ТОО «INFINITY» OSD
(Opportunities, Solutions & Development)
РК, г. Астана, ул. Ж. Ташенова, д. 17, н.п. 14
Тел.: 8 (7172) 26 91 99, 8 (701) 026 91 99

Отчет об оценке недвижимого имущества
№ IN-2025-106/1

«Утверждаю
Директор ТОО «INFINITY» OSD
(Opportunities, Solutions & Development)
Андрющенко Елена Вячеславовна

Наименование объекта	Нежилые помещения общей площадью 498,6 кв.м., в том числе: зернохранилище (Литер М), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер Н), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер О), общей площадью 166,2 кв.м., с прилегающим земельным участком – 0,1500 га, кадастровый номер: 15-164-011-476
Местонахождение объекта	РК, обл. Северо-Казахстанская, р-н Тайыншинский, с.о. Чермошнянский, с. Многоцветное
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Назначение оценки	Для управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Номер отчета	№ IN-2025-106/1
Дата осмотра	14 мая 2025 г.
Дата оценки	14 мая 2025 г.
Дата составления отчета	20 августа 2025 г.
Дата утверждения отчета	20 августа 2025 г.
Оценщик	ТОО «INFINITY» OSD (Opportunities, Solutions & Development)» БИН 170 140 032 292 Жанарстанов Куаныш Ержанович РК, г. Астана, ул. Ж. Ташенова, д. 17, н.п. 14 ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков» Страхование ПОО в АО «Freedom Finance insurance»
Заказчик	Ликвидационная комиссия АО «Банк Астаны» г. Алматы, ул. Тулебаева 38/61, БЦ «Жетысу», 3 этаж БИН 080540014021 ИИК KZ22125KZTJ001300615 (KZT) АО "Народный банк Казахстана" БИК NBRKKZKX, Кбе 14

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № IN-2025-106 от 29 апреля 2025 г. между Ликвидационной комиссией АО «Банк Астаны» (далее «Заказчик») и ТОО «INFINITY» OSD (Opportunities, Solutions & Development)» («Оценщик»), специалистами ТОО «INFINITY» OSD (Opportunities, Solutions & Development)» была проведена работа и подготовлен Отчет об оценке по определению рыночной стоимости имущества - Нежилые помещения общей площадью 498,6 кв.м., в том числе: зернохранилище (Литер М), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер Н), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер О), общей площадью 166,2 кв.м., с прилегающим земельным участком – 0,1500 га, кадастровый номер: 15-164-011-476 (далее по тексту – «Объект оценки») по состоянию на 14 мая 2025 г. (далее – «Дата оценки»).

Рыночная стоимость Объекта оценки на 14 мая 2025 г. составляет, округленно:

Т. 1 Итоговая рыночная стоимость

152 069 000 (Сто пятьдесят два миллиона шестьдесят девять тысяч) тенге*

**Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.4. настоящего Отчета.*

**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.*

**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.*

Цели оценки – определение рыночной стоимости
Назначение оценки – Для управленческих решений

Отчет об оценке содержит описание Объекта оценки, собранную Оценщиком фактическую информацию, обоснование выбранных подходов и методов, расчеты определения стоимости Объекта оценки, а также принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.

При проведении оценки стоимости Объекта оценки Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на Объект оценки. Оценка производилась на основании предоставленных заказчиком правоустанавливающей и технической документации.

Результаты выполненного анализа, принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться самостоятельно, вне связи с полным его текстом, без учета всех принятых допущений и ограничений.

При проведении работы по оценке Оценщиком были рассмотрены общепринятые в международной и казахстанской практике подходы: доходный, сравнительный и затратный.

С уважением,
Андрющенко Елена Вячеславовна
Директор ТОО «INFINITY» OSD
(Opportunities, Solutions & Development)

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 2
СОДЕРЖАНИЕ 3
1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ 4
1.1 Основание для проведения оценки 4
1.2 Задание на оценку 4
1.3 Сведения об оценщике 4
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 4
1.5 Основные термины и определения, применяемые в отчет 5
1.6 Перечень документов, использованных при проведении оценки 6
2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
3 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 8
3.1 Методологию оценки 8
3.1.1. Краткое изложение сущности методов трех подходов 8
3.1.2. Краткое изложение сущности методов оценки земельных участков 8
3.1.3. Обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете 9
3.2 Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами 10
3.2.1 Затратный подход. Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости 10
3.2.2 Сравнительный подход, метод сравнительного анализа 12
3.3 Согласование результатов оценки 14
4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 15
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 16
1. Акт осмотра объекта оценки 16
2. Фотографии объекта оценки 17
3. Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет 18
4. Предоставленные документы 21
5. Документы оценщика 22

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ

1.1 Основание для проведения оценки

Т. 2 Номер и дата заключения договора

Номер договора	IN-2025-106
Дата заключения договора об оценке	29 апреля 2025 г.

1.2 Задание на оценку

Т. 3 Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта	Нежилые помещения общей площадью 498,6 кв.м., в том числе: зернохранилище (Литер М), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер Н), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер О), общей площадью 166,2 кв.м., с прилегающим земельным участком – 0,1500 га, кадастровый номер: 15-164-011-476
Собственник объекта	ТОО «Степноишимская опытная станция»
Местонахождение объекта	РК, обл. Северо-Казахстанская, р-н Тайыншинский, с.о. Чермошнянский, с. Многоцветное
Оцениваемые права	Право частной собственности
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованными 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.

1.3 Сведения об оценщике

Т. 4 Сведения об оценщике

Оценщик	Жанарстанов Куаныш Ержанович
ИИН	910 901 350 410
Местонахождение	РК, г. Астана, р-н Байконыр, ул. Ж. Ташенова, д. 17, н.п. 14
Номер и дата выдачи свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»	«Оценщик движимого имущества» СППО-036-ОДИ от 13.07.2018 г. «Оценщик недвижимого имущества» СППО-036-ОНИ от 13.07.2018 г. «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе» СППО-036-ОИСиНМА, ОБ от 24.09.2021 г.
Наименование палаты оценщиков	ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков»
Свидетельство	№ СППО-036 от 31.12.2024 г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Страхование ПОО в АО «Страховая компания «Freedom Finance insurance» Серия № Ф-25-312-00000017 от 13.01.2025 г.
Опыт работы	Опыт работы в оценочной деятельности – с 2013 г.

