

Тәуелсіз бағалау компаниясы
ЖШС “Дом Оценки”

қолындағыңды қадірле



Независимая оценочная компания
ООО “Дом Оценки”

цените что имеете

«Утверждаю»

Директор

ООО «Независимая оценочная компания «Дом Оценки»

НАМ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ _____

ОТЧЕТ / ЕСЕП № 0475/26-ALM

об оценке недвижимого имущества

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау туралы

Дата составления отчета / Есепті жасау күні	26.03.2026 г.
Наименование объекта оценки / Бағалау объектісінің атауы	Земельный участок общей площадью – 4,500 га
Местонахождение объекта оценки / Бағалау объектісінің орналасқан жері	РК, г.Алматы, Турксибский р-н, мкр.8 (аэропорт), участок 11
Дата оценки / Бағалау күні	26.03.2026 г.
Номер и дата заключения договора об оценке / Бағалау туралы шарт жасау нөмірі мен күні	№ 0475/26-ALM от 26.03.2026 г.
Цель оценки / Бағалау мақсаты	Определение рыночной стоимости
Вид оценки / Бағалау түрі	Инициативная
Назначение оценки / Бағалау тағайындау	На усмотрение заказчика
Вид (Тип) определяемой стоимости / Айқындалатын құнның түрі	Рыночная
Сведения о заказчике / Тапсырыс беруші туралы мәлімет	Сабаев Санжар Бейбитжанович Удостоверение личноксти № 056335003 от 26.04.2024 г. ИИН: 870405300180 Выдано: МВД РК Адрес: РК, г, Алматы, р-н. Алатауский, мкр. Карасу, ул. Бабатайұлы, д. 122, кв. 3
Наименование оценщика (юридического лица), его адрес и реквизиты / Бағалаушының аты (занды тұлға), оның мекен-жайы және деректемелері	ООО «Независимая Оценочная Компания «Дом Оценки», расположенное по адресу: г. Алматы, пр. Сейфуллина 410, оф. 206, РНН 600300611011, ИИК KZ429650021851087641, Филиал АО «Forte Bank» г. Алматы, БИК IRTYKZKA, БИН 130340005106
ФИО и квалификационное свидетельство оценщика / Бағалаушының атауы және біліктілік куәлігі	Нам Владимир Викторович ИИН 770403302264 присвоена квалификация "Оценщик недвижимого имущества" Регистрационный номер свидетельства №177-RE от 03.06.2022 г. Член ПО «СПО «Содружество Оценщиков Казахстана» Свидетельство № 00438 от 10.06.2022 г.
Страхование ответственности Оценщика / Бағалаушының жауапкершілігін сақтандыру	Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика) № 433-25-150-0000101 от 26.05.2025 г.
Рыночная стоимость, тенге / Нарықтық құн, теңге	988 515 450 (девятьсот восемьдесят восемь миллионов пятьсот пятнадцать тысяч четыреста пятьдесят)

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	3
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.3.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	3
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 4	
1.5.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ	5
1.6.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	6
2.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	8
3.1.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	9
3.2.	ОБОСНОВАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	9
3.3.	РАСЧЕТЫ, ВЫПОЛНЕННЫЕ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ, В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	10
4.	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	14
	Приложение №1. Месторасположение объекта на карте	15
	Приложение №2. Фотографии объекта оценки	16

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки

Основание на проведение оценки – договор на проведение оценки № 0475/26-ALM от 26.03.2026 г.

1.2. Задание на оценку

Дата оценки – 26.03.2026 г.

Дата составления отчета – 26.03.2026 г.

Объектом оценки является – Земельный участок общей площадью – 4,500 га

Собственник (и) – Сабаев Санжар Бейбитжанович.

