ТОО «EFFORT AUTO»
РК, Алматы к-сы, Муканова к-сі, 233
тел: +7 (727) 327 23 42,
моб: +7 (701) 317 9223
e-mail: effort_almaty@mail.ru
www.effortauto.kz

Экспертно-оценочная компания

ТОО «EFFORT AUTO»
РК, г. Алматы, ул. Муканова, д. 233
тел: +7 (727) 327 23 42,
моб: +7 (701) 317 9223
e-mail: effort_almaty@mail.ru
www.effortauto.kz

Исх.№ 965
от: 25.08.2026 г.

«Утверждаю»
Директор ТОО «Effort Auto»
Башлаева Н. А

ОТЧЕТ/ЕСЕП № S 395
об оценке недвижимого имущества
жылжымайтын мүлікті бағалау туралы

Дата составления отчета Есепті жасау күні	25 августа 2026 г.
Наименование объекта оценки Бағалау объектісінің отауы	Земельный участок, общей площадью – 0,15 га
Местонахождение объекта оценки Бағалау объектісінің орналасқан жері	РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, с. Ахмирово, уч. №159
Дата оценки Бағалау күні	21 августа 2026 г.
Номер и дата заключения договора об оценки Бағалау туралы шарт жасау нөмірі мен күні	Договор № 395/2 от 21.08.2026 г.
Цель оценки Бағалау мақсаты	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки Бағалау мақсаты	Результат оценки будет использован для исполнительного делопроизводства
Вид (Тип) определяемой стоимости Айқындалатын құнның түрі	Рыночная стоимость объекта оценки
Сведения о заказчике Тапсырыс беруші туралы мәлімет	Частный судебный исполнитель исполнительного округа ВКО, Олешкевич Олег Александрович, ИИН 871004300699, удостоверение личности № 054596638, выдано МВД РК от 27.01.2023 г. Адрес: РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, ул. Протозанова, 89, оф. 17
Сведения о собственниках Меншік иесі туралы мәлімет	Кабдиев Айдын Жумабекович, ИИН 870512301745, Адрес: РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск
Сведения об оценщике Бағалаушы туралы мәлімет	Башлаев Максим Васильевич, ИИН 871203301906, свидетельство члена палаты № 00043 от 01.01.2020 г, выданное ПО «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана» , трудовой договор № - ТД030117 от 05.01.2017г ТОО «Effort Auto» , БИН 080940007648 ИИК KZ048560000000514118, БИК KCJBKZKX АГФ АО «Банк Центр Кредит» Руководитель Башлаева Наталья Анатольевна Адрес: РК, г. Алматы, Алмалинский р/он, ул. Муканова, д.233, н.п 174

г. Усть-Каменогорск, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ**		**3**
	1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
	1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
	1.3.	СВЕДЕНИЕ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	3
	1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	3
	1.5.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ	4
	1.6.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	5
2.	**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**		**6**
	2.1.	ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
	2.2.	СОСТАВ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
	2.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.	**РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА**		**8**
	3.1.	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЕННЫХ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ	8
	3.2.	ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	8
	3.3.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
	3.4.	ОБОСНОВАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	13
	3.5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТЫ, ВЫПОЛНЕННЫЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ/МЕТОДОВ	14
	3.6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	23
4.	**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**		**23**
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ			**25**
ПРИЛОЖЕНИЯ №1 АКТ ОСМОТРА			**26**
ПРИЛОЖЕНИЯ №2 ФОТОМАТЕРИАЛЫ			**27**
ПРИЛОЖЕНИЯ №3 СКРИНШОТЫ АНАЛОГОВ			**31**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки - Договор на проведение оценки**№** 395/2 от 21.08.2026 года..
1.2. Задание на оценку
Наименование объекта оценки – Земельный участок, общей площадью – 0,15 га
Местонахождение объекта (адрес): РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, с. Ахмирово, уч. №159
Кадастровый номер: 05:085:109:1217
Идентификация оцениваемого имущества (тип имущества): недвижимое имущество
Собственник объекта Кабдиев Айдын Жумабекович, ИИН 870512301745,
Адрес: РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск
Заказчик оценки: Частный судебный исполнитель исполнительного округа ВКО, Олешкевич Олег Александрович, ИИН 871004300699,
удостоверение личности № 054596638, выдано МВД РК от 27.01.2023 г.
Адрес: РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, ул. Протозанова, 89, оф. 17
Оцениваемые имущественные права и интересы: право частной собственности
Вид оценки: Обязательная, по постановлению ЧСИ
База оценки: рыночная стоимость
Вид (тип) стоимости: рыночная стоимость объекта оценки
Цель оценки: Определение рыночной стоимости
Назначение (предполагаемое использование) оценки: Результат оценки будет использован для исполнительного делопроизводства
Дата оценки: 21.08.2026 г.
Дата обследования (осмотра) объекта оценки: *21.08.2026* г.
Дата составления отчета: 25.08.2026 г.