Т. 5 Сведения об оценочной компании

Наименование	Товарищество с ограниченной ответственностью «INFINITY» OSD (Opportunities, Solutions & Development)»
Бизнес-идентификационный номер	170 140 032 292
Юридический адрес	РК, 010000, г. Астана, проспект Сарыарка 28, нп 3
Фактический адрес	РК, г. Астана, р-н Байконыр, ул. Ж. Ташенова, д. 17, н.п. 14
Банковские реквизиты:	ИИК KZ13722S000014292946 АО "Kaspi Bank" БИК CASPKZKA, Кбе 17
Контактные данные:	Тел.: +7 (7172) 26-91-99, +7 (701) 026 9199 E-mail: info@ocenka24.kz

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Оценщика, а также полученной в результате исследования Объекта оценки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных;
2. Данный отчет об оценке не следует рассматривать в качестве заключения в отношении какой-либо фактической или предполагаемой сделки, мнения о платежеспособности Компаний или в качестве рекомендации по инвестициям. В силу различных причин цена, по которой Объект оценки может быть продан в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату, может значительно отличаться от результатов данной оценки;
3. Оценка проводилась на основе публичной информации, а также на основании информации, представленной Заказчиком. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы: экспертизу объектов, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию объектов;
4. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
5. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на Объект оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте;
6. Объект оценки рассматривался свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете;
7. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
8. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или

неправомочных действий в отношении Объекта оценки. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки;
9. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки;
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
11. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки;
12. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
1. 3) Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана 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.
13. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами;
14. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;
15. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
16. Публикация отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия;
17. Положение об ответственности – проведенная по настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной Этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков.
18. Данный отчет об оценке носит конфиденциальный характер и предоставляется указанным выше лицам с условием, что он предназначен исключительно в целях, указанных выше.
19. Данный Отчет не должен цитироваться или раскрываться, полностью или частично, упоминаться в отсылках или использоваться в каких-либо иных целях, за исключением целей, указанных в Договоре и Отчете, без предварительного письменного согласия.
20. При проведении оценки, Заказчиком не был обеспечен доступ к объекту оценки в полном объеме, необходимой для осуществления оценки. В связи с этим, в порядке п.2 статьи 14 Закона РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI (далее - Закон), в случае отказа в предоставлении информации, указанной в подпунктах 2), 3) и 6) пункта 1 статьи 14 Закона, существенным образом влияющей на достоверность результатов оценки, Оценщик указывает об этом в настоящем отчете об оценке.
21. Оценщик производит настоящую оценку с учетом вышеуказанных допущений и ограничительных условий.

1.5 Основные термины и определения, применяемые в отчет

1 **Оценка** – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
2 **Подход к оценке** – способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;
3 **Метод оценки** – совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;
4 **Дата оценки** – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;
5 **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;
6 **Отчет об оценке** – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
7 **Оценщик** – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;
8 **Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик"** – документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;
9 **Палата оценщиков** – саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;
10 **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;
11 **Заказчик** – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;
12 **Международные стандарты оценки** – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки;
13 **Остаточный срок экономической жизни объектов оценки** – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;
14 **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;
15 **Сопоставимые данные** – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;
16 **Элементы сравнения** – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;
17 **Внешнее (экономическое) устаревание** – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);
18 **Физический износ** – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно-климатических и других факторов;

1.6 Перечень документов, использованных при проведении оценки

Т. 6 Перечень документов, использованных при проведении оценки

Нормативно-правовые акты	• Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» • Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке»/в том числе Приложения (с изменениями и дополнениями) • Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки»/в том числе Приложения (с изменениями и дополнениями)
Стандарты оценки	• Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» • Стандарт оценки «Виды стоимости» • Стандарты Палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» от 29.11.2018 г., Протокол № 9, С изменениями от 16.06.2023 года, Протокол № 27
Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения	• Справочник оценщика №1-2025 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. • Методические рекомендации по применению СО «Оценка стоимости недвижимого имущества» СМД СППО 05-2025. • Сборник укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений в Республике Казахстан в уровне цен на 01.01.2025 года УПСС.KZ / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н.: Алматы, ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. • Интернет-ресурсы (www.krisha.kz)

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Т. 7 Предоставленные документы для проведения оценки

№	Наименование документа	Данные
1	Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках	№ 101000127465618 от 02.05.2025 г.
2	Решение акима	№ 12 от 01.11.2010 г.
3	Договор купли-продажи земельного участка	№ 24 от 02.11.2010 г.
4	Акт государственной приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию	От 12.10.2010 г.
5	Акт на право частной собственности на земельный участок	№ 0550408 от 02.11.2010 г.
6	Технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости (3 шт.)	От 14.10.2010 г.

2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Т. 8 Общие сведения об объекте оценки

Дата осмотра	14 мая 2025 г.
Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 498,6 кв.м., в том числе: зернохранилище (Литер М), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер Н), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер О), общей площадью 166,2 кв.м., с прилегающим земельным участком – 0,1500 га, кадастровый номер: 15-164-011-476
Собственник(и)	ТОО «Степноишимская опытная станция»
Местоположение	РК, обл. Северо-Казахстанская, р-н Тайыншинский, с.о. Чермошнянский, с. Многоцветное
Назначение и текущее использование	Зернохранилище / не используется
Инфраструктура района	Объект оценки расположен в с. Многоцветное. Уровень инфраструктуры – низкий.
Уровень транспортной развязки	Низкий. Подъездной путь – автодорога.

