-ЗИРААТ ИНТЕРНЕШНЛ БАНК» и ТОО «Ziraat GYO Kazakhstan (Зираат ДЖИО Казахстан)»**, полномочия представителей гр. **Алкан Мурата** и гр. **Аникаевой Эльвиры Кадыровны**, а также принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества АО «ДОЧЕРНИЙ БАНК «КАЗАХСТАН-ЗИРААТ ИНТЕРНЕШНЛ БАНК», проверены.

Устный перевод текста договора с русского языка на турецкий язык сделан переводчиком гр. Таубаевой Асем Жолдыбековной, подлинность подписи которой свидетельствую. Личность переводчика установлена, дееспособность и его полномочия проверены.

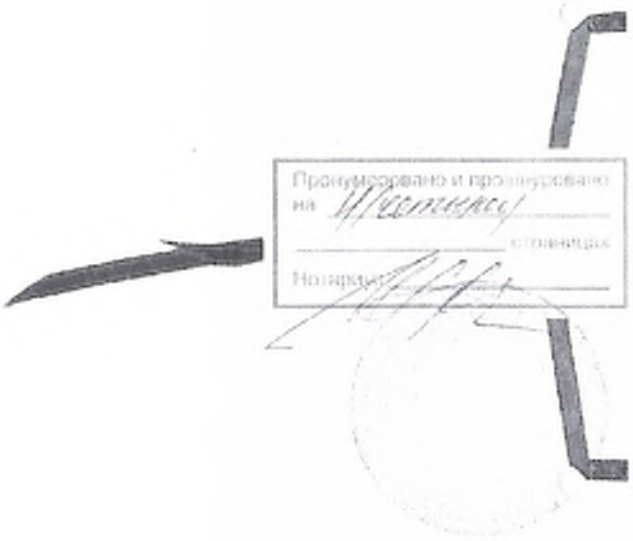
Нотариальное действие совершено с выездом по адресу: Республика Казахстан, город Алматы, Алмалинский район, улица Наурызбай батыра, дом 17А, 3-й этаж в 14 часов 30 минут.

СМОТРИТЕ НА ОБОРОТЕ

Возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое и имущество по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе.

Зарегистрировано в реестре за № 1-922
Взыскано: в соответствии со ст. 611 Налогового колекса РК и ст. 30-1 Закона РК «О нотариате»
Нотариус

AE50014992405221348015278011


Пронумеровано и прошнуровано
на
страницах
Нотариус

«Алматы қаласы бойынша мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы қаласы бойынша филиалы

Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҰЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Жер учаскесі / Земельный участок

1.	Облысы Область	
2.	Ауданы Район	
3.	Қала (кенті, ауылы) Город (поселок, населенный пункт)	Алматы қ. г. Алматы
4.	Қаладағы аудан Район в городе	ауд. Бостандық р-н Бостандыкский
5.	Мекен-жайы Адрес	Ключков көш., 132 ұ. ул. Ключкова, д. 132
6.	Мекенжайдың тіркеу коды Регистрационный код адреса	0201300125252909
7.	Кадастрлық нөмір Кадастровый номер	20:313:029:076
8.	Кадастрлық іс нөмірі Номер кадастрового дела	629852

Паспорт 2024 жылғы «28» мамыр жағдайы бойынша жасалған
Паспорт составлен по состоянию на «28» мая 2024 года

Тапсырыс № / № заказа 002257700663

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы ҚР Заңының 7-бабы 1-тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатқа теңестірілген.
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.

*штрихкод (QR-код) жалпақ және цветтер бүрмейтін электрондық-цифрлық қолтаңбаның көп қолданылу жүйесіндегі қателіктің «Алматы қаласы бойынша мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы қаласы бойынша филиалы.
*штрихкод содержит данные, полученные из ЭС ЦПИ и подписанные электронно-цифровой подписью уполномоченного. Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