1.3. Сведение об оценщике

Ф.И.О.	Сведения о квалификации и профессиональном образовании
Башлаев Максим Васильевич Оценщик	- ИИН 871203301906 - Адрес: РК, г. Алматы, Алмалинский р/он, ул. Муканова, д.233, н.п 174 - Квалификационное свидетельство оценщика о присвоении квалификации «Оценщик» по специализации «Оценка недвижимого имущества» № 00033, выданное ПО «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков Казахстана «Bagalau Qazaqstan» 13.07.2018 г. - Свидетельство члена палаты № 00043 от 01.01.2020г, выданное ПО «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана». - Сертификат, регистрационный №Ф-00024 от 01.09.2009 г. по специальности оценка недвижимости, движимого имущества и предприятия как имущественного комплекса, квалификация «помощник специалиста по оценке имущества»; - трудовой договор № ТД030117 от 05.01.2017г с ТОО «Effort Auto» - Договор страхования № 253131232 добровольного страхования ГПО оценщика от 21.07.2026., АО СК «НСК» - Диплом ЖБ-Б № 01050305 от 04.05.2010 г. – Казахский Национальная технический университет им. К.И. Сатпаева, Специальность 050718 Электроэнергетика, Квалификация – инженер. - ТОО «Effort Auto», БИН 080940007648 - Фактический адрес месторасположения: РК, г. Алматы, Алмалинский р/он, ул. Муканова, д.233, н.п 174

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

• Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

• Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
• Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, политических, физических факторов и изменения законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
• Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме, как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представляемой документации или другой информации.
• Оценщик соблюдает конфиденциальность данного исследования, но не несет ответственности за экземпляр, переданный Заказчику.
• При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов при сокрытии их заказчиком.
• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

1.5. Перечень документов, использованных при оценке

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

1) Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 г. № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями, внесенными законами РК от 31.12.2021 № 100; от 01.07.2024 № 107-VIII; от 15.03.2025 № 172-VIII; от 24.06.2025 № 196-VIII).
2) Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков, утвержденный приказом Министра финансов РК от 26.04.2018г № 487.
3) Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденный Приказом Министерства финансов РК от 3 мая 2018 года № 501 (с изменениями от 23.03.2025 г.).
4) Стандарт оценки «Виды стоимости» (Приложение 3 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519) (с изменениями № 104 от 05.03.2025 г.).
5) Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519) (с изменениями № 104 от 05.03.2025 г.).
6)

Перечень использованной литературы:

1) Основы оценки недвижимости: учебное пособие,2-е издание, дополненное, переработанное под редакцией к.э.н., профессора АЭУ-ЕИР Калинина А.Н.-Алматы, Ашхабад, РПО, Союз экономистов Туркменистан, 2014-174с.
2) Основы оценки предприятия (бизнеса): учебное пособие под общей редакцией к.э.н. Профессора АУЭ-ЕИР, Председателя ЭС РПО Калинина А.Н. Издание 2-е, дополненное-Алматы, РПО, Союз экономистов Туркменистана, 2014-229с.
3) Шевчук А.И «Теория и практика оценки недвижимости» (материалы семинара) Учебно-методический центр Республиканской палаты оценщиков (УМЦ, РПО), ПО *«Карагандинская палата Казахстанской ассоциации* оценщиков» (КП КАО), 2014. -197с.
4) Основы оценки предприятия (бизнеса): учебное пособие под общей редакцией к.э.н. Профессора АУЭ-ЕИР, Председателя ЭС РПО Калинина А.Н. Издание 2-е, дополненное-Алматы, РПО, Союз экономистов Туркменистана, 2014-229с.