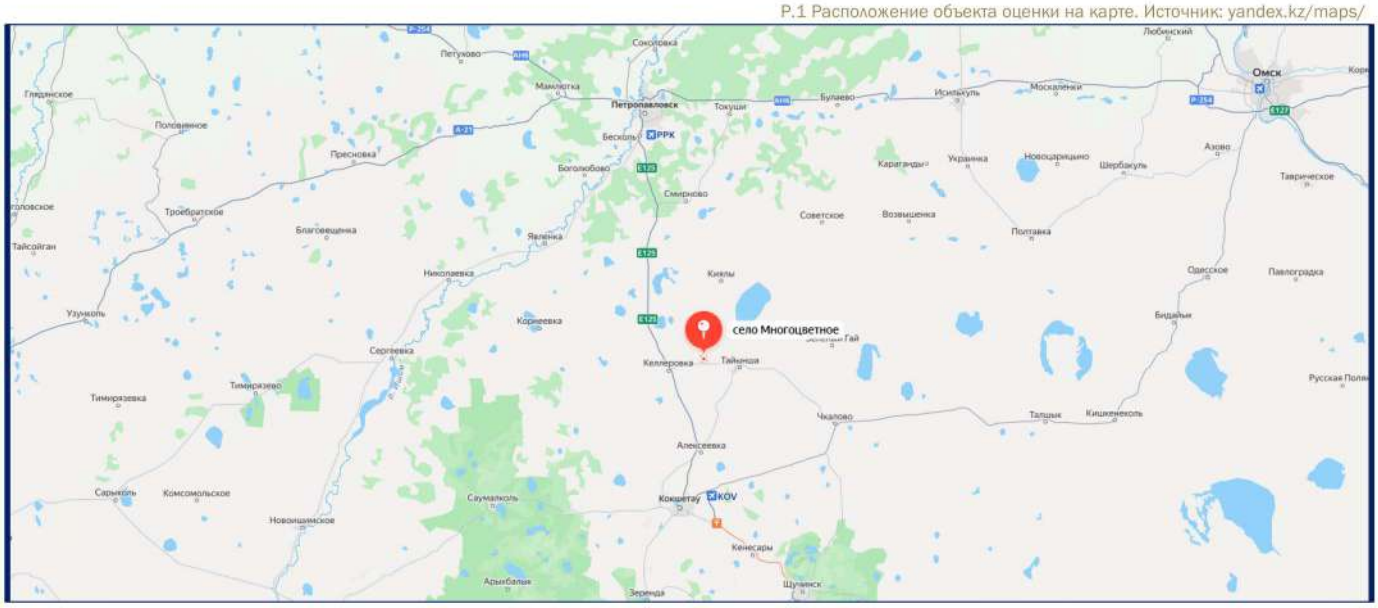
Т. 9 Состав объекта оценки

Состав объекта оценки	Зернохранилище Зернохранилище Зернохранилище Земельный участок

Т. 10 Характеристика земельного участка

Кадастровый номер	15-164-011-476
Целевое назначение	Для обслуживания тока № 2
Право собственности	Частная собственность
Площадь земельного участка (га)	0,15
Делимость	Делимый
Ограничения и обременения	Нет

Р.1 Расположение объекта оценки на карте. Источник: yandex.kz/maps/



Т. 11 Характеристика объекта оценки

№ п/п	Литер	Наименование строения	Год постройки	Этажность	Фундамент	Материал стен	Кровля	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Техническое состояние зданий	Текущее использование
1	М	Зернохранилище	2010	1	ж/бетон	металл.	профлист	166,20	181,70	2 577,00	Удовлетворительное	Не используется
2	Н	Зернохранилище	2010	1	ж/бетон	металл.	профлист	166,20	181,70	2 577,00	Удовлетворительное	Не используется
3	О	Зернохранилище	2010	1	ж/бетон	металл.	профлист	166,20	181,70	2 577,00	Удовлетворительное	Не используется
Итого:								**498,60**	**545,10**	**7 731,00**		

3 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1 Методологию оценки

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы, в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и Стандартам оценки.

3.1.1. Краткое изложение сущности методов трех подходов

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 соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – 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.

3.1.2. Краткое изложение сущности методов оценки земельных участков

Оценка земельных участков

Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется, в том числе следующими методами:
1) сравнительного анализа;
2) метод статистического моделирования;
3) развития;
4) распределения (аллокации);
5) извлечения (экстракции);
6) остаточной стоимости;
7) капитализации земельной ренты.

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

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:
1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;
2) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
3) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;
4) согласование полученных результатов расчета.

Метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

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

Метод развития предполагает следующую последовательность действий:
1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

Метод используется при наличии информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод распределения базируется на предположении, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция, между составными частями недвижимости, которая оказывает влияние на общую стоимость. Определив типичную зависимость соотношений у аналогичных объектов на рынке, ее пропорционально используют для расчета стоимости объекта оценки.

Метод распределения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:
1) определение сопоставимых сделок или аналогичных объектов, позиционируемых на рынке;
2) расчет типичных соотношений между стоимостью земли и улучшений на ней или каких-либо других соотношений, удельных показателей, мультипликаторов, между составными частями имущества оказывающих влияние на стоимость сопоставимых объектов в целом;
3) расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе выявленных на рынке соотношений с учетом отличий объектов-аналогов от объекта оценки;

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

Метод используется при наличии информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:
1) рассчитывается общая стоимость единого объекта недвижимости (методами сравнительного подхода);
2) рассчитывается рыночная стоимость улучшений (в том числе и методами затратного подхода);
3) рассчитывается рыночная стоимость земельного участка, как разница между общей рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и рыночной стоимостью улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке.

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

Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества.

Метод предполагает следующую последовательность действий:
1) определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;
2) определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);
3) чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

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

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:
1) расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2) определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

3.1.3. Обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Оценка зданий

Вывод по применению доходного подхода:
Доходный подход к оценке стоимости не применялся в связи с отсутствием достоверной информации о предполагаемых доходах от его использования. На дату оценки отсутствуют заключённые договоры аренды, подтверждённые бизнес-план или иные документы, позволяющие определить потенциальный доход и рентабельность. В условиях неопределённости финансовых показателей использование доходного подхода не представляется возможным, так как его применение привело бы к недостоверным или необоснованным результатам.

Вывод по применению затратного подхода:
Исходя из целей оценки и назначения отчета об оценке, затратный подход применяется при оценке недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, а также при оценке специализированного недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен затратный подход с использованием метода укрупнённых обобщённых показателей стоимости, поскольку замещение или воспроизводство объекта является физически возможным и экономически целесообразным.

Применение данного метода обусловлено отсутствием достоверной и документально подтверждённой информации о сделках купли-продажи и предложениях аналогичных объектов на открытом рынке, а также невозможностью использования доходного подхода ввиду отсутствия необходимой информации о доходах, расходах и ставках капитализации. Метод укрупнённых обобщённых показателей позволяет определить восстановительную стоимость объекта на дату оценки с учетом его физического износа.

Вывод по применению сравнительного подхода:
Сравнительный подход к оценке стоимости не применялся в связи с отсутствием на открытом рынке достаточного количества достоверной и сопоставимой информации об объектах-аналогах. Здание обладает специализированным назначением, техническими характеристиками и инженерной инфраструктурой, не имеющими широкого распространения на рынке, что затрудняет подбор корректных аналогов. Отсутствие предложений купли-продажи схожих объектов не позволяет достоверно применить методы сравнительного анализа и произвести корректную оценку рыночной стоимости по данному подходу.

Оценка земельного участка

Сравнительный подход основан на принципе замещения и предполагает определение рыночной стоимости объекта оценки путем сопоставления его с аналогичными объектами, по которым имеются достоверные данные о ценах сделок.

На дату оценки на открытом рынке присутствует достаточное количество предложений о продаже аналогичных земельных участков, сопоставимых по местоположению, целевому назначению, площади и другим характеристикам. Это позволяет применить метод сравнительного анализа продаж как наиболее достоверный и обоснованный способ определения рыночной стоимости.

