«Компания Фин-Юр-Сервис»
ЖАУАПКЕРШІЛІГІ ШЕКТЕУЛІ
СЕРІКТЕСТІГІ

ҚР, Ақтөбе облысы, Ақтөбе қаласы
Тәуелсіздік даңғылы, 5/1 үй, 24 оф.
тел/факс: 8 (7132) 41-46-09

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Компания Фин-Юр-Сервис»

РК, Актюбинская область, город Актобе
пр.Тауелсиздик, д.5, кор.1,оф.24
e-mail: finjurservice@mail.ru

«Утверждаю»
Генеральный директор
ТОО «Компания Фин-Юр-Сервис»

Таганова Акгуль Тулегеновна
«07» июля 2021 г.

ОТЧЕТ № 21/07-13
об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Дата составления отчета:	07.07.2021 г.
Наименование объекта:	Жилой дом (литер А), общей площадью – 131,0 кв.м., кошара (литер Б), общей площадью- 837,7 кв.м., с земельным участком общей площадью – 1000,0 га, на праве временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком до 28 октября 2051 года общее совместное (кадастровый номер 02-027-037-446)
Месторасположение оцениваемого имущества:	РК, Актюбинская область, Мугалжарский район, с.о.Батпаккольский, ст-е 1446
Дата оценки	07.07.2021 г.
Цель оценки	Определение возможной рыночной стоимости
Номер и дата заключения договора об оценке	Договор на проведение оценки № 21/07-13 от 03.07.2021 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Заказчик:	Сембаев Бекболат Тулепбаевич
Реквизиты заказчика:	Удостоверение личности № 019817730 выдано МЮ РК от 20.01.2007 года ИИН 790703300450
Адрес заказчика:	РК, Актюбинская область, Мугалжарский район
Ф.И.О. оценщика	Таганова Акгуль Тулегеновна
Палата оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»	Свидетельство № 189/4 от 01.01.2021 года.
Наименование юридического лица	ТОО «Компания Фин-Юр-Сервис» БИН 030 240005 022 Юридический адрес: г. Актобе, пр.Тауелсиздик, д.5/1, оф.24, код17 Реквизиты банка: БИК HSBKKZKX р/с KZ466017121000000369 в АО «Народный Банк Казахстана»
Рыночная стоимость объекта оценки	**19 301 441 (девятнадцать миллионов триста одна тысяча четыреста сорок один) тенге.**

г. Актобе – 2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование раздела	Страница
1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	3
1.1.Основание для проведения оценки	3
1.2.Задание на оценку	3
1.3.Сведения об оценщике	3
1.4.Сделанные допущения и ограничивающие условия	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. Общая характеристика и состояние объекта	6
2.3.Описание (состав) объекта оценки	6
2.4.Назначение и текущее использование объекта оценки	6
2.5. Описание основных характеристик оцениваемого объекта	7
3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	8
3.1. Методология оценки	8
3.2.Обоснование выбора метода оценки	8
3.3.Описание процесса оценки	12
3.4.Расчеты, выполненные выбранными подходами/ методами	14
3.4.1. Расчет стоимости земельного участка	14
3.4.2. Расчет стоимости здания	16
3.5. Согласование результатов	19
4.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	20
Приложения *(фотографии объекта оценки, копии правоустанавливающих документов, аналоги объекта оценки, акт осмотра)*	21-24

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1.Основание для проведения оценки

Основание — Договор об оценке № 21/07-13 от 03.07.2021 года

1.2.Задание на оценку

Наименование оцениваемого объекта:	Жилой дом (литер А), общей площадью – 131,0 кв.м., кошара (литер Б), общей площадью- 837,7 кв.м., с земельным участком общей площадью – 1000,0 га, на праве временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком до 28 октября 2051 года общее совместное (кадастровый номер 02-027-037-446)
Собственник объекта:	Сембаев Бекболат Тулепбаевич, Сембаева Динара Бекеновна
Местонахождение объекта:	РК, Актюбинская область, Мугалжарский район, с.о.Батпаккольский, ст-е 1446
Оцениваемые права	Полные
Вид оценки:	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество, нематериальный актив
База и вид определяемой стоимости	Рыночная
Целевое назначение оценки	Для обеспечения займа

1.3.Сведения об оценщике

Оценщик	Таганова Акгуль Тулегеновна
Индивидуальный идентификационный номер	800 205 401 373
Местонахождение	РК, Актюбинская область, г. Актобе, пр. Тауелсиздик , д.5/1, оф.24, код 17
Свидетельств о присвоении квалификации "оценщик"	№КАО-0147-ОНИ от 13.07.2018 г.
Палата оценщиков	ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков»
Гражданско-правовая ответственность	АО СК «НОМАД Иншуранс». Договор Серия В-ОЦ № 080-21-9634738/418106ДС добровольного страхования гражданско-правовой ответственности оценщиков от 12.06.2021 года. Общая страховая сумма – 16 000 000 тенге.
Наименование компании	ТОО «Компания Фин-Юр-Сервис»
Местонахождение	РК, Актюбинская область, г. Актобе, пр. Тауелсиздик , д.5/1, оф.24, код 17 finjurservice@mail.ru
Реквизиты компании	ИИК: KZ466017121000000369 в АО «Народный Банк Казахстана». БИК HSBKKZKX РНН 600 700 561 830 БИН: 030 240005 022

1.4.Сделанные допущения и ограничительные условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание заказчиком и оценщиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью заказчика и оценщика. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

1. Приведенные в отчете анализ, мнения заключения и полученные выводы являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
2. Нами осмотрен объект оценки, являющийся предметом данного отчета. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Настоящая оценка произведена в соответствии и на условиях, определенных Стандартами, утвержденными Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519.

