КАЗБИЗНЕСЭКСПЕРТ
ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

г. Астана, ул. И.Жансугирулы, 8
тел.: 8 701 746 27 94
БИН 170 840 029 921
ИИК KZ257 22S00 00025 30413;
БИК CASPKZKA

«Утверждаю»
Директор ТОО «Казбизнесэксперт»
Назарова Ж.А. _____
«16» апреля 2025 г.

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект оценки:	Здание школы
Месторасположение объекта:	СКО, Акжарский р-н, с. Уялы, ул. Победы, 1В
Заказчик:	КГУ «Отдел экономики и финансов Акжарского района Северо-Казахстанской области» СКО, Акжарский р-н, с. Талшик, ул. Целинная, д. 13; БИН 131 140 023 586; ИИК KZ500 70103 KSN48 16000; БИК HSBKKZKX
Собственник:	Бесхозяйное имущество
Основание для оценки:	Договор о государственных закупках услуг № 21 от 14.04.2025 г.
Отчет №:	21-01
Дата оценки:	16/04/2025 г.
Дата составления отчета:	16/04/2025 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки:	Принятие управленческих решений за исключением обеспечения при заключении договора залога, а также реализации заложенного имущества
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Оценщик:	Аминов Аскар Серикович (ИИН 821214301025); Действительный Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»; Трудовой договор заключен с ТОО «Казбизнесэксперт» (БИН 170 840 029 921)

г. Астана 2025 г.

Содержание отчета

	стр.
РАЗДЕЛ 1. Общие сведения об отчете	3
1.1. Основание проведения и задание на оценку	3
1.2. Сведения об оценщике	3
1.3. Допущения и ограничительные условия	4
1.4. Перечень документов, использованных при проведении оценки	4
1.5. Основные термины и определения	4
РАЗДЕЛ 2. Общая информация и описание объекта оценки	5
2.1. Адрес и окружение объекта	5
2.2. Описание объекта оценки	5
РАЗДЕЛ 3. Расчет рыночной стоимости	6
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	6
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	7
3.3. Согласование результатов оценки	11
РАЗДЕЛ 4. Заключительная часть	12
Приложение 1. Фотоматериал объекта оценки	13
Приложение 2. Копии Квалификационного свидетельства и Свидетельства о членстве в палате	15
Акт осмотра	16

Раздел 1. Общие сведения об отчете

1.1. Техническое задание и условия проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 21 от 14.04.2025 г.
Объект оценки	Здание школы
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав оцениваемых прав	Право государственной собственности
Дата оценки	16/04/2025 г.
Дата составления отчета	16/04/2025 г.
Дата осмотра	16/04/2025 г.
Месторасположение имущества	СКО, Акжарский р-н, с. Уялы, ул. Победы, 1В
Собственник:	Бесхозяйное имущество
Заказчик оценки	КГУ «Отдел экономики и финансов Акжарского района Северо-Казахстанской области» СКО, Акжарский р-н, с. Талшик, ул. Целинная, д. 13; БИН 131 140 023 586; ИИК KZ500 70103 KSN48 16000; БИК HSBKKZKX
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки	Принятие управленческих решений за исключением обеспечения при заключении договора залога, а также реализации заложенного имущества
Вид оценки	Обязательная
Перечень правоустанавливающих и иных документов, относящихся к объекту оценки, используемых при проведении оценки	Решение суда № 5934-25-00-2/5 от 22.01.2025 г.
Требования к отчету об оценке	Результаты оценки представить в виде развернутого письменного отчета

1.2. Сведения об оценщике

Оценщик:

- Аминов Аскар Серикович (ИИН 821214301025);
- г. Астана, ул. И.Жансугирулы, 8;
- Квалификационное свидетельство оценщика № ППНО-0278-ОНИ от 13.07.2018г.;
- Действительный Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»;
- Договор страхования гражданско-правовой ответственности оценщика № 433-24-150-0000219 от 18.07.2024 г.;
- Трудовой договор заключен с ТОО «Казбизнесэксперт», г. Астана, ул. И.Жансугирулы, 8, БИН 170 840 029 921, ИИК KZ257 22S00 00025 30413, БИК CASPKZKA

1.3. Допущения и ограничительные условия

Сертификат качества оценки ограничивается следующими допущениями и условиями, являющимися неотъемлемой частью Настоящего Отчета.