5) Жарикова А.В., Сорокин Ан. В. Оценка стоимости предприятия: Учебное пособие для студентов всех форм обучения направления подготовки «Менеджмент» / Рубцовский индустриальный институт. – Рубцовск, 2015. – 78 с.
6) Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с.
7) Т. Саати. Принятие решений. Метод анализа иерархий. Перевод с английского Р.Г. Вачнадзе. – М.: Радио и связь, 1993г.
8) Типовой кодекс деловой и профессиональной этики оценщиков, утвержденный приказом Министра финансов РК от 26.04.2018г № 487.
9) База недвижимости https://krisha.kz/
10) Справочник оценщика №1-2026 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2026. – 209 с.

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

- Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущества от 09.07.2026 г.;
- Уведомление о государственной регистрации от 06.03.2019 г.;
- Договор купли-продажи от 05.03.2019 г.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете

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

6) **уполномоченный орган в области оценочной деятельности** – центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в области оценочной деятельности;

7) **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;

8) **недостоверный отчет об оценке** – письменный документ, составленный с нарушением требований законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, с использованием недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 14 настоящего Закона;

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

10) **экспертиза отчета об оценке** – исследование, проводимое экспертным советом палаты оценщиков в целях проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и стандартов палаты оценщиков;

11) **оценщик** – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

12) **свидетельство о присвоении квалификации "оценщик"** – документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы;

13) **палата оценщиков** – саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков;

14) **правила палаты оценщиков** – документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, определяющий порядок организации деятельности палаты оценщиков и ее членов;

15) **стандарт палаты оценщиков** – документ, разрабатываемый и утверждаемый палатой оценщиков, устанавливающий требования для многократного использования членами палаты оценщиков единых и обязательных принципов, характеристик к их услугам;

16) **квалификационная комиссия** – специализированный орган палаты оценщиков, созданный для проведения квалификационного экзамена для лиц, претендующих на получение свидетельств о присвоении квалификации "оценщик", "эксперт";

16-1) **реестр недобросовестных оценщиков** – список оценщиков, составленный на основании сведений палат оценщиков о приостановлении действия свидетельства и (или) лишении свидетельства и (или) прекращении действия свидетельства о присвоении квалификации "оценщик";

17) **конфликт интересов** – ситуация, при которой заинтересованность оценщика, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, или эксперта может повлиять на достоверность отчета об оценке или экспертного заключения;

18) **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;

19) **иная стоимость** – иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;

20) **эксперт** – член экспертного совета палаты оценщиков, имеющий свидетельство о присвоении квалификации "эксперт";

21) **свидетельство о присвоении квалификации "эксперт"** – документ, подтверждающий соответствие оценщика требованиям к уровню профессиональных знаний эксперта, установленным палатой оценщиков;

22) **заказчик** – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;

23) **аффилированные лица** – физические и (или) юридические лица, способные оказывать влияние на деятельность оценщика, имеющие возможность прямо и (или) косвенно принимать решения по определению возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки и (или) оказывать влияние на принимаемые друг другом (одним из лиц) такие решения, в том числе в силу заключенной сделки;

24) **третьи лица** – лица, не входящие в число оценщиков, экспертов и заказчиков, имеющие определенное отношение к объекту оценки, оценочной деятельности;

25) **международные стандарты оценки** – стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.

26) **земельный участок** — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу

27) **улучшения** — это процесс перехода объекта из одного состояния в состояние, которое считается лучшим

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки (земельный участок) проводился визуальным методом с фото фиксацией: 21 августа 2026 г.

