00176/2026

«Stella +» ЖШС
БСН 040740007118
қала Костанай; көше Речная
үй 10, п. 3; тел: 53-45-97;

ТОО «Stella +»
БИН 040740007118
г. Костанай; улица Речная
дом 10, кв. 3; тел 53-45-97;

Утверждаю:
Директор ТОО «Stella+»
Шевченко В.А.
«15» мая 2026 года.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

НОМЕР ОТЧЕТА № 172/05/26

Дата составления отчета	«15» мая 2026 года.		
Наименование объекта оценки	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок до 07.06.2054 года	Площадь земли, га	**704,1**
Местонахождение объекта оценки	РК, Костанайская обл., Наурзумский район, Шолаксайский с.о.		
Дата оценки	«15» мая 2026 года		
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки		
Назначение оценки	Для реализации с публичных торгов		
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость		
Заказчик	Частный судебный исполнитель Ахметов Руслан Муратович, находящийся по адресу: город Костанай, улица Касымханова 114 офис 400В, действующий на основании лицензии №418 от 30.09.2011 года		
Собственник объекта оценки	ТОО "ШОЛАКСАЙ-1", БИН010440003337		
ФИО оценщика	Шевченко Виктор Александрович, ИИН 790519300847		
Наименование палаты оценщиков	ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», Свидетельство о членстве в палате оценщиков СППО-336 выдано 31.12.2025 года.		
Наименование юридического лица	Товарищество с ограниченной ответственностью «Stella+», город Костанай, улица Речная, дом 10, кв. 3. БИН 040740007118, р/с KZ72998GTB0000014724 в АО «Alatau City Bank», БИК TSESKZKA.		
Итоговая величина стоимости объекта оценки, тенге	**43 727 000**	**сорок три миллиона семьсот двадцать семь тысяч**	

Содержание отчета

№ пп	Наименование разделов
1.	**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ**
1.1.	Основание для проведения оценки
1.2.	Задание на оценку
1.3.	Сведения об оценщике
1.4.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки
1.5.	Перечень документов, использованных при проведении оценки
1.6.	Основные термины и определения, применяемые в отчете
2.	**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
2.1.	Дата осмотра объекта оценки
2.2.	Описание объекта оценки
3.	**РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ**
3.1.	Методология оценки
3.2.	Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете
3.3.	Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов
3.4.	Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами
3.5.	Согласование результатов оценки
4.	**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**
4.1.	Итоговое заключение о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта
	Приложение(аналоги, расчетные таблицы и т.д.)

1. Общие сведения об отчете

1.1. Основание для проведения оценки

Договор на проведение оценки №	13	«15» мая 2026 года

1.2. Задание на оценку

Наименование объекта оценки	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок до 07.06.2054 года
Собственник объекта оценки	ТОО "ШОЛАКСАЙ-1", БИН010440003337
Местонахождение объекта оценки	РК, Костанайская обл., Наурзумский район, Шолаксайский с.о.
Оцениваемые права	Право временного возмездного землепользования (аренды)
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Нематериальный актив

Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Юридические замечания	отсутсвуют
По результатам интервью с представителями Заказчика и анализу исходной документации было установлено, что данный объект принадлежит собственнику на праве временного возмездного землепользования. Оценщику на момент оценки неизвестно о том, что у третьих лиц есть причины или намерения для того, чтобы оспаривать у собственника право аренды на достаточных для этого законных основаниях.	

1.3. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество	Шевченко Виктор Александрович.		
ИИН	790519300847		
Местонахождение	г. Костанай, ул. Касымханова 114 офис 300		
Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик"	№	СППО-336-ОНИ	от 11.10.2019 года
Свидетельство о присвоении квалификации "оценщик"	№	СППО-336-ОиСиНМА, ОБ	от 10.02.2020 года
Свидетельство ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков»	№	СППО-336	от 31.12.25 года
Имущественная ответственность оценщика обеспечена договором о страховании ГПО	Договор страхования профессиональной ответственности оценщика серия № 433-25-60-0000144 от 12.12.2025 г. заключен с филиалом АО "Страховая компания"Amanat" в г. Костанай на сумму 19 660 000 тенге.		
Наименование юридического лица	Товарищество с ограниченной ответственностью «Stella+»		
Бизнес-идентификационный номер	040740007118		
Банковские реквизиты	в АО «Alatau City Bank», БИК TSESKZKA		
Юридический адрес	г. Костанай; улица Речная, дом 10, кв. 3; тел 53-45-97;		

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

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из следующего:

- При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и не проводил её проверки;

- Оценка объекта проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Для всех сведений и информации в отчете указан их источник;

- Все выводы о стоимости объектов оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым имуществом, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.

- Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки;

- Ни отчёт в целом, ни какая-либо его часть не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, а так же для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщика. Стороны не вправе использовать отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;

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

- Заказчик не может использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, назначением оценки;

- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

- Публикация целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

- Расчетная денежная сумма относится к выраженной в деньгах цене, которая может быть уплачена за актив при коммерческой рыночной сделке. Стоимость актива или обязательства является предполагаемой расчетной величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи.

- Результат оценки стоимости отражает состояние и условия рынка на дату оценки, а не на какую-либо иную дату, в силу того что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности.

- Предполагаемый покупатель, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Нынешний собственник актива также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Мотивом заинтересованного продавца является продажа актива на рыночных условиях по максимально возможной цене на открытом рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена.

- Рыночная стоимость актива будет отражать его наиболее эффективное использование. Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию.

- Наиболее целесообразный и подходящий метод (методы) оценки определяются на основании доступных данных и обстоятельств, имеющих отношение к рынку оцениваемого актива. Если основываться на хорошо проанализированных рыночных данных, то каждый применяемый подход или применяемый метод обеспечит показатель рыночной стоимости.