1. В соответствии с целями оценки Оценщиком не проводилась оценка прав собственности на оцениваемые активы, не анализировалось их наиболее эффективное использование.
2. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и лишь в указанных целях.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Прав оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы по оцениваемым объектом.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Исходные данные, использованные при оценке и подготовке отчета были получены из проверенных источников и считаются достоверными.
7. От оценщика не требуется свидетельствовать в суде или иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по вызову суда.
8. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических,

юридических и иных внешних условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, на стоимость оцениваемого имущества.

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

1.4. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Нормативно-правовые акты и стандарты оценки:

- Закон РК «Об оценочной деятельности в РК» от 10 января 2018г. № 133-VI ЗРК;
- Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 Требования к форме и содержанию отчета об оценке;
- Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 Об утверждении стандартов оценки;
- Казахстанские Стандарты Оценки Имущества (СОИ), как наиболее полно описывающие термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.
- Международные Стандарты оценки (МСО), как определяющие основополагающие принципы, лежащие в основе оценочной деятельности.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Решение суда № 5934-25-00-2/5 от 22.01.2025 г.

1.5. Основные термины и определения

Рыночная стоимость

Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» определяет рыночную стоимость, как расчетную денежную сумму, 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.

Оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

Подход к оценке – способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

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

Дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

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;

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;

Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков.

Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки

2.1. Адрес и окружение объекта

16/04/2025 г. был произведен выезд и осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: СКО, Акжарский р-н, с. Уялы, ул. Победы, 1В. Село Уялы расположено в 80 км от районного центра Акжарского района с. Талшик и в 390 км от областного центра Северо-Казахстанкой области города Петропавловск. Подъезд к объекту свободный.

Расположение Объекта с точки зрения коммерческой привлекательности оценивается как низкое.

Целевое назначение – здание школы. Объект не используется по назначению.

2.2. Описание объекта оценки

Наименование		Здание школы
Целевое назначение		Здание школы
Литер		-
Фактическое использование		Не используется
Общая площадь, м^2		Не установлена
Площадь застройки, м^2		Не установлена
Объем здания, м^3		Не установлена
Этаж/этажность		2
Год постройки		1992
Состояние		Неудовлетворительное
Фундамент		Бетон
Стены		Ж/б панели
Кровля		Шифер
Окна		Деревянные
Входная дверь		Деревянная
Межкомнатные двери		Деревянные
Наружная отделка		Расшивка швов
Внутренняя отделка помещений	Полы	Бетонные, деревянные
	Стены	Окрашены
	Потолок	В/э краска
Радиаторы		Демонтированы
Расхождения по тех. паспорту (перепланировка)		-

Инженерное обеспечение

Электроснабжение	Отсутствует
Холодное водоснабжение	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление	Отсутствует

Раздел 3. Расчет рыночной стоимости

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

Установление рыночной или иной стоимости недвижимого имущества 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.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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.

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Во-первых, оценщик не располагает информацией, полученной от Заказчика, что данный объект будет использоваться исключительно в коммерческих целях, то есть будущий собственник не планируют сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе слабо развитый рынок аренды недвижимости, он продолжает в основном оставаться «в тени». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для определения рыночной стоимости других объектов оценки затратный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизведение физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Методы затратного подхода:

1) метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и 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.

В результате анализа возможности применения затратного подхода, при определении стоимости объекта оценки, в рамках настоящего отчета, был использован метод укрупненных обобщенных показателей стоимости.

