Столичная оценочная компания KZ

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор ТОО
«Столичная оценочная компания KZ»
Шульгина А.А.
«20» ноября 2025 года

ОТЧЕТ № 477

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата составления отчета	20.11.2025г.
Наименование и местонахождение объекта оценки:	Здание бывшей животноводческой базы общей площадью 2500,0 кв.м. Республика Казахстан, Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке
Дата оценки:	20.11.2025г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки:	Для реализации
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Заказчик оценки:	Коммунальное государственное учреждение "Отдел экономики и финансов района Магжана Жумабаева Северо-Казахстанской области"
Фактическое местонахождение или юридический адрес, бизнес-идентификационный номер заказчика:	Республика Казахстан, Северо-Казахстанская область, Район Магжана Жумабаева, г.Булаево, ул. Абая Кунанбаева, 24 БИН 060140007576
Фамилия, имя, отчество оценщика, наименование палаты оценщиков, членом которой он является	Шульгин Сергей Леонидович ПО "Столичная палата профессиональных оценщиков"
Фамилия, имя, отчество руководителя и наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Шульгина Анна Асхатовна ТОО « Столичная оценочная компания KZ »
Рыночная стоимость объекта:	1 410 351 (один миллион четыреста десять тысяч триста пятьдесят один) тенге.

Ноябрь, 2025 год

Scanned with CamScanner

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ....3
1.1. Основание для проведения оценки: (Договор о государственных закупках услуг №7 от 17.01.2025 г.) 3
1.2. Задание на оценку 3
1.3. Сведения об оценщике 3
1.4. Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки 3
1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки. 4
1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчёте....4
РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 5
РАЗДЕЛ 3. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА....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 9
3.3. Согласование результатов оценки....16
РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА 17
Приложение 1. Фотографии объекта оценки....18
Приложение 2. Документы, подтверждающие квалификационные характеристики оценщика 19
Приложение 3. Акт осмотра объекта оценки 21
Приложение 4. Документы, подтверждающие исходные данные....22

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки: Договор о государственных закупках услуг №7 от 17.01.2025 г.

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.

Наименование оцениваемого объекта	Здание бывшей животноводческой базы общей площадью 2500,0 кв.м.
Местонахождение объекта	Республика Казахстан, Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке
Собственник объекта	Коммунальная собственность
Оцениваемые права	Право полной собственности
Вид оценки	Обязательная
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике

Таблица 2.

Фамилия, Имя, Отчество	Шульгин Сергей Леонидович
ИИН	880606351388
Местонахождение	Республика Казахстан, г. Астана, район Сарайшық, ул. Ж.Нәжімеденов, д. 31, кв. 42
Номер и дата выдачи свидетельства «Оценщик»	Свидетельство о присвоении квалификации “Оценщик” № СППО-387-ОНИ от 15.06.2020г.; Свидетельство о присвоении квалификации “Оценщик” № СППО-387-ОДИ от 15.06.2020г.; Свидетельство о присвоении квалификации “Оценщик” № СППО-387-ОИСиНМА, ОБ от 09.11.2020г.
Членство в палате оценщиков	Свидетельство о членстве в палате оценщиков “Столичная палата профессиональных оценщиков” № СППО-387 от 29.12.2024 г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности	Договор добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика Серия № 12-ДСПО-1913 от 27 мая 2025 г. в АО «Страховая компания «Jýsan Garant». Общая страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) тенге.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор,	Компания: ТОО "Столичная оценочная компания KZ"
Юридический адрес, бизнес-идентификационный номер	Республика Казахстан, Карагандинская обл., г. Темиртау, микрорайон 3А, дом 7, кв./офис 246, БИН (ИИН): 230340024361

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими допущениями:

1. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правого положения оцениваемого объекта, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
4. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта, для которого производились расчеты.
5. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые (при их наличии) оговорены в Отчете.
6. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
8. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились (или

могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
11. Прилагаемый отчет не может рассматриваться отдельно от сделанных ограничений и допущений, и не предназначен для публикации в открытой печати. Также он не может быть использован для других целей, кроме целей, указанных в Отчёте, без письменного разрешения Оценщика. В случае несоблюдения ограничений, оговоренных в данном абзаце, Оценщик не несет никакой ответственности, в том числе материальной, за возможные потери.
12. Расчеты стоимости Объекта оценки осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.5. Перечень документов, использованных при проведении оценки.

