



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Рынок недвижимости и его виды

Выполнил: Амир Кайырлыболат



Содержание:

ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

• Определение рынка недвижимости	4
• Признаки недвижимости.....	5
• Виды недвижимости.....	6
• Виды рынков недвижимости.....	7
• Земельный рынок.....	9
• Рынок жилья.....	11
4	
• Элит- класс.....	16
6	
• Бизнес- класс.....	18



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

- Рынок недвижимости в системе экономического кругооборота
.....25
- Аналитика цен на недвижимость
.....26
- Четыре угасающих трендов на рынке жилья РК
.....27
- Обвал цен
.....28
- Нерентабельность инвестиций
.....28
- Беспроцентная рассрочка от застройщиков
.....30
- Превосходство первичного рынка над вторичным
.....31
- Определение износа объекта



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Определение рынка

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ — совокупность участников и сделок, совершаемых между ними на рынке.

Субъекты рынка недвижимости

Покупатель

Продавец

Девелопер

Брокер

Риелтор

Агент



Признаки недвижимости

ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- прочно связана с землей как физически, так и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- стоимость недвижимости высока;
- каждая единица недвижимости уникальна по своим физическим характеристикам;
- потеря потребительских свойств происходит постепенно по мере износа;
- новое строительство особенно влияет на стоимость рядом находящейся недвижимости;
- строгое гос.регулирование сделок с недвижимостью.
- способность удовлетворять потребность человека в жилой и иной площади определяется полезностью недвижимого имущества;



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Виды недвижимости

Первичный рынок формируется за счет вновь построенных объектов и приватизации государственных и муниципальных предприятий, земельных участков, зданий и помещений и вещных прав. Он обеспечивает передачу недвижимого имущества в экономический оборот. Все последующие сделки носят **вторичный** характер, так как связаны с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.

Организованный рынок - это хозяйственный оборот недвижимости и прав на нее в строгом соответствии с действующим законодательством с участием лицензированных профессиональных посредников. Этот рынок гарантирует юридическую чистоту сделок и защиту прав их участников.

Неорганизованный рынок не всегда обеспечивает надежность совершаемых операций.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Биржевой рынок - это купля-продажа объектов на бирже недвижимости, на конкурсах и аукционах, проводимых фондами государственного и муниципального имущества, земельными органами, комитетами муниципального жилья или специально уполномоченными организациями.

Внебиржевой рынок - это совершение сделок за пределами биржи. Он может быть организованным и неорганизованным. Организованный внебиржевой рынок основывается преимущественно на компьютерных системах связи лицензированных риелторских агентств.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем на неосвоенных. Разность между ценами освоенного и неосвоенного участков при равных размерах будет приблизительно равна суммарной величине затрат на развитие инфраструктуры и затрат на управление капиталом

№	Признак классификации	Виды рынков недвижимости
1	Вид объекта	1) Земельный 2) Зданий 3) Сооружений 4) Предприятий 5) Помещений 6) Вещных прав 7) Иных объектов
2	Географический фактор	1) Местный 2) Городской 3) Региональный 4) Национальный 5) Мировой
3	Функциональное назначение	1) Производственных зданий 2) Жилищный 3) Непроизводственных зданий и помещений
4	Степень готовности к эксплуатации	1) Существующих объектов 2) Незавершенного строительства 3) Нового строительства
5	Тип участников	1) Индивидуальных продавцов и покупателей 2) Промежуточных продавцов 3) Муниципальных образований 4) Коммерческих организаций
6	Вид сделок	1) Купли-продажи 2) Аренды 3) Ипотеки 4) Вещных прав
7	Отраслевая принадлежность	1) Промышленных объектов 2) Сельскохозяйственных объектов 3) Общественных зданий 4) Другие
8	Форма собственности	1) Государственных и муниципальных объектов 2) Частных объектов
9	Способ совершения сделок	1) Первичный и вторичный 2) Организованный и неорганизованный 3) Биржевой и внебиржевой 4) Традиционный и компьютеризированный



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

По основному признаку - виду объектов недвижимости - выделяется не менее восьми специфических, среди которых всеобщее значение имеют наиболее развитые рынки земельных участков, жилых и нежилых помещений. Земля входит как необходимая составная часть практически в любой объект недвижимого имущества.

Земельный рынок делится на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков.

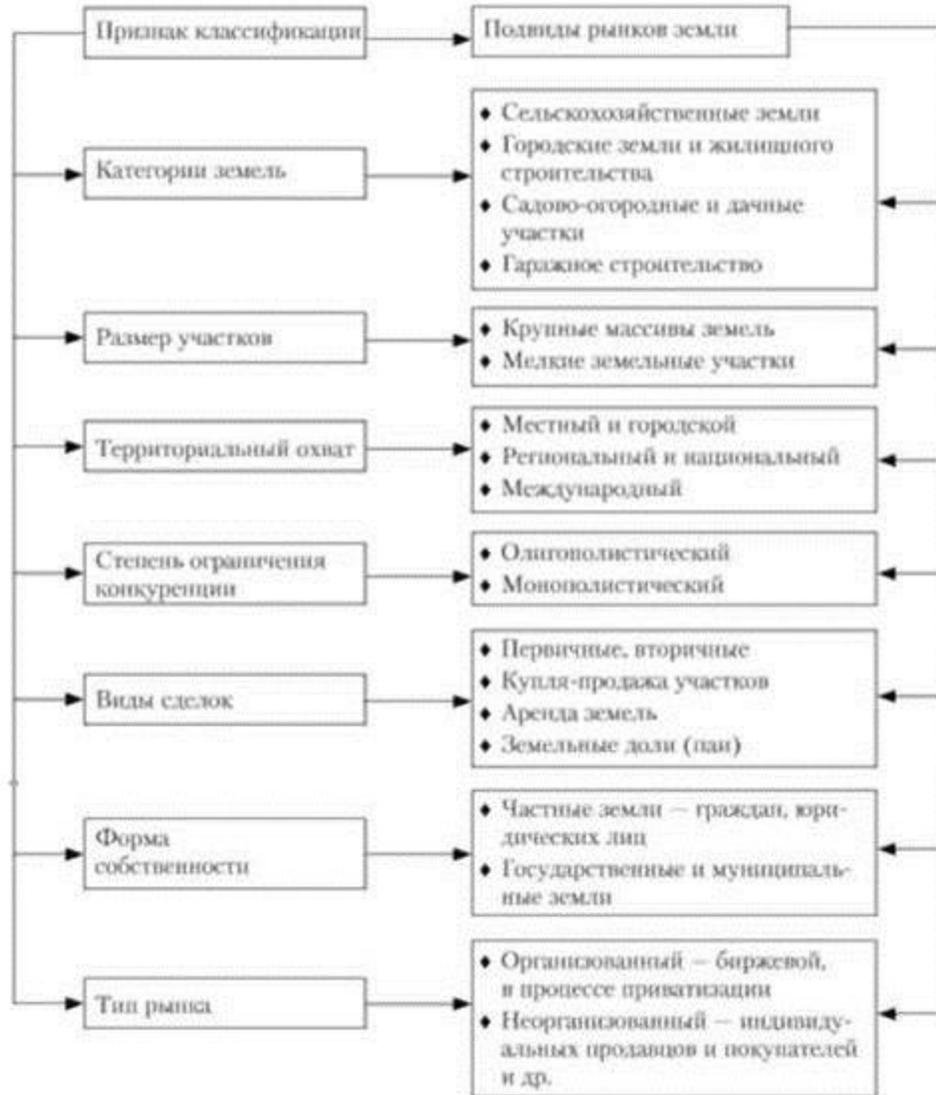
Следующий компонент земельного рынка - сегмент рынка - особым образом выделенная часть данного вида его, группа элементов, имеющих определенные единые признаки (качество земель, расстояние от промышленных центров и др.).

Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется:

- высоким уровнем текущих или ожидаемых продаж;
- высокими темпами прироста продаж участков;
- быстрым оборотом средств и приемлемой нормой прибыли. Сегментирование рынка - один из важнейших инструментов маркетинга. От правильности выбора сегмента рынка во многом зависит успех в конкурентной борьбе.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY



Классификация земельных рынков



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Критерий сегментирования - это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка. Наиболее распространены следующие критерии: количественные параметры сегмента, существенность, прибыльность, совместимость сегмента с рынком основных конкурентов, эффективность работы на выбранный сегмент, защищенность выбранного сегмента от конкурентов.

Сегментирование рынка по товару - по земле - позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от промышленных центров, размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и др.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY



Признаки сегментирования земельного рынка



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

1. *Участки высокого качества* - элитные. Их приобретают состоятельные граждане и крупные организации. На таких участках чаще всего возводят комфортабельные коттеджи для постоянного проживания.
2. *Участки среднего качества* интересуют людей со средними и сравнительно высокими доходами. На таких участках строят более скромные загородные дома.
3. *Земли низкого качества* приобретают люди с невысокими доходами но относительно дешевым ценам. В таком сегменте экология, инфраструктура и престижность теряют свое воздействие на поведение покупателей.



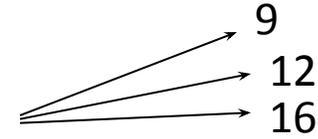


ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Рынок жилья

Рынок жилья сегментируется:

- по качеству домов
 - панельны
 - кирпичны
 - массовой
 - застройки
- по количеству комнат
 - 1-3
 - 4-6
- по планировке
 - типовы
 - улучшенной
 - планировки
- по районам размещения
 - дом
 - а
 - загородные
 - коттеджи





ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Как правило, на казахстанском рынке три вида жилых сооружений:
«А» — элитное жильё премиум-класса
«В» — жилые комплексы бизнес-класса
«С» — массовое жильё экономкласса, сюда чаще всего относят и комфорт-класс.

Элит-класс:

Описание: на площадке не более 2-3 квартир. Наружная отделка, отделка холлов, входных групп, мест общего пользования — самая высококачественная. Придомовая территория должна быть огорожена, обязательна система безопасности, одно или более мест в подземном паркинге на каждую квартиру.

Технологии: монолитные, монолитно-кирпичные.

Лифты: Tisson, Kone, Mitsubishi, Otis.

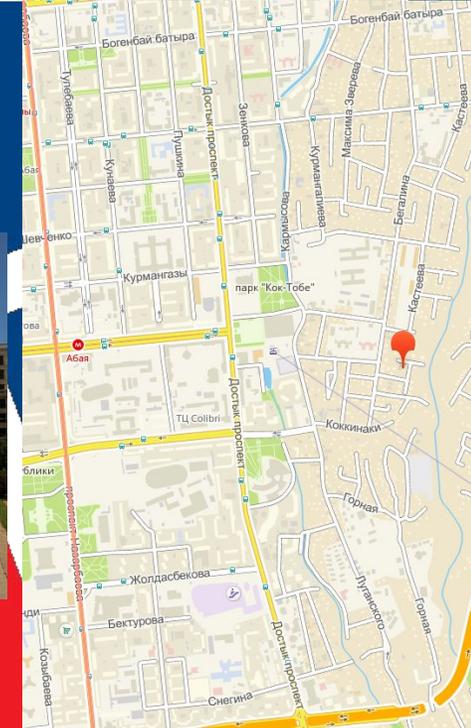
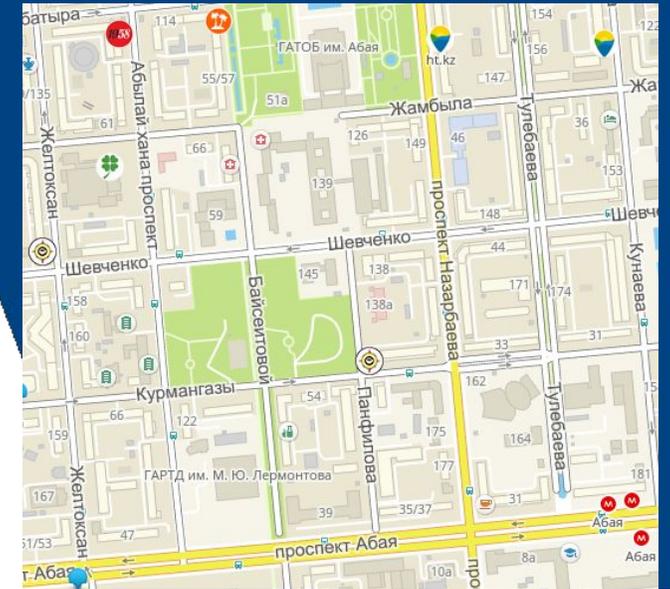
Площади квартир (ком./кв.м): 2/90-140, 3/130-160, 4/160-190 с увеличенной площадью остекления 3-3,5м*2,8-3,1 м.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Элит-класс в Алматы

Это жилые здания, расположенные в основном историческом центре города. На примере Алматы, это «Золотой квадрат», улицы Кунаева, Кабанбай батыра, Желтоксан и вверх до проспекта Абая. Высоко ценится Медеуский район в целом и пр. Аль-Фараби. По данным портала kn.kz, ЖК элит-класса в Алматы являются «Ренессанс», «Долина роз», «Европолис», «Пионер», «Солнечная долина» и другие.





ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Бизнес-класс

Описание: на площадке не более 4 квартир. Наружная отделка, отделка холлов, входных групп, мест общего пользования — улучшенная, с применением качественных материалов. Придомовая территория огорожена, система безопасности обязательна, одно место на квартиру в подземном паркинге.

Технологии: монолитные, монолитно-кирпичные.

Лифты: могут быть использованы те же, что и в элит-классе.

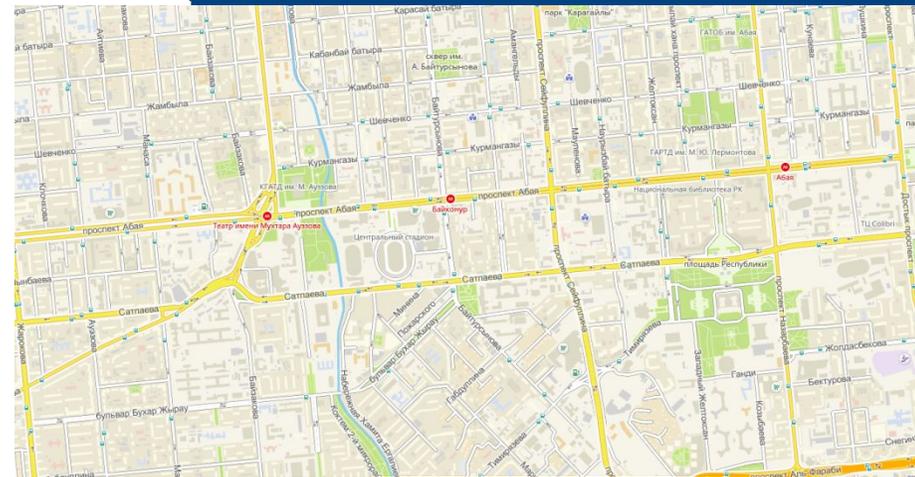
Площади квартир (ком./кв.м): 2/60-80, 3/90-130, 4/110-150. Площадь остекления — стандартная: 2,7-3 м*2,6-2,9 м.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Бизнес-класс в Алматы

В Алматы это улицы Байзакова, Сатпаева, Тимирязева, Достык, Фурманова, проспекты Абая, Гагарина. По данным портала kn.kz, к ЖК бизнес-класса в Алматы относят: ЖК «Астана», Tengiz Towers, «Ак Бота», Есентай парк и другие.





ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Комфорт-класс

Описание: это могут быть квартиры в любом районе города. На площадке 4-5 квартир. Придомовая территория может быть огорожена. Система безопасности может быть установлена по инициативе жильцов. Подземный паркинг может отсутствовать, а при наличии — одно место на квартиру.

Технологии: монолитные, панельные.

Лифты: отечественного производства.

Площади квартир (ком./кв.м): 2/60-80, 3/80-110 при стандартной площади остекления — 2,7-3,0 м*2,6-2,9 м.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Комфорт-класс в Алматы

К данному классу можно отнести Central Park Residence, «Алтын Булак-1», «Алтын Заман», «Аль-Фараби», «Арыстан», «Асыл Тау», «Дуэт», «Жасмин», «Изумрудный Город», «Спутник», ЖК по Нурмакова, «Премьера», «Радуга» (Коттеджный городок), «Сезам», «Тау Терек», «Хан-Тенгри» и другие.





ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Экономклас С

Описание: как и в предыдущем случае, это квартиры в любом районе города. Разница в том, что придомовая территория не огорожена, система безопасности устанавливается только по желанию жильцов. Количество квартир на площадке может быть более 5. Подземный паркинг не предусматривается. Наружная отделка, отделка холлов входных групп и мест общего пользования — стандартная. Стандартная и площадь остекления.

Технологии: монолитные, панельные.

Лифты: используются отечественного производства.

Площади квартир (ком./кв.м): 1/35-50, 2/50-70, 3/70-100, 4/100-130.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Экономкласс в Алматы

По данным портала kn.kz, ЖК экономкласса в Алматы считаются Park House, Real Almaty, «Акмарал», «Аскар Тау», «Ата Комплекс», «Бай-Тал», «Бейбарыс Билдинг» по Абая/Момышулы, «Вахтангово», «Виктория», «Жетысу», «Кокше», «Куаныш», «Кулан», «Максат», «Школьник», ЖК в мкр. Акбулак, Алгабас, Жетысу-3, Кокжиек, Таугуль-2, ЖК по Абая/Момышулы, по Кабанбай батыра, ЖК «Сайран», «Самға» («Доға»), «Толеби Тау», ЖК по ул.





Рынок офисных помещений

ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Офисные помещения образуют второй (после жилья) по размеру сегмент Казахстанского рынка недвижимости. В зависимости от качественных характеристик офисные помещения подразделяются на четыре класса: А, Б, С, Д. К **классу А** относятся офисные помещения в специализированных бизнес-центрах в центральных районах города и вблизи крупных транспортных магистралей. Все офисы этой категории оборудованы в соответствии с западными стандартами. Внутренние помещения, здания и прилегающая территория содержатся в образцовом состоянии, имеются собственные службы управления, обслуживания и безопасности, охраняемая автостоянка.

Офисные помещения **класса Б** обладают практически всеми вышеперечисленными характеристиками, но с меньшим перечнем дополнительных услуг.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Рынок складских помещений