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с

оцениваемым объектом, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки, скорректированных на выявленные различия.

Сравнительный подход особенно эффективен в случае существования активного рынка сопоставимых объектов собственности. Точность оценки по этому подходу зависит от качества собранных данных, достоверности информации о недавних продажах/предложениях сопоставимых объектов.

Методы сравнительного подхода:

1) метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок, и других нормативов;

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.

Возможность применения сравнительного подхода резко ограничивается отсутствием активного рынка купли-продажи аналогичных объектов, а также доступностью рыночной информации и наличием служб, накапливающих финансовую и ценовую информацию.

Отсутствие развитого рынка купли-продажи аналогичных объектов, по мнению оценщика, не позволяет применить сравнительный подход при проведении настоящей оценки.

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

Для определения стоимости объекта недвижимости методом укрупненных обобщенных показателей стоимости используется следующая последовательность действий:

1. Определить рыночную стоимость земельного участка. В связи с тем, что в задании на оценку Заказчиком было поручено оценить только здание, Оценщик среднюю рыночную стоимость земельного участка не рассчитывал;
2. Определить полную восстановительную стоимость улучшений, находящихся на участке. Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.
3. Определить величину накопленного износа. При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

   В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

   Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

   Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

   Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ – это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.
4. Вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа.

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства – это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, замещение предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

Для определения полной восстановительной стоимости объекта применен метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности.

За базовый норматив единицы мощности приняты строительные нормы СН РК 8.02.-01-2002 «Порядок определения расчетной стоимости строительства на стадии технико-экономического обоснования» распространяется на строительство новых зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, а также автомобильных дорог на территории Республики Казахстан.

Определение расчетной стоимости в текущем уровне цен по данному Порядку, основанное на базовых ценах 2001 года, производится для регионов Республики Казахстан по следующим видам зданий и сооружений жилищно-гражданского строительства:

- жилые дома (кирпичные, каркасно-кирпичные, монолитные, блочные);
- объекты образования и здравоохранения;
- предприятия торговли и общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- учреждения культуры и досуга;
- спортивно-оздоровительные сооружения;
- автомобильные дороги;
- внутриплощадочные инженерные сети.

В расчетную стоимость строительства, приводимую в нормах настоящего Порядка, не включены стоимости технологического оборудования. Его стоимость определяется по прайс-листам производителей оборудования, либо по проектам объектов аналогов и др.

Средняя стоимость строительства (С) жилого дома определяется по формуле:

$$C = N \times C_{баз} \times K_{НДС} \times (МРП_{тек}/МРП_{баз}) \times K_{рег},$$

где:

- N – показатель производственной мощности объекта строительства;
- $C_{баз}$ – базовая стоимость строительства объекта на единицу его производственной мощности для г. Астаны в тыс. тенге;
- $K_{НДС}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;
- $МРП_{тек}$ – месячный расчетный показатель, устанавливаемый согласно бюджетному законодательству в текущем году;
- $МРП_{баз}$ – месячный расчетный показатель, устанавливаемый согласно бюджетному законодательству в 2001 году (775 тенге);
- $K_{рег}$ – региональный корректирующий коэффициент по переходу к стоимости объекта строительства для города Астаны.

№ п/п	Наименование объекта	N	$C_{баз}$, тыс. тенге	$K_{НДС}$	$МРП_{тек}$	$МРП_{баз}$	$K_{рег}$	Восстановительная стоимость, тенге
1	Здание школы	150	730,71	1,12	3932	775	1,16	722 477 171

Оценка износа

На сегодняшний день на рынке недвижимости невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта, как в целом, так об его отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Экономическое обесценение имущества происходит в силу уменьшения его полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

При использовании затратного метода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и

физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетически нового здания, по которому проводилась оценка затрат и проведения различий между ним и объектом оценки.