Местонахождение объекта оценки: РК, г.Алматы, Турксибский р-н, мкр.8 (аэропорт), участок 11

Цель оценки – определение рыночной стоимости

Вид оценки – Инициативная

Назначение оценки – На усмотрение заказчика

Оцениваемые права – Право частной собственности

Идентификация оцениваемого имущества – Недвижимое имущество

Идентификация имущественных прав – частная собственность

Определение базы и типа устанавливаемой стоимости – рыночная стоимость

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда: одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

1.3. Квалификация оценщиков

ОЦЕНЩИК: Нам Владимир Викторович

ФИО и квалификационное свидетельство оценщика	Нам Владимир Викторович ИИН 770403302264 РК, г. Алматы, пр. Сейфуллина 410, оф. 206 присвоена квалификация «Оценщик недвижимого имущества» Регистрационный номер свидетельства №177-RE от 03.06.2022 г. Член ПО «СПО «Содружество Оценщиков Казахстана» Свидетельство № 00438 от 10.06.2022 г.
Страхование ответственности Оценщика	Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда (профессиональная ответственность оценщика) № 433-25-150-0000101 от 26.05.2025 г.
Наименование юридического лица, его адрес и реквизиты	ТОО «Независимая Оценочная Компания «Дом Оценки», расположенное по адресу: г. Алматы, пр. Сейфуллина 410, оф. 206, РНН 600300611011, ИИК KZ429650000111112441, Филиал АО «Forte Bank» г. Алматы, БИК IRTYKZKA, БИН 130340005106

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

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

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, политических, физических факторов и изменения законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Оценщик имеет право:

- 1) самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) международными стандартами оценки с указанием источника;
- 2) требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа к объекту оценки, а также к документации в полном объеме, необходимой для осуществления оценки;
- 3) получать разъяснения заказчика, а также дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки;
- 4) привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки специалиста (специалистов);
- 5) отказаться от проведения оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора на проведение оценки и не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки;
- 6) запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки, за исключением сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую и иную охраняемую законом тайну.

Оценщик обязан:

- 1) соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Закона, иных нормативных правовых актов Республики Казахстан и стандартов оценочной деятельности;
- 2) соблюдать кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков;
- 3) не допускать составления недостоверного отчета об оценке;
- 4) состоять членом только одной палаты оценщиков;
- 5) уплачивать взносы, установленные палатой оценщиков;
- 6) сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки в случае возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- 7) обеспечивать сохранность и конфиденциальность документов, информации, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
- 8) предоставлять по требованию заказчика информацию о членстве в палате оценщиков;
- 9) хранить составленные отчеты об оценке в течение пяти лет;
- 10) осуществлять непосредственное обследование объекта оценки, а также изучать документацию по нему без передоверия своего права;
- 11) предоставлять палате оценщиков, членом которой является оценщик, информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти календарных дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;
- 12) предоставлять ежеквартально в порядке, предусмотренном палатой оценщиков, информацию о подписанных в указанный период отчетах об оценке с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;
- 13) в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан, предоставлять копии хранящихся отчетов об оценке или информацию государственным органам, иным организациям, должностным лицам, палате оценщиков, членом которой он является, по их требованию.

Оценщик не может проводить оценку, если:

- 1) в отношении объекта оценки оценщик имеет либо приобретает вещные или обязательственные права вне договора;
- 2) оценщик имеет имущественный интерес к объекту оценки;

- 3) оценщик является аффилированным лицом заказчика;
- 4) юридическое лицо-заказчик является кредитором или страховщиком оценщика;
- 5) оценщик является акционером, учредителем, работником, собственником, участником, кредитором, дебитором, спонсором юридического лица-заказчика либо оценщик является близким родственником или свойственником заказчика - физического лица;
- 6) оценщик является работником юридического лица, в котором руководитель либо уполномоченное им лицо состоит в близких родственных или свойственных связях с заказчиком - физическим лицом и (или) руководителем либо уполномоченным лицом юридического лица;
- 7) это влечет возникновение конфликта интересов или создает угрозу возникновения такого конфликта, за исключением обязательств, возникающих из заключенных публичных договоров.