- Рассматриваемое право оценивается без учета других существующих прав в отношении объекта

- Поправка на состав земель не производилась, так как и объект оценки и выбранные объекты-аналоги используются в качестве пашни. Также Оценщику достоверно не может быть известно о точных площадях земель с иным целевым назначением (таким как дороги и т.д.). Также в ходе анализа рынка установлено, что влияние данного аспекта на стоимость объекта минимален.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком были предоставлены следующая правоустанавливающая и правоподтверждающая документация:

Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 15.04.2026 года

Договор об аренде земельного участка №94 от 07.12.2006 года

Соглашение о внесении измении и дополнения в Договор аренды земельного участка №94 от 31.08.2008 года №194 от 11.02.2017 года

Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) от 18.04.2006 года

Законы, нормативные акты и стандарты, используемые при проведении оценки

Оценка имущества была проведена в соответствии с нормативными документами действующими на территории Республики Казахстан:

• Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»;

• Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 05.05.2018 г. № 519 "Об утверждении стандартов оценки";

• Приказ министра финансов Республики Казахстан от 03.05.2018 года № 501 "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке";

• Международные стандарты оценки 2022;

• Справочника оценщика, 2026-1 года, разработаного Столичной Палаты Профессиональных Оценщиков

• Стандарты оценки Палаты оценщиков "Столичная палата профессиональных оценщиков"

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;
Заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

Отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
Дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

Нематериальный актив – не денежный актив, который не имеет физической формы, обладает экономическими свойствами, предоставляет права и экономические выгоды своему правообладателю;
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;

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов и методов оценки;

2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.Дата осмотра объекта оценки

В соответствии со стандартом оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов», утвержденный Приказом министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519, - "нематериальный актив – не денежный актив, который не имеет физической формы, обладает экономическими свойствами, предоставляет права и экономические выгоды своему правообладателю" на основании данного стандарта, а также действующего Законодательства осмотр объекта оценки не предусмотрен.

Объект оценки состоит из:	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок до 07.06.2054 года

Таблица 1: Основные характеристики объекта оценки

Право временного возмездного землепользования на земельный участок

Наименование объекта	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок до 07.06.2054 года
Кадастровый номер	12-186-007-078

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для ведения товарного сельскохозяйственного производства
Местоположение	РК, Костанайская обл., Наурзумский район, Шолаксайский с.о.
Отрасль, в которой используется нематериальный актив	Сельское хозяйство
Ценность и защищенность нематериального актива	Ценность нематериального актива - Способность приносить организации экономические выгоды от своего использования, согласно целевого назначения земельного участка; Защищенность нематериального актива - Земельный кодекс и другие законодательные акты РК
Ранг предприятия (малый, средний, крупный бизнес), где внедряется нематериальный актив	Малое предприятие (среднеголовая численность работников не превышает 100 человек)
Масштаб использования нематериального актива (площадь земельного участка, в том числе состав сельскохозяйственных угодий, га):	704,1000
- Пашня, неорашаемая (га)	703,20
- Пастбище (га) в том числе:	0,00
- Пастбище коренного улучшения(га)	0,00
- Пастбище орошаемое(га)	0,00
- Прочие (га)	0,00
- Болота(га)	0,00
- Древесно-кустарниковые насаждения, (га)	0,00
- Под водой, (га)	0,00
- Дороги (га)	0,90
Срок использования нематериального актива	до 07.06.2054 года
Риск использования нематериального актива	Организационно-управленческие риски, экономические риски, юридические риски, технико-производственные риски, финансовые риски, природно-климатические риски
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	нет
Делимость земельного участка	делимый

Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Согласно главы 2 Стандарта оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов":

Оценка объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов в зависимости от конкретного объекта, назначения оценки и наличия достоверной информации выполняется методами доходного, сравнительного и затратного подхода.

Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки.

Методы доходного подхода:

1) Метод освобождения от роялти. В методе освобождения от роялти стоимость нематериальных активов определяется исходя из стоимости гипотетических лицензионных платежей, которые будут сэкономленными благодаря владению активом, а не использованию его по лицензии от третьих лиц.

2) Метод преимущества в прибылях - предполагает сравнение прогнозируемой прибыли или денежных потоков, которые были бы получены бизнесом в случае использования оцениваемого нематериального актива, с теми прибылями или потоками, которые бы бизнес смог получить, если бы он не использовал этот актив. Метод часто используется, когда основанные на рынке ставки роялти недоступны или ненадежны.

3) Метод избыточного дохода - определяет стоимость нематериальных активов исходя из приведенной стоимости денежных потоков, связанных с оцениваемым нематериальным активом, за вычетом той доли денежных потоков, которая относится к другим сопутствующим активам. Метод избыточного дохода обычно используется при оценке клиентских соглашений, взаимоотношений с клиентами и проектов научных и конструкторских исследований.

4) Метод остаточной стоимости применяется в следующих случаях:

1) если известна или точно определяется стоимость материальных активов;

2) если известен или определяется чистый денежный поток, генерируемый бизнесом, то есть материальными и нематериальными активами.

При применении метода остаточной стоимости для оценки нематериальных активов в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который получается от использования всего имущества предприятия с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет нематериальных активов. Для получения показателя стоимости он капитализируется.

5) Метод развития (опционный метод) предполагает, что модели методов дисконтирования (капитализации) не учитывают возможность влияния менеджеров на развитие бизнеса в будущем в зависимости от складывающейся на рынке конъюнктуры. Патент на продукт обеспечивает фирме право на развитие продукта и его рынка. Так будет, только если текущая стоимость ожидаемого денежного потока, поступающего от продажи продукта, превысит себестоимость (издержки) развития. Если этого не произойдет, то фирма откладывает патент и не подвергается дальнейшим издержкам. Поэтому патент на продукт рассматривается как колл-опцион, в котором сам продукт является базовым активом.

6) Метод "гринфилд" в основном, используется для оценки нематериальных активов, например, соглашение о франчайзинге, и предполагает определение стоимости оцениваемого нематериального актива на основании прогнозов денежных потоков при условии, что только один актив бизнеса является оцениваемым нематериальным активом на дату оценки. Все остальные материальные и нематериальные активы приобретаются в собственность или наем.