В теории оценки выделяют три вида износа:

- Физическое ухудшение (физический износ – F, связанный с физическим устареванием объекта);
- Функциональное устаревание (функциональный износ – Fu, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям и стандартам);
- Экономическое устаревание (внешний износ – Fe, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости)

Физическое ухудшение включает любое физическое изнашивание здания.

Физический и функциональный износ бывают двух видов:

- устранимый, который предполагает, что затраты на исправление дефекта меньше, чем добавленная стоимость;
- неустранимый, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена.

Любой недостаток возможно исправить, однако если при этом затраты превосходят потенциальные выгоды, данный недостаток принято считать неустранимым.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Для каждого вида имущества установлен свой нормативный срок службы (эксплуатации), однако в силу различных причин фактический срок службы имущества может отличаться от нормативного в ту или иную сторону.

Текущие, средние и капитальные ремонты, восстанавливая потребительские свойства имущества и снижая тем самым степень его физического износа, способны увеличивать фактический срок его эксплуатации по сравнению с нормативным.

Можно выразить степень износа (любой его вид) в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100 %. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения то, наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ или обесценение (In), иными словами, суммарная потеря стоимости рассчитывается по формуле:

$$S = 1-(1-F)\times(1-Fu)-(1-Fe)$$

Устранимый физический износ

Устранимый физический износ (как было указано выше) представляет собой затраты на ремонт здания, необходимый для эффективного использования здания и оправданный с экономической точки зрения.

Неустранимый физический износ

Неустранимый физический износ связан с устареванием основных конструктивных элементов (фундамента, несущих стен и проч.), ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен.

Расчет устранимого и неустранимого физического износа может проводиться на основании оценки физического износа по удельным весам конструктивных элементов и инженерного оборудования, принятых в соответствии со сборниками УПВС и на основании «Ведомственных Строительных Норм») – ВСН 53-86 (р), либо по методу срока жизни, исходя из фактического возраста со дня окончания строительства и ввода в эксплуатацию, сроков жизни отдельных элементов и инженерных коммуникаций.

При значительном сроке эксплуатации применяется экспертная оценка эффективного возраста здания (условного возраста здания «на сколько оно выглядит») и срок оставшейся экономической жизни, в конце которого затраты на ремонт и реконструкцию будут превышать сумму, на которую рассматриваемая недвижимость будет увеличиваться в стоимости. Расчёт суммы износа приведён в нижеследующей таблице:

Таблица – Шкала определения физического износа по элементам здания

Физический износ, %	Оценка физического состояния	Описание физического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет, есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию элемента и ликвидируются во время ремонта

21-40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны к эксплуатации, но требуют ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийный, а не несущих – очень ветхий. Ограниченное исполнение элементами здания своих функций возможно при проведении охранных средств или полной замене этих элементов
81-100	Полное разрушение	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100%-ном износе остатки элемента полностью ликвидированы

Функциональный износ

К функциональному износу относят снижение стоимости имущества, вызванное тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Показатель функционального износа ($К_{функц}$) основан на разнице в классе качества оцениваемого объекта и объекта-аналога, при том, что класс качества объекта аналога принимается соответствующим классу качества – STANDART. Если класс качества оцениваемого помещения отличается от класса качества, указанного в таблице, то показатель стоимости корректируется в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Класс качества	Наименование	Коэффициент
ECONOM	экономичный	0,7
STANDART	средний	1
PREMIUM	улучшенный	1,3
DELUX	люкс	1,6

Внешний износ

Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности, оно проявляется в уменьшении стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, экономической обстановки и других качественных параметров окружения. Внешний износ обычно считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной или невозможной приобретение окружающих объектов, а также удаление снижающих стоимость факторов для того, чтобы увеличить стоимость объекта.