Техническая характеристика объекта оценки представлена на основании технического паспорта на помещение (земельный участок) визуального осмотра оценщика и расчетных данных.

2.2. Состав объекта оценки

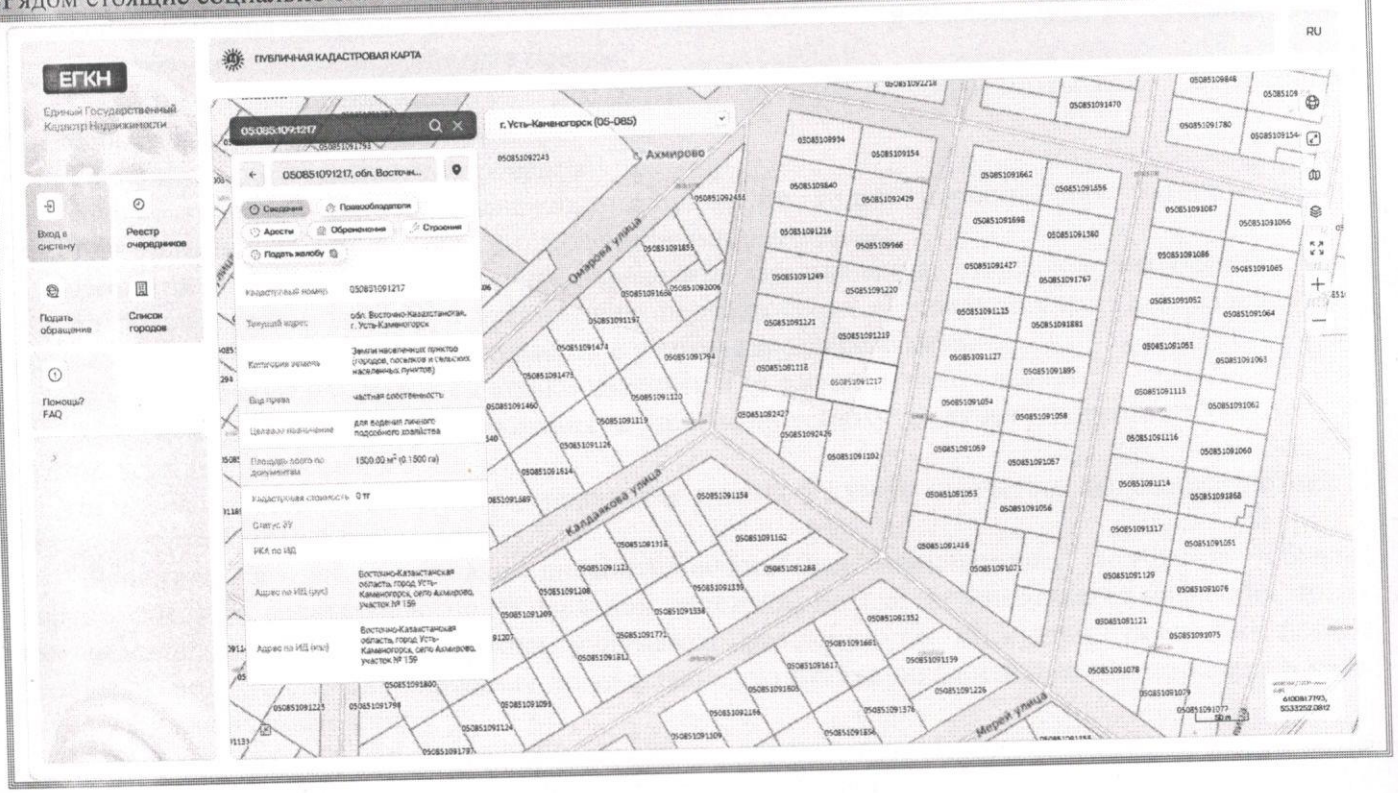
Земельный участок общей площадью 0,15 га.