7) Метод дистрибьютора представляет собой многопериодный метод избыточных прибылей, используемый для оценки нематериальных активов, связанных с клиентами.

Оценщик, проведя анализ методов доходного подхода для оценки нематериального актива в виде права временного возмездного землепользования на земельный участок сельскохозяйственного назначения, пришел к выводу об использовании доходного подхода, метода преимущества в прибылях, так как для данного метода имеются все необходимые данные.

Затратный подход используется для внутренне созданных нематериальных активов, которые не имеют идентифицируемых источников дохода. При применении затратного подхода рассчитывают затраты на замещение по аналогичным активам либо по аналогичным услугам, имеющим сопоставимый потенциал или полезность.

Методы затратного подхода:

1) Метод фактических затрат. В основу метода фактических затрат положены показатели материальных затрат, необходимых для создания (приобретения), испытания и сопровождения с учетом износа и запланированной прибыли, налогов и обязательных платежей конкретного объекта интеллектуальной собственности. Данный метод используется для оценки объектов интеллектуальной собственности, созданных на самом предприятии, для постановки на балансовый учет и в качестве ориентира для оценки другими методами для определения минимальной цены лицензии.

2) Метод стоимости восстановления заключается в определении на дату оценки всех затрат, необходимых для воссоздания (воспроизводства, замещения) идентичного по назначению и качеству объекта оценки.

Поскольку оцениваемый актив не был создан на предприятии, не имеет износа, а также Оценщик не располагает точными данными о затратах необходимых для его воссоздания, то применение методов затратного подхода для оценки нематериального актива в виде права временного возмездного землепользования на земельный участок сельскохозяйственного назначения в настоящем Отчете, не осуществлялось.

В **сравнительном подходе** стоимость нематериального актива определяется на основе рыночных данных, например, цены предложения или спроса в сделках с идентичными или схожими активами.

Методы сравнительного подхода:

1) Метод сравнительного анализа. При использовании метода сравнительного анализа стоимость нематериальных активов определяется путем сопоставления фактических цен недавних продаж, либо цен, установленных путем исследования информации о спросе и предложении на аналогичные объекты.

2) Метод разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения. Условием применения метода разнесения (аллокации) является наличие информации о наиболее вероятной доле нематериального актива в рыночной стоимости всех активов предприятия.

3) Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения. Условия применения метода извлечения (экстракции):

- наличие информации о величине стоимости материальных активов предприятия;
- наличие информации о величине фактического чистого операционного дохода предприятия;
- наличие информации о величине среднеотраслевой рентабельности материальных и нематериальных активов.

Оценщик, проведя исследование общедоступных источников (сайт https://www.olx.kz/), определил необходимое и достаточное количество данных о предлагаемых к продаже сравнимых объектов (аналогово), в связи с чем, принял решение об использования метода сравнительного анализа, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения применим при проведении оценки в настоящем Отчете.

Отказом от использования метода разнесения (аллокации) является отсутствие информации для расчета наиболее вероятной доли нематериального актива в рыночной стоимости всех активов предприятия.

Отказом от использования метода извлечения (экстракции) является отсутствие информации о величине стоимости материальных активов предприятия, величине фактического чистого операционного дохода предприятия и информации о величине среднеотраслевой рентабельности материальных и нематериальных активов.

Таким образом, Оценщик, проведя анализ методов сравнительного подхода, пришел к выводу об использовании сравнительного подхода, метода сравнительного анализа, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения применим при проведении оценки в настоящем Отчете.

Раздел 3. Расчетная часть отчета

Для определения стоимости нематериального актива методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1. Производится выбор не менее трех сравнимых объектов, цена продажи которых известна с высокой долей достоверности;

2. Рассчитываются индексы по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта (отрасль, в которой используется нематериальный актив, ценность и защищенность нематериального актива, ранг предприятия (малый, средний, крупный бизнес), где внедряется нематериальный актив, масштаб использования нематериального актива, срок использования нематериального актива, риск использования нематериального актива, другие достоверные факторы сравнения);

3. Стоимость каждого аналога приводится к стоимости оцениваемого нематериального актива с помощью вышеуказанных индексов;

4. Рассчитывается рыночная стоимость нематериального актива как средняя величина приведенной стоимости аналогов.

Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами

Расчеты, выполненные методом сравнительного анализа сравнительного подхода

1. Производится выбор не менее трех сравнимых объектов, цена продажи которых известна с высокой долей достоверности;

Из предложений (источник - сайты: https://www.olx.kz/; https://www.krisha.kz/) выставленных на продажу, оценщиком выбраны сравнимые объекты (аналоги) в количестве 3х единиц для объекта оценки, наиболее приближенные к объекту оценки но, тем не менее, отличающихся по ряду характеристик, для которых расчитываются индексы по каждому фактору отличия.

Проведя анализ рынка подобных объектов Костанайской области, оценщик пришел к выводу, что единицей измерения объектов на данном рынке является гектар земельного участка, находящегося в аренде, а так же определил основные критерии по которым будет проведено сравнение объектов аналогов с объектом оценки.