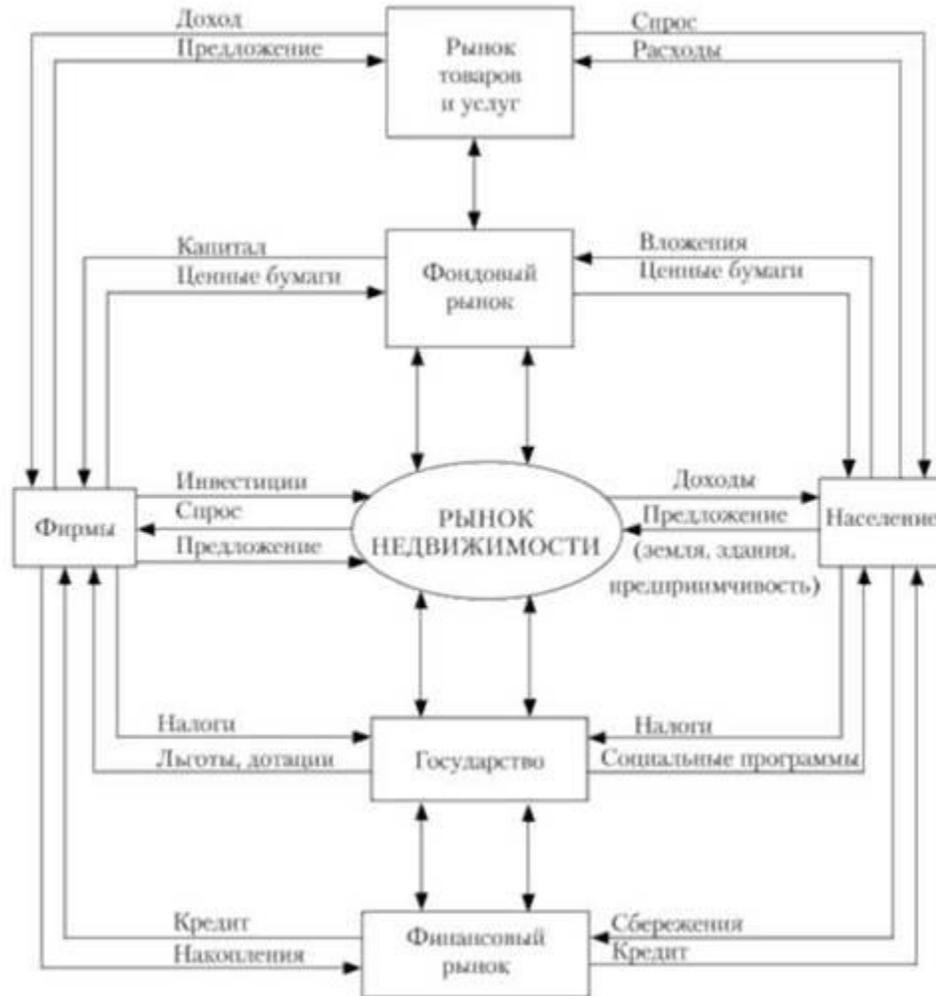
Рынок складских помещений дифференцируется по их типу и оборудованию:

- складские специализированные комплексы, оснащенные современными техническими средствами, отоплением и другими удобствами;
- современные оборудованные ангары;
- подвальные и полуподвальные помещения;
- первые этажи различных зданий;
- другие помещения.





ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY



**РЫНОК
НЕДВИЖИМОСТИ В
СИСТЕМЕ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО
КРУГООБОРОТА**



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Аналитика цен на

НЕДВИЖИМОСТЬ

За последние 10 лет цены на недвижимость выросли с 319 100 тенге/м² до 367 300 тенге/м², и снизилась с 2601 долларов США/м² до 977 долларов США/м². Это связано с ростом доллара по отношению к национальной валюте





ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Четыре угасающих трендов на рынке жилья РК

1. Обвал цен
2. Нерентабельность инвестиций
3. Беспроцентная рассрочка от застройщиков
4. Превосходство первичного рынка над вторичным



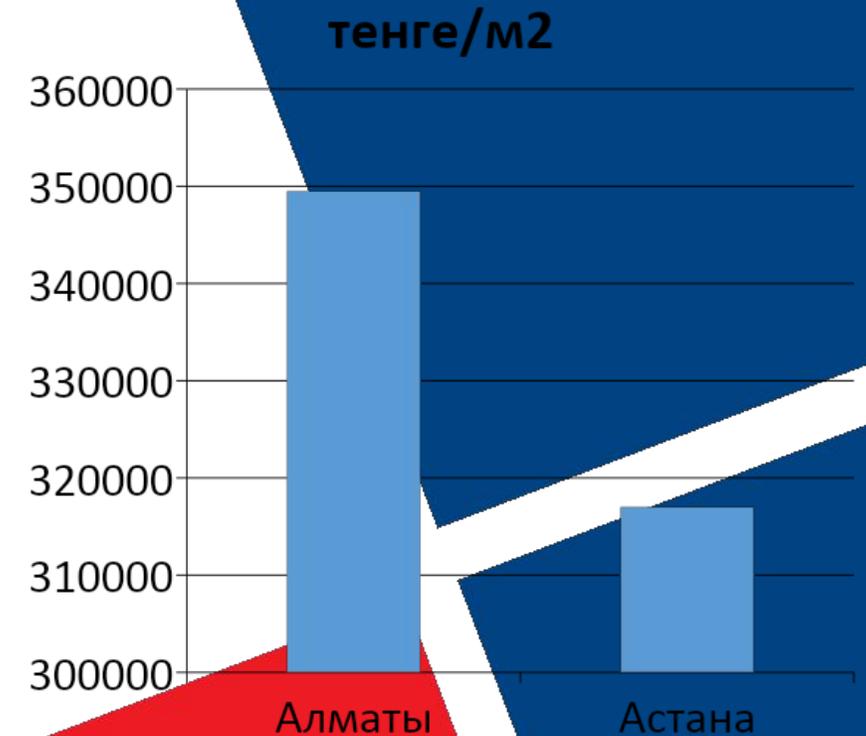
ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Обвал цен

Дедолларизация уже отыграла свою роль, темпы коррекции цен снизились до минимума, и 2017 год тому подтверждение.

В целом по республике наблюдалось 3%-е годовое снижение индекса «Крыши». В Астане и Алматы показатель составил 4 и 2 % соответственно. Так, бюджет на покупку однокомнатной квартиры, к примеру, в двух главных городах сохранится на текущем уровне.

В настоящее время стоимость средней однокомнатной квартиры в столице примерно 11 миллионов тенге, в Алматы порядка 12.5 миллиона.





Нерентабельность

ALMA ИНВЕСТИЦИЙ
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

В 2016 году показатель доходности сдачи квартиры в аренду достиг рекордного минимума — 8.1 %, тогда как ещё 5–7 лет назад в Алматы он превышал 10-11 %. Срок окупаемости недвижимости увеличился с 9-10 до 12 и даже 15 лет, если учитывать все издержки. Благодаря высоким ставкам по депозитам в 2015-2016 годах рентная рентабельность оказалась чуть ли не в два раза меньше, чем вклады. Однако Нацбанк внёс свои коррективы в этот сценарий. Планомерно снижается базовая ставка, вслед за ней падает и привлекательность депозитов. Не исключено, что оба вида получения прибыли снова сравняются.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Беспроцентная рассрочка от застройщиков

В 2015-2016 годах застройщики воспользовались кризисной ситуацией на рынке и массово заявили о беспроцентных рассрочках, которые едва не вытеснили подорожавшую ипотеку. Однако тренду не суждено было развиваться, в 2017 году он пошёл на спад.