2.3. Назначение объекта оценки

Сведено в таб. №1

2.4. Описание месторасположения объекта оценки:

РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, с. Ахмирово, уч. №159.
Рядом стоящие социально значимые объекты – Общеобразовательная школа №49



Таблица№1 характеристики земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показатель
Право на земельный участок	частная собственность
Кадастровый номер земельного участка	05:085:109:1217
Общая площадь, га	0,15
Целевое назначение	ЛПХ
Делимость	н/у
Ограничения в использовании и обременения земельного участка	нет

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Согласно Стандартам оценки (Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» (Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519) (с изменениями № 104 от 05.03.2025 г.)., при оценке имущества используется один или более

подходов к оценке. Необходимо принимать во внимание актуальные и целесообразные подходы к оценке. Три подхода, предоставленные и описанные ниже, являются основными подходами, которые пользуются при проведении оценки. Все они основаны на экономических принципах ценового равновесия, ожидания выгод или замещения.

1. сравнительный подход;
2. доходный подход;
3. затратный подход.

Установление рыночной или иной стоимости производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

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.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

прогнозирование величин денежных потоков по годам периода, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;

рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;

определение соответствующей ставки дисконта и ее расчет с обоснованием;

применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;

определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости.

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества обычно определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

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

Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) прогнозирование валового дохода:

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и типовых условий аренды) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;

2) расчет действительного дохода, исходя из расчетного или фактического коэффициента загрузки данного или аналогичного объекта;

3) расчет ЧОД и рентного дохода;

4) в качестве расчетного ЧОД принимается нормализованный чистый операционный доход за один год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет, либо дохода последнего полного финансового года, либо на основании прогноза, основанного на рыночных данных;

5) обоснование выбора оценочной процедуры определения соответствующей ставки капитализации и ее расчет;

6) расчет стоимости объекта оценки путем деления ЧОД или рентного дохода на ставку капитализации.

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.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства(замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства(замещения) и накопленным износом.

Стоимость полного воспроизводства, как правило, определяется при оценке объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Стоимость замещения определяется при оценке объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

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.

Величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания (обесценения).

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.

Также неустранимый физический износ определяется 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.

Функциональное 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.

Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализации потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами или иными методами с применением расчетных процедур.

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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Перед проведением анализа объекты-аналоги проходят тест на сравнимость с объектом оценки. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

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.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов, при этом первые пять корректировок выполняются в строгом порядке, остальные выполняются в произвольном порядке:

1) корректировка на переданные имущественные права – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и другое);

2) корректировка на торг – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок;

3) корректировка на финансовые условия – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется);

4) корректировка на условия продажи – учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется);

5) корректировка на время продажи – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется);

6) корректировка на местоположение – учитывает разницу цен в зависимости от местоположения;

7) корректировка на физические характеристики – учитывает разницу в физических характеристиках объектов;

8) корректировка на целевое использование недвижимости – учитывает отклонения на целевое использование;

9) прочие корректировки, по усмотрению оценщика.

Метод **общего коэффициента капитализации применяется к ЧОД** объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется усредненным отношением ЧОД сопоставимых аналогов к ценам продаж аналогов и используется как делитель к ЧОД оцениваемого объекта.

Метод **ВРМ** позволяет получить упрощенную оценку, которая используется только при сравнении не обремененных ипотекой объектов недвижимости, физически схожих и находящихся в одном географическом районе.

Метод статистического моделирования аналогичен методу сравнительного анализа, но корректирующие коэффициенты рассчитываются статистическими методами с использованием информации о ценах продаж (предложений) аналогов. На основе произведенных расчетов создается математическая модель оценки.

Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется в том числе следующими методами:

1) сравнительного анализа;

2) развития;

3) разнесения (аллокации);

4) извлечения (экстракции);

5) остаточной стоимости;

6) 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 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 **разнесения (аллокации)** – способ косвенного сравнения, 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 сравнения.

Метод **разнесения (аллокации)** предполагает следующую последовательность действий:

1) определение рыночной стоимости улучшений земельного участка (размещенных на нем зданий);

2) определение наиболее вероятного значения доли земли в рыночной стоимости застроенных земельных участков, подобных оцениваемому;

3) расчет рыночной стоимости земли как доли в рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с учетом коэффициента зонирования;

Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков путем анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов недвижимости, сравнимых в других отношениях.