4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует не предвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которы могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключени содержащихся в данном отчете.

6. Приведенная выше сертификация оценки находится в зависимости от выполнения нижеследующи условий, а также тех особых и ограничительных, которые были упомянуты оценщиком в настоящем отчете.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность по вопросам юридического характера воздействующие на оцениваемое имущество или титул собственности на него, таким образом, оценщик н выносит ни какого суждения относительно этого титула, который рассматривается как полноценный свободный от каких-либо претензий, уступок или ограничений, помимо оговоренных выше.

8. От оценщика не требуется давать свидетельство или появляться в суде вследствие проведенной оценк данной собственности, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызов суда.

9. При проведении оценки Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов оказывающих влияние на собственность, почву или сооружение.

10. В своей работе Оценщик исходил из того, что представленная информация является точной правдивой, и не проводил ее проверки. За основу в расчетах Оценщиками принимаются технические данны (площадь, объем, высота и т.д.), указанные в правоудостоверяющих документах.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о оценке.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемог имущества и не является гарантией того, что это имущество будет реализовано по цене, указанной в Отчете.

13. 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, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта.

14. Публикация отчета об оценке целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без его письменного согласия.

1.5.Перечень документов, использованных при оценке

Нормативные правовые акты:

1) Гражданский кодекс Республики Казахстан (общая часть) от 27 декабря 1994 г. введен в действие постановлением Верховного Совета Республики Казахстан от 27 декабря 1994 г. №269-XII (с изменениями и дополнениями).

2) Гражданский кодекс Республики Казахстан (особенная часть) от 1 июля 1999 г. введен в действие Законом Республики Казахстан от 1 июля 1999 г. №410-I (с изменениями и дополнениями).

3) Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК.

Стандарты оценки:

1. Международные стандарты оценки, утвержденные Международным советом по стандартам оценки (МССО) 2011/ Пер. с англ. Под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. М.: СООО «Российское общество оценщиков», 2013. 188 с.

2. Стандарт оценки «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», утвержденного приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501.

3. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

4. Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества» согласно Приложению 1 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

5. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» согласно Приложению 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

6. Стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости» согласно Приложению 3 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

7. Стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов» согласно Приложению 4 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

8. Стандарт оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе» согласно Приложению 5 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

9. Стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов» согласно Приложению 6 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

Перечень правоустанавливающих и идентификационных документов (копии):

1. Технический паспорт от 12.03.2007 года.
2. Акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на ЗУ № 0506021 от 23.11.2015 года.
3. Договор аренды на ЗУ № 305 от 23.10.2015 года.
4. Постановление № 389 от 23.10.2015 года.
5. Договор безвозмездной передачи недвижимого имущества № 1214 от 19.04.2021 года.
6. Дополнительное соглашение к договору аренды от 19.02.2021 года.

Источники, использованные при проведении оценки:

https://www.olx.kz/

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

Движимое имущество – транспортные средства, товары в обороте, ценные бумаги, Согласно Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 10 января 2018 года № 133-V ЗРК и Национальных стандартов Республики Казахстан (Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки») используются следующие понятия:

1. **внешнее (экономическое) устаревание** – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);
2. **дата оценки** - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;
3. **действительный валовый доход** – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
4. **заказчик** - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки;
5. **здание** – искусственное строение, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей. Здание может иметь подземную часть;
6. **земельное улучшение** – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;
7. **иная стоимость** - иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки;
8. **коэффициент капитализации** – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;
9. **недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
10. **объекты незавершенного строительства** – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;
11. **остаточный срок экономической жизни объектов оценки** – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;
12. **отчет об оценке** - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
13. **оценка** - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
14. **оценщик** - физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;
15. **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;
16. **рентный доход (земельная рента)** – доход, который получается при передаче недвижимого имущества за плату. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;
17. **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;
18. **сопоставимые данные** – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

19. **срок экономической жизни земельных улучшений** – период, на протяжении которого получаемый и предполагаемый доход от земельных улучшений, превышает операционные расходы, связанные получением этого дохода. Срок экономической жизни земельных улучшений отображает период, протяжении которого расходы на поддержание земельных улучшений в пригодном для эксплуатац состоянии окупаются;
20. **стандарт оценки** - нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченны органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочно деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
21. **ставка дисконтирования** – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной сумм подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;
22. **сооружение** - искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводны и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальны ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладк проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение также может иметь художественно-эстетическо декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;
23. **стоимость воспроизводства** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценк на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, учетом износа объекта оценки;
24. **фактический (хронологический) возраст земельных улучшений** – период от начала эксплуатаци земельных улучшений до даты оценки;
25. **физический износ** – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванны изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно климатических и других факторов;
26. **функциональное устаревание** – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможност осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованным архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;
27. **чистый операционный доход (ЧОД)** – доход, который определяется как разность между действительны валовым доходом и операционными расходы;
28. **элементы сравнения** – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемы имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристик использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие;

Раздел 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Дата осмотра объекта оценки:	03 июля 2021 г.