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 25.08.2025 г.);
2. Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519, в редакции приказа и.о. Министра финансов РК от 05.03.2025 № 104;
3. Стандарт оценки "Виды стоимости", утвержденный приказом Министра финансов Республики Казахстан от 23.08.2022 г. № 876, в редакции приказа и.о. Министра финансов РК от 05.03.2025 № 104;
4. "Требования к форме и содержанию отчета об оценке" Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501, в редакции приказа и.о. Министра финансов РК от 05.03.2025 № 104;
5. Международные стандарты оценки / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой. - М.: Ассоциация «Русское общество оценщиков», 2022. - 198 с.
6. Стандарты Палаты оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков» от 29.11.2018г. Протокол №9. С изменениями от 16.06.2023 г. Протокол № 27.
7. Методические рекомендации ПО "Столичная палата профессиональных оценщиков" по применению стандарта оценки “Оценка стоимости недвижимого имущества” СМД СППО 05-2025;
8. Справочник оценщика №2-2025 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. – 199 с.
9. Информационная система (Сборник КО-ИНВЕСТ) http://u-data.net;
10. СН РК 1.04-26-2022 Реконструкция, капитальный и текущий ремонт гражданских, производственных зданий и сооружений (с изменениями от 05.10.2022 г.)
11. Правоустанавливающие и технические документы (копии):
    - *Решение Именем Республики Казахстан №5936-25-00-2/344 от 17.09.2025;*

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчёте

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.

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.

Отчет об оценке - письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.

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

Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик» - документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы.

Палата оценщиков - саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков.

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.

Заказчик - физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи, недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

Элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают виды передаваемых имущественных прав, условия продажи, условия рынка, физические и экономические характеристики, использование, компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости и другие.

Физический износ – потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно – климатических и других факторов.

Функциональный износ (устаревание) – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками.

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).

Эффективный (действительный) возраст – хронологический возраст с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата осмотра объекта оценки: 20.11.2025г.

Местоположение: Республика Казахстан, Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке

Состав: Здание бывшей животноводческой базы общей площадью 2500,0 кв.м.

Назначение, текущее использование объекта оценки: Здание бывшей животноводческой базы общей площадью 2500,0 кв.м.- (на момент осмотра не использовался по назначению).

Состояние объекта: ветхое

Описание местоположения объекта оценки: объект оценки расположен в Республике Казахстан, Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке

Основные характеристики

Таблица 3.

Наименование объекта оценки по техническому паспорту	**Здание бывшей животноводческой базы**
Техническая характеристика здания	
Год постройки	Не установлен
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	2 500*
Площадь застройки, кв.м.	Не установлена
Строительный объем, куб.м.	Не установлена
Описание конструктивных элементов здания	
Фундамент	Бетон,ж/б
Наружные и внутренние капитальные стены	-
Перегородки	-
Перекрытие междуэтажное	-
Кровля	-
Полы	-
Заполнение оконных проемов	-
Заполнение дверных проемов	-
Внутренние отделочные работы	-
Наружные отделочные работы (фасад)	-
Инженерные системы	
Электроосвещение	-
Отопление	-
Горячее водоснабжение	-
Холодное водоснабжение	-
Канализация	-
Прочие характеристики	
Перепланировка	-

Назначение объекта оценки	Здание бывшей животноводческой базы

*Общая площадь принята согласно данным заказчика.

В связи с тем, что целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости (Здание бывшей животноводческой базы), земельный участок, с правом постоянного землепользования в расчетах не учитывался, так как данное право рассчитывается отдельно, уполномоченными государственными организациями. При реализации объекта покупателю потребуется дополнительно оформить в аренду земельный участок или выкупить.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). На данном земельном участке расположено нежилое здание, у Оценщика не имеется данных о намечаемом сроке освобождения земельного участка и вариантах его застройки. Поэтому в дальнейших расчетах принимается наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как застроенное зданиями, что соответствует настоящему использованию земельного участка.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования здания выявлено следующее:

Физически возможно: На земельном участке возведен индивидуальный жилой дом, строительство нового здания не осуществимо.