ЖЕР УЧАСКЕСІ ТУРАЛЫ ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Кадастрлық нөмір / Кадастровый номер	20:313:029:076
Меншік түрі / Форма собственности*	Жеке/Частная
Жер учаскесіне құқық түрі / Вид права на земельный участок	жеке меншік/частная собственность
Жалға алудың аяқталу мерзімі мен күні / Срок и дата окончания аренды**	-
Жер учаскесінің алаңы, гектар/квадрат метр / Площадь земельного участка, гектар/квадратный метр***	0,4760 гектар.
Жердің санаты / Категория земель	Елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері/Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Жер учаскесінің нысаналы мақсаты / Целевое назначение земельного участка****	Банктің әкімшілік ғимараты/ административное здание банка
Елді мекендегі функционалдық аймақ (бар болса) / Функциональная зона в населенном пункте (при наличии)*****	-
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар / Ограничения в использовании и обременения земельного участка	техникалық қызмет көрсету және инженерлік жүйелерді жөндеу үшін пайдаланушы қызметтердің және кәсіпорын қарамағындағы жер теліміне кедергісіз өтуін қамтамасыз етсін,"Қазақтелеком" акционерлік қоғамының телекоммуникациялар желілерін қорғау аймақтарында орналасқан жерлерді пайдалану тәртібін сақтауға міндетті/ обязан обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок эксплуатирующим службам и предприятиям для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей,соблюдать требования режим использования земель, расположенных в охранной зоне сетей телекоммуникаций акционерного общества "Казахтелеком"
Бөлінуі (бөлінеді/бөлінбейді) / Делимость (делимый, неделимый)	Бөлінбейтін/ Неделимый

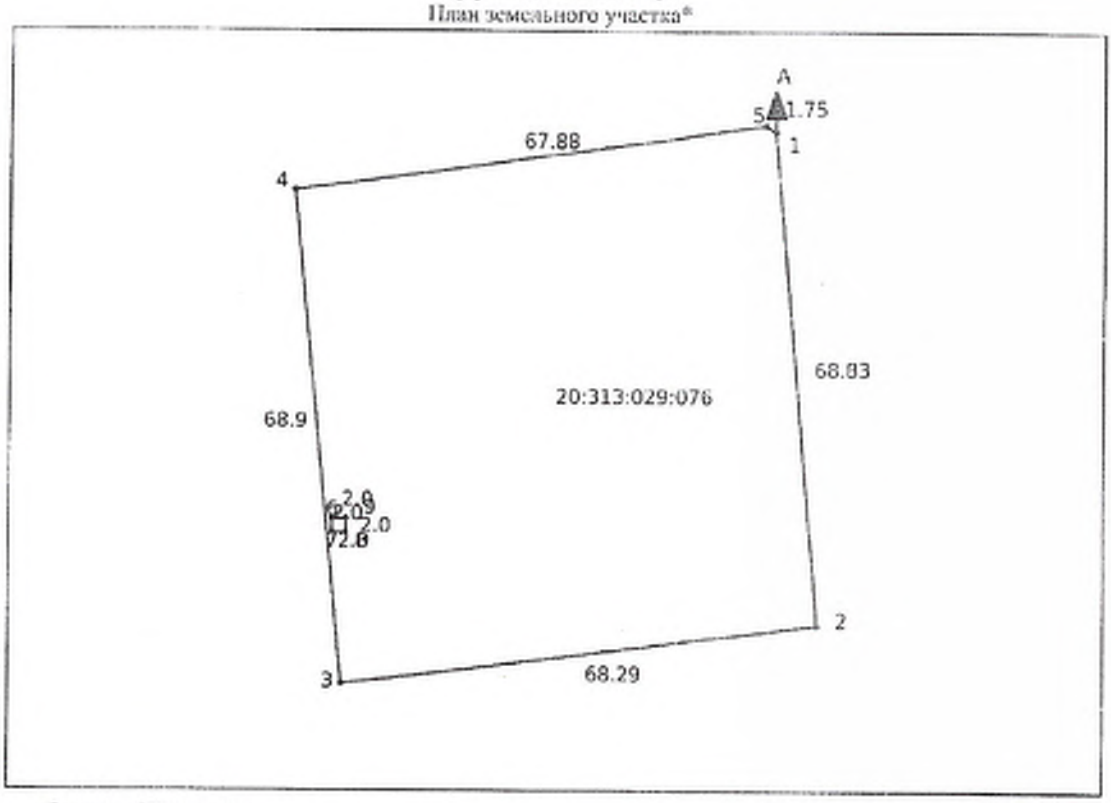
Ескертпе / Примечание:
** меншік нысаны: мемлекеттік меншік, жеке меншік, кондоминиум / форма собственности: государственная собственность, частная собственность, кондоминиум;*
*** аяқтау мерзімі мен күні уақытша жер пайдалану кезінде көрсетіледі / срок и дата окончания указываются при временном землепользовании;*
**** шаршы метр елді мекендердің жері санаты үшін. Жер учаскесі аудандының үлесі бар болса қосымша көрсетіледі / квадратный метр для категории земель населенных пунктов. Дополнительно указывается доля площади земельного участка при наличии;*
***** жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін берілген жағдайда жер учаскесі телімінің түрі көрсетіледі / в случае предоставления для ведения личного подсобного хозяйства, указывается вид надела земельного участка;*
****** жергілікті атқарушы органның шешіміне сәйкес елді мекендер жерлеріндегі функционалдық аймақ / функциональная зона на землях населенных пунктов согласно решения местного исполнительного органа.*