Таблица 2: Выбор сравнимых объектов (аналогов) используемых в качестве с/х угодий

Характеристики	Сравнимый объект 1	Сравнимый объект 2	Сравнимый объект 3
Используемые источники информации	https://krisha.kz/a/show/1009467175?srchid=019e24d5-f817-7d32-995b-8efaf8763952&srchtype=filter&srchpos=1	https://krisha.kz/a/show/1010512449?srchid=019e2522-34bf-79f9-824b-a01fac7ab2bf&srchtype=filter&srchpos=2	https://krisha.kz/a/show/1011083076?srchid=019e24d5-f817-7d32-995b-8efaf8763952&srchtype=filter&srchpos=6
Наименование объекта	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок
Цена предложения, тенге	**13 000 000**	**12 000 000**	**17 500 000**
Масштаб использования нематериального актива (площадь земельного участка, га)	712,00	800,00	310,50
Цена предложения за 1 га, тенге	**18 258**	**15 000**	**56 361**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Ведение товарного сельскохозяйственного производства	Ведение товарного сельскохозяйственного производства	Ведение товарного сельскохозяйственного производства
Местоположение	Костанайская область, Камыстинский район	Костанайская область, г. Аркалык.	Костанайская область, Ульяновский с.о.
Отрасль, в которой используется нематериальный актив	Сельское хозяйство	Сельское хозяйство	Сельское хозяйство

Ценность и защищенность нематериального актива	Ценность нематериального актива - Способность приносить организации экономические выгоды от своего использования, согласно целевого назначения земельного участка; Защищенность нематериального актива - Земельный кодекс и другие законодательные акты РК	Ценность нематериального актива - Способность приносить организации экономические выгоды от своего использования, согласно целевого назначения земельного участка; Защищенность нематериального актива - Земельный кодекс и другие законодательные акты РК	Ценность нематериального актива - Способность приносить организации экономические выгоды от своего использования, согласно целевого назначения земельного участка; Защищенность нематериального актива - Земельный кодекс и другие законодательные акты РК
Ранг предприятия (малый, средний, крупный бизнес), где внедряется нематериальный актив	Малое предприятие (среднегодовая численность работников не превышает 100 человек)	Малое предприятие (среднегодовая численность работников не превышает 100 человек)	Малое предприятие (среднегодовая численность работников не превышает 100 человек)
Срок использования нематериального актива	не установлено	не установлено	не установлено

Цена предложения 1 га., тенге	**18 258**	**15 000**	**56 361**
Риск использования нематериального актива	Организационно-управленческие риски, экономические риски, юридические риски, технико-производственные риски, финансовые риски, природно-климатические риски	Организационно-управленческие риски, экономические риски, юридические риски, технико-производственные риски, финансовые риски, природно-климатические риски	Организационно-управленческие риски, экономические риски, юридические риски, технико-производственные риски, финансовые риски, природно-климатические риски

Все объекты сравнения представляют собой право временного возмездного землепользования (аренды), как и объект оценки - состоят из земель сельхоз назначения, исходя из анализа наиболее эффективного использования, можно сделать вывод о том, что объекты-аналоги подобраны корректно. И объект оценки и объекты сравнения имеют в пределах своих районных центров пункты хранения и перераспределения продукции.

2. Рассчитываются индексы по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта (отрасль, в которой используется нематериальный актив, ценность и защищенность нематериального актива, ранг предприятия (малый, средний, крупный бизнес), где внедряется нематериальный актив, масштаб использования нематериального актива, срок использования нематериального актива, риск использования нематериального актива, другие достоверные факторы сравнения).

В результате проведенного анализа данных в таблицах 1 и 2, Оценщик определил имеющиеся факторы отличия аналогов от оцениваемого объекта, в связи с чем, далее производится расчет индексов по каждому фактору отличия.

Индекс уторговывания (скидка на торг) - учитывает скидку к первоначальной цене, при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок.
Характеристика объекта оценки и сравнимых объектов №1, №2 и №3 (в Таблицах 2 и 3), в том числе, включает в себя, площадь арендуемых земельных участков, местоположение (адрес местонахождения) и установленные границы арендуемых земельных участков, которые являются характеристиками недвижимого имущества, в связи с чем, в настоящем Отчете, Оценщиком, индекс уторговывания (скидки на торг) определен в соответствии с Таблицей 5.2. Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы.

Скриншот №10. Данные для определения инндекса уторговывания (скидки на торг)

№	Область, регион	Офисно-административные земельные участки	ИЖС (ЛПХ) / Садоводство	Производственно-складские	Крестьянское хозяйство / сельхозпроизводство	Прочие коммерческие
5	Атырауская область	10 – 20	9 – 21	12 – 28	10 – 19	10 – 27
6	Западно-Казахстанская область	10 – 20	10 – 20	10 – 24	9 – 17	10 – 23
7	Жамбылская область	12 – 24	8 – 18	9 – 22	9 – 22	10 – 26
8	Жетысуская область	7 – 19	7 – 19	10 – 22	9 – 17	7 – 27
9	Карагандинская область	9 – 22	9 – 21	15 – 26	11 – 16	7 – 18
10	Костанайская область	10 – 18	8 – 18	14 – 16	11 – 16	6 – 16
11	Кызылординская область	13 – 18	11 – 22	15 – 26	9 – 20	9 – 22
12	Мангистауская область	11 – 22	9 – 23	13 – 24	11 – 20	10 – 27
13	Павлодарская область	7 – 20	11 – 23	15 – 18	7 – 16	9 – 17
14	Северо-Казахстанская область	11 – 21	13 – 21	14 – 26	12 – 22	9 – 26
15	Туркестанская область	11 – 29	10 – 22	9 – 20	10 – 24	10 – 27
16	Улытауская область	9 – 21	12 – 22	9 – 21	9 – 15	14 – 25
17	Восточно-Казахстанская обл.	10 – 23	9 – 22	12 – 23	10 – 24	9 – 17
	В среднем по Казахстану	**10 – 21**	**9 – 20**	**12 – 23**	**9 – 20**	**10 – 23**

Согласно приведенных в скриншоте №10, данных, установленно, что диапазон скидки на торг для земель сельскохозяйственного назначения составляет от 11% до 16%. В виду того, что у Оценщика отсутствуют данные для обоснования принятия минимального или максимального значения указанного диапазона, то для определения величины рыночной стоимости объекта оценки принимается близкое к среднему значение в размере 13,5%.

Следовательно индексы уторговывания составят: 1+ (-0,135) = **0,865**

Индекс на масштаб использования нематериального актива (площадь земельного участка, га) - учитывает отличие по масштабу (размер) использования нематериального актива.