Юридически допустимо: Индивидуальный жилой дом предназначен для проживания. Использовать его можно только в качестве помещения данного назначения, так как их использование в другом качестве приведет к переоформлению документов и потребует значительных затрат времени.

Финансово целесообразно: Здание предназначено для использования в качестве дома культуры, и использование его в другом качестве, приведет к проведению ремонта и к дополнительным финансовым затратам.

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические условия и текущее состояние, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом для оцениваемого объекта будет его использование согласно целевому назначению.

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1 Методология оценки 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 объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

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

прогнозирование потенциального валового дохода:

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

для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в том числе 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;

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 дисконтирования 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 (если терминальная стоимость была рассчитана).

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества 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 объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

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 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 нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Методы затратного подхода:

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

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

3) метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценке, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом, индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

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

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

Неустранимый физический износ объекта рассчитывается:

методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста к нормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок

экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом, остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов

методом экспертного анализа физического состояния по внешним признакам.

Функциональный износ (устаревание) подразделяется на устранимое и неустранимое.

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

Внешний износ (экономическое устаревание) недвижимости неустраним.

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

Сравнительный подход позволяет выполнить оценку объекта на основе анализа цен недавних продаж или цен предложений по продаже аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, 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.

При проведении анализа объекты-аналоги сравнивают с объектом оценки по ценообразующим факторам, который включает доказательства, что аналоги выбраны из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурируют 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, в том числе урожайности.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

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

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

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 соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта элементов 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.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты-аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое».

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

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, при их наличии, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

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

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

Метод статистического моделирования предполагает следующую последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о ценах продаж (предложений) аналогичных объектов, анализ собранной информации на соответствие рыночной конъюнктуре;

2) приведение собранной рыночной информации к сопоставимому виду и выбор уместных единиц сравнения;

3) с помощью методов статистики разрабатывается математическая модель зависимости цены от одного или нескольких параметров;

4) рыночная стоимость единицы сравнения или объекта оценки в целом определяется по разработанной математической модели.

Объектом оценки является объект, относящийся к нежилой недвижимости.

При оценки недвижимого имущества *затратным подходом*, а именно нежилых зданий, строений и сооружений затратный подход дает точный результат, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: класс качества, состояние, износ, конструктивные элементы и т.д. На основании изложенного оценщик принял решение в отношении объекта оценки использовать затратный подход и метод укрупненных обобщенных показателей стоимости.

Принято считать, что при развитом рынке недвижимости *сравнительный подход* дает наиболее точный результат, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: местоположение, уровень и качество отделки помещения, состояние объекта и т.д. Проблемой при применении данного подхода является получение достоверной информации об объектах-аналогах, и определение величин необходимых корректировок, что связано с недостаточной развитостью рынка. В связи с тем, что рынок по продаже аналогичных объектов не развит (не было найдено достаточное количество аналогичных объектов), то сравнительный подход не применялся.

Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. Данный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Результат по данному подходу основывается на данных о текущем (сложившемся) уровне арендных ставок/тарифов на размещение. Стоит отметить, что рынок аренды лучше реагирует на изменения рыночных условий, чем рынок продаж. Объект оценки относится к категории доход приносящей недвижимости, но опираясь на состояние и правовой статус, применение доходного подхода является не обоснованным. Не была найдена информация по отдельно сдающимся ветхим зданиям животноводческих баз в районе объекта оценки и в ближайших населенных пунктах.

Выбор подхода: Затратный подход. В рамках затратного подхода применялся метод укрупненных обобщенных показателей стоимости.

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

Для определения стоимости объекта недвижимости методом укрупненных обобщенных показателей стоимости с использованием справочника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ используется следующая последовательность действий:

1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;

2) определить конструктивную систему и класс качества;

3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками;

4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;

5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;

6) произвести расчеты стоимости объекта;

7) произвести расчет стоимости земельного участка (не требовалось по заданию на оценку)

Расчеты, выполненные с использованием метода укрупненных показателей стоимости затратного подхода

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, рассчитывается по следующей формуле:

$$CC = S_{B.} \times (1 - И_{\sum}),$$ где:

СС - рыночная стоимость недвижимости с учетом накопленного износа;

SB. – стоимость воспроизводства недвижимости без учета износа;

$И_{\sum}$ – накопленный износ.

