

ПРОВЕРКА КВАРТИРЫ ПЕРЕД ПОКУПКОЙ

Астана, пр. Туран, 37, кв. 118

64 м²

2 комнаты

этаж 9 из 16

цена продавца 42 500 000 ₸

объявление krisha.kz

ВЫВОД

Можно брать, но торгуйтесь

Квартира и дом без тревожных сигналов: одна смена владельца, дом ликвидный, отзывы в целом хорошие. Но цена на 7% выше реальных сделок в доме — это главный аргумент для торга. Уточните у продавца причину продажи и состояние стояков: жители упоминают протечки в 2023 году.

Разумная цена

39,7–40,5 млн ₸

Аргумент для торга

до 2,8 млн ₸

● Цена против рынка

+7,1%

выше медианы сделок дома

● История квартиры

2 владельца

обычно для этого дома

● Ликвидность дома

Высокая

48 сделок за 5 лет

● Доходность

5,8% + 8,4%

аренда + рост цены в год

● Отзывы о доме

3 плюса · 2 минуса

парковка, протечки в 2023

● Инфраструктура

Удобно

школа 350 м, сад 420 м

● всё в порядке

● обратите внимание

● риск

Что делать сейчас

1

Предложите 40 млн ₸

Аргумент — медиана сделок в доме, стр. 2

2

Задайте 6 вопросов продавцу

Список с объяснениями — стр. 5

3

Проверьте документы у нотариуса

Обременения и собственники — до задатка



Это аналитика, а не юридическая проверка. Сведений о собственниках, арестах, залогах и обременениях в данных нет — проверьте их у нотариуса. Отчёт не является оценкой по стандартам оценочной деятельности.

01 Цена против рынка

выше рынка на 7,1%

Сравниваем цену продавца с тем, за сколько реально покупали квартиры в этом доме за последние 24 месяца.

 Цена продавца за м²
664 000 ₮

 42,5 млн ₮ / 64 м²

Медиана сделок дома

620 000 ₮

по 21 сделке за 24 мес.

Разница для этой квартиры

2,8 млн ₮

 +44 000 ₮ за м²

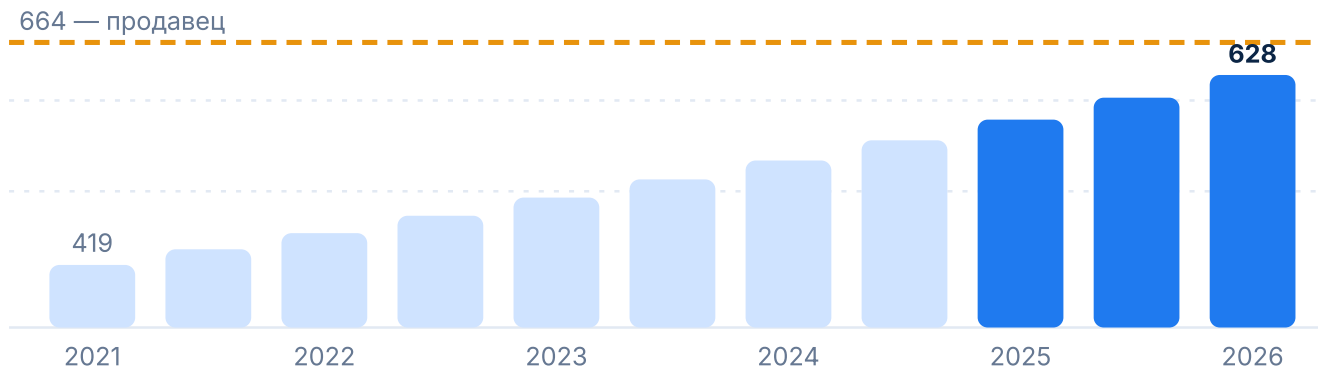
эта квартира

дешевле всех сделок

дороже 78% сделок дома

дороже всех

 Медиана цены за м² по полугодиям, тыс. ₮

■ сделки дома — цена продавца


02 История квартиры и дома

без сигналов



03.2019

Покупка у застройщика
360 000 ₮/м²


11.2022

Перепродажа
486 000 ₮/м²

в рамках рынка дома



сейчас

Цена в объявлении
664 000 ₮/м²

+37% за 4 года при росте дома +33%

Сделок в доме за 5 лет

48

в доме 280 квартир

Последняя сделка

2 мес. назад

07.2026

Ликвидность дома

Высокая

оборот 3,4% квартир в год



Что это значит. Квартира продавалась один раз — обычная история. Дом продаётся регулярно: при перепродаже покупателя искать не придётся долго.

03 Сколько можно заработать

рост выше среднего

Считаем при покупке по цене продавца. Если сторгуетесь — доходность будет выше.

Аренда в месяц

250 000 ₸

вилка 230–270 тыс., без мебели

Рост цены в доме

+8,4% в год

по 11 полугодиям, R² 0,97

Окупаемость арендой

17 лет

до налогов и ремонта

ГОРИЗОНТ	АРЕНДА	РОСТ ЦЕНЫ	ВМЕСТЕ
1 год	5,8%	8,4%	14,2%
3 года	17,4%	27,4%	44,8%
5 лет	29,0%	49,7%	78,7%



Прошлый рост не гарантирует будущий. Расчёт показывает, как дом вёл себя последние 5 лет. Налоги, простой и ремонт в доходность не включены.