Права землепользования у сравнимых объектов и объекта оценки ограниченно масштабом (площадью) земельных участков к которым данные права относятся. Оцениваемый объект и сравнимые объекты обеспечены различными масштабами (размерами), площадью земельных участков, поэтому необходимо рассчитать индекс на масштаб использования нематериального актива. Данные индексы рассчитаны Оценщиком с использованием метода Яскевича.

Коэффициент торможения установлен в размере равен -0,04. Расчет имеется в приложении к отчету об оценке. Ввиду отсутствия достаточного массива данных на рынке на дату оценки(всвязи со спецификой рынка) Оценщиком были применены ретроспективные данные для анализа с соответствующим допущением (соотношение цен и площадей на дату обращения к аналогам и на дату оценки схожее, либо идентичное).

3. Стоимость каждого аналога приводится к стоимости оцениваемого нематериального актива с помощью вышеуказанных индексов.

Таблица 3: Приведение стоимости 1 га сравнимых объектов (из Таблицы 2) к стоимости оцениваемого нематериального актива

Право временного возмездного землепользования на земельный участок

Корректирующие показатели	Характеристика объекта оценки	Используемые источники информации		
		https://krisha.kz/a/show/1009467175?srchid=019e24d5-f817-7d32-995b-8efaf8763952&srchtype=filter&srchpos=1	https://krisha.kz/a/show/1010512449?srchid=019e2522-34bf-79f9-824b-a01fac7ab2bf&srchtype=filter&srchpos=2	https://krisha.kz/a/show/1011083076?srchid=019e24d5-f817-7d32-995b-8efaf8763952&srchtype=filter&srchpos=6
Наименование объекта	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок до 07.06.2054 года	Право временного возмездного землепользования(аренды) на земельный участок сельскохозяйственного назначения	Право временного возмездного землепользования(аренды) на земельный участок сельскохозяйственного назначения	Право временного возмездного землепользования(аренды) на земельный участок сельскохозяйственного назначения

Цена объектов-аналогов, тенге		13 000 000	12 000 000	17 500 000
Цена предложения 1 га., тенге		18 258	15 000	56 361
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для ведения товарного сельскохозяйственного производства	для ведения товарного сельскохозяйственного производства	для ведения товарного сельскохозяйственного производства	для ведения товарного сельскохозяйственного производства
Индекс уторговывания (скидка на торг)	-	0,865	0,865	0,865
Скорректированная цена		15 794	12 975	48 752
Местоположение	РК, Костанайская обл., Наурзумский район, Шолаксайский с.о.	Костанайская область, Камыстинский район	Костанайская область, г. Аркалык.	Костанайская область, Ульяновский с.о.

Таблица 5.28.2

Зависимость коэффициента корректировки удельной стоимости объектов недвижимости от средней численности в населенном пункте[1]

Характеристика зависимости	Уравнение зависимости
Зависимость удельной цены на новое жилье от средней численности населения	$K_N = 41{,}4 \cdot x^{0{,}27}$
Зависимость удельной цены на вторичное жилье от средней численности населения	$K_N = 60{,}87 \cdot x^{0{,}20}$
Зависимость удельной арендной платы на благоустроенное жилье от средней численности населения	$K_N = 508{,}16 \cdot x^{0{,}18}$
Зависимость удельной цены земельных участков под индивидуальную жилую застройку (в том числе ЛПХ) от средней численности в населенном пункте	$K_N = 27{,}87x^{0{,}15}$
Зависимость удельной цены земельных участков под коммерческую застройку от средней численности в населенном пункте	$K_N = 140{,}13 \cdot x^{0{,}19}$
Зависимость удельной цены земельных участков под МЖС от средней численности в населенном пункте	$K_N = 57{,}11 \cdot x^{0{,}28}$
Зависимость удельной цены земельных участков под производственно-складскую застройку от средней численности в населенном пункте	$K_N = 10{,}52 \cdot x^{0{,}29}$
Зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от средней численности в населенном пункте	$K_N = 2{,}50 \cdot x^{0{,}25}$

[1] основой построения зависимости стали данные Бюро национальной статистики и цены предложений объектов недвижимости на сайте «крыша». В выборке участвовали такие населенные пункты, как: Кокшетау, Актобе, Талдыкорган, Атырау, Уральск, Тараз, Караганда, Костанай, Кызылорда, Актау, Павлодар, Петропавловск, Семей, Усть-Каменогорск, г. Нур-Султан, г. Алматы, г. Шымкент

$$K_M = \left[\left(\frac{K_N^o}{K_N^a}\right) - 1\right] \times 100\,\% \ ,$$

где K_M – корректировка на местоположение объекта; K_N^o – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого объекта; K_N^a – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта-аналога.

Приведение собранной рыночной информации об объектах аналога к сопоставимому виду с объектом оценки по местоположению, с применением статистического метода указано ниже.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Населенный пункт	РК, Костанайская обл., Наурзумский район, Шолаксайский с.о.	Костанайская область, Камыстинский район	Костанайская область, г. Аркалык.	Костанайская область, Ульяновский с.о.
Численность населения*, тыс.чел.	4 424	4717	38436	586