В некоторых случаях они готовы предоставить рассрочку на фиксированный отрезок времени, который теперь редко превышает один год. На самом деле жильё предоставляется с небольшой наценкой. В среднем квадратный метр стоит дороже на 3–5 %, чем при моментальной оплате.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Превосходство первичного рынка над вторичным

В Алматы борьба за покупателя между первичным и вторичным рынком ожесточилась. Несмотря на некоторые прогнозы, старый жилой фонд стойко держится. Во многом это произошло благодаря кризису и снижению покупательской способности населения. Преимущество вторичного рынка заключается в формате жилья: компактные недорогие площади, более дешёвая коммуналка и районы с развитой инфраструктурой.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Определение износа объекта НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет износа методом срока жизни:

При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни



Рис. 6.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

$$И = (\text{ЭВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100\% = [\text{ЭВ} : (\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})] \cdot 100\%$$

$$И = (\text{ХВ} : \text{ФЖ}) \cdot 100\%$$

Например:

Оценке подлежит крупный производственный имущественный комплекс. Дата проведения оценки – 15 ноября 2018 года. Если год постройки 1988, то ХВ равен 30 годам. Срок физической жизни составляет 85 лет.

$$И = (30/85) \cdot 100\% = 35,2\%$$

Из чего должен состоять Договор?

1. К договору на проведение оценки применяются нормы Гражданского кодекса Республики Казахстан о договоре возмездного оказания услуг.
2. Договор на проведение оценки должен содержать:
 - 1) реквизиты заказчика и оценщика:
для физического лица - фамилию, имя, отчество (при его наличии), место жительства;
для юридического лица - наименование, место нахождения (почтовый адрес), банковские реквизиты;
 - 2) наименование и (или) место нахождения объекта (объектов) оценки, вид определяемой стоимости;
 - 3) вид оценки;
 - 4) вид объекта оценки;



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

- 5) сроки проведения оценки;
 - 5-1) указание на стандарты оценки, которые будут применяться при проведении оценки;
 - 6) условия, порядок и размер оплаты за оказываемые услуги;
 - 7) права, обязанности и ответственность сторон;
 - 8) реквизиты документа, подтверждающего право собственности заказчика на объект оценки, либо иные основания, предоставляющие право заказчику на заключение договора об оценке;
 - 9) реквизиты лицензии на право осуществления деятельности по оценке имущества (номер и дату выдачи лицензии с указанием органа, выдавшего ее).
- В договоре на проведение оценки могут быть и другие условия, не предусмотренные настоящим пунктом.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

ДОГОВОР № __

НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

г. Алматы «__» ____ 20__ г.

ТОО «__», обладающее Государственной лицензией на занятие деятельностью по оценке имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов) №__ от ____ года и Свидетельством о членстве палате оценщиков «Алматинская городская палата оценщиков» №__ от ____, далее именуемое «Исполнитель», в лице директора Кайырлыболат А.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ____, уд. личности №__ от ____, выдан МВД /МЮ РК, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности как «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Исполнитель обязуется оказать Заказчику услуги по определению стоимости имущества (далее «Услуги»), а Заказчик обязуется оплатить эти услуги.
- наименование объекта (объектов) оценки;
 - правоустанавливающие и идентификационные документы на объекты оценки;
 - вид определяемой стоимости – рыночная;
 - вид оценки – инициативная/обязательная (нужное подчеркнуть);
 - вид объекта оценки: недвижимое/движимое имущество (нужное подчеркнуть);
- 1.2. Исполнитель обязуется выполнить Услуги, указанные в п. 1.1. настоящего Договора в течение 2 рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всех необходимых документов и выезда на объект оценки. В случае не предоставления Исполнителю Заказчиком полного объема информации по оцениваемому имуществу, срок выполнения взятых на себя обязательств Исполнителем может быть продлен.
- 1.3. Датой установления стоимости Объекта оценки принимается дата осмотра Объекта оценки Исполнителем.
- 1.4. Результатом оказания услуг по оценке имущества является Отчет об оценке, по форме и содержанию соответствующий законодательству РК об оценочной деятельности.
- 1.5. Услуги по настоящему Договору принимаются Заказчиком по Акту приема-передачи оказанных услуг, который составляется Исполнителем и подписывается Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. ОПЛАТА УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1. Оплата за услуги Исполнителя в соответствии с условиями настоящего Договора, производится непосредственно Заказчиком, либо третьими лицами по предварительному согласованию с Исполнителем.
- 2.2. Стоимость услуг по настоящему Договору составляет 24750 (Двадцать четыре тысячи семьсот пятьдесят) тенге.
- 2.3. Оплата производится Заказчиком на условиях предоплаты в размере 100% в течение 2 (двух) банковских дней с момента выставления счета Исполнителем, путем оплаты в кассу или перечислением денег на банковский счет, указанный в настоящем Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель вправе:

- 3.1.1. Самостоятельно применять методы оценки в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Казахстан в области оценочной деятельности;
- 3.1.2. Получать от Заказчика в полном объеме сведения, разъяснения и документы, необходимые для надлежащего оказания Услуг;
- 3.1.3. За свой счет привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных Исполнителей либо других специалистов;
- 3.1.4. Использовать аналитическую информацию о состоянии и развитии рынка оцениваемого имущества в Республике Казахстан и за ее пределами.
- 3.1.5. Отказаться от проведения оценки в случаях, если Заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки и/или осмотр объекта оценки.
- 3.1.6. Запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для надлежащего оказания Услуг, за исключением информации, являющейся охраняемым законом государственным секретом и коммерческой тайной. В случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность результатов оценки, Исполнитель указывает это в отчете.

3.2. Исполнитель обязуется:

- 3.2.1. При осуществлении оценочной деятельности соблюдать требования «Закона об оценочной деятельности в Республике Казахстан» №109-III от 30.11.2000 г., Международных стандартов оценки МСО 2011 (девятое издание), Государственных стандартов РК:
- Стандарт оценки «Основные термины и определения», утвержденный приказом МЮ РК №26 от 28.01.2010г.;
 - Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденные приказом МЮ РК №115 от 25.02.2015 г.;
 - Стандарт оценки «Базы и типы стоимости», утвержденный приказом МЮ РК №115 от 25.02.2015г.;
 - Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденные приказом МЮ РК №115 от 25.02.2015 г.;
 - Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества», утвержденный приказом МЮ РК №115 от 25.02.2015г.;
 - Стандарт оценки «Оценка отчуждаемого для государственных нужд земельного участка или иного недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, утвержденный Правительством РК «124 от 12.02.2013г.;
 - Стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов», утвержденный приказом МЮ РК №115 от 25.02.2015г.
 - и иным нормативным правовым актам Республики Казахстан.
- 3.2.2. Сообщать Заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- 3.2.3. Обеспечивать сохранность и конфиденциальность информации, полученной от Заказчика в ходе проведения оценки и не раскрывать ее третьим лицам, за исключением работников Исполнителя и лиц, привлекаемых Исполнителем к участию в оказании Услуг, а также случаев, предусмотренных действующим законодательством Республики Казахстан.
- 3.2.4. Оказывать Услуги с надлежащим качеством, в полном объеме.
- 3.2.5. Предоставлять по требованию представителя уполномоченного органа и Заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности.
- 3.2.6. Оказывать Услуги и предоставлять Заказчику «Отчет об оценке», в течение сроков указанных в п.1.2. настоящего Договора.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

3.3. Заказчик вправе:

- 3.3.1. Получать от Исполнителя информацию о методах проведения оценки, требованиях законодательства касающихся проведения оценки;
- 3.3.2. Отказаться от услуг Исполнителя в случае нарушения им условий настоящего Договора.
- 3.3.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов (затрат).