В настоящее время, инвестиции в недвижимость имеют рискованный характер, спросом пользуются в основном готовые к эксплуатации здания. Внешняя экономическая среда и физическое окружение оцениваемого объекта, включая транспортные коммуникации, по мнению Оценщика неблагоприятно влияют на привлекательность объекта для потенциального покупателя или арендатора. На основании изложенного Оценщик считает, что внешний износ можно принять равным 50%.

Итоговый результат расчета рыночной стоимости здания

Расчет рыночной стоимости здания или сооружения с учетом накопленного износа производится по формуле:

$$PC = ПВС \times (1 - S)$$

где: РС – рыночная стоимость здания, сооружения;
ПВС – полная восстановительная стоимость;
S – накопленный износ, рассчитанный по формуле в выше приведенных таблицах.

Расчет рыночной стоимости здания

№ п/п	Наименование объекта	Полная восстановительная стоимость	Физ. износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Коэффициент износа	Рыночная стоимость, тенге
1	Здание школы	722 477 171	60%	30%	50%	0,14	101 146 804
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ							**101 146 804**

Оценщик получил величину рыночной стоимости здания. Она составила: 101 146 804 тенге. Также, в затратном подходе стоимость недвижимости должна быть увеличена на среднерыночную стоимость земельного участка под объектами. Однако перед Оценщиком стояла задача определить рыночную стоимость только строений.

3.3. Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода и если результаты, полученные разными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза.

Раздел 4. Заключительная часть

Используя имеющуюся в нашем распоряжении информацию и на основе ее анализа, Оценщик пришел к заключению, что среднерыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 16/04/2025г., с учетом округления составляет:

101 147 000 (Сто один миллион сто сорок семь тысяч) 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, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан

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

ОТЧЕТ СОСТАВИЛ:

Оценщик
ТОО "Казбизнесэксперт"
Лицензия ФЛ-01222 №0048831 от 11/01/2008г.
выдана Комитетом регистрационной службы МЮ РК

Аскар Серикович Аминов

Приложение 1
Фотоматериал объекта оценки

Приложение 2
Копии Квалификационного свидетельства
и Свидетельства о членстве в палате

Қазақстан Республикасы
Республика Казахстан

БП«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» Өзін-өзі реттейтін ұйым
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Аминов Аскар Серикович
ЖСН/ИИН 82121430102 5

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

Мемлекеттік лицензия, тіркеу ЖТ-01222 № 0048831 2008 ж. 11.01.
Государственная лицензия Регистрационный ФЛ-01222 № 0048831 от 11.01.08г.

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі
Регистрационный номер свидетельства ППНО – 0278 – ОНИ

Берілген күні
Дата выдачи 13.07.2018

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты
Барнаева М. М.

КСО РК

«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы»
Өзін-өзі реттейтін ұйым Бағалаушылар палатасы
ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Аминов Аскар Серикович

«Кәсіби тәуелсіз бағалаушылар палатасы» ӨРҰ БП мүшесі
Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»

Осы куәлік 31.12.2025 ж/г дейін әрекетті
(Данное свидетельство действительно до)
Куәлігі/Свидетельство № фл-091
Берілген/Выдано 01.01.2025 ж/г
Кіру күні/Дата вступления 16.05.2018 ж/г

Исполнительный директор
Азнабаева Н. Э.

АКТ ОСМОТРА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес месторaположение:	СКО, Акжарский р-н, с. Уялы, ул. Победы, 1В			
Назначение оценки:	☐ залог	☐ продажа	☐	
Состояние окружающей среды	☐ Отл	☑ Хор	☐ Удовл.	☐ Плохое
Состояние подъездных путей	☐ Отл	☐ Хор	☑ Удовл.	☐ Плохое
Обеспечение общественным транспортом	☐ Отл	☐ Хор	☐ Удовл.	☑ Плохое
Типичное использование окружения				
Инженерное обеспечение				
Электроснабжение	☐ Есть	☑ Нет		
Холодное водоснабжение	☐ Центральное	☐ Привозное	☐ Скважина	☑ Нет
Горячее водоснабжение	☐ Центральное	☐ Автономное	☑ Нет	
Газоснабжение	☐ Центральное	☐ Автономное	☑ Нет	
Отопление	☐ Центральное	☐ Автономное	☑ Нет	
Водоотведение, канализация	☐ Центральное	☐ Септик	☑ Нет	☐
Телефонизация	☐ Есть	☑ Нет		
Характеристика земельного участка				
Общая площадь зем. участка, га				
Кадастровый номер				
Целевое назначение земельного участка				
Делимость земельного участка	☐ Делимый	☐ Не делимый		
Право собственнности	☐ Частная	☐ Право аренды		
Рельеф земельного участка	☐ Ровный	☐ Не ровный		