Расчет K_N	$2,5*1676^{\wedge 0,25}$	2,5*1210^0,25	$2,5*38436^{\wedge 0,25}$	$2,5*2947^{\wedge 0,25}$
Коэффициент корректировки K_N	20,38889964	20,7184126	35,0045545	12,30026343
Расчет K_M		0,984095646	0,582464195	1,657598616
Корректировка на местоположение		**-1,59%**	**-41,75%**	**65,76%**
Скорректированная цена, тенге		15 542	7 557	80 811
Отрасль, в которой используется нематериальный актив	Сельское хозяйство	Сельское хозяйство	Сельское хозяйство	Сельское хозяйство
Поправочный индекс		0,942	0,754	0,573
Поправочный индекс принят в размере 1,000, так как отрасль, в которой используется объект оценки и объекты-аналоги идентична (сельскохозяйственное производство)				
Скорректированная цена		**14 646**	**5 701**	**46 297**
Ценность и защищенность нематериального актива	Ценность нематериального актива - Способность приносить организации экономические выгоды от своего использования, согласно целевого назначения земельного участка; Защищенность нематериального актива - Земельный кодекс и другие законодательные акты РК	Ценность нематериального актива - Способность приносить организации экономические выгоды от своего использования, согласно целевого назначения земельного участка; Защищенность нематериального актива - Земельный кодекс и другие законодательные акты РК	Ценность нематериального актива - Способность приносить организации экономические выгоды от своего использования, согласно целевого назначения земельного участка; Защищенность нематериального актива - Земельный кодекс и другие законодательные акты РК	Ценность нематериального актива - Способность приносить организации экономические выгоды от своего использования, согласно целевого назначения земельного участка; Защищенность нематериального актива - Земельный кодекс и другие законодательные акты РК
Поправочный индекс		1,000	1,000	1,000
Поправочный индекс принят в размере 1,000, так как ценность и защищённость объекта оценки и объектов-аналогов схожи.				
Скорректированная цена		**14 646**	**5 701**	**46 297**
Ранг предприятия (малый, средний, крупный бизнес), где внедряется нематериальный актив	Малое предприятие (среднегодовая численность работников не превышает 100 человек)	Малое предприятие (среднегодовая численность работников не превышает 100 человек)	Малое предприятие (среднегодовая численность работников не превышает 100 человек)	Малое предприятие (среднегодовая численность работников не превышает 100 человек)
Поправочный индекс		1,000	1,000	1,000
Поправочный индекс принят в размере 1,000, так как ранг предприятия, объекта оценки и объектов-аналогов идентичны (данные об объекте оценки приняты согласно информации размещенной на сайте https://statsnet.co/companies/kz/13653460; данные об объектах аналогах получены в результате интервьюирования продавцов)				
Скорректированная цена		**14 646**	**5 701**	**46 297**

Масштаб использования нематериального актива (площадь земельного участка, га)	704,10	712,00	800,00	310,50
Значение степенного коэффициента				-0,060
Площадь с учетом корретировки на степенной коэффициент	0,675	0,674	0,670	0,709
Процент поправки		0,07%	0,77%	-4,79%
Поправочный индекс		1,001	1,008	0,952
Поправка "цена/площадь" учитывает следующий фактор: при увеличении площади уменьшается стоимость единицы площади. Размеры индксов на фактор "цена/площадь" определены с помощью коэффициента торможения по методу Ясквевича.				
Скорректированная цена		**14 655**	**5 744**	**44 077**
Срок использования нематериального актива	до 07.06.2054 года	не установлено	не установлено	не установлено
Поправочный индекс		1,000	1,000	1,000
Поправочный индекс принят в размере 1,000, так как срок использования объектов-аналогов не установлен. В данном случае, Оценщик исходит из следующего допущения: срок использования нематериального актива объектов-аналогов достаточно велик для конкуренции на рынке, так как большинство договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения заключается на максимальный срок, а именно на 49 лет. Кроме того, в соответствии с п.2, статьи 37 Земельного кодекса Республики Казахстан (источник: https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442), по истечении срока действия договора аренды временный возмездный землепользователь (арендатор), надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет, если иное не установлено законами Республики Казахстан или договором аренды, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, исходя из чего, различия в сроке использования земельных участков (аренда) не влияют на стоимость нематериального актива. Таким образом, индексы на срок использования нематериального актива в настоящем Отчете, Оценщиком не определялись.				
Скорректированная цена		**14 655**	**5 744**	**44 077**
Риск использования нематериального актива	Организационно-управленческие риски, экономические риски, юридические риски, технико-производственные риски, финансовые риски, природно-климатические риски	Организационно-управленческие риски, экономические риски, юридические риски, технико-производственные риски, финансовые риски, природно-климатические риски	Организационно-управленческие риски, экономические риски, юридические риски, технико-производственные риски, финансовые риски, природно-климатические риски	Организационно-управленческие риски, экономические риски, юридические риски, технико-производственные риски, финансовые риски, природно-климатические риски
Поправочный индекс		1,000	1,000	1,000

Поправочный индекс принят в размере 1,000, так как риск использования объекта оценки и объектов-аналогов идентичен.			
Скорректированная цена	14 655	5 744	44 077

Среднее значение: **21 492**

** характеристики объектов-аналогов уточнялись у собственников и указаны согласно интервью*

Таким образом, возможная рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом - методом сравнительного анализа с учетом округления составляет:

15 133 000 тенге

Расчеты, выполненные методом преимущества в прибылях доходного подхода

Согласно статье «Оценка стоимости частичных прав на земельный участок» за авторством О. Н. Яковлева и Досмамбетов Д. А.:

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.
Метод предполагает следующую последовательность действий:
• расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
• определение величины соответствующего коэффициента (ставки) капитализации дохода;

• расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.
• расчёт коэффициента, учитывающего характер производства продукции (индивидуальный, серийный, массовое производство);
• рассчитывается рыночная стоимость нематериальных активов путем умножения приведенной стоимости дополнительных доходов на коэффициент, учитывающий характер производства продукции.