3.4. Заказчик обязуется:

- 3.4.1. Создавать условия сотрудникам Исполнителя для своевременного и качественного проведения оценки в соответствии с настоящим Договором;
- 3.4.2. Предоставлять Исполнителю необходимую для проведения оценки документацию, возможность для осмотра Объекта оценки, давать необходимые разъяснения.
- 3.4.3. Не вмешиваться в деятельность Исполнителя, если это негативно повлияет на достоверность оценки.
- 3.4.4. Направлять по требованию Исполнителя письменный запрос от своего имени в адрес третьих лиц для получения необходимой для проведения оценки информации.
- 3.4.5. Оказывать Исполнителю всестороннюю помощь и поддержку, передавать всю необходимую достоверную для исполнения услуг документацию и информацию необходимую для выполнения Услуг.
- 3.4.6. Заказчик несет ответственность за полноту и достоверность документов и другой информации, предоставленной Исполнителю для проведения оценки, за последствия предоставления недостоверной информации.
- 3.4.7. В случае отказа Заказчика от Услуг по оценке или невозможности исполнения договора по вине Заказчика (не предоставление полного пакета документов, информации, доступа к объекту оценки и т.д.) деньги, оплаченные по настоящему договору не возвращаются;
- 3.4.8. Заказчик обязуется не передавать третьим лицам информацию, полученную от Исполнителя относительно методики, практических наработок, деловых связей последнего, без предварительного согласования с ним.
- 3.4.9. Направить Исполнителю подписанный Акт приема-передачи оказанных услуг или мотивированный письменный отказ от его подписания в течение одного дня с момента получения Отчета об оценке. В противном случае настоящий Договор считается исполненным.
- 3.4.10. Оплачивать транспортные расходы представителя Исполнителя связанные с осуществлением визуального осмотра объекта оценки;
- 3.4.11. Оплачивать стоимость командировочных расходов (транспорта, суточные в размере 2.0 М.Р.П. и проживание в гостинице по нормам, принятым ТОО «») представителей Исполнителя в течении одних суток после подписания Сторонами настоящего Договора и оплачивать соответствующие расходы при наступлении условий п.2.3 настоящего Договора;
- 3.4.12. Не вмешиваться в деятельность Исполнителя, если это негативно повлияет на достоверность оценки;
- 3.4.13. Считать Услугу выполненной независимо от выводов, содержащихся в «Отчете об оценке», после подписания Акта приема-передачи выполненных Услуг.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За односторонний необоснованный отказ от исполнения своих обязательств в течение действия настоящего Договора, виновная Сторона уплачивает штраф в размере 2% от суммы, указанной в п.2.2. настоящего Договора.
- 4.2. Заказчик несет ответственность за полноту и достоверность документов и другой информации, предоставленной Исполнителю для проведения оценки, за последствия предоставления недостоверной информации.
- 4.3. Исполнитель не отвечает за достоверность и законность предоставленных Заказчиком документов и информации.
- 4.4. В случае не исполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность согласно действующему законодательству РК.

5. ФОРС-МАЖОР

- 5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если исполнение и/или надлежащее исполнение оказались невозможными вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: стихийные бедствия, военные действия, гражданские беспорядки, акты государственных органов иные обстоятельства непреодолимой силы, которые Стороны не могли предвидеть, и которые повлияли на исполнение или надлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- 5.2. Сторона, для которой создалась возможность неисполнения обязательств по настоящему Договору, должна известить другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств. В этом случае сроки исполнения обязательств по настоящему Договору, в отношении которых действуют обстоятельства форс-мажора, отодвигаются соразмерно времени действия таких обстоятельств.
- 5.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору любая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора с предварительным уведомлением другой Стороны о принятом решении за 10 (десять) рабочих дней до момента расторжения и с проведением всех необходимых взаиморасчетов по настоящему Договору.

6.3. При расторжении настоящего Договора Стороны обязаны подписать соглашение о расторжении настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней, с даты направления письменного уведомления о расторжении Договора.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

7.3. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон с обязательным составлением письменного соглашения.

7.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

Исполнитель

ТОО «»,
Адрес,
ИИК,
в АО «»,
БИК,
БИН
Директор
ТОО « »

_____ Кайырлыболат А.К.

Тел. , Эл. адрес:

Адреса и реквизиты Сторон

Заказчик

ФИО,
Место жительства:
уд. личности
ИИН

(подпись)

Из чего должен состоять Отчет об Оценке?

1. По результатам проведенной оценки составляется отчет об оценке в двух экземплярах, один из которых хранится у заказчика, второй - у оценщика. Требования к форме и содержанию отчета об оценке устанавливаются уполномоченным органом.
2. Отчет, составленный оценщиком, являющимся индивидуальным предпринимателем, подписывается им и заверяется его личной печатью.
Отчет юридического лица, имеющего лицензию на осуществление оценочной деятельности, подписывается оценщиком - физическим лицом, утверждается руководителем юридического лица либо уполномоченным им лицом и заверяется печатью.
3. В случае, если оценка проводилась несколькими оценщиками по разным объектам оценки, входящим в состав оцениваемого объекта оценки, отчет подписывается каждым оценщиком с указанием объектов оценки, по которым он проводил оценку.



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

4. В отчете об оценке должны быть указаны:
- 1) наименование (фамилия, имя, отчество (при его наличии) оценщика;
 - 2) номер и дата выдачи лицензии на право осуществления деятельности по оценке имущества;
 - 3) вид определяемой стоимости;
 - 4) дата составления отчета и дата оценки;
 - 5) наименование и (или) место нахождения и описание объекта (объектов) оценки;
 - 6) подходы к оценке и методы оценки, используемые при проведении оценки;
 - 7) стандарты оценки, используемые при проведении оценки;
 - 8) фактические данные, используемые при проведении оценки, с указанием источника их получения;
 - 9) обоснование расчета;
 - 10) результат оценки;
 - 11) иные сведения, необходимые для полного и однозначного толкования результата проведенной оценки.