2.2. Общая характеристика и состояние объекта оценки.

Описание района расположения:

Наименование района	РК, Актюбинская область, Мугалжарский район, с.о.Батпаккольский, ст-е 1446
Пересечение улиц	-
Инфраструктура района	Мугалжарский район
Престижность (привлекательность) района	Низкая
Экологическая обстановка	Хорошее
Транспортная инфраструктура (доступность общественного транспорта)	Удовлетворительное

2.3. Описание (состав) объекта оценки.

На территории земельного участка расположен жилой дом и кошара.

Литер	Наименование	Год постройки	Описание конструктивных элементов			Общая площадь, м^2	Объем, м^3	Площадь застройки,м^2
			стены	фундамент	кровля			
А	Жилой дом	2006	панели	ж/б блок	шифер	131,0	462	154
Б	Кошара	2006	панели	ж/б блок	м.совм.	837,7	2592	864

2.4. Назначение и текущее использование объекта оценки.

Целевое назначение	Фактическое (текущее) использование на дату оценки
Жилой дом и кошара	Используется по назначению

2.5. Описание основных характеристик оцениваемого объекта.

Характеристика жилого дома (литер А)

Элементы	**Описание**
Год постройки	2006 г.п.
Фундамент	ж/б блок
Стены	панели
Перекрытия	плиты
Кровля	шифер
Общая (жилая) площадь, м²	131,0

Характеристика кошары (литер Б)

Элементы	**Описание**
Год постройки	2006 г.п.
Фундамент	ж/б блоки
Стены	панели
Перекрытия	плиты
Кровля	м.совм.
Общая (жилая) площадь, м²	837,7

Описание элементов внутренней отделки

№	**Наименование**	**Описание**
1	Оконные рамы	Деревянные
2	Двери	Входная дверь: Деревянная, металлическая Внутренние: Деревянные
	Животноводческая база и жилой дом	
3	Стены	Побелка
4	Потолок	Побелка
5	Пол	Земляной, деревянные

Описание земельного участка.

1	Площадь земельного участка	1000,0 га
2	Кадастровый номер	02-027-037-446
3	Целевое назначение	ведение крестьянского хозяйства
4	Делимость	Делимый
5	Ограничение	Право проезда и доступа для эксплуатации подземных и наземных линейных инженерных коммуникаций
6	Форма участка	**Прямоугольная**, квадратная, неправильная, многоугольная, иная
7	Топография	**Ровное место**, пологий склон, крутой склон, иное
8	Состояние участка	Не разработан, **расчищен и спланирован**, разработан, имеются посадки, иное
9	Неблагоприятные условия окружающей среды	Затопление, близость оврагов, низкая несущая способность грунта, близость залегания грунтовых вод, оползни, сейсмичность (в баллах), иное
10	Транспортная доступность участка (выбор нескольких значений)	Главная автодорога / **второстепенная автодорога** / пересечение главной дороги / пересечение второстепенной дороги / пересечение главной и второстепенной дорог / железнодорожный проезд (станция) / морской (речной) причал / иное
11	Качество дорог	**С твердым покрытием** / грунтовая
12	Состояние подъездных дорог	Хорошее (ремонт не требуется), **удовлетворительное** (требуется ремонт), плохое (требуется капитальный ремонт), проводятся ремонтные работы

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. В соответствии с Международными стандартами оценки, наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.[1]

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

---

[1] п. 6.3, ОППО, МСО 2007 (восьмое издание)

1. допустимость с точки зрения законодательства;
2. физическая возможность;
3. финансовая оправданность;
4. максимальная эффективность (оптимальный вариант использования).

В рамках настоящего исследования оценщик не проводил подробных расчетов, поскольку объектом оценки является животноводческая база и жилой дом. Использование данного объекта кроме как объект жилой недвижимости невозможно с точки зрения законодательства, финансовой оправданности максимальной эффективности.

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. Методология оценки

Принцип полезности заключается в соответствии объекта оценки удовлетворению потребности пользователя конкретном месте и в течение определенного периода времени. Объект обладает стоимостью, если он полезен необходим для реализации определенной цели хозяйственной деятельности (бизнеса), а его наличие способно удовлетворить потребность и гордость владельца, или принести ему другие выгоды.

Принцип спроса и предложения отражает соотношение предложения и спроса на подобное имущество Согласно этому принципу во время оценки учитываются рыночные колебания цен на подобное имущество прочие факторы, могущих привести к переменам в соотношении предложения и спроса на подобно имущество.

Принцип замещения заключается в соответствии максимальной стоимости объекта наименьшей цене или стоимости, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной полезностью Данный принцип основан на том, что расчетливый покупатель не будет платить за товар или услугу больше чем затраты на приобретение столь же удовлетворительного заменителя этого товара или услуги – при отсутствии осложняющих факторов времени, большего риска или неудобств. Наименьшие затраты по наилучшему альтернативному варианту – будь то заменитель или оригинал) – так или иначе свидетельствуют о *рыночной стоимости*, так или иначе. Этот принцип играет фундаментальную роль для всех трех подходов к оценке рыночной стоимости. (ОППО, 9.2)

Принцип ожидания заключается в установлении текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены при владении собственностью в будущем. При оценке важно знать, какой чистый доход от использования активов, а также от его перепродажи может быть получен в будущем. Для правильной оценки доходов и иных выгод, ожидаемых от владения объектом оценки, производится процесс приведения будущих доходов к их текущей стоимости, который называется дисконтированием.