3.2 Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами

3.2.1 Затратный подход. Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Для расчета использован «Справочник оценщика» Ко-Инвест (Информационный сервис «Справочник оценщика, версия online, https://u-data.net/).

Т. 12 Расчет полной стоимости замещения

№ п/п	Литер	Наименование строения	Класс конструктивной системы	Класс конструктивной системы аналога	Используемый сборник	Справочный показатель (СС), KZT/куб.м, кв.м., м.	Поправка на степень учета специальных конструкций и других видов работ, KZT/куб.м	Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	Справочный показатель (СС), KZT/куб.м, кв.м., м. (Региональный-экономический коэффициент)	На различие в объёме, площади здания (Ко)	На класс конструктивных систем	На различие в сейсмичности (Ксейс.)	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (К1=Ко*Крег.=эк.*Кинфл.*Ксейс.)	Скорректированный показатель стоимости $С_{К1}$= $S_{ССЗдК}$; Стоимость объекта на дату оценки, KZT/куб.м	Единица измерения, кв.м., куб.м.	Строительный объем здания, куб.м., кв.м.	Коэффициент учёта НДС	Восстановительная стоимость здания (С=СК1*V*Кндс), KZT	Коэффициент, учитывающий предпринимательский дохода	Восстановительная стоимость здания (С=СК1*V*Кндс), KZT
1	М	Зернохранилище	КС-6	КС-6	А3.03.010.0045	21 467,10	307,33	0,00	21 159,77	1,00	1,00	1,000	1,0000	21 159,77	куб.м.	2 577,00	1,12	61 072 174,56	1,1154	68 120 493,71
2	Н	Зернохранилище	КС-6	КС-6	А3.03.010.0045	21 467,10	307,33	0,00	21 159,77	1,00	1,00	1,000	1,0000	21 159,77	куб.м.	2 577,00	1,12	61 072 174,56	1,1154	68 120 493,71
3	О	Зернохранилище	КС-6	КС-6	А3.03.010.0045	21 467,10	307,33	0,00	21 159,77	1,00	1,00	1,000	1,0000	21 159,77	куб.м.	2 577,00	1,12	61 072 174,56	1,1154	68 120 493,71
Итого:																		**183 216 523,69**		**204 361 481,13**

Определение износа и устареваний

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ равен сумме затрат на устранение (создание, замену, текущий ремонт) признаков физического износа.
Неустранимый физический износ объекта рассчитывается:

- методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.
- методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом, остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов

методом экспертного анализа физического состояния по внешним признакам.

Функциональный износ (устаревание) подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.
Внешний износ (экономическое устаревание) недвижимости неустраним.

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на объект оценки внешних факторов. Такое устаревание выражается в снижении степени полезности недвижимости вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения уровня налогообложения, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип недвижимости. Степень влияния этих факторов измеряется в абсолютном или в процентном выражении.

Т. 13 Расчет физического износа

№	Литер	Наименование	Год постройки	ФЖ	ЭВ	Износ
1	М	Зернохранилище	2010	15	50	30,00%
2	Н	Зернохранилище	2010	15	50	30,00%
3	О	Зернохранилище	2010	15	50	30,00%

Нормативный срок эксплуатации прият согласно Справочнику оценщика №1-2025 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025.

Т. 14 Расчет рыночной стоимости с учетом общего износа

№ п/п	Литер	Наименование строения	Полная восстановительная стоимость, KZT	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Коэффициент общего износа, %	Рыночная стоимость, KZT
1	М	Зернохранилище	68 120 493,71	30,00%	0,00%	0,00%	30,00%	47 684 345,60
2	Н	Зернохранилище	68 120 493,71	30,00%	0,00%	0,00%	30,00%	47 684 345,60
3	О	Зернохранилище	68 120 493,71	30,00%	0,00%	0,00%	30,00%	47 684 345,60
Итого:			**204 361 481,13**					**143 053 036,79**

3.2.2 Сравнительный подход, метод сравнительного анализа

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

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;
2) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
3) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;
4) согласование полученных результатов расчета.

Т. 15 Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местонахождение объекта	РК, обл. Северо-Казахстанская, р-н Тайыншинский, с.о. Чермошнянский, с. Многоцветное	РК, обл. Северо-Казахстанская, г. Петропавловск	РК, обл. Северо-Казахстанская, с. Бишкуль	РК, обл. Северо-Казахстанская, г. Петропавловск
Контактная информация		+7 747 039 7473	8-777 252 6666	8-701 513 9244
Источник информации		https://krisha.kz/a/show/1000771006	https://krisha.kz/a/show/1000355027	https://krisha.kz/a/show/683320759
Период предложения		14.05.2025 г.	14.05.2025 г.	14.05.2025 г.
Совершенная сделка или предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Право собственности	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Общая площадь, га	0,1500	0,2000	0,1000	0,1182
Общая площадь, сот.	15,00	20,00	10,00	11,82
Общая площадь, кв.м.	1 500	2 000	1 000	1 182
Целевое назначение	Для обслуживания тока № 2	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Инженерные коммуникации	Все центр.	Все центр.	Все центр.	Все центр.
Наличие построек	-	-	-	-
Стоимость предложения объектов-аналогов, тенге		20 000 000,00	9 000 000,00	12 000 000,00
Стоимость предложения объектов-аналогов за 1 сот. общей площади, тенге		1 000 000,00	900 000,00	1 015 228,43
Среднее значение		14,2		