Метод извлечения (экстракции) предполагает следующую последовательность действий:

1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

6) расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

7) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод **остаточной стоимости** 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.

Применение этих методов дает различные стоимостные показатели объекта оценки, поэтому в каждом из подходов целесообразно применять те методы, которые дадут наиболее реальную стоимость объекта.

Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика:

1. Выезд оценщика на место, осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Сбор информации и предварительный анализ данных;
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;
4. Выбор уместных методов оценки и их применение;
5. Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;
6. Подготовка отчета об оценке.

3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Обоснование и выбор методов оценки

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

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

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

Земельный участок представляет собой определеннуютерриторию, занятую различными видами использования. В роцессе оценке необходимо учитывть не только юридический статус земельного участка, но и его физические характеристики, рыночные условия, а также возможные ограничения и обременения.

Для оценки земельного участка был принят сравнительный подход, так как он позволяет максимально учитывать рыночные условия и аналогичные сделки, происходящие на рынке недвижимости. Этот метод основан на принципе замещения, который подразумевает, сто разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем он затратит на приобретение аналогичного объекта с аналогичными характеристиками. Оценщик, с целью исключения погрешности и введения в заблюждение относительно стоимости объекта оценки пользователей Отчета об оценке, счёл необходимым использовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта, поскольку он позволяет учитывть фактические рыночные условия и аналогичные сделки.

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

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

Суть которого предполагает посследовательное внесения в цены отработанных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленнеых различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.

3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов

Процесс определения стоимости объекта оценки включает в себя выполнение следующих работ:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;

• Выполнение расчетов по установлению стоимости объекта выбранными методами/подходами;

• Обобщение полученных результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

• Составление и написание Отчета об оценке.

Расчеты, выполненные методом сравнительного анализа, в рамках сравнительного подхода

В качестве сравнительных показателей использована информация о продажах аналогичных объектов, на август 2026 г., опубликованная на специализированном сайте www.krisha.kz.
На основе анализа предложений по аналогичным объектам, было отобрано три объекта-аналога, по своим характеристикам наиболее близких к оцениваемому:

Таблица№2 данные о выбранных аналогах проанализированы оценщиком и сведены

Характеристики	Аналог - 1	Аналог - 2	Аналог - 3
Концепция объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, тенге	**10 000 000**	**9 600 000**	**6 000 000**
Дата сделки (предложения)	Август 2026 г.		
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местонахождение	РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, Достык30	РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, Байсеитова 24	РК, ВКО, г. Усть-Каменогорск, Сейфуллин
Площадь земельного участка, га	0,15	0,15	0,1
Передаваемые права	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Наличие коммуникаций	рядом	рядом	рядом
Целевое назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Дополнительные улучшения	фундамент	фундамент, строение	фундамент
Источник информации	https://krisha.kz/a/show/696205435	https://krisha.kz/a/show/1002873933	https://krisha.kz/a/show/1009379986