Принцип вклада предельной продуктивности заключается в сопоставлении суммы увеличения (снижения стоимости объекта или чистого дохода его собственника вследствие наличия (отсутствия) дополнительного вклада.

Принцип динамичности и сбалансированности заключается в изменении стоимости объекта оценки, поскольку с течением времени и развитием конкуренции на открытом рынке прослеживается тенденция к выравниванию спроса и предложения и др.

Принцип наиболее эффективного использования заключается в учете зависимости рыночной стоимости объекта оценки от его наиболее эффективного использования. Под наиболее эффективным использованием понимается использования имущества, в результате которого стоимость объекта оценки будет максимальной При этом рассматриваются только те варианты использования имущества, которые технически возможны юридически допустимы, физически возможны и экономически целесообразны.

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

- 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:

- 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:

9 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.

7. 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:

9 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 ремон 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 элементо Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному срок экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется п 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 находитс отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроко жизни). При этом остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни 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 н соответствуют по качеству текущим стандартам.

Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо ка потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами применением расчетных процедур.

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

8. 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:

9 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:

9 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.

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:

9 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 расчето используются цены предложений, а не фактических сделок;

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

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

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

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

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

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

9) прочие корректировки, по усмотрению оценщика.

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

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

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

- Оценка земельных участков в зависимости от ее назначения и имеющейся информации определяется том числе следующими методами:
- 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 рассматриваемог имущества с аналогичными земельным участками, для которых имеются фактические данные по последни рыночным сделкам или ценам предложений.

Метод сравнительного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков определения объектов сравнения;

2) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продаж или цены предложения объектов сравнения;

3) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимост объектов сравнения;

4) согласование полученных результатов расчета.

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

Метод развития предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельног участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат н создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельны части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использовани земельного участка;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получени доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестировани капитала в оцениваемый земельный участок;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных использованием земельного участка.

Метод разнесения (аллокации) – способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношени между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частям имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениям на ней для целей сравнения.

Метод разнесения (аллокации) предполагает следующую последовательность действий:

- 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:

9 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:

9 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:

9 расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

2) определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

3) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

3.3.Описание процесса оценки

Оценка объекта проводится в следующем порядке:

1) Определение задания:

- идентификация оцениваемого имущества,
- идентификация имущественных прав,
- уточнение назначения оценки,
- установление базы оценки и вида стоимости,
- согласование даты оценки,
- определение прочих ограничивающих условий,
- осмотр и фотографирование объекта,
- заключение Договора на проведение оценки.

2) Предварительный этап:

- сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки,
- анализ спроса и предложения на аналогичное имущество,
- анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости.

3) Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы).

4) Согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) Составление полного повествовательного отчета.

Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления денежных потоков в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

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

Проведя анализ рынка недвижимости региона, оценщику не удалось обнаружить исходную рыночную информацию по рыночной аренде аналогичных объектов, что ведет к невозможности применения данного метода. Использовать для расчета арендные ставки, не озвученные в средствах массовой информации, не корректно. При определении обоснованной ставки капитализации возникают значительное количество сложностей и необходимость введения большого количества допущений. Применение данного метода в настоящей оценке представляется недостаточно корректным.

ИЛИ:

Оценщик не имеет достаточной информации для определения суммы и структуры расходов, необходимых для использования объекта оценки в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определения величины и структуры доходов от его наиболее эффективного использования, определения величины и структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов.

Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

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.

Оценщик располагает достаточным количеством информации о предложении земельных участков. Применение данного метода в настоящей оценке возможно с использованием корректировок.

Полная восстановительная стоимость объекта (затратный подход) оценки представляет собой стоимость средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительно-монтажные работы, материалы и конструкции, торговых наценок и транспортных тарифов и т.д. Таким образом, полная восстановительная стоимость определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительных работ. В этом случае воспроизводятся те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Оценщик располагает нормативной базой системы ценообразования для определения восстановительной стоимости объекта оценки с учетом всех видов износа. Применение данного метода в настоящей оценке возможно.

3.4. Расчеты, выполненные выбранными подходами/методами.

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.

В данном случае применен 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. Для сравнения приведем пример предлагаемых к продаже три аналога, приближенных по месту расположения к оцениваемому объекту:

Таблица 3.2.1. Расчет стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.olx.kz/obyavlenie/podhoz-IDh9Xuf.html#8bb9513d6a	https://www.olx.kz/obyavlenie/prodam-selhoz-kooperativ-180-ga-senokos-IDbHBos.html#8bb9513d6a	https://www.olx.kz/obyavlenie/prodam-zemelnyy-uchastok-dlya-kh-IDjont6.html#8bb9513d6a
Контакты продавца		87 053 807 569	87 015 548 144	8 747 516 97 40
Дата обращения к источнику информации		11.05.2021	11.05.2021	11.05.2021
Цена продажи, KZT		3 000 000	1 000 000	3 445 000
Площадь, сотки	100 000,00	44 700,00	18 000,00	83 400,00
Цена предложений за сотку, KZT		67	56	41
Переданные имущественные права	аренда сроком на 36 лет	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Процент поправки		-60,0%	-60,0%	-60,0%
Скорректированная цена		27	22	17

Расчет поправки на право собственности проводился с использованием нормативного метода, который основан на постановлении Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков», а также согласно маслихата Актюбинской области от 12 октября 2011 года № 415 и постановление акимата Актюбинской области от 12 октября 2011 года № 328. Зарегистрировано Департаментом юстиции Актюбинской области 4 ноября 2011 года № 3378. (расчет поправки приведен ниже в таблице 3.2.2.).