1.5. Перечень документов, использованных при оценке

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Настоящая оценка проведена в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

1. Закон РК "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" от 10 января 2018 года № 133-VI (с изменениями и дополнениями от 01.09.2024 г.);
2. Закон Республики Казахстан « О государственном имуществе» от 01.03.2011г № 413-IV;
3. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки» (с изменениями и дополнениями от 22.04.2024 г.);
4. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 03 мая 2018 года №501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке»;
5. Международные стандарты оценки (МСО2025), выпущен Международным советом по стандартам оценки (МСО);
6. Справочник Оценщика. Сборник нормативно-справочных Документов. Часть I « Методы затратного подхода» Часть II « Оценка недвижимого имущества - КРС и ОПП МЮ РК, НИИ проблем устойчивого развития регионов ИнЕУ, Астана, 2009-2010г;
7. «КО-ИНВЕСТ» - Жилые здания, укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 года для условий строительства;
8. Елисеев В.М «Оценка стоимости индивидуальных жилых домов, построенных до 1990г» Учебное пособие.- Павлодар: Инновац.евраз.ун-т, 2012г;
9. Основы оценки недвижимости: учебное пособие, 2-е издание, дополненное, переработанное под редакцией к.э.н, профессора АЭУ-ЕИР Калинина А.Н.-Алматы, Ашхабад, РПО, Союз экономистов Туркменистан, 2014-174с;
10. Основы оценки предприятия (бизнеса): учебное пособие под общей редакцией к.э.н., профессора АУЭ-ЕИР, Председателя ЭС РПО Калинина А.Н. Издание 2-е, дополненное-Алматы, РПО, Союз экономистов Туркменистана, 2014-229с;
11. Шевчук А.И «Теория и практика оценки недвижимости» (материалы семинара) Учебно-методический центр Республиканской палаты оценщиков (УМЦ, РПО), ПО «Карагандинская палата Казахстанской ассоциации оценщиков» (КП КАО), 2014.-197с.

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

1. Акт на земельный участок № 2204221220431154 от 22.04.2022 г.;
2. Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках № GOV50538470 от 26.03.2026 г.;

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

оценка - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

подход к оценке - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

метод оценки - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

дата оценки - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату;

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

отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;

оценщик - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

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

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;

иная стоимость - иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;

заказчик - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки: земельный участок на праве частной собственности

Дата осмотра: 26.03.2026 г.

Техническая характеристика объекта оценки представлена на основании акта на право частной собственности (земельный участок), расчетных данных и визуального осмотра.

1. Таблица характеристики земельного участка

Показатель	Описание или характеристика
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Право собственности на земельный участок	Право частной собственности
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	Нет
Физические свойства объекта оценки	
Площадь земельного участка	4,500 га
Рельеф земельного участка	Ровный
Форма земельного участка	Четырехугольная
Коммуникации земельного участка	Свет, вода
Наличие улучшений на земельном участке	Нет
Характеристики местоположения и окружения	
Адрес объекта	РК, г.Алматы, Турксибский р-н, мкр.8 (аэропорт), участок 11
Плотность окружающей застройки	Средняя. Район характеризуется наличием свободных территорий и участков под производственно-складские нужды, а также массивов частного сектора. Застройка не такая плотная, как в центральных районах города.
Тип окружающей застройки	Смешанная. Сочетание индивидуальных жилых домов (ИЖС), многоэтажных жилых домов старой постройки и современных коммерческих/промышленных объектов (склады, логистические центры, объекты обслуживания аэропорта).
Характеристика доступности	Высокая. Объект расположен вблизи крупных транспортных магистралей: ул. Майлина и Кульджинского тракта. Обеспечен удобный доступ к аэропорту и выезд из города. Доступность общественным транспортом высокая за счет регулярных маршрутов, связывающих район с центром Алматы.
Прочие характеристики объекта оценки	
Целевое назначение земельного участка	Ведения товарного сельского хозяйства
Делимость земельного участка	Делимый
Кадастровый номер земельного участка	20-317-011-123
Текущее использование	Не используется
Наличие перепланировки / узаконенность	Нет
Информация об износе объекта оценки	
Не подвержен износу	
Информация об устаревании объекта оценки	
Не подвержен устареванию	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Не установлены	

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Методология оценки

Согласно Международным стандартам оценки (МСО 2025), при оценке имущества используется один или более подходов к оценке. Основными подходами в оценке являются:

- Доходный подход.
- Затратный подход.
- Сравнительный подход.