Дисперсия	57,6		
Стандартное отклонение	3,8		
Коэффициент вариации	**26,71%**		
Поправка на переданные имущественные права, %	**0%**	**0%**	**0%**
Сумма поправки, тенге	0,00	0,00	0,00
Поправка на торг, %	**-18,00%**	**-18,00%**	**-18,00%**
Сумма поправки, тенге	-3 600 000,00	-1 620 000,00	-2 160 000,00
Поправка на финансовые условия, %	**0%**	**0%**	**0%**
Сумма поправки, тенге	0,00	0,00	0,00
Поправка на условия продажи, %	**0%**	**0%**	**0%**
Сумма поправки, тенге	0,00	0,00	0,00
Поправка на время продажи, %	**0%**	**0%**	**0%**
Сумма поправки, тенге	0,00	0,00	0,00
Суммарный коэффициент, %	0,8200	0,8200	0,8200
Суммарная поправка, тенге	-3 600 000,00	-1 620 000,00	-2 160 000,00
Скорректированная цена, тенге	**16 400 000,0**	**7 380 000,0**	**9 840 000,0**
Скорректированная цена, тенге/сотка	**820 000,0**	**738 000,0**	**832 487,3**
Поправка на различие местонахождения, %	**-25,00%**	**-21,00%**	**-25,00%**
Сумма поправки, тенге	-4 100 000,00	-1 549 800,00	-2 460 000,00
Поправка на разницу в общей площади, %	**2,03%**	**-2,80%**	**-1,65%**
Сумма поправки, тенге	333 606,79	-206 518,65	-162 750,60
Поправка на целевое назначение участка, %	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Сумма поправки, тенге	0,00	0,00	0,00
Суммарный коэффициент, %	0,7703	0,7620	0,7335
Суммарная поправка, тенге	-3 766 393,21	-1 756 318,65	-2 622 750,60
Скорректированная цена, тенге	**12 633 606,8**	**5 623 681,4**	**7 217 249,4**
Скорректированная цена, тенге/сотка	**631 680,3**	**562 368,1**	**610 596,4**
Показатель совокупной модульной корректировки (сумма внесенных корректировок под модулем)	*0,45*	*0,42*	*0,45*
Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	*2,22*	*2,39*	*2,24*
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия, % (Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки))	***32,4%***	***34,9%***	***32,7%***
Показатель количества внесенных корректировок	*3*	*3*	*3*
Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю количества внесенных корректировок)	*0,33*	*0,33*	*0,33*
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия, % (Показатель количества внесенных корректировок)	***33,33%***	***33,33%***	***33,33%***
Вес объектов-аналогов с учетом коэффициентов соответствия, %	***32,87%***	***34,12%***	***33,01%***
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, тенге/сот.		**601 069,33**	
Общая площадь объекта, сот.		**15,00**	
Рыночная стоимость, тенге		**9 016 039,89**	

В ходе анализа объектов-аналогов были сделаны следующие корректировки:

1. Корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое). Правовой статус по сравнимым объектам-аналогам одинаков и в данном случае корректировка не применяется.
2. Корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Принята согласно рекомендуемым размерам скидки на торг на активном рынке, Справочник оценщика / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б., г. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», №1-2025.
3. Корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты. В данном расчете не применялась.
4. Корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки. В данном расчете не применялась.
5. Корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). Объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки.
6. Корректировка на различие местонахождения – при отборе объектов-аналогов, как правило, используется информация территориального рынка недвижимости, к которому принадлежит, оцениваемы объект.

Т. 16 Расчет корректировки

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	РК, обл. Северо-Казахстанская, р-н Тайыншинский, с.о. Чермошнянский, с. Многоцветное	РК, обл. Северо-Казахстанская, г. Петропавловск	РК, обл. Северо-Казахстанская, с. Бишкуль	РК, обл. Северо-Казахстанская, г. Петропавловск
Удаленность от центра г. Петропавловск, км	141	0	12,8	0
	3	5	4	5
Престижность и уровень цен в городе расположения	4	5	5	5
Локальное местоположение (выход на "красную линию" или внутриквартальное расположение)	4	5	5	5
Транспортная доступность (наличие подъездных путей)	4	5	5	5
Сумма баллов	15	20	19	20
Размер корректировки, %		**-25%**	**-21%**	**-25%**

7. Корректировка на разницу в общей площади объекта оценки - Корректировка рассчитана методом торможения. Основан на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью объекта аналога. Основная формула расчета имеет вид:

$$K_{\text{пл}} = \left[\left(\frac{S_o}{S_a}\right)^k - 1\right] \times 100\,\%$$

Значение степенного коэффициент рассчитанная на рынке предложения продаж –0,07, согласно Справочнику оценщика / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б., г. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», №1-2025.

Т. 17 Расчет корректировки

Показатель	Объект оценки	Объект аналог-1	Объект аналог-2	Объект аналог-3
Значение коэффициента торможения		-0,07		
Общая площадь, сот	15,00	20,00	10,00	11,82
Корректировка на общую площадь, %		**2,03%**	**-2,80%**	**-1,65%**

8. Корректировка на различие целевого назначения участка - не применялась.

3.3 Согласование результатов оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект.

Три подхода к оценке независимы друг от друга и при наличии достоверной информации должны давать одну близкую по величине рыночную стоимость. Однако на практике расчетные величины стоимости, полученные в результате применения разных подходов, не равны между собой и требуют согласования результатов оценки, которое производится методом анализа иерархий, либо другим приемлемым для данной оценки математическим методом. В этой связи, для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости оцениваемого объекта, оценщик провел итоговое согласование величины стоимости путем расчета средневзвешенной величины стоимости трех подходов.

Взвешивание оценочных методов не является точной наукой и представлено в математической форме только для того, чтобы помочь читателю интерпретировать ход мысли оценщика о том, какое внимание следует уделять каждому методу по сравнению с другими. Факторы, которые влияют на уровень этого внимания разными методами, могут меняться во времени, и поэтому как применяемые методы, так и веса, придаваемые каждому из них, могут быть различными применительно к оценке стоимости одного и того же объекта в разное время и при разных обстоятельствах.

В связи с тем, что для расчетов был применен только один метод согласование результатов оценки не производилось.

Т. 18 Итоговый свод стоимости

№п/п	Наименование	Площадь (кв.м.; га)	Стоимость, тенге	Стоимость округленно, тенге
1	Нежилые здания	498,60	143 053 037	143 053 000
2	Земельный участок	0,15000	9 016 040	9 016 000
Итого:			**152 069 077**	**152 069 000**

4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

На основании проведенной оценки с учетом всех допущений, изложенных в настоящем Отчете, мы рассчитали рыночную стоимость объекта оценки - Нежилые помещения общей площадью 498,6 кв.м., в том числе: зернохранилище (Литер М), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер Н), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер О), общей площадью 166,2 кв.м., с прилегающим земельным участком – 0,1500 га, кадастровый номер: 15-164-011-476, по состоянию на 14 мая 2025 г.

Т. 19 Итоговая рыночная стоимость

152 069 000 (Сто пятьдесят два миллиона шестьдесят девять тысяч) тенге*

**Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.4. настоящего Отчета.*

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

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

** Рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с национальными стандартами и законодательством РК в области оценочной деятельности.*

Жанарсанов Куаныш Ержанович
оценщик

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

1. Акт осмотра объекта оценки

Дата осмотра	14 мая 2025 г.
Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 498,6 кв.м., в том числе: зернохранилище (Литер М), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер Н), общей площадью 166,2 кв.м., зернохранилище (Литер О), общей площадью 166,2 кв.м., с прилегающим земельным участком – 0,1500 га, кадастровый номер: 15-164-011-476
Собственник(и)	ТОО «Степноишимская опытная станция»
Местоположение	РК, обл. Северо-Казахстанская, р-н Тайыншинский, с.о. Чермошнянский, с. Многоцветное
Назначение и текущее использование	Зернохранилище / не используется
Инфраструктура района	Объект оценки расположен в с. Многоцветное. Уровень инфраструктуры – низкий.
Уровень транспортной развязки	Низкий. Подъездной путь – автодорога.