Корректировка на торг	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Процент поправки	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, KZT	23	19	14

Учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок, скидка на торг может составлять до 15% от первоначальной стоимости.

Корректировка на финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		23	19	14

Данная корректировка учитывает зависимость стоимости объекта от способа финансирования, среди которых выделяют: 1) финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом; 2) смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного; 3) смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку. Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки. Для расчета данной поправки необходимо выявить сделки, отличающиеся по способу финансирования от оцениваемого объекта, выяснить фактические условия финансирования таких сделок – длительность отсрочки полного платежа, процентную ставку, периодичность взносов в погашение остатка задолженности – и располагать информацией о рыночных условиях ипотечного кредитования недвижимости. В связи с тем, что способ финансирования будущих сделок по приобретению Объектов-аналогов предвидеть не представляется возможным, Оценщики в большинстве случаев исходят из предположения, что будущие сделки будут проведены по одному и тому же способу, соответствующему в свою очередь, способу финансирования объекта оценки. Таким образом, данная корректировка не применялась, т.к., по мнению Оценщиков, условия финансирования для всех сопоставимых объектов типичны.

Корректировка на условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT	23	19	14

Учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки (при анализе цен предложений не применяется).

Корректировка на время продажи			
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена, $	23	19	14

Учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется).

Риэлтерские услуги			
Процент поправки	0%	0%	0%
Скорректированная цена	23	19	14

Данная корректировка отражает расходы на услуги риэлтора. В сложившихся условиях рынка они составляют 1 - 1,5% от суммы сделки. В случае, если продажа аналога производится собственником самостоятельно, данная корректировка не применяется.

Расходы, производимые непосредственно после покупки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		23	19	14

Данная корректировка учитывает возможные расходы потенциального покупателя после приобретения объекта недвижимости. Так как, по мнению Оценщика, расходы, производимые непосредственно после покупки, в данном случае отсутствуют, данная поправка не применялась.

Месторасположение	РК, Актюбинская область, Мугалжарский район, с.о.Батпаккольский, ст-е 1446	Актюбинская область, Алгинский район	Актюбинская область, Алгинский район	Актюбинская область, Мартукский район
Процент поправки		-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена		18	15	11

Данная корректировка отражает разницу стоимости исходя их месторасположения объекта оценки. Определяется исходя из проводимого своими силами анализа рынка недвижимости, а так же исходя из устных консультаций с риэлторами.

Целевое назначение	ведение крестьянского хозяйства	ведение крестьянского хозяйства	ведение крестьянского хозяйства	ведение крестьянского хозяйства
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		18	15	11
При определении данной корректировки учитывается влияние рынка в зависимости от законно разрешенного целевого назначения. Так при идентичном целевом назначении корректировка составляет 0%. Данная корректировка может доходить до 7%.				
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		18	15	11
Учитывается наличие/отсутствие коммуникаций. Корректировка вносится при разнице в перечне коммуникаций, а так же в зависимости от того являются ли они (коммуникации) центральными или автономными. Составляет не более 5% за каждый вид инженерного обеспечения.				
Транспортная доступность	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		18	15	11
Для объекта оценки определяется при визуальном осмотре, а для аналогов определяется, исходя из устных данных, предоставляемых продавцом. Определяется как удовлетворительная и неудовлетворительная. Шаг между каждой позицией составляет 3-5%.				
Делимость	делимый	делимый	делимый	делимый
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		18	15	11
Делимый участок экономически более выгоден, так как при необходимости собственник может его разделить и использовать по своему усмотрению. Неделимый участок составляет минимум, необходимый для нормального функционирования на данном земельном участке в соответствии с целевым назначением. Корректировка составляет 3%.				
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		18	15	11
В соответствии с покупательским спросом, земельные участки с относительно ровным рельефом пользуются большим спросом и их стоимость несколько выше, чем земельные участки, находящиеся на склоне или имеющие резкий переход рельефа. Корректировка составляет не более 3%.				
Ограничения в использовании	**Право проезда и доступа для эксплуатации подземных и наземных линейных инженерных коммуникаций**	**нет**	**нет**	**нет**
Процент поправки		-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена		18	15	11