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

Методы затратного подхода:

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

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

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

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или 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 позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, – аналогов, имеющих место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия.

Методы сравнительного подхода:

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

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

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика:

1. Выезд оценщика на место, осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Сбор информации и предварительный анализ данных;
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;
4. Выбор уместных методов оценки и их применение;

5. Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;

6. Подготовка отчета об оценке.

3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Наиболее вероятное использование актива, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого актива дает максимальную величину стоимости.

Законодательная разрешенность — характер предлагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая осуществимость — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Физически осуществимое использование. Использование для целей собственного бизнеса владельца (прямое назначение).

Максимальная эффективность — рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Максимальная эффективность. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта были проанализированы варианты сдачи его в аренду и для целей собственного бизнеса владельца.

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Соблюдая анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик счел целесообразным определять рыночную стоимость прав собственности Объекта оценки в рамках его текущего использования.

3.2. Обоснование и выбор методов оценки

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный, рыночный и доходный.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Рыночная стоимость объектов недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов, а также от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данный объект будет использоваться исключительно для целей самого заказчика, т.е. собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая эти обстоятельства, Оценщик, с целью исключения погрешности и введения в заблуждение относительно стоимости объекта оценки пользователей Отчета об оценке, счёл целесообразным исключить доходный подход при определении рыночной стоимости объекта.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора (покупателя) в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего земельного участка под застройку и возведения аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период, без существенных издержек. В данном случае затратный подход не применялся, так как погрешность в цене слишком большая. В связи с этим, оценщиками было решено отказаться от затратного подхода, так как он не отражает реальную стоимость объекта.

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения на аналогичных объектах. Основой применения данного подхода является тот

факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на алогичные объекты. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. В данном случае, рынок недвижимости достаточно широко развит.

Проанализировав выявленные требования, оценщики, пришли к выводу, что в данном случае следует использовать сравнительный подход.

3.3. Расчеты, выполненные методом сравнительных продаж, в рамках рыночного подхода

Расчёт стоимости объекта оценки, проводился методом сравнительного анализа продаж в рамках рыночного подхода.

В качестве сравнительных показателей использована информация о продажах аналогичных объектов, опубликованная в специализированных периодических изданиях - от 26.03.2026 г.

На основе анализа предложений по аналогичным объектам, было отобрано три объекта-аналога, по своим характеристикам наиболее близких к оцениваемому:

1. Таблица, данные о выбранных аналогах проанализированы оценщиком и сведены

	Аналог - 1	Аналог - 2	Аналог - 3
Концепция объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, тенге	670 400 000	1 050 000 000	420 000 000
Дата сделки (предложения)	26.03.2026 г.		
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местонахождение	ПК им.Конаева, участок 490	Кулджинская трасса	Кулджинская трасса
Площадь земельного участка, соток.	305	418	162
Передаваемые права	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Наличие коммуникаций	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом
Целевое назначение	КХ	КХ	КХ
Дополнительные улучшения	Нет	Нет	Нет
Источник информации	https://krisha.kz/a/show/1006494689	https://krisha.kz/a/show/1009849262	https://krisha.kz/a/show/1001187042
Контактные данные	+7 705 662 2006 +7 701 585 8863 +7 7272 44 44 44 +7 7272 50 00 00	+7 777 888 7177	+7 701 999 2667

2. Таблица анализа сопоставимости объектов-аналогов по ценам предложения

№	Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения	670 400 000	1 050 000 000	420 000 000
2	Площадь, сот	305,00	418,00	162,00
3	Скорректированная стоимость, тенге/сот	2 198 033	2 511 962	2 592 593
4	Среднеарифметическое значение, тенге/сот	2 434 196		
Коэффициент вариации		7 %		

Перед проведением сравнительного анализа объекты аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним. Тест такого рода удобнее всего проводить с помощью коэффициента вариации. Коэффициент вариации случайной величины (CV-variataion coefficient)-мера относительного разброса случайной величины: показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, также имеет смысл его использовать при ненулевых средних значениях и коэффициент полезен в ситуациях, когда о размерах отклонения величины можно судить, зная ее среднее значение.