Состав объекта оценки	Зернохранилище Зернохранилище Зернохранилище Земельный участок

Кадастровый номер	15-164-011-476
Целевое назначение	Для обслуживания тока № 2
Право собственности	Частная собственность
Площадь земельного участка (га)	0,15
Делимость	Делимый
Ограничения и обременения	Нет

№ п/п	Литер	Наименование строения	Год постройки	Этажность	Фундамент	Материал стен	Кровля	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Техническое состояние зданий	Текущее использование
1	М	Зернохранилище	2010	1	ж/бетон	металл.	профлист	166,20	181,70	2 577,00	Удовлетворительное	Не используется
2	Н	Зернохранилище	2010	1	ж/бетон	металл.	профлист	166,20	181,70	2 577,00	Удовлетворительное	Не используется
3	О	Зернохранилище	2010	1	ж/бетон	металл.	профлист	166,20	181,70	2 577,00	Удовлетворительное	Не используется
Итого:								**498,60**	**545,10**	**7 731,00**		

При осмотре объекта присутствовали:

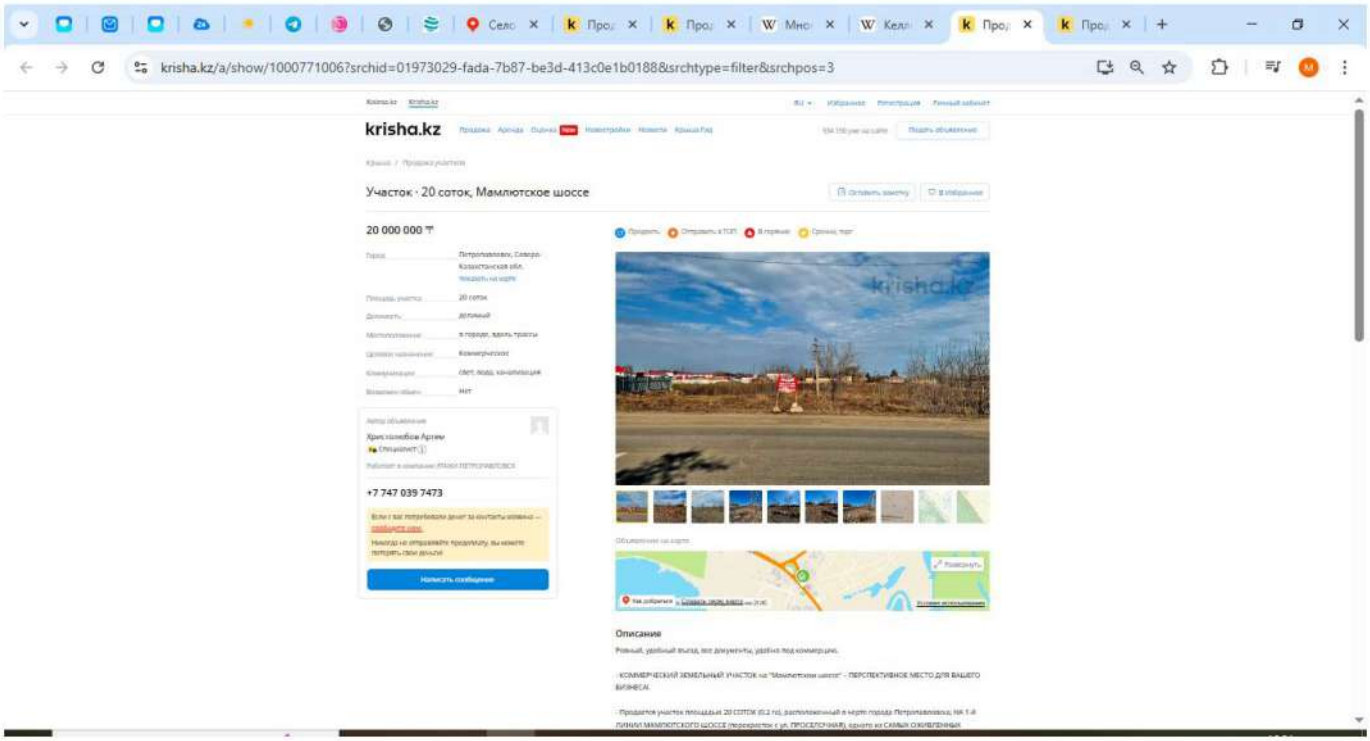
Заказчик _____

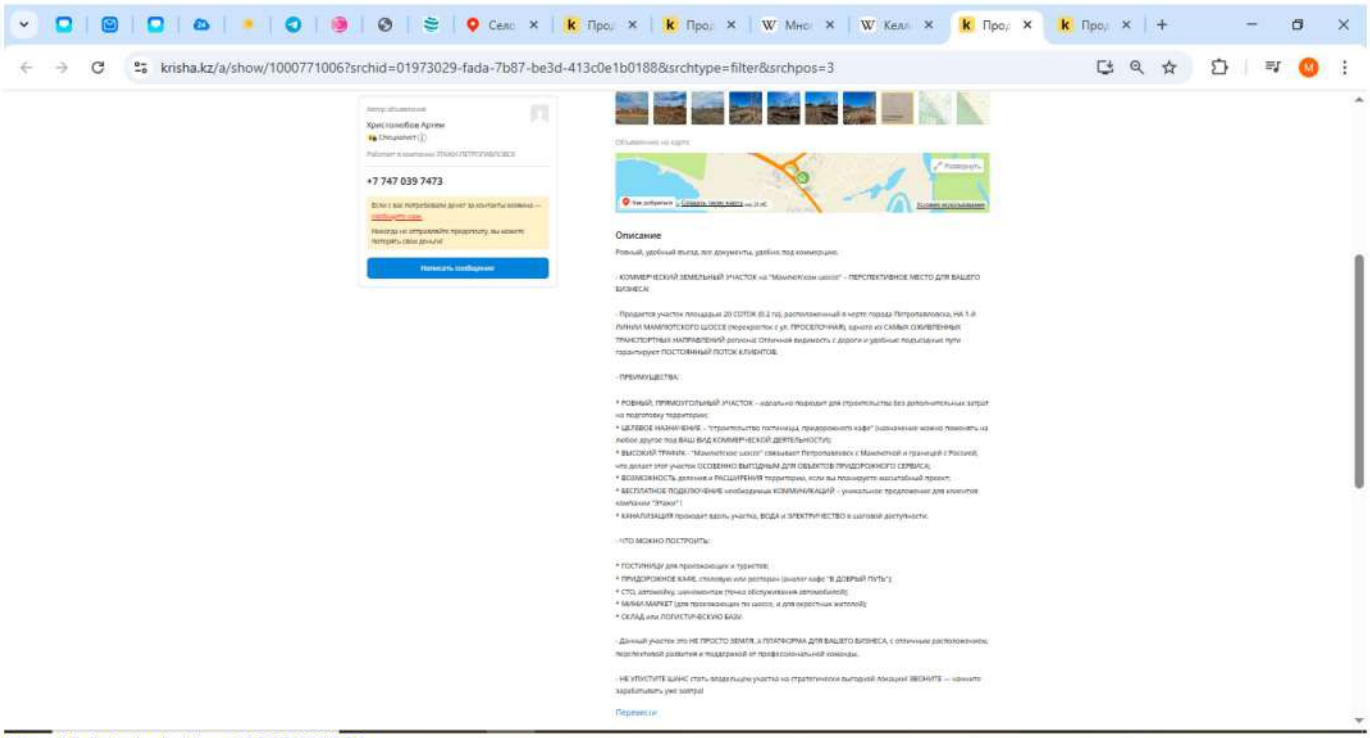
Оценщик Жанарстанов Куаныш Ержанович

2. Фотографии объекта оценки

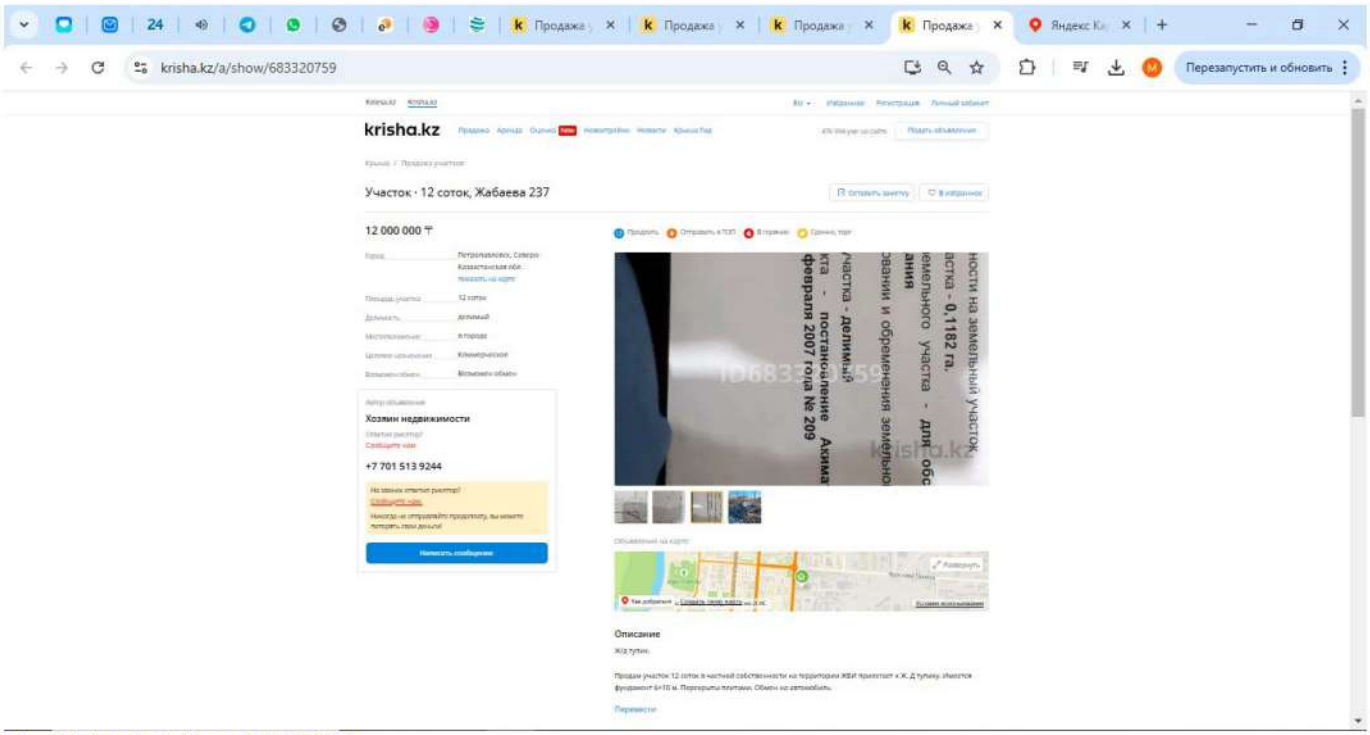


3. Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет

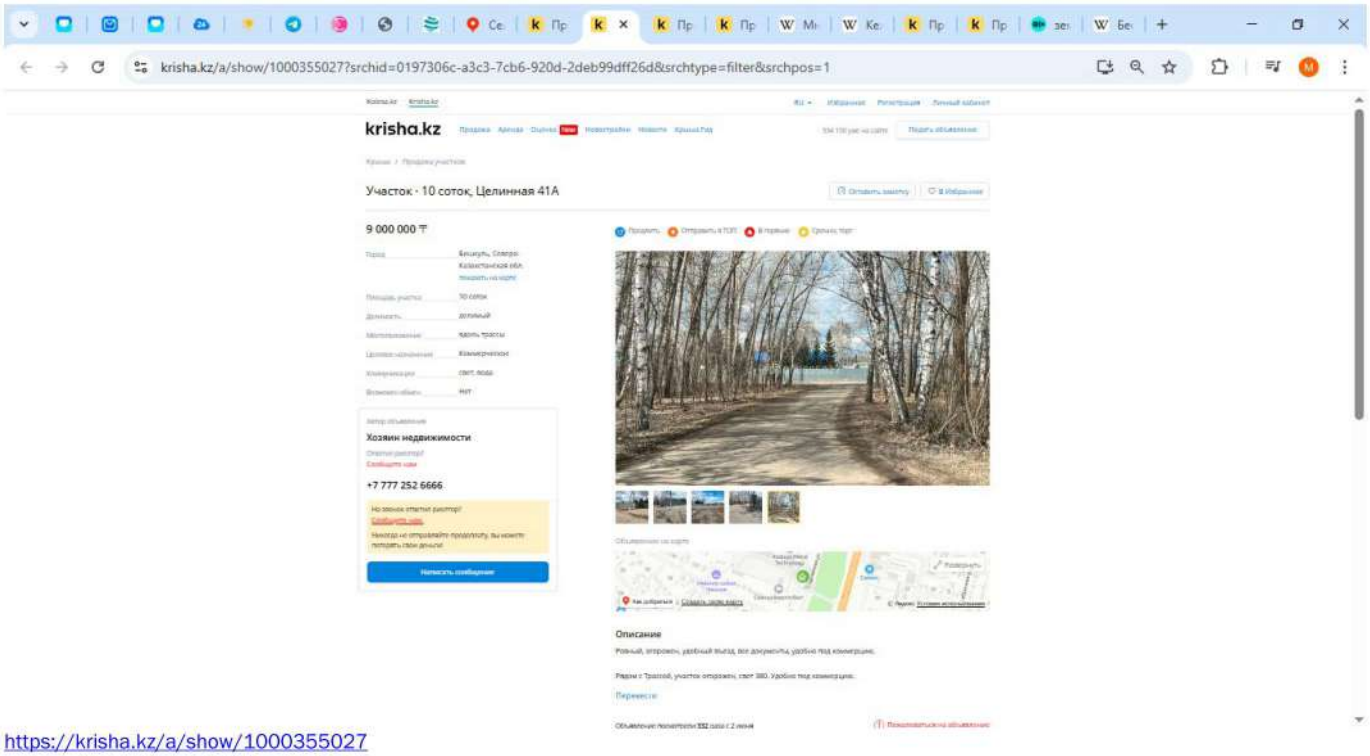




https://krisha.kz/a/show/1000771006



https://krisha.kz/a/show/683320759



https://krisha.kz/a/show/1000355027

Документ сформирован на основании данных информационной системы http://u-data.net
QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.
Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.
Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.
Информация по составу QR-data: "i" — Номер расчета, "d" — Дата расчета,
"a" — Базовая цена единицы измерения аналога и "r" — Итоговая цена единицы измерения объекта оценки.

http://u-data.net/user/do/chk?qrdata=i1704814d14.05.2025a20841r21467d+94c438d545f48272d5e88db24e08d4ed

Объект оценки

A3.03.010.0045 —

ОПИСАНИЕ:

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

Конструктивные особенности объекта оценки не указаны.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ЗОА1704814	**Регион:** Северо-Казахстанская область **Дата:** 14.05.2025	1.00	1.00	Не определен	тенге на 1 м3	21467.1

ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