Ограничения в использовании налагаются государством и не мешают использовать земельный участок по его прямому целевому назначению, однако отсутствие подобных ограничений для собственника является предпочтительным. Корректировка составляет до 3%.				
Площадь ЗУ	**100 000,00**	**44 700**	**18 000**	**83 400**
Процент поправки		-10%	-10%	-5%
Скорректированная цена		16	13	10
Исходя из данных риэлторов, стоимость 1 кв.м недвижимости пропорционально уменьшается по мере увеличения площади недвижимости. Однако, следует учитывать, что данная корректировка уменьшается пропорционально у всех аналогов в зависимости от разности площадей аналогов и объекта оценки.				
Экономические характеристики	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		16	13	10
В классической теории оценки экономические характеристики – те характеристики недвижимости, касающиеся величины дохода и эксплуатационных расходов, которые связаны с различиями в управлении и контингенте арендаторов оцениваемой и сравниваемой недвижимости, а не с особенностями сделки (различиями в передаваемых правах или изменившимися рыночными условиями). Это означает, что к корректировкам на экономические характеристики относятся условия и срок аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и др., и применяются только для оценки доходных объектов недвижимости.				
Наличие построек и насаждений	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		16	13	10
Любое улучшение, находящееся на земельном участке повышает его стоимость. Размер данной поправки зависит от количества и затраченной суммы на имеющиеся улучшения и колеблется в пределах 3-20%				
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Процент поправки		0%	0%	0%
Скорректированная цена		16	13	10
Наличие у сопоставимых объектов любого дополнительного параметра, влияющего на цену, требует корректировки. В частности, корректировка учитывает зависимость цены объекта от количества и затраченной суммы на имущество не относящиеся к недвижимости: мебель, движимое имущество, неразрывно связанное с недвижимостью, которые могут быть включены в цену сделки или в долю собственности в оцениваемой недвижимости, но должны рассматриваться и оцениваться отдельно.				
Средневзвешенное значение стоимости 1 сотки, KZT		**13**		
Стоимость земельного участка, KZT		**1 300 000**		

Расчет поправки на право собственности (таблица 3.2.2.)

Площадь общая земельного участка (га)	Площадь общая земельного участка (кв.м)	Целевое назначение	Право на земельный участок	Оставшийся срок аренды (годы)	Дата окончания права временного землепользования	Процент от оценочной стоимости земельного участка исходя из срока аренды
1000,0000	10 000 000	размещение и обслуживание зданий	право временного возмездного землепользования (аренды) на ЗУ сроком на 36 лет	30,02	28.10.2051	60,00%

СТОИМОСТЬ ПРАВА АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ОПРЕДЕЛЁННАЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ, СОСТАВЛЯЕТ:

1 300 000 (один миллион триста тысяч) тенге.

3.4.2. Расчет стоимости здания.

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости, в рамках затратного подхода предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 куб.м., 1 кв.м., 1 единицы, 1 погонного метра) аналогичного здания/сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (территориальные коэффициенты и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Для расчета стоимости объекта оценки в качестве сравнительной единицы нами выбрана стоимость 1 куб.м., 1 кв.м., 1 единицы, 1 погонного метра зданий/сооружений объекта оценки. Полная восстановительная стоимость зданий и сооружений определена методом на основе укрупненных показателей восстановительной стоимости для зданий и сооружений (УПСС). Полная восстановительная стоимость определена на основании собранной информации и технических характеристик зданий и сооружений объекта оценки с использованием стоимости 1 куб.м., 1 кв.м., 1 единицы, 1 погонного метра зданий/сооружений объекта оценки.

Процедура определения восстановительной стоимости зданий с применением методической литературы подразделяется на следующие этапы:

1. Устанавливается строительный объем оцениваемого здания.
2. Из соответствующего сборника УПСС выбирается аналог оцениваемому объекту.

Сборники УПСС являются официальными изданиями КО-Инвест, г.Москва, в уровне цен на 01.01.2014 года для условий строительства г.Астана. Данные стандарты оценки повышают требования к достоверности информации, используемых оценщиками.

Правила пользования Сборниками УПСС прописаны в разделе «Информационная основа и принципы построения изданий КО-Инвест серии «Справочник оценщика». Согласно Общей части, укрупненные показатели восстановительной стоимости содержат восстановительную стоимость 1м^3 строительного объема зданий или восстановительную стоимость 1м^2 площади объекта или его протяженность в зависимости от их назначения, конструкции, в зависимости от класса качества зданий и класса конструктивных систем зданий и сооружений, указанных в технической части соответствующего Сборника.

В восстановительную стоимость оцениваемого объекта включены все прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно – изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3-х км при отсутствии коммунального транспорта и др.

3. Определяется стоимость 1м^2 или 1м^3 строительного объема.
4. Проводятся корректировки на поправочные коэффициенты (конструктивные особенности, сейсмичность, размеры и т.п.)
5. Для перевода скорректированной стоимости аналога применяются корректирующие коэффициенты стоимости строительства, выпускаемые компанией «КО-ИНВЕСТ» ежеквартально и учитывают изменение цен на строительном рынке.
6. К полученной стоимости добавляется НДС.
7. Полная восстановительная стоимость уменьшается на величину накопленного износа.

Износ определяется, как уменьшение полезности вещи, а значит и ее стоимости, по любой причине. Объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Износ имущества – это процесс потери физических, функциональных и других характеристик объектов недвижимости во времени.

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных физических факторов (физическое и химическое выветривание, усталость материалов, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.)

Физический износ делится на устранимый и неустранимый. Устранимый физический износ возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со времен, а также небрежной эксплуатации. В денежном выражении этот вид износа определен как «стоимость отложенного ремонта», то есть затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному. Неустранимый физический износ – затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной

устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Физический износ рассчитан согласно правилам оценки физического износа зданий и сооружений РДС РК 1.04-07-2002 с учетом технического состояния конструктивных элементов. Физический износ ограждения и прочих благоустройств определен по нормативному сроку полезного использования, на основании справочника оценщика (часть 1) и информации полученной от собственника.

Функциональный (моральный) износ обусловлен устареванием используемых компоновочных решений, изменением требований комфортности, качеством используемых материалов, применяемым инженерным оборудованием, техническим оснащением, дизайном и т.д.