Иногда предлагается условная классификация вариабельности выборки на основе коэффициента вариации: при $CV \leq 10\%$ - выборка слабо вариабельна, при $10 < CV \leq 20\%$ - средне вариабельна, при $CV > 20\%$ - сильно вариабельна. Необходимо отметить, учитывая характер рынка, оценщиком допускается величина отклонения до 30%

В рамках выбранного метода сравнительного анализа, оценщиком подобраны объекты-аналоги, информация о продаже которых размещена на популярных интернет-сайтах. Отклонение по ценам предложений за 1 сот. согласно таблице выше находится в допустимом диапазоне согласно определения. Исходя из этого, оценщиком сделан вывод о том, что выбранные аналоги находятся в том же сегменте рынка, что и объект оценки и конкурируют с ним. Следовательно, тест на сравнимость пройден.

3. Таблица корректировок земельного участка

1	Корректировка на переданные имущественные права	Учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.) Поправка не применялась ко всем объектам аналогам.						
2	Корректировка на торг	Корректировка на уторговывание (торг) – обусловлена неперменным 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. Источник информации: Справочник оценщика 1-2026 г. под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Таблица 5.2. Диапазон корректировок для объектов данной категории недвижимости составляет от 6% до 13% . Корректировка применена в размере -8% (минимальное значение).						
3	Корректировка на финансовые условия	Учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется). В данном случае поправка не вводилась.						
4	Корректировка на условия продажи	Учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется)						
5	Корректировка на время продажи	Учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). В данном случае корректировка не применялась, поскольку все аналоги приняты на дату оценки.						
6	Корректировка на местоположение	Необходимость внести поправку на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов. Корректировка не применялась к объектам аналогам						
7	Корректировка на площадь зем. участка	Так как площадь оцениваемого объекта отличается от площади объектов - аналогов, мы применили корректировку на площадь, которая рассчитана методом Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет корректировки выполняется по формуле: $K_{пл} = ((So_{ц}^k / Sa_{н}^k) - 1) * 100\%$, где $K_{пл}$ – корректировка на площадь объекта; $So_{ц}^k$ – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; $Sa_{н}^k$ – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k Средние показатели степенных коэффициентов по регионам Казахстана рассчитаны на основании объявлений по продаже на сайте «Крыша.кз» путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов: $k = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2)$, где $C1/C2$ – соотношение цен предложения за 1 кв.м недвижимости, $P1/P2$ – соотношение площадей объектов Таблица Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости земельного участка от его площади по видам целевого назначения <table border="1"> <thead> <tr> <th>Область, регион</th><th>Назначение</th><th>Среднее значение коэффициента торможения</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>г. Алматы</td><td>Крестьянское хозяйство / сельхоз.производство</td><td>-0,04</td></tr> </tbody> </table> Данные Справочника оценщика №1-2026 «ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», раздел 2.7, таб. 27	Область, регион	Назначение	Среднее значение коэффициента торможения	г. Алматы	Крестьянское хозяйство / сельхоз.производство	-0,04
Область, регион	Назначение	Среднее значение коэффициента торможения						
г. Алматы	Крестьянское хозяйство / сельхоз.производство	-0,04						
8	Корректировка на наличие коммуникаций	Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и объекты аналоги не различаются на наличие коммуникаций.						

9	Корректировка на целевое назначение	Объект оценки и объекты – аналоги имеют схожее использование земельного участка, таким образом, корректировка не применялась.
10	Корректировка на наличие подъезда	Поскольку объект оценки и объекты – аналоги обеспечены автомобильными подъездными путями, поправка на наличие подъезда не вводилась.
11	Корректировка на дополнительные улучшения	Данная корректировка учитывает дополнительные улучшения (постройки), имеющиеся у объектов аналогов. В данном случае поправка не применялась.