Характеристика зданий и сооружений

Наименование строений	Литер	Площадь, кв.м	Состояние	Примечание
Здание школы		Не установлена	Неудовл.	

Примечание:

Заказчик оценки: КГУ «Отдел экономики и финансов Акжарского района Северо-Казахстанской области»

Собственник (правообладатель): Бесхозяйное имущество

Телефон для связи: +7 771 534 2993

Осмотр произвел: Аминов А.С. Подпись

При осмотре присутствовал: Карбаев Г.Ш. Подпись

Дата осмотра: 16 апреля 2025 год

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

22 января 2025 года № 5934-25-00-2/5 село Талшик

Акжарский районный суд Северо-Казахстанской области в составе:
председательствующего судьи Ниган А.К.
при секретаре судебного заседания Ргебаевой А.Е.
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению:

ЗАЯВИТЕЛЬ:
Акимат Акжарского района Северо-Казахстанской области

ЗАИНТЕРЕСОВАННОЕ ЛИЦО:
Коммунальное государственное учреждение «Аппарат акима Уялинского сельского округа Акжарского района»
НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Северо-Казахстанской области

ТРЕБОВАНИЕ ЗАЯВИТЕЛЯ:
о признании недвижимого имущества бесхозяйным и поступившим в коммунальную собственность

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:
представитель заявителя Терещенко Ю.
представитель заинтересованного лица НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Северо-Казахстанской области (далее НАО) Коновалова Е.А.,
заинтересованное лицо аким Уялинского сельского округа Карбаев Г.Ш..

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

На территории Уялинского сельского округа Акжарского района Северо-Казахстанской области (далее СКО) находятся здание старой школы, расположенное по адресу: село Уялы, улица Победы, 1/В.

Из акта обследования бывшей школы от 15 октября 2024 года следует, что техническое и санитарное состояние не удовлетворительное.

Сканировано с CamScanner

Согласно данным правового кадастра, право собственности на указанные недвижимые имущества не зарегистрированы.

На основании письма Аппарата акима Уялинского сельского округа здание старой школы поставлено в регистрирующем органе на учет как бесхозяйное, и состоит на учете с 31 октября 2023 года.

В районной газете «Акжарские Вести» 26 ноября 2024 года, и районной газете «Нұрлы Ел» 26 ноября 2024 года было опубликовано объявление отдела экономики.

Акимат Акжарского района СКО обратился в суд с заявлением о признании здания старой школы бесхозяйными и поступившими в коммунальную собственность, указав, что объект более одного года состоит на учете как бесхозяйное, ни за кем не зарегистрирован, собственника не имеет, со стороны третьих лиц споров нет.

Отзыв от заинтересованного лица Аппарата акима Уялинского сельского округа Акжарского района СКО не поступил.

В отзыве заинтересованное лицо исполняющий обязанности директора филиала НАО Сулейменова К. указала что, в виду отсутствия кадастрового номера согласно сведениям Единой государственный кадастр недвижимости право собственности на недвижимое имущество предоставление сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество: старое здание школы расположенное в Северо-Казахстанская область Акжарский район, село Уялы, улица Победы,1/В, не предоставляется возможным. Согласно журнала учета бесхозяйного ведения объекты недвижимости: старое здание школы, расположенное в Северо- Казахстанской области Акжарского района, село Уялы, улица Победы,1/В, состоит на учете как бесхозяйное с 31 октября 2023 года. Требования, предъявляемые к НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» в заявлении отсутствуют. Вопрос удовлетворения либо отказа в удовлетворении заявленных исковых требований, оставляют на усмотрение суда.