Функциональный износ делится на устранимый и неустранимый. Устранимый функциональный износ – исправимый недостаток сооружения, вызванный мелкими дефектами конструкций, планировки, строительных материалов или объемно пространственного решения. Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно – планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Функциональный износ принят равным – 0%.

Внешний износ связан, например, с изменением экологической обстановки или со строительством рядом с объектом новых зданий или сооружений, которые могут существенно ухудшить эксплуатационные характеристики оцениваемого здания, и как следствие этого изменить рыночную стоимость. Внешний износ принят равным – 35%.

Остаточная стоимость воспроизводства (ОСВ) находится путем вычитания из полной стоимости воспроизводства (ПСВ) всех видов износа. Физического, морального (функционального) и внешнего (экономического):

$$\mathbf{ОСВ=ПСВ-И_н}$$

где: **ОСВ** – Остаточная стоимость воспроизводства, которая и будет являться рыночной стоимостью объекта по затратному подходу

ПСВ – полная стоимость воспроизводства, $И_н$ – накопленный износ.

Информационной основой базисных стоимостных показателей для определения стоимости строений расположенных на земельном участке послужил «Сборник укрупненных показателей стоимости строительства» Здания, (УПСС) выпущенные компанией «Ко-инвест» по состоянию на 01.01.201г. для условий г.Астаны, и рекомендуемые для применения при оценке имущества затратным подходом.

Восстановительная стоимость объектов оценки, рассчитывалась по следующей формуле:

$$\mathbf{ВС=S \times С_{спр} \times К_{сейсм} \times К_{рег} \times К_{пр}}$$

где:

ВС – восстановительная стоимость;

$\mathbf{С_{спр}}$ – стоимость строительства на единицу площади принятая по сборнику «Ко-инвест».

Производственные здания и сооружения, укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 года для условий строительства г.Астана, Республика Казахстан, в зависимости от класса конструктивной системы.

$\mathbf{К_{сейсм}}$ – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности, принимается по табл. 1.6. вышеуказанного сборника, в данном случае = 1,0.

$\mathbf{К_{рег}}$ – регионально-экономический коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01 декабря 2014 года принимается по сборнику.

Учитывая характеристики оцениваемых объектов в соответствии со сборником УПСС – здания подбираются аналогичные объекты.

ТАБЛИЦА 1 «РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ»

Наименование объектов	Жилой дом	Кошара
	А	Б
Код по сборнику	kzЖ3.01.001.0001	kzA3.01.013.0145
Код по сборнику	400,00	5 500,00
- строительный объем, куб.м	0,00	0,00
- общая площадь объекта, м2	0,00	0,00
- площадь застройки объекта, м2		
Объемно-планировочные и функциональные параметры объекта оценки	462,00	2 592,00
- строительный объем, куб.м	131,00	837,7
- общая площадь объекта, м2	154,00	837,70
- площадь застройки объекта, м2	*1,16*	*0,47*
Разница в площади	РК, Актюбинская область, Мугалжарский район, с.о.Батпаккольский, ст-е 1446	
Район расположения (республика, регион , населенный пункт)	КС-3	КС-2
Класс конструктивной системы здания	-	-
Район сейсмичности (кол-во баллов)	econom	econom
Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom)	15 677,00	10 732,00
Справочная стоимость за единицу, тенге	м3	м3
Ед.измерения		
Поправки, выраженные в тенге на единицу измерения проектного параметра объекта	0	0
Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания	0	0
Поправка на различие в высоте этажа	0	0
Поправка на наличие подвалов	0	0
Поправка на наличие фонарей	0	0
Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ	0	0
Поправка на фундамент	15 677,00	10 732,00
ИТОГО, стоимостная поправка по первой группе		
Поправки, выраженные в корректирующих коэффициентах к стоимости всего объекта	0,87	1,20
Поправка на разницу в объеме или площади	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	1,0130	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1,013	1,017
Региональный коэффициент стоимости строительства	0,210	0,210
Коэффициент стоимости на зональность	1,15	1,12
НДС, 12%	**1 541 526**	**38 022 081**
Полная рыночная стоимость, KZT	**30,00%**	**30,00%**
Физический износ, %	**0,00%**	**0,00%**
Функциональный износ, %	**35,00%**	**35,00%**
Внешний износ, %	**701 394**	**17 300 047**
Рыночная стоимость с учетом накопленного износа, KZT		

СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, ОПРЕДЕЛЁННАЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ, НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

№ п/п	Наименование	Стоимость,тенге

1.	Стоимость недвижимости	18 001 441
2.	Стоимость ЗУ	1 300 000
	Общая стоимость объекта оценки	**19 301 441**

3.5.Согласование результатов

✓ Сравнительный подход	не применим
✓ Затратный подход	19 301 441 тенге
✓ Доходный подход	не применим

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщики применяли только затратный подход. В данном отчете согласование результатов не требуется.

Раздел 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 968,7 кв.м^2, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РК, Актюбинская область, Мугалжарский район, с.о.Батпаккольский, ст-е 1446, НА ДАТУ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

19 301 441 (девятнадцать миллионов триста одна тысяча четыреста сорок один) тенге.

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в тенге (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.

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.