Метод капитализации преимущества в доходах можно иллюстрировать следующим выражением: Va=ЧОД×M×Kp×КИС(формула 1),где:
(1)Va - стоимость выгод за период времени (стоимость права аренды);
ЧОД – чистый операционный доход от земли;
n – число периодов или оставшийся срок аренды;

M - фактор текущей стоимости аннуитета (M) определяется по формуле («Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Джек Фридман, Николас Ордуэй. Москва 1995г.): M=1-((1/(1+Re)^n)/Re)(формула2),где
Re– годовая ставка капитализации (дисконта) или рыночная ставка доходности собственного капитала;
Kp – коэффициент, учитывающий характер производства, который рассчитывается по полиминарной модели зависимости данного коэффициента от срока аренды: (формула 3)

Кис – коэффициент учитывающий дополнительную прибыль от объекта НМА и ИС, рекомендуемые значения которого представлены ниже: (Скриншот Кис)

Коэффициент $К_{ис}$ находится методом экспертных оценок в зависимости от вида нематериальных активов. Рекомендуемые величины Кис приведены в таблице:

Степень ценности технологии	Лицензия				Нелицензионное ноу-хау
	Исключительная		Неисключительная		
	Патентная	Беспатентная	Патентная	Беспатентная	
Особо ценная	1,4 - 1,8	1,1 - 1,5	0,9 - 1,1	0,7 - 0,9	1,0 - 1,2
Средней ценности	1,1 - 1,5	0,9 - 1,1	0,7 - 0,9	0,5 - 0,7	0,5 - 1,0
Малоценная	0,7 - 0,9	0,5 - 0,7	0,4 - 0,5	0,2 - 0,4	0,1-0,5

Стоимость права аренды (право временного пользования земельным участком)
определяется по формуле (1):
Va = ЧОД × М × Кр × КИС, где
ЧОД – чистый операционный доход от земли, денежный поток, особенности расчета которого зависят от объекта оценки. В нашем случае – это земельная рента, рассчитанная как чистый операционный доход, получаемый при выращивании пшеницы на пашне и сбора кормов на пастбищах. Оценка пастбищ по валовому доходу на гектар от производства молока в летний период за счет выпаса скота на пастбищах, изза отсутствия достоверной информации о величине затрат, не дает положительных результатов. В этой
случае предлагается сначала производить оценку сенокосов, а стоимость пастбища определять с использованием понижающих коэффициентов (Кп);

М – мультипликатор, определяемый по формуле (2)
Кр - коэффициент, учитывающий характер производства, определяемый по формуле (3):
Кис – коэффициент, учитывающий дополнительную прибыль от объекта НМА и ИС описан выше.
ЧОД = ЧОД па́шни + ЧОДпастбища =
=[Sпашни×Qпшен×Цпшен×Дпашни×(1–Р)]+[Sпастб×Qсена×Цсена×Кп×Дпастб]–EZT–К, где
Sпашни - площадь пашни, га
Qпшен – средняя урожайность пшеницы, тонн/га;

Цпшен- цена реализации пшеницы, тенге/тонна
Дпашни - внутренняя доходность пашни (рентабельность), %
Р – рефакция (потери) зерна, %
Sпастб – площадь пастбища;
Qсена - урожайность сена, ц/га;
Цсена - цена сена, тенге/тонна;
Кп - коэффициент отличия стоимости пастбищ от стоимости сенокосов, (рекомендуемые значение которого представлены в приложении к отчету об оценке).
Дпастб – доходность пастбищ (рентабельность), %;
EZT – арендная плата (единый земельный налог), тенге
К - подоходный налог, тенге;

Исходные данные:

Показатели	Условные обозначения	Единица измер	Кол-во	Источник, ссылка
Площадь участка, пашни	Sпашни	га	703,20	Документация, предоставленная Заказчиком
Средняя урожайность пшеницы с учетом рефакции(после подработки)	Qпшен	ц/га	16,20	http://stat.gov.kz/
Стоимость 1 тонны пшеницы	Цпшен	тенге/тн	90 000	закупочная цена АО "НК "Продкорпорация" (клейковина 23-24%=90 000)
Площадь участка, пастбища	Sпастб	га	0,00	Документация, предоставленная Заказчиком
Средняя урожайность сена	Qсена	ц/га	6,90	http://stat.gov.kz/
Стоимость 1 тонны сена	Цс	тенге/тн	29 000	предложения на интернет ресурсах OLX.KZ
Ставка НДС	NDS	%	16,00	Действует на дату оценки
Затраты на производтво пшеницы	Затраты пашни	тенге/центер	4 771,00	http://stat.gov.kz/
Внутренняя доходность пашни (рентабельность)	Дпашни	%	48,0%	http://stat.gov.kz/

Доходность сенокоса (рентабельность)	Дпастб	%	31%	http://stat.gov.kz/
Коэффициент отличия стоимости пастбищ от стоимости сенокосов	Кп	-	0,559	Приложение. Рекомендуемые коэффициенты отличия стоимости пастбищ от сенокосов
Арендная плата (единый земельный налог), в год	EZN	тенге	0,0	Оплачивается единый налог
Оставшийся срок аренды	T	лет	28,00	Документация, предоставленная Заказчиком
Ставка подоходного налога	K	%	0,50	Действует на дату оценки

Расчёт стоимости права временного пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения методом преимущества в прибылях предоставлен в нижеследующей таблице:

№п/п	Наименование статей доходов и расходов	Условное обозначение	Размерность	Величина	Источник
1	Доход пашни с учетом потерь урожая (рефакции)	GORпашни	тенге	102 526 560	= Sпашни × Qпшен × Цпшен
2	Доход с пастбищ	GORпастб	тенге	0	= Sпастбища × Qсена × Цсена
3	Валовой доход	GOR	тенге	102 526 560	= стр. 1 + стр. 2
4	НДС	NDS	тенге	6 787 965	=GOR-CGS*16/116
5	Себестоимость общая	CGS	тенге	53 313 811	= GORпашни × (100% – Дпашни)+GORпастб × (100% – Дпастб)
6	Налогооблагаемый доход	EBIT	тенге	42 424 783	= стр. 3 – стр. 4 – стр. 5
7	Единый земельный налог (арендная плата)	EZT	тенге	0	Документация, предоставленная Заказчиком
8	Доход - ВСЕГО	COGS	тенге	42 424 783	= стр. 6 - стр. 7
9	Подоходный налог, 0,5%	-	тенге	512 633	= стр. 3 * 0,5%
10	Чистый операционный доход (ЧОД), тенге	ЧОД	тенге	41 912 151	= стр. 8 – стр. 9
11	Коэффициент капитализации	Re	тенге	0,2013	Приложение: Расчет коэффициента капитализации
12	Мульти пликатор	M	-	4,94	Формула (2)
13	Коэффициент учитывающий характер производства	Кр	-	0,76	Формула (3)

14	Коэффициент, учитывающий дополнительную прибыль от объекта НМА	Кис	-	0,5	Скриншот Кис, приведенный ранее

Расчет право долгосрочной аренды пастбища проводится исходя из возможных сценариев дальнейшего использования земли после окончания срока аренды.