1807.20 8.42%	2592.67 12.08%	457.56 2.13%	833.65 3.88%	2266.60 10.56%	2873.69 13.39%		2901.66 13.52%	2803.55 13.06%	863.94 4.02%	986.94 4.60%			1789.15 8.33%	983.19 4.58%		307.33 1.43%	

Объект аналог

ЗЕРНОХРАНИЛИЩЕ
РАСТЕНИЕВОДСТВО / ЗЕРНОСКЛАДЫ, ЗЕРНОСУШИЛКИ, ЗЕРНОХРАНИЛИЩА / АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС КС - 6

ОПИСАНИЕ:

В стоимость включены внутренние деревянные стойла

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ - Монолитный железобетонный
КАРКАС - Металлический решетчатый
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Металлический сайдинг
ПОЛЫ - Керамическая плитка
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Без отопления
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
A3.03.010.0045	**Регион:** Северо-Казахстанская область **Уровень цен:** 01.01.2025 **Используются Расчетный/прогнозный экономические показатели!**			Standard	тенге на 1 м3	20842.00

ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
1754.58 8.42%	2517.17 12.08%	444.23 2.13%	809.38 3.88%	2200.59 10.56%	2790.01 13.39%		2817.16 13.52%	2721.91 13.06%	838.78 4.02%	958.20 4.60%			1737.05 8.33%	954.56 4.58%		298.38 1.43%	

Поправки

Наименование	Формула	Значение
[Расчетные для объекта в целом] / Регионально-экономический коэффициент — **Северо-Казахстанская область, Май 2025** **(Расчетный/прогнозный экономический показатель!)**	20842.00 * (1.030) = **21467.14**	625.14 тенге 2.91%

Технические части
ТЧММ: к справочнику, включая индивидуальные к разделам
ТЧММ: к справочнику
Общее сейсмическое районирование
Информационная основа и принципы построения изданий
Объединённая ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках

4. Предоставленные документы

5. Документы оценщика



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

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

Жанарстанов Куаныш Ержанович
ЖСН/ИИН 910901350410

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

государственная лицензия № 18012686 от 26.06.2018 г.
мемлекеттік лицензия № 18012686, тіркеу 26.06.2018 ж.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-036-ОНИ
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 13.07.2018 ж.
Дата выдачи 13.07.2018 г.
Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

КСО РК



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

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

Жанарстанов Куаныш Ержанович
ЖСН/ИИН 910901350410

«Жылжымалы мүлік бағалаушысы» біліктілігі беріледі
присвоена квалификация «Оценщик движимого имущества»

государственная лицензия № 18012686 от 26.06.2018 г.
мемлекеттік лицензия № 18012686, тіркеу 26.06.2018 ж.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-036-ОДИ
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 13.07.2018 ж.
Дата выдачи 13.07.2018 г.
Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

КСО РК



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

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

Жанарстанов Куаныш Ержанович
ЖСН/ИИН 910901350410

«Зияткерлік меншік, материалдық емес активтерді, бизнесті және бизнеске қатысу құқығын бағалаушы» біліктілігі беріледі
присвоена квалификация «Оценщик интеллектуальной собственности, нематериальных активов, оценка бизнеса и права участия в бизнесе»

Біліктілік емтиханынан өтті деп тану туралы БП "АКБП" атқарушы директорының 24.09.2021 ж. №29 Шешімі
Решение №29 исполнительного директора ПО «СППО» от 24.09.2021 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-036-ОИСиНМА,ОБ
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 24.09.2021 ж.
Дата выдачи 24.09.2021 г.
Палата Президиумының Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

КСО РК



Қазақстан Республикасы Республика Казахстан

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

Мүшелігі туралы
КУӘЛІГІ
бағалаушылар палатасына

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в палате оценщиков
Жанарстанов Куаныш Ержанович
ЖСН/ИИН 910901350410

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізіліміне енгізілген күні 13.07.2018 ж.
включен(-а) в реестр палаты оценщиков
«Столичная палата профессиональных оценщиков» 13.07.2018 г.
2025 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды
Действительно до «31» декабря 2025 года

Куәліктің тіркеу нөмірі **СППО-036**
Регистрационный номер свидетельства
Берілген күні 31.12.2024 ж.
Дата выдачи 31.12.2024 г.
Палата Президиумы Төрағасы
Председатель Президиума Палаты
О. Н. Яковлева

«АКБП» БП
ПО СППО