Определение полной стоимости воспроизводства с использованием метода укрупненных обобщенных показателей стоимости

Для определения полной стоимости воспроизводства / замещения объектов недвижимости использовались: информационная система (Сборник КО-ИНВЕСТ) http://u-data.net.

В рамках метода укрупненных показателей стоимости для определения стоимости воспроизводства / замещения оцениваемого объекта Оценщик использовал алгоритм расчета, основанный на данных справочника укрупненных показателей стоимости строительства, издаваемых ООО «Ко-Инвест»

При определении затрат на воспроизводство/замещение объектов недвижимости использовалась следующая формула:

Св =(Сбаз × N × Коб × Крег × Квыс. эт. × Кс) + Пп+ НДС, где:

Таблица 4.

С в	Затраты на воспроизводство/замещение;
Сбаз	Базовый удельный показатель стоимости строительства на единицу измерения (объема) аналогичного по конструктивным параметрам здания или сооружения по «Справочнику оценщика» КО-ИНВЕСТ
N	Количество единиц измерения объекта
Коб	Корректирующий коэффициент на отличие в строительном объеме, общей площади зданий
Крег	Регионально-экономический коэффициент
Кс	Корректирующий коэффициент сейсмичности
Квыс. эт.	Корректирующий коэффициент высоты этажа
Пп	Прибыль предпринимателя
НДС	Налог на добавленную стоимость

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности принимался согласно СНиП РК 2.03-30-2017 г. Приложение Б «Список населенных пунктов Республики Казахстан, расположенных в сейсмических зонах, с указанием для них сейсмической опасности в баллах и в ускорениях»

Таблица 5. Сейсмичность

Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Определения основных типов конструктивных систем для зданий и сооружений приведены в таблице 6.

Таблица 6.

Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, свето-прозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6А
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкций)	КС-6Б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
с преимущественным применением		**класс конструктивных систем**
Нерудных материалов и бетона		КС-8
Полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс		КС-8А
Алюминия и прочих цветных металлов, и сплавов из них		КС-8Б
Монолитного железобетона		КС-9

Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
РЕСТАВРИЦИОННО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	**с несущими конструкциями преимущественно из:**	**класс конструктивных систем**
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КСР-1
Кирпич	Древесина	КСР-2
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КСР-7
СООРУЖЕНИЯ		
с преимущественным применением		**класс конструктивных систем**
Нерудных материалов и бетона		КСР-8
Металлоконструкций		КСР-11
СЛОЖНЫЕ КОМПЛЕКСЫ РАБОТ		
Виды работ		**класс конструктивных систем**
Благоустройства прилегающей территории (озеленение)		КС-15
Плодоводство и лесоводство (закладка и уход)		КС-16
Культур технические работы и рекультивация		КС-17

Определение величины прибыли предпринимателя

Когда оценщик рассчитывает величину стоимости, затратным подходом, он при определении стоимости, исходя из принципа замещения, обязан учесть все затраты, которые могут возникнуть при воспроизводстве какого-либо объекта, в том числе и НДС. (Прим.: В справочнике УПСС фирмы «Ко-инвест» НДС не учтён). НДС 12%.

В связи с тем, что оценщик не нашел признаки появления прибыли предпринимателя согласно рисунка 1 (Таблица 41 стр. 60) справочника оценщика №2-2025 / Под редакцией Шуленбаевой Г.Р., Яковлевой О.Н., Гузевой Е.Б. Алматы: ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», 2025. – 199 с.

Рисунок 1. Таблица 41 стр. 60 справочника оценщика

Таблица 41. Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя

№	Косвенные признаки появления прибыли предпринимателя
1	Массовое новое строительство улучшений во многих сегментах рынка
2	Интенсивно развит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Относительно высокая стоимость земельных участков
4	Высокая загрузка оцениваемых объектов недвижимости
5	Высокая доля элитного строительства улучшений (класса «А, В»)
6	Высокий уровень доходов населения

Расчет накопленного износа недвижимого имущества

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

Мультипликативный способ определения накопленного износа по формуле:

$$Ин = 1 – (1-Иф) \times (1-Им) \times (1-Иэ), \text{ где:}$$

Иф - физический износ недвижимости;

Им – функциональный износ (устаревание);

Иэ – внешнее (экономическое) устаревание.