04 Ипотека под эту квартиру

2 из 3 программ подходят

Внос 20% (8,5 млн ₸), кредит 34 млн ₸ на 15 лет. Ставки на 01.09.2026.

ПРОГРАММА	СТАВКА	ПЛАТЁЖ В МЕСЯЦ	ПЕРЕПЛАТА
Банк А · «Базовая» лучшее предложение	16,5%	511 300 ₸	58,0 млн ₸
Банк Б · «Вторичное жильё»	17,9%	545 100 ₸	64,1 млн ₸
Банк В · «Семейная» только для семей с 3+ детьми	—	не подходит	—

05 Что едят жители

14 отзывов · 3 источника

● Нравится

✓ Тихий закрытый двор, детская площадка
в 6 отзывах

✓ УК быстро отвечает на заявки
в 4 отзывах

✓ Тёплые квартиры зимой
в 3 отзывах

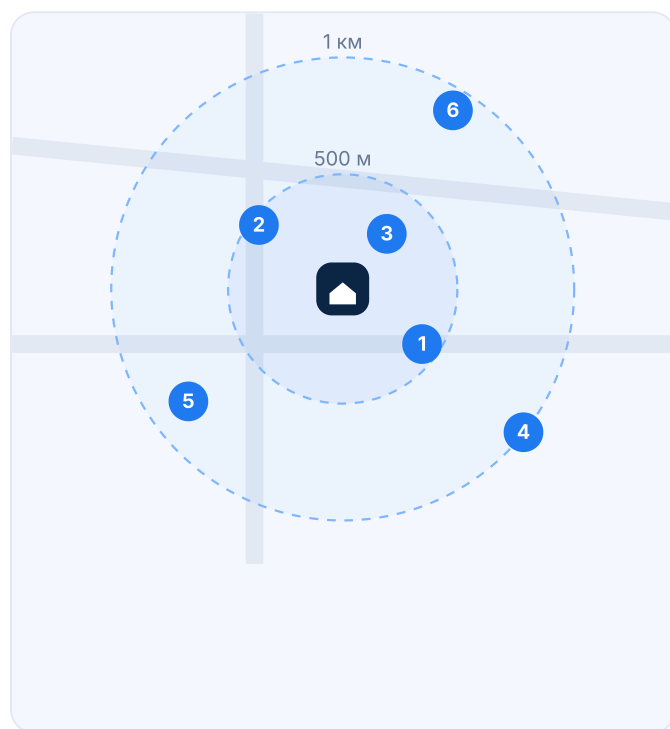
● Жалуются

⚠ Не хватает парковки вечером
в 5 отзывах

⚠ Протечки стояков в 2023 году, устранены
в 2 отзывах · спросите продавца

06 Что рядом

всё важное до 1 км



1 Школа-гимназия № 78
школа 350 м

2 Детский сад «Балапан»
детский сад 420 м

3 Остановка «Туран — Сыганак»
7 маршрутов 180 м

4 Поликлиника № 9
клиника 900 м

5 Супермаркет «Magnum»
магазин 600 м

6 Парк «Жерұйық»
парк, спорт 950 м

📍 **Что это значит.** Всё повседневное — в пешей доступности. Расстояния по прямой; закрепление за школой уточняйте в школе.

07 Вопросы продавцу

Задайте до задатка. Ответы либо снизят цену, либо покажут риск.

1

Как вы пришли к цене 42,5 млн ₸?

торг

Медиана сделок в доме — 620 тыс. за м², у вас 664 тыс. Разница 2,8 млн — предмет торга.

2

Сколько висит объявление, снижали ли цену?

торг

Долгая продажа при такой цене — ещё один аргумент.

3

Почему продаёте спустя 4 года?

торг

Причина продажи часто подсказывает, насколько продавец готов уступить.

4

Затрагивали ли квартиру протечки стояков в 2023 году?

риск

Жители упоминают протечки. Попросите показать стояки и акт ремонта.

5

Есть ли закреплённое парковочное место?

риск

Парковки не хватает — место в паркинге может стоять отдельно.

6

Кто прописан и есть ли несовершеннолетние собственники?

риск

Влияет на сроки сделки и требует согласия органов опеки.

08 Что проверить отдельно

У нотариуса

- Справка об обременениях
- Правоустанавливающие документы
- Согласие супруга

На просмотре

- Стояки и следы протечек
- Окна и радиаторы
- Шум с улицы вечером

В банке

- Оценка аккредитованным оценщиком
- Актуальная ставка
- Требования к заёмщику

Методика и данные

Сделки

2,3 млн зарегистрированных сделок по 161 тыс. домам. Доли и выбросы исключены. Данные на 06.09.2026.

Рынок

Медиана цены за м²: дом → улица → город, если сделок мало. Рост — по полугодовым медианам.

Открытые источники

Отзывы, инфраструктура, аренда, ипотечные ставки. Дата сбора указана в разделе.



Отчёт — аналитика, а не юридическая экспертиза и не оценка. Причины перепродаж и дешёвых сделок данные не показывают — мы описываем факты, а не делаем выводов о людях. Вопросы по отчёту: hello@homecheck.kz, t.me/homecheck_kz.