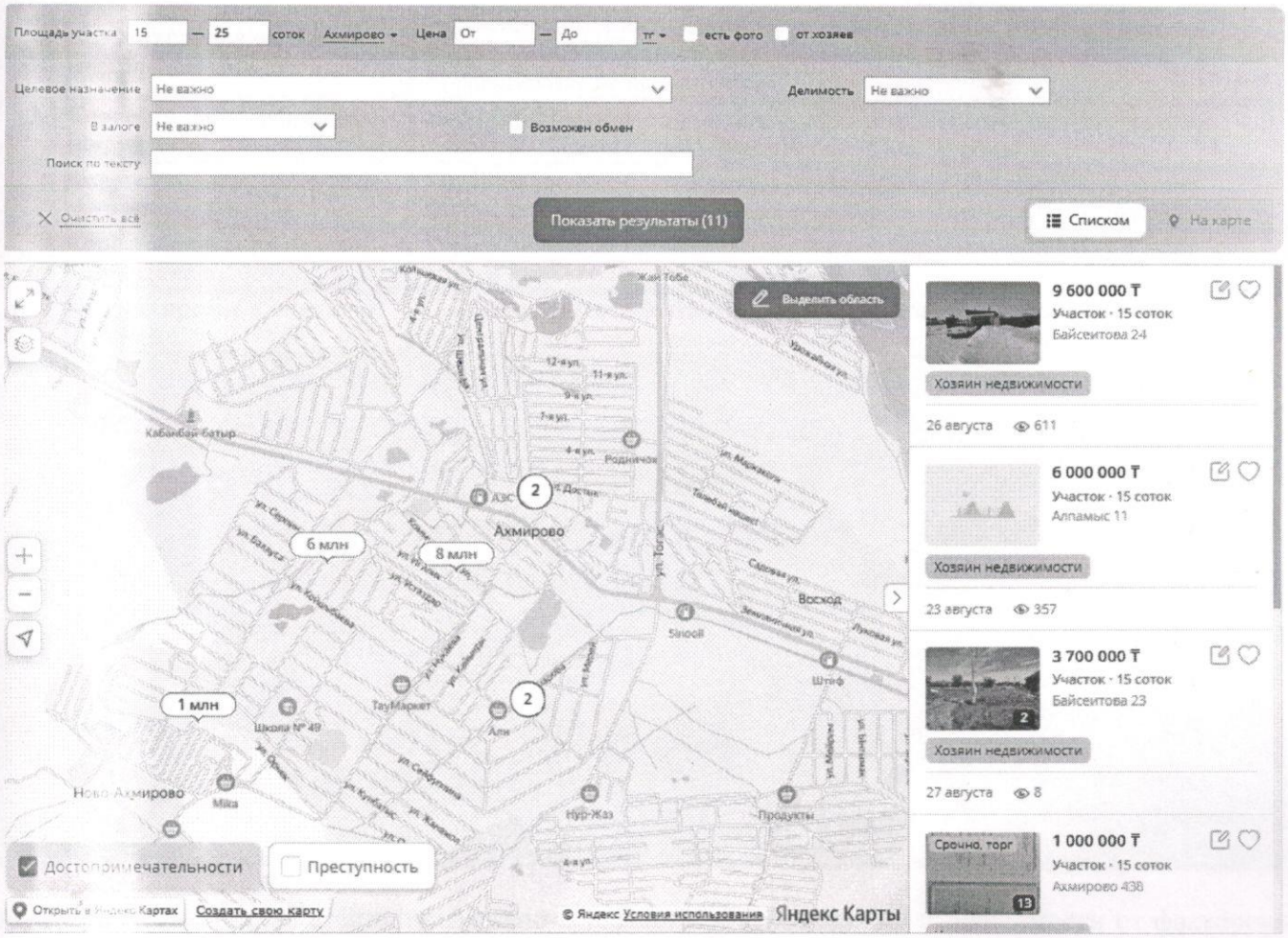


Таблица №3 Тест на сравнимость

Средняя арифметическая цены предложения	533 867		
Отклонение от средней арифметической в тенге за 1 сотку	**-26 133**	**-3 733**	**29 867**
Среднее квадратическое отклонение	28 186		
Коэффициент вариации * (Допустимое до 33 %)	5%		

Таким образом, в данном случае можно говорить, о том, что рассчитанный коэффициент вариации исходя из выбранных объектов-аналогов, находится в допустимом диапазоне, т.е. менее 33% – выборка однородна.

Таблица №4корректировок земельного участка

1	**Корректировка на переданные имущественные права**	Учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.) Поправка не применялась.
2	**Корректировка на торг**	Корректировка на торг: учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Расчет корректировки проводился согласно "Справочника оценщика 2-2026" таб.6. Диапазон 10-20% (берется средний диапазон).
3	**Корректировка на финансовые условия**	Учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется)
4	**Корректировка на условия продажи**	Учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется)
5	**Корректировка на время продажи**	учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). В данном случае корректировка не применялась, поскольку все аналоги приняты на дату оценки.