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-II ҚРЗ 7-бабының 1-тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатқа тең
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.

*запросив QR/ШК в Центре выдачи или отправив запрос в электронном виде на вышеуказанные контакты «Агентства Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка» или в Государственную корпорацию «Правительство для граждан» по городу Алматы

*запросив скрытый номер, полученный по ИС ЕГКН и подписанное электронной цифровой подписью уполномоченного должностного лица РГП «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

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 1:1000

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-II ҚРЗ 1-бабының 1) тармақшасына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатқа тең болып табылады. Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК-II 370 от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Встроенный ЭЦП/ЭЦП АЕ-ге ілінген және тіркеуі берілмейтін электрондық-цифрлық қолтаңбаның мәні сәйкес құжатқа қосымша: «Алматы қаласы жылжымайтын мүлікті мемлекеттік кадастрлық тіркеу және жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу басқармасы»
Встроенный сохранен данные, полученные из ИС ЭЦП и подписание электронно-цифровой подписи уполномочен Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

Сызықтардың өлшемін шығару
Вынос мер линий

Бұрылыстағы нүктелердің № / № поворотных точек	Сызықтардың өлшемі / Меры линий, метр
Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастрі жөніндегі 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	
1	68.83
2	68.29
3	68.90
4	67.88
5	1.75
6	2.00
7	2.00
8	2.00
9	2.00
1	
Бірыңғай мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың өлшемдері / Меры линий в единой государственной системе координат	
1	68.83
2	68.29
3	68.90

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» 2003 жылғы 7 қаңтардағы № 370-II ҚРЗ 1-бабының 1-тармағына сәйкес қағаз жеткізгіштегі құжатқа тең.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 320 II ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

*Түпнұсқа ЖМБМК АЖ-дан алынған және қағаз бергендей электрондық цифрлық қолтаңбамен куәландырылған қағаздағы көшірмесін «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы қаласы бойынша филиалы растады.
*Верно для копии документа, полученного из ИС ГБДН и подписанной электронно-цифровой подписью уполномоченного должностного лица филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы.

Бірыңғай мемлекеттік координаттар жүйесіндегі сызықтардың ұзындықтары / Длины линий в единой государственной системе координат	
4	67.88
5	1.75
6	2.00
7	2.00
8	2.00
9	2.00
1	

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

Бастап / От	Дейін / До	Сипаттамасы / Описание
А	А	земли населенных пунктов

Жоспар шекарасындағы бөгде 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/ка, метр**

Ескертпе / Примечание:
** мәтіндегілердің сипаттамасы жер учаскесіне сәйкестендіру құжатының дәйектеу сомбіне жазылады / описание соответствует действительному на момент изготовления идентификационного документа на земельный участок.*
*** шартты 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 N 370-II ҚРЗ 7-бабының 1-тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатқа теңестірілген.
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.