Для более точного определения возможной стоимости объекта оценки в зависимости от факторов, влияющих на ее величину, необходимо провести корректировки цен объектов-аналогов, которые представлены в таблице ниже:

3. Таблица расчета стоимости земельного участка методом сравнительных продаж.

Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты недвижимости		
		Сопоставимые объекты		
		1 объект	2 объект	3 объект
Источник информации:	Осмотр объекта оценки, документы заказчика	https://krisha.kz/a/show/1006494689	https://krisha.kz/a/show/1009849262	https://krisha.kz/a/show/1001187042
Контактный телефон:		+7 705 662 2006 +7 701 585 8863 +7 7272 44 44 44 +7 7272 50 00 00	+7 777 888 7177	+7 701 999 2667
Место расположения:	РК, г.Алматы, Турксибский р-н, мкр.8 (аэропорт), участок 11	ПК им.Конаева, участок 490	Кулджинская трасса	Кулджинская трасса
Передаваемые права:	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи:	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Площадь земельного участка, соток:	450,00	305	418	162
Наличие коммуникаций:	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Целевое назначение:	Ведение товарного сельского хозяйства	КХ	КХ	КХ
дополнительные улучшения:	Условно пустой	Нет	Нет	Нет
Стоимость предложения (тенге):		670 400 000	1 050 000 000	420 000 000
1	Корректировка на переданные имущественные права	0	0	0
	Скорректированная цена 1 сотки:	670 400 000	1 050 000 000	420 000 000
2	Корректировка на торг	63 688 000	99 750 000	39 900 000
	Скорректированная цена 1 сотки:	606 712 000	950 250 000	380 100 000
3	Корректировка на финансовые условия	0	0	0
	Скорректированная цена 1 сотки:	606 712 000	950 250 000	380 100 000
4	Корректировка на условия продажи	0	0	0
	Скорректированная цена 1 сотки:	606 712 000	950 250 000	380 100 000
5	Корректировка на время продажи	0%	0%	0%
	Скорректированная цена 1 сотки:	606 712 000	950 250 000	380 100 000
	Стоимость 1 сотки. (тенге):	1 989 220	2 273 325	2 346 296
6	Корректировка на местоположение	0%	0%	5%
	Скорректированная цена 1 сотки:	1 989 220	2 273 325	2 463 611
7	Корректировка на площадь зем. участка	-1,54%	-0,29%	-4,00%
	Скорректированная цена 1 сотки:	1 958 512	2 266 627	2 364 962
8	Корректировка на наличие коммуникаций	0%	0%	0%

	Скорректированная цена 1 сотки:	1 958 512	2 266 627	2 364 962
9	Корректировка на целевое назначение	0%	0%	0%
	Скорректированная цена 1 сотки:	1 958 512	2 266 627	2 364 962
10	Корректировка на наличие подъезда	0%	0%	0%
	Скорректированная цена 1 сотки:	1 958 512	2 266 627	2 364 962
11	Корректировка на дополнительные улучшения	0%	0%	0%
	Скорректированная цена 1 сотки:	1 958 512	2 266 627	2 364 962
	Средняя стоимость 1 сотки (тенге):	2 196 701		
	Итого	в тенге:	988 515 450	

Так из результатов проведенных расчетов, методом сравнительных продаж, следует, что стоимость указанного объекта составляет: **988 515 450 (девятьсот восемьдесят восемь миллионов пятьсот пятнадцать тысяч четыреста пятьдесят) тенге**

3.4. Согласование результатов оценки

При определении рыночной стоимости земельного участка, используя утвержденные правила оценки недвижимого имущества, получены следующие результаты:

Затратный подход	—	не применялся
Сравнительный подход	—	988 515 450 тенге;
Доходный подход	—	не применялся

В связи с тем, что оценка производилась одним методом, согласование результатов не требуется.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, что, по мнению оценщиков, в большей мере отражает сложившийся уровень рыночных цен, на данный вид недвижимости. В связи с этим, оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Доходный подход не применялся, так как земельный участок не используется в коммерческих целях.