«Утверждаю»
Директор ТОО «»

А.К. Кайырлыболат
«» 20__ г.

ОТЧЕТ № _____
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наименование объекта	
Местонахождение объекта	
Вид (тип) определяемой стоимости	
Цель оценки:	
Заказчик:	
Исполнитель:	
Дата оценки:	
Дата составления отчета:	
Рыночная стоимость:	

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
Уважаемый(-ая) _____ !

Согласно договору об оказании услуг по оценке имущества № _____ от _____, ТОО «» произвело оценку предоставленного Вами имущества для определения его рыночной стоимости. Оценка Объекта выполнена в соответствии с Законом РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 г., стандартами и иными нормативными актами в области оценочной деятельности, на основании Государственной лицензии на занятие деятельностью по оценке имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов) № _____ г., выданной Министерством Юстиции Республики Казахстан.

1	Наименование объекта	
2	Дата проведения оценки	
3	Цель оценки	
4	Назначение оценки	

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

№	Наименование	Описание объекта
1	Месторасположение	
2	Собственник (и)	
3	Правоустанавливающие и идентификационные документы (копии)	
4	Год постройки	
5	Этаж (этажность)	
6	Площадь общая (жилая)	
7	Материал стен	
8	Состояние объекта	

Оценка рыночной стоимости включала в себя осмотр объекта, исследование рынка, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, проведение расчетов по стандартным методам оценки.

При оценке данного объекта был использован сравнительный подход оценки. В сравнительном подходе был применен метод рыночной информации.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, произведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании представленной и анализируемой информации, Оценщик пришел к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, округленная до тысячи в тенге, по состоянию на дату оценки может составить:

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки:

1.2. Задание на оценку:

Оцениваемый объект	
Местонахождение объекта	
Собственник (и):	
Оцениваемые права	
Вид оценки	
Идентификация оцениваемого имущества	
Идентификация имущественных прав	
Определение базы и типа устанавливаемой стоимости	

1.3. Сведения об Оценщике (квалификационные характеристики оценщиков):

Настоящий отчет об оценке подготовлен ТОО «», имеющее право осуществлять оценочную деятельность на основании Государственной лицензии на занятие деятельностью по оценке имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов) № от _____, выданной Министерством Юстиции Республики Казахстан.

Юр. адрес:

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью настоящего раздела Отчета является анализ характеристик местоположения, определяющих (или оказывающих влияние) концепцию Объекта, его привлекательность для конечных потребителей (покупателей).

- 2.1. Дата осмотра объекта оценки:
- 2.2. Общая характеристика и состояния объекта оценки
- 2.3. Состав объекта оценки:
- 2.4. Назначение и текущее использование объекта оценки:
- 2.5. Описание местоположения объекта оценки

Адрес (местоположение) объекта	
Локальное расположение объекта оценки	
Удаленность от главных дорог	
Плотность застройки	
Престижность и привлекательность района	
Состояние подъездных путей	
Развитость инфраструктуры / Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	
Транспортная инфраструктура	
Обеспечение общественным транспортом	

Месторасположение объекта оценки на карте

3.4. Согласование результатов оценки

Процесс сравнение оценок осуществляется на основе результатов, полученных различными методами, путем сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы все три подхода определения стоимости объектов недвижимости: затратный, сравнительный, доходный.

Анализируя результаты исследования по определению стоимости объектов оценки различными подходами, следует сделать вывод о том, что обоснованный результат был получен при использовании сравнительного подхода. Использовать доходный и затратный подходы не представилось возможным по причине, изложенной в разделах 3.3.2 и 3.3.3 настоящего Отчета.

Значения весовых коэффициентов каждого подхода отражают точку зрения Оценщика. Никакие другие источники получения конкретных значений данных коэффициентов, кроме материалов экспертных анализов и заключений, существовать и, следовательно, применяться не могут.

В Таблице ниже приведен результат оценки, полученный в результате применения сравнительного подхода.

Таблица 3.4.1.

Подход	Стоимость, тенге	Вес	Стоимость в тенге
Сравнительный подход			
Доходный подход			
Затратный подход			

Таким образом, по мнению Оценщика, подобранные Объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражают ситуацию на сложившемся рынке жилья.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Показатели, приведенные в отчете, по мнению оценщика, достоверно отразили стоимость оцениваемого объекта.

Таким образом, вероятная рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: _____, определенная путем выборки средневзвешенной итоговой величины и округленная до тысячи в тенге, составляет: _____.

Курс 1 доллара США по данным НБ РК на _____

В соответствии с п. 11 стандарта оценки «Требования к форме и содержанию отчета об оценке» приложение №1 к приказу Министерства финансов РК от 03 мая 2018 года №501: «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».

Директор ТОО _____ А.К. Кайырлыболат

Заказчик отчет принял: _____ (Ф.И.О.)

Дата: « _____ » _____ 20__ г.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Переданные имущественные права				
Торг				
Финансовые условия				
Условия продажи				
Время продажи				
Расходы, производимые непосредственно после покупки				
Ссылка на источник информации				
Контактный телефон				
Источник информации (Частное лицо/Агентство)				
Адрес объекта (город, район, улицы)				
Объект				
Общая площадь квартиры, кв.м.				
Материал стен				
Год постройки				
Этажность				
Планировка				
Особенности планировки				
Положение				
Наличие/отсутствие балкона/лоджии				
Целевое использование				
Компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости				
Состояние и уровень отделки квартиры				
Цена предложения за весь объект/общ.пл., тенге				
Цена /1 кв.м., тенге				
Корректировка на переданные имущественные права				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на торг				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на финансовые условия				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на условия продажи				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на время продажи				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Расходы, производимые непосредственно после покупки				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на интерес риэлтора				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на общую площадь квартиры, кв.м				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на материал стен				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на год постройки				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на этажность				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на планировку				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на особенности планировки				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на положение				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на наличие/отсутствие балкона/лоджии				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на целевое использование				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Корректировка на состояние и уровень отделки квартиры				
Откорректированная цена, тенге/м ²				
Коэффициент значимости при согласовании результатов				
Стоимость 1 кв.м., тенге				
Стоимость объекта оценки, тенге				