Сценарий 1. После окончания срока договор продлен не будет.
Стоимость права аренды определяется капитализацией земельной ренты за оставшийся срок аренды:

Рыночная стоимость права аренды Va = ЧОД × Мультипликатор × Кр × Кис

Рыночная стоимость права аренды Va = 78 462 010 тенге (Сценарий 1)

Сценарий 2. После окончания срока аренды договор будет продлен. Арендные платежи будут идти постоянно.
Стоимость права аренды определяется как разница между рыночной стоимостью земельного участка на праве собственности и земельными платежами, дающими возможность использовать землю на праве аренды за бесконечный период времени (капитализированной стоимостью фактической арендной платы).

Рыночная стоимость полных прав(РСПВ) на землю рассчитанная методом капитализации земельной ренты составляет(ЧОД/Re): 208 207 405 тенге

Рыночная стоимость права аренды Va = (РСПВ-EZT/Re) × Кр × Кис

Рыночная стоимость права аренды Va = 78 926 505 тенге (Сценарий 2)

Сценарий 3. После окончания срока аренды земля будет выкуплена по цене, установленной согласно Постановлению Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года N 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки»).

Данный сценарий Оценщиком не рассматривается, так как для установления выкупной цены недостаточно данных (в том числе типы почв объекта оценки).

Далее следует согласование результатов, полученных двумя способами. Можно взять среднее из трех значений или один результат, который получен для наиболее реалистичного сценария развития событий.
В качестве итогового значения принята средняя величина.

Рыночная стоимость права аренды, тенге (Сценарий 1) = 78 462 010

Рыночная стоимость права аренды, тенге (Сценарий 2) = 78 926 505

Рыночная стоимость права аренды, тенге (Среднее значение) = 78 694 258

Таким образом, возможная рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом - методом преимущества в прибылях с учетом округления составляет:

78 694 000 тенге

Согласование результатов оценки

При применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик:
1) выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных;
2) использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов);
3) использует любые математические методы согласования;
4) предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

Наиболее распространенным методом согласования полученных результатов выступает метод анализа иерархий (МАИ). Этапы метода МАИ:
1. выбор критериев, определяющих использование подхода к оценке;
2. определение степени важности критериев в обеспечении достоверности результатов оценки методом парных сравнений;
3. определение степени удовлетворения каждого подхода оценки выбранным критериям;
4. расчет степени важности подходов в обеспечении достоверности конечного результата оценки.
Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке объектов недвижимости, являются:
1. возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А);
2. достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (Б);
3. способность учитывать конъюнктуру рынка (В);
4. способность учитывать специфические особенности объекта (Г).

После того, как определены критерии, в них выявляются приоритеты, и строится обратно симметричная матрица, в которой для попарного сравнения критериев используется следующая шкала отношений:
1 – равная важность;
3 – умеренное превосходство одного над другим;
5 - существенное превосходство;
7 – значительное превосходство;
9 – очень сильное превосходство;
2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.

Вес каждого критерия определяется по формуле:
$W = (\Pi x_{ij})^{1/n} / S$,
где П – произведение элементов обратно симметричной матрицы; n – количество элементов обратно симметричной матрицы
в строке.

Расчет значений приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А	1	3	1/3	1/9	0,58	0,13
Б	1/3	1	1/3	1/3	0,44	0,10
В	3	3	1	3	2,28	0,53
Г	9	1/3	1/3	1	1,00	0,23
Сумма					4,29	1,00

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)

	С	Д	Расчет	Вес критерия
С	1	1/9	0,33	0,10
Д	9	1	3,00	0,90
Сумма			3,33	1,00

Достаточность и достоверность информации, используемой при оценке (Б)

	С	Д	Расчет	Вес критерия
С	1	1/5	0,45	0,17
Д	5	1	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Способность учитывать конъюнктуру рынка (В)

	С	Д	Расчет	Вес критерия
С	8	1	2,83	0,89
Д	1	1/8	0,35	0,11
Сумма			3,18	1,00

Способность учитывать специфические особенности объекта (Г)

	С	Д	Расчет	Вес критерия
С	1	1/3	0,57	0,20
Д	5	1	2,24	0,80
Сумма			2,81	1,00

Далее определяем итоговое значение удельного веса каждого из подходов:

	А	Б	В	Г	Итоговое значение
	0,13	0,10	0,53	0,23	
С	0,10	0,17	0,89	0,20	0,55
Д	0,90	0,83	0,11	0,80	0,45
Сумма					1,00

Подход	Предварительная стоимость, тенге	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, тенге
Сравнительный	15 133 000	0,55	8 325 277
Доходный	78 694 000	0,45	35 401 240
Итого			43 726 517
Итого, округленно			43 727 000

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

4.1. Итоговое заключение о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование объекта оценки	Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок до 07.06.2054 года	
Адрес места нахождения оцениваемого имущества	РК, Костанайская обл., Наурзумский район, Шолаксайский с.о.	
Наименование собственника	ТОО "ШОЛАКСАЙ-1", БИН010440003337	
Дата оценки	«15» мая 2026 года	
Итоговая величина стоимости объекта оценки, тенге	**43 727 000**	**сорок три миллиона семьсот двадцать семь тысяч**
Оценщик	**Шевченко Виктор Александрович.**	

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.