Функциональное устаревание не учитывалось, т.к. здание имеет востребованную прямоугольную форму.

Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

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

Неустранимый физический износ объекта определялся методом экспертного анализа физического состояния по внешним признакам. Согласно осмотра было установлено, что перекрытия частично имеют просветы, присутствует множество трещин в несущих стенах, часть боковой стены разрушено. Состояние принято как ветхое согласно рисунка 2.

Рисунок 2. Таблица 40 страница 60 справочника

Таблица 40. Качественная шкала состояния объектов недвижимости (укрупненная)[19]

Физи-ческий износ, %	Оценка технического состояния, %	Состояние несменяемых конструкций элементов	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21 – 40	Удовлетво-рительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием
41 – 60	Неудовлетво-рительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельное отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Больше число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Внешнее (экономическое) устаревание было выявлено, т.к. село имеет население менее 5000 человек. Метод определения внешнего износа (устаревания) при помощи коэффициента зонирования.

Рисунок 3. Таблица 8.31.2.1 страница 68 методических рекомендаций

Таблица 8.31.2.1

Коэффициенты зонирования для населённых пунктов

Населённый пункт	Население, тыс. жителей	Ранг	Кз
Областной центр		0	1
Город	101-250	1	0,77
Город	51-100	2	0,59
Город	21-50	3	0,46
Райцентр	11-20	4	0,35
Сельский населённый пункт	5-10	5	0,27
Сельский населённый пункт	Менее 5	6	0,21

Следовательно, внешнее (экономическое) устаревание 79%.

Ин = 1-((1-0,705)*(1-0)*(1-0,79))= 93,81%

Таблица 9.

Наименование	**Здание бывшей животноводческой базы**
Код здания-аналога	А3.01.007.7064
Конструктивная схема (по сборнику)	КС-3
Конструктивная схема (фактически)	КС-3
Ед. изм. (объема, площади, мощности, метров погонных и т.д.)	**кв.м.**
Значение	**2 500,00**

Справочный показатель стоимости с учетом корректировок (СС)	**8 130,70**
Стоимость строительства объекта, тенге	**20 326 750**
Прибыль предпринимателя, %	0,00%
Коэффициент, учитывающий НДС, %	12,00%
Восстановительная стоимость, тенге	**22 765 960**
Физический износ, %	70,50
Функциональный износ (устаревание), %	0%
Внешнее (экономическое) устаревание, %	79%
Накопленный износ, %	93,81%
Накопленный износ, тенге	21 355 609
Стоимость объекта, тенге	**1 410 351**

Расчет затрат на замещение с использованием Справочника Оценщика производился по формуле:

Св =(Сбаз × N × Коб × Крег × Квыс. эт. × Кс) + Пп+ НДС, где:

Сбаз – 7159,11 тенге / 1 кв.м. (аналог А3.01.007.7064 из справочника Информационной системы (Сборник КО-ИНВЕСТ) http://u-data.net; Сбаз с учетом корректировки на различия .

N – 236,20 кв.м. (общая площадь согласно данным Заказчика и технических характеристик);

Кс 1 - Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности составляет 1 поскольку согласно СНиП РК 2.03-30-2017 район Республика Казахстан, Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке расположено в не сейсмическом районе.

Крег – 1,136 - регионально-экономический коэффициент;

Коб – 1,0 - коэффициент на различие в объеме или площади;

Квыс эт – 1,00 – коэффициент на разницу в высоте этажа.

Пп - 0% - прибыль предпринимателя;

НДС – 12% Налог на добавленную стоимость.