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Отчет по оценке квартиры

Класс качества*	Эконом	
Год постройки	1987	
Материал стен	Панель	
Отопление	Центральное	
Газоснабжение	Центральное	
Электроснабжение	Центральное	
Канализация	Центральное	
Холодное водоснабжение	Центральное	
Горячее водоснабжение	Центральное	
Лифт	Отсутствует	
Наличие системы безопасности	Отсутствует	
Состояние подъезда	Хорошее	
Благоустройство	Территория благоустроена	
Этаж	3(5)	
Количество комнат	1	
Общая площадь, кв.м.	36,9	
Жилая площадь, кв.м.	19,4	
Санузел	Совмещенный	
Лоджия/Балкон	В наличии	
Входная дверь	Металлическая	
Особенности планировки	Изолированная	
Положение	Не угловая	
Отделка квартиры, состояние	Удовлетворительное	
Расхождения с планом на квартиру	Не установлено	
ХАРАКТЕРИСТИКА ЭЛЕМЕНТОВ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ КВАРТИР		
Элементы	Описание	Состояние
Стены	Левкас, обои	Удовлетворительное
Потолок	Левкас, подвесные	Удовлетворительное
Полы	Линолеум, кафель	Удовлетворительное
Окна	Деревянные	Удовлетворительное
Двери межкомнатные	Деревянные	Удовлетворительное
Центральное отопление	Радиаторы чугунные и алюминиевые	Удовлетворительное
Давность проведения ремонта:	Текущий	
Общее заключение по состоянию квартиры:	Удовлетворительное	



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Адрес (местоположение) объекта	обл. Алматийнская, Карасайский р-н, г.Каскелен, ул. Умралиева, д. 62, кв. 23.
Локальное расположение объекта оценки	В районе улиц: Умралиева – Карасай батыра - Гоголя
Удаленность от главных дорог	100 м
Плотность застройки	Высокая
Престижность и привлекательность района	Средняя
Состояние подъездных путей	Хорошее
Развитость инфраструктуры / Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Хорошее Рядом располагаются: продуктовые магазины, школа, детский сад и т.д.
Транспортная инфраструктура	Хорошее
Обеспечение общественным транспортом	Хорошее



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Переданные имущественные права	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности
Торг		цена предложения/ торг уместен	цена предложения/ торг уместен	цена предложения/ торг уместен
Финансовые условия	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Условия продажи		типичные (рыночные)	типичные (рыночные)	типичные (рыночные)
Время продажи		продается на момент оценки	продается на момент оценки	продается на момент оценки
Расходы, производимые непосредственно после покупки		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Ссылка на источник информации		https://krisha.kz/a/show/30695888	https://krisha.kz/a/show/30311526	https://krisha.kz/a/show/30800382
Контактный телефон		77013229276	77076944386	77016460071
Источник информации (Частное лицо/Агентство)		Агентство	Агентство	Частное лицо
Адрес объекта (город, район, улицы)	обл. Алматийнская, Карасайский р-н, г. Каскелен, ул. Умралиева, д. 62, кв. 23	. Алматийнская, Карасайский р-н, г. Каскелен, ул. Байгазиева	обл. Алматийнская, Карасайский р-н, г. Каскелен, ул. Барихбаева	обл. Алматийнская, Карасайский р-н, г. Каскелен, ул. Толе би
Объект	1-комнатная квартира в многоквартирном жилом доме	1-комнатная квартира в многоквартирном жилом доме	1-комнатная квартира в многоквартирном жилом доме	1-комнатная квартира в многоквартирном жилом доме
Общая площадь квартиры, кв.м.	36,9	40,0	40,0	38,0
Материал стен	панельный	панельный	панельный	панельный
Год постройки	1987	1985	1985	1986
Этажность	3(5)	3(5)	5(5)	3(5)
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	обычная
Особенности планировки	свободная	свободная	свободная	свободная
Положение	неугловая	неугловая	неугловая	неугловая
Наличие/ отсутствие балкона/лоджии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Целевое использование	жилье	жилье	жилье	жилье



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Состояние и уровень отделки квартиры	удовлетворительное	хорошее	отличное	хорошее
Цена предложения за весь объект/общ.пл., тенге		7 500 000	8 000 000	8 000 000
Цена/1кв.м., тенге		187 500	200 000	210 526
Корректировка на переданные имущественные права		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		187 500	200 000	210 526
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%
Откорректированная цена, тенге/м ²		178 125	190 000	200 000
Корректировка на финансовые условия		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		178 125	190 000	200 000
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		178 125	190 000	200 000
Корректировка на время продажи		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/ м ²		178 125	190 000	200 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/ м ²		178 125	190 000	200 000
Корректировка на интерес риэлтора		-2%	-2%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		174 563	186 200	200 000
Корректировка на общую площадь квартиры, кв.м		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		174 563	186 200	200 000
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		174 563	186 200	200 000
Корректировка на год постройки		-1%	-1%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		172 817	184 338	200 000
Корректировка на этажность		0%	5%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		172 817	193 555	200 000



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Корректировка на планировку		0%	0%	2%
Откорректированная цена, тенге/м ²		172 817	193 555	204 000
Корректировка на особенности планировки		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		172 817	193 555	204 000
Корректировка на положение		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		172 817	193 555	204 000
Корректировка на наличие/ отсутствие балкона/лоджии		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		172 817	193 555	204 000
Корректировка на целевое использование		0%	0%	0%
Откорректированная цена, тенге/м ²		172 817	193 555	204 000
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости		0%	-1%	-1%
Откорректированная цена, тенге/м ²		172 817	191 619	201 960
Корректировка на состояние и уровень отделки квартиры		-5%	-10%	-5%
Откорректированная цена, тенге/м ²		164 176	172 457	191 862
Коэффициент значимости при согласовании результатов	1,000	0,333	0,333	0,333
Стоимость 1 кв.м., тенге	176 165			
Стоимость объекта оценки, тенге	6 500 489			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет: **6 500 000 тенге**



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Список использованных материалов

- 1) <https://www.zakon.kz/4471386-o-vydache-licenzij-na-zanijati.html>
- 2) <http://www.adilet.gov.kz/ru/articles/poryadok-polucheniya-licenzii-po-ocenke-i-mushchestva>
- 3) https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8
- 4) <https://krisha.kz/content/analytics>
- 5) https://studme.org/1694092814172/ekonomika/vidy_rynkov_nedvizhimosti
- 6) <https://studopedia.org/6-54508.html>
- 7) http://economic-definition.com/Construction/Rynok_nedvizhimosti_Real_estate_market_eto.html
- 8) <https://krisha.kz/content/articles/2018/pyat-ugasayushchih-trendov-na-rynke-zhil-ya-rk>
- 9) <http://market-pages.ru/ocenkanedvij/22.html>
- 10) <https://www.kn.kz/article/8168/>
- 11) <https://2gis.kz/almaty>



ALMA
ALMATY MANAGEMENT
UNIVERSITY

Спасибо за
внимание!