*Сервистік ЛАЙФ АЖ-дан алынған жеке қолтаңба бойынша электрондық-цифрлық қолтаңбаның растығын тексеру үшін мына мекенжай бойынша «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Алматы облысы бойынша филиалы
Сервистік содержит данные, полученные из ИС ЕГКН с применением электронно-цифровой подписи услугодателя. Филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы

PKF
Оценка
Собственности

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

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

Муфтолла Камиля Ерланқызы
ЖСН/ИИН 990204450303

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

Біліктілік емтиханын өткізу туралы "АКЫЛ" БП хаттамасы негізінде
11.03.2023 ж. №48 Шешімі
Решение №48 квалификационного директора ПО «СШФО» от 11.03.2023 г. о проведении
проведении квалификационный экзамен

Куәлікті берген Органның атауы

Куәліктің тіркеу нөмірі СШФО-656-ОНВ
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 13.03.2023 ж.
Дата выдачи 13.03.2023 г.

Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О.П. Яковлева

ЖЭЖ РК

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Мүшелігі туралы
КУӘЛІГІ
бағалаушылар палатасына

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в палате оценщиков
Муфтолла Камиля Ерланқызы
ЖСН/ИИН 990204450303

«Астанамүлікбағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасының мүшесі ретінде енгізілген күні 16.03.2023 ж.
включен «Столичная палата профессиональных оценщиков» 16.03.2023 г.

2024 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды
Действительно до «31» декабря 2024 года

Куәліктің тіркеу нөмірі **СШФО-656**
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 29.12.2023 ж.
Дата выдачи 29.12.2023 г.

Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. П. Яковлева

«АКЫЛ» БП
ПО «СШФО»

PKF
Оценка
Собственности

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Чесноков Олег Анатольевич

ЖСН/ИИН 780517301397

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

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Қолданыс нөмірі ШПО - 0141 - ОИИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты

Баранова М. М.

ҚСО РК

Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

«Астана кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар қауымдастығы
Ассоциация «Палата профессиональных оценщиков Астаны»

Мүшелігі туралы
КУӘЛІГІ
бағалаушылар палатасына

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в палате оценщиков
Чесноков Олег Анатольевич
ЖСН/ИИН 780517301397

«Астана кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізіліміне енгізілген күні 10.12.2019 ж.
включен(а) в реестр членов палаты «Палата профессиональных оценщиков Астаны» 10.12.2019 г.

2024 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды
Действительно до «31» декабря 2024 года

Куәліктің тіркеу нөмірі **СПО-338**
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 29.12.2023 ж.
Дата выдачи 29.12.2023 г.

Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

- ҚАИ - 60
ПО СРО

PKF
Оценка
Собственности

Oleg Chesnokov

on

29 October 2011

WAS ELECTED A **PROFESSIONAL MEMBER** OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

1288049

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS the mark of property professionalism worldwide

PKF Оценка Собственности

Благодарим за выбор нашей компании!

Помогаем принимать верные решения, предоставляя услуги по международным стандартам во всех регионах Казахстана

Статистика компании

20 лет
на рынке оценки

100 000
отчетов подготовлено с 2003 года

> 100
компаний обратилось за оценкой бизнеса

11 400
корпоративных клиентов оценили свои активы с 2003 года

10
офисов по Казахстану

70 000
наших клиентов получили кредиты в банках

Напишите нам чтобы, получить скан версию отчета

ЦЕЛИ ОЦЕНКИ И НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОЦЕНКА ДЛЯ МСФО
(установление справедливой стоимости основных средств и оценка для МСФО в соответствии с (IFRS) 13, (IAS) 36, (IAS) 16, (IAS) 2, (IAS) 40)

ОЦЕНКА ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ПРАВ
(покупка/продажа активов, безвозмездное получение активов, передача активов в аренду)

ОЦЕНКА ДЛЯ СТРАХОВАНИЯ
(определение величины страховой суммы)

ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

ОЦЕНКА ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ
(при кредитовании под залог имущества)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ГУДВИЛЛА И АКТИВОВ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ КОМПАНИИ

АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ОЦЕНКА НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

ОЦЕНКА ПРИ СДЕЛКАХ НА РЫНКЕ M&A
(слияния и поглощения)