Представитель заявителя Терещенко Ю. поддержала заявленные требования по доводам, изложенным в заявлении, просила их удовлетворить.

Представитель заинтересованного лица НАО Коновалова Е.А. просила оставить заявление на усмотрение суда.

Заинтересованное лицо аким Уялинского сельского округа Карбаев Г.Ш. с заявлением согласился и просил его удовлетворить.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

В силу п. 1 ст. 87 и п.п. 2) п. 2 ст. 87 Конституции Республики Казахстан, местные исполнительные органы входят в единую систему исполнительных органов Республики Казахстан, обеспечивают проведение

Документ подписан: Ниган А.К., 22.01.2025
Дата вступления в законную силу: 25.02.2025, судья Ниган А.К., 25.02.2025
5934-25-3-1/2

Сканировано с CamScanner

общегосударственной политики исполнительной власти в сочетании с интересами и потребностями развития соответствующей территории. К ведению местных исполнительных органов относится, управление коммунальной собственностью.

В соответствии со статьей 242 Гражданского Кодекса Республики Казахстан, бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности, на которую собственник отказался.

В соответствии с частью 2 статьи 360 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК), суд, признав, что недвижимое имущество не имеет собственника и принято на учет в установленном порядке, выносит решение о признании недвижимого имущества бесхозяйным и признании права коммунальной собственности.

В судебном заседании установлено, что на балансе здание старой школы не состоит, собственника не имеет, более года состоит на учете в регистрирующем органе как бесхозяйные, никаких действий собственников, свидетельствующих о том, что владелец либо временный пользователь не отказался от прав на спорные объекты как до постановки на учет как бесхозяйное, так и после, в судебном заседании не выявлено.

Из объяснения акима Уялинского сельского округа Акжарского района СКО Карбаева Г.Ш. следует, что в связи с уменьшением количество учащихся школа была переведена в старое здание, с этого момента здание пустует, каких-либо документальных подтверждений нет.

Согласно письму НАО №03-15-09-08/582 от 10 января 2025 года указанное помещение состоит на учете как бесхозяйное с 31 октября 2023 года на основании письма акима сельского округа.

С момента постановки на учет и по настоящее время никто не обращался с требованиями о снятии помещения с учета как бесхозяйного.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения заявления, поскольку доводы, указанные в нём, нашли подтверждение в ходе судебного разбирательства: отсутствие собственника на указанное помещение, оно в установленном порядке принято на учет как бесхозяйное, притязай со стороны третьих лиц не установлено.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Заявление Акимата Акжарского района о признании имущества бесхозяйным и поступившим в коммунальную собственность, удовлетворить.

Дата вступления в законную силу: 25.02.2025, судья Ниган А. К., 25.02.2025

Документ подписан: Ниган А. К., 22.01.2025

5934-25-3-1/2

Сканировано с CamScanner

Признать бесхозяйным недвижимое имущество – старое здание школы, расположенного по адресу Акжарский район, село Уялы улица Победы, дом 1/В, поступившим в коммунальную собственность

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба, принесено ходатайство прокурором в судебную коллегию по гражданским делам Северо-Казахстанского областного суда через Акжарский районный суд в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Судья **Ниган А.К.**

Дата вступления в законную силу: 25.02.2025, судья Ниган А. К., 25.02.2025

Документ подписан: Ниган А. К., 22.01.2025

5934-25-3-1/2

Сканировано с CamScanner

Прошито и пронумеровано
на 18 (восемнадцать) листах