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

http://u-data.net/user/do/chk?qrdata=i1959835d20.11.2025a71640r8130d+b715f5fbed155205e65c01fe5be4929a

Объект оценки

А3.01.007.7064		КС - 3

ОПИСАНИЕ:

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
Конструктивные особенности объекта оценки не указаны.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
3OA1959835	**Регион:** Северо-Казахстанская область **Дата:** 20.11.2025	1.0	2500.0	Econom	тенге на 1 м2	8130.7

ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИ-РОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
8130.65 100.00%																	

Объект аналог

КОРОВНИКИ БЕСПРИВЯЗНОГО СОДЕРЖАНИЯ ЖИВОТНОВОДСТВО / КОРОВНИКИ	Этажность: 1	КС - 3

ОПИСАНИЕ:

Кормушки бетонные и деревянные перегородки для групповых станков

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ - Столбчатые железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Кирпичные или с частичным саманным заполнением
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ - Совмещенное железобетонное
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Бетонные
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Вентиляция
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
А3.01.007.7064	**Регион:** Северо-Казахстанская область **Уровень цен:** 01.01.2025 **Используются Расчетный/прогнозный экономические показатели!**		1500	Econom	тенге на 1 м2	71641.00

ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИ-РОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
7159.11 9.99%		12865.40 17.96%	4305.48 6.01%	18624.31 26.00%	9285.85 12.96%		3579.55 5.00%	5031.79 7.02%	725.93 1.01%	5031.79 7.02%		518.55 0.72%	3008.83 4.20%	1504.41 2.10%			

Поправки

Наименование	Формула	Значение
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Прочие системы специальное оборудование / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	0.00 тенге 0.00%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Слаботочные системы / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	0.00 тенге 0.00%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Электроснабжение и освещение / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-1504.41 тенге -18.50%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Водоснабжение и канализация / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-3008.83 тенге -37.01%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Отопление, вентиляция и кондициони-рование / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-518.55 тенге -6.38%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Особостроительные работы, лифты / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	0.00 тенге 0.00%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Прочие конструкции / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-5031.79 тенге -61.89%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Отделка потолков, внутренних стен и перегородок / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-725.93 тенге -8.93%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Полы / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-5031.79 тенге -61.89%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Проемы (окна, двери) / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-3579.55 тенге -44.03%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Кровли / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-9285.85 тенге -114.21%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Перекрытия и покрытие / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-18624.31 тенге -229.06%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Стены перегородки, сантехкабины / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-4305.48 тенге -52.95%
[Отсутствие конструктива в полном объекте оценки по отношению к аналогу] / Стены наружные / Отсутствуют 100%	0.000 K = **0.000**	-12865.40 тенге -158.23%
[Расчетные для объекта в целом] / Регионально-экономический коэффициент **— Северо-Казахстанская область, Ноябрь 2025** **(Расчетный/прогнозный экономический показатель!)**	7159.11 * (1.136) = **8130.65**	971.55 тенге 11.95%

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

http://u-data.net/user/do/chk?qrdata=i1959835d20.11.2025a71640r8130d+b715f5fbed155205e65c01fe5be4929a

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

Расчет стоимости замещения

Без учета НДС:
Св = 7159,11 *2 500 *1,00*1,136*1,00=20 326 750 тенге.
Тогда стоимость замещения с учетом НДС составляет:
20 326 750+12%= 22 765 960 тенге

Рыночная стоимость улучшений с учетом накопленного износа составляет:
22 765 960 * 1-((1-0,705)*(1-0)*(1-0,79)) = 1 410 351 тенге.

В связи с тем, что целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости (Здание бывшей общественной бани), земельный участок, с правом постоянного землепользования в расчетах не учитывался, так как данное право рассчитывается отдельно, уполномоченными государственными организациями. При реализации объекта покупателю потребуется дополнительно оформить в аренду земельный участок или выкупить.

3.3. Согласование результатов оценки

Согласно п. 18 Стандарта оценки «Стандарт оценки недвижимого имущества» при применении нескольких подходов и соответствующих им методов оценщик выбирает один из полученных результатов, приведя в отчете мотивированный отказ от использования остальных или использует процедуру согласования результатов (при использовании двух и более методов или подходов).

При этом оценщик использует любые математические методы согласования и предпринимает все меры для недопущения двусмысленного толкования полученного результата стоимости объекта оценки.

Объектом оценки является объект, относящийся к нежилой недвижимости.

При оценки недвижимого имущества затратным подходом, а именно нежилых зданий, строений и сооружений затратный подход дает точный результат, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: класс качества, состояние, износ, конструктивные элементы и т.д. На основании изложенного оценщик принял решение в отношении объекта оценки использовать затратный подход и метод укрупненных обобщенных показателей стоимости.