Оценщик-исполнитель : _____ **Таганова А.Т.**

Приложение №1 к отчету об оценке №21/07-13
Фотографии объекта





Приложение № 2 к отчёту об оценке №21/07-13
Акт осмотра недвижимого имущества

Наименование объекта оценки	Жилой дом (литер А), общей площадью – 131,0 кв.м., кошара (литер Б), общей площадью- 837,7 кв.м., с земельным участком общей площадью – 1000,0 га, на праве временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком до 28 октября 2051 года общее совместное (кадастровый номер 02-027-037-446)
Адрес	РК, Актобинская область, Мугалжарский район, с.о.Батпаккольский, ст-е 1446
Район	Мугалжарский район
Граничащие улицы	-
Год постройки	2006 г.п.
Количество уровней	Одноэтажный
Техническое состояние объекта	Хорошее
кровля	Шифер, м.совм.
материал стен	Панели
ограждение	-
ворота	-
Составляющие	**литер А, Б**
общая площадь	131,0 (А), 837,7 (Б)
Площадь застройки	154 (А), 864 (Б)
Объем здания	462 (А), 2592 (Б)
Качество внутренней отделки	Удовлетворительное
потолок	Побелка
стены	Побелка
пол	Земляной, деревянные
Дверь входная	Деревянная, металлическая
Двери межкомнатные	Деревянные
Окна	Деревянные
Коммуникации	-
электроснабжение	Центральное
газ	Отсутствует
отопление	Печное
холодная вода	Отсутствует
горячая вода	Отсутствует
канализация	Отсутствует
Анализ окружения, престижность района, транспортный подъезд	Удовлетворительное
Год последнего ремонта	-
Текущее использование	По назначению
Телефон	-
Земельный участок	1000,0 га, на праве временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком до 28 октября 2051 года общее совместное (кадастровый номер 02-027-037-446)
Примечание	-

Дата осмотра в 15:20 часов «03» июля 2021 года.

Оценщик: _____
Таганова А.Т.

Заказчик _____



КУӘЛІК
СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 189/4 01.01.2021

ТАГАНОВА АКГУЛЬ ТУЛЕГЕНОВНА

ЖСН/ИИН 800205401373

"Өзін-өзі реттейтін Қазақстан бағалаушылар қауымдастығының уйымы" (ӨРҚ БҰ) бағалаушылар Палатасында тұрақтыны растайды

Действительно состоит в Палате оценщиков «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации оценщиков» (СРО КАО)

Күш күні / Дата вступления 13.07.2018

Куәліктің жарамдылық мерзімі / Свидетельство действительно до 31.12.2021

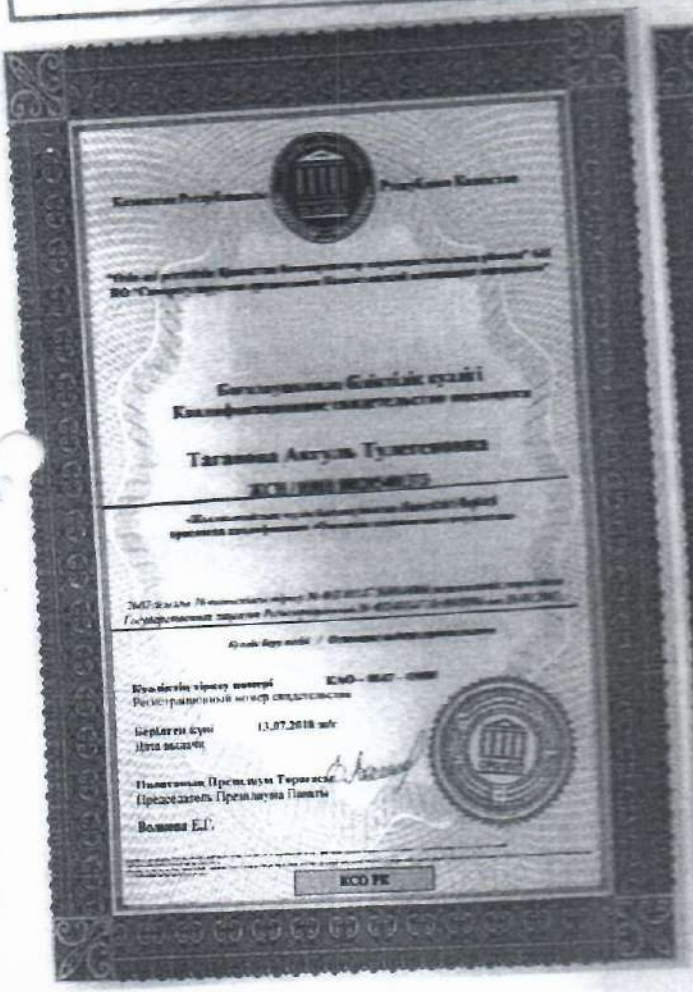
«ӨРҚ БҰ» БП директоры
Директор ПО «СРО КАО»



Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Таганова Акгуль Тулегеновна

ЖСН / ИИН 800205401373



Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Таганова Акгуль Тулегеновна

Куәліктің тіркеу нөмірі / Регистрационный номер свидетельства КАО – 0077

Берілген күні / Дата выдачи 13.07.2018 ж/г

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК



Қазақстан Республикасы / Республика Казахстан

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Таганова Акгуль Тулегеновна

ЖСН / ИИН 800205401373

Куәліктің тіркеу нөмірі / Регистрационный номер свидетельства КАО – 0077 – ОИСиНАОБ

Берілген күні / Дата выдачи 13.07.2018 ж/г

Палатаның Президиум Төрағасы
Председатель Президиума Палаты

Волкова Е.Г.

КСО РК