Затратный подход не применяется для расчета стоимости земельного участка без улучшений.

Таким образом, по результатам расчетов, стоимость указанного объекта составляет: **988 515 450 (девятьсот восемьдесят восемь миллионов пятьсот пятнадцать тысяч четыреста пятьдесят) тенге.**

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

В результате выполненных работ и проведённого анализа информационных материалов установлено, что **рыночная стоимость** оцениваемого земельного участка общей площадью **4,500 га**, расположенного по адресу: **РК, г.Алматы, Турксибский р-н, мкр.8 (аэропорт), участок 11** составляет:

988 515 450 (девятьсот восемьдесят восемь миллионов пятьсот пятнадцать тысяч четыреста пятьдесят) тенге.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

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.

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

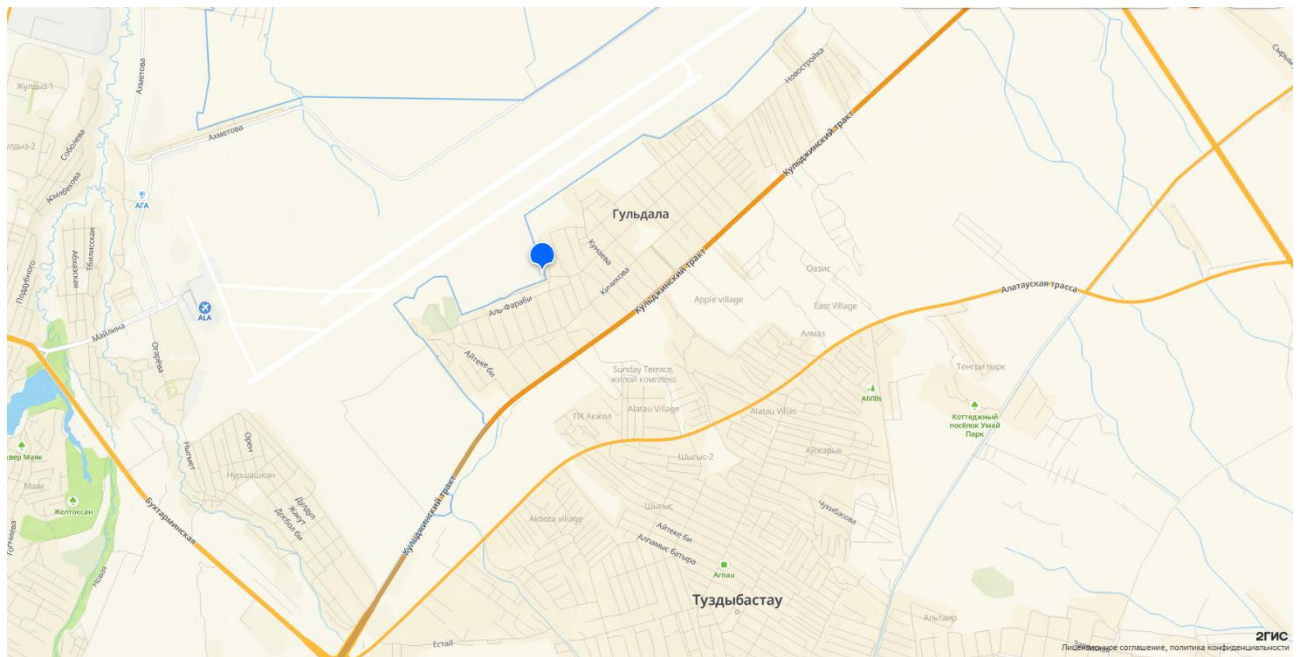
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчёта, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждений в отношении вовлечённых сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговорённой цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчёт, не оказывали профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчёт;
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки;
- оценка проведена в соответствии с требованиями Законодательства РК, Международных стандартов, принятыми Международным Комитетом по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), Кодексом этики оценщика.

Исполнитель:

Оценщик

Нам В.В.

Приложение №1. Месторасположение объекта на карте



Приложение №2. Фотографии объекта оценки