Принято считать, что при развитом рынке недвижимости сравнительный подход дает наиболее точный результат, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: местоположение, уровень и качество отделки помещения, состояние объекта и т.д. Проблемой при применении данного подхода является получение достоверной информации об объектах-аналогах, и определение величин необходимых корректировок, что связано с недостаточной развитостью рынка. В связи с тем, что рынок по продаже аналогичных объектов не развит (не было найдено достаточное количество аналогичных объектов), то сравнительный подход не применялся.

Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. Данный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Результат по данному подходу основывается на данных о текущем (сложившемся) уровне арендных ставок/тарифов на размещение. Стоит отметить, что рынок аренды лучше реагирует на изменения рыночных условий, чем рынок продаж. Объект оценки относится к категории доход приносящей недвижимости, но опираясь на состояние и правовой статус, применение доходного подхода является не обоснованным. Не была найдена информация по отдельно сдающимся ветхим зданиям животноводческих баз в районе объекта оценки и в ближайших населенных пунктах.

Выбор подхода: Затратный подход. В рамках затратного подхода применялся метод укрупненных обобщенных показателей стоимости.

Таким образом, на основании проведенного анализа и выполненных расчетов итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки составляет по состоянию на 20.11.2025 года:

1 410 351 (один миллион четыреста десять тысяч триста пятьдесят один) тенге.

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Таким образом, по мнению оценщика, рыночная стоимость оцениваемого объекта – Здание бывшей животноводческой базы общей площадью 2500,0 кв.м., расположенного по адресу: Республика Казахстан, Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке, по состоянию на 20 ноября 2025 года, составляет округлённо до одного тенге:

1 410 351 (один миллион четыреста десять тысяч триста пятьдесят 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 отчёте об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчёта 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.

Оценщик
ТОО «Столичная оценочная компания KZ» **Шульгин С.Л.**

Scanned with CamScanner

Приложение 1. Фотографии объекта оценки

Приложение 2. Документы, подтверждающие квалификационные характеристики оценщика

Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы

Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

Мүшелігі туралы

КУӘЛІГІ

бағалаушылар палатасына

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в палате оценщиков

Шульгин Сергей Леонидович

ЖСН/ИИН 880606351388

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы»
бағалаушылар палатасы мүшесі тізілімге енгізілген күні 22.06.2020 ж.

включен(-а) в реестр палаты оценщиков
«Столичная палата профессиональных оценщиков» 22.06.2020 г.

2025 жылдың 31 желтоқсанына дейін жарамды

Действительно до «31» декабря 2025 года

Куәліктің тіркеу номері **СППО-387**

Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 31.12.2024 ж.

Дата выдачи 31.12.2024 г.

Палата Президиумы Төрағасы

Председатель Президиума Палаты

О. Н. Яковлева

«АКБП» БП
ПО СППО

Қазақстан Республикасы

Республика Казахстан

«Астаналық кәсіби бағалаушылар палатасы» бағалаушылар палатасы

Палата оценщиков «Столичная палата профессиональных оценщиков»

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

Шульгин Сергей Леонидович

ЖСН/ИИН 880606351388

«Жылжымайтын мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді

присвоена квалификация «Оценщик недвижимого имущества»

Біліктілік емтиханынан өтті деп тану туралы БП "АКБП" атқарушы директорының 15.06.2020 ж. №11 Шешімі

Решение №11 исполнительного директора ПО «СППО» от 15.06.2020 г. о признании прошедшим квалификационный экзамен

Куәлікті беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі СППО-387- ОНИ

Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 15.06.2020 ж.

Дата выдачи 15.06.2020 г.

Палата Президиумының Төрағасы

Председатель Президиума Палаты

О. Н. Яковлева

ПО "СППО"

КСО РК

Приложение 3. Акт осмотра объекта оценки

Адрес объекта оценки: Республика Казахстан, Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке

Основные характеристики объекта оценки

Таблица 3.

Наименование объекта оценки по техническому паспорту	**Здание бывшей животноводческой базы**
Техническая характеристика здания	
Год постройки	Не установлен
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	2 500*
Площадь застройки, кв.м.	Не установлена
Строительный объем, куб.м.	Не установлена
Описание конструктивных элементов здания	
Фундамент	Бетон,ж/б
Наружные и внутренние капитальные стены	-
Перегородки	-
Перекрытие междуэтажное	-
Кровля	-
Полы	-
Заполнение оконных проемов	-
Заполнение дверных проемов	-
Внутренние отделочные работы	-
Наружные отделочные работы (фасад)	-
Инженерные системы	
Электроосвещение	-
Отопление	-
Горячее водоснабжение	-
Холодное водоснабжение	-
Канализация	-
Прочие характеристики	
Перепланировка	-
Назначение объекта оценки	Здание бывшей животноводческой базы

*Общая площадь принята согласно данным заказчика.

В связи с тем, что целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости (Здание бывшей животноводческой базы), земельный участок, с правом постоянного землепользования в расчетах не учитывался, так как данное право рассчитывается отдельно, уполномоченными государственными организациями. При реализации объекта покупателю потребуется дополнительно оформить в аренду земельный участок или выкупить.

Состояние объекта: ветхое

Дата осмотра: 20.11.2025г.

При осмотре присутствовал(-а): _____

Осмотр произвел оценщик: Шульгин Сергей Леонидович _____

Scanned with CamScanner

Приложение 4. Документы, подтверждающие исходные данные

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

17 сентября 2025 года дело № 5936-25-00-2/344 город Булаево

Суд района Магжана Жумабаева Северо-Казахстанской области в составе:
председательствующего судьи Валитовой В.В.,
при секретаре судебного заседания Жукенове К.Е.,
рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело в электронном формате по иску:

ЗАЯВИТЕЛЬ:
Акимат района Магжана Жумабаева Северо-Казахстанской области

ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ ЛИЦА:
Коммунальное государственное учреждение «Аппарат акима сельского округа Байтерек района Магжана Жумабаева Северо-Казахстанской области»
Коммунальное государственное учреждение «Отдел экономики и финансов района Магжана Жумабаева Северо-Казахстанской области»
Некоммерческое акционерное общество «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

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

В СУДЕ УЧАСТВОВАЛИ:
представитель заявителя Бакиров Н.

ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

Право собственности на здание бывшей животноводческой базы, расположенной по адресу: Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке, не зарегистрировано.

Из акта осмотра здания и приложенных фотографий следует, что здание не эксплуатируется, полуразрушено, пустует.

Согласно сведений некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Северо-Казахстанской области о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках здание бывшей животноводческой базы зарегистрировано как бесхозяйное имущество с 26 июля 2024 года на основании письма коммунального государственного учреждения «Аппарат акима района Магжана Жумабаева» №8.1.4-08/608-И.

Заявитель с учетом заявление об изменении предмета заявления, просит признать здание бывшей животноводческой базы, расположенной по адресу: Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке, бесхозяйным и поступившим в коммунальную собственность, мотивируя требования тем, что право собственности не зарегистрировано, собственник не известен, со дня постановки здания на учет как бесхозяйное имущество прошло более одного года, судьбой здания никто не интересовался.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержал заявленные требования и просил суд их удовлетворить.

Представители заинтересованных лиц в судебное заседание не явились, надлежащим образом были извещены о времени и месте рассмотрения дела.

На основании статьи 196 ГПК, суд приступил к рассмотрению настоящего дела в отсутствие заинтересованных лиц.

МОТИВИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ:

Согласно пунктам 1, 3 статьи 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. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимого имущества по заявлению местного исполнительного органа, на территории, которых они выявлены. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет местный исполнительный орган обращается в суд с требованием о признании этой вещи поступившей в коммунальную собственность.

В силу части 2 статьи 360 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее – ГПК) суд признав, что недвижимое имущество не имеет собственника либо оставлено им без намерения сохранить право собственности и принято на учет в установленном порядке, выносит решение о признании недвижимого имущества бесхозяйным и признании права коммунальной собственности.

В связи с тем, что право собственности на здание бывшей животноводческой базы, расположенной по адресу: Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке, не зарегистрировано с момента постановки здания на учет как бесхозяйное, никто не предъявил свои права и не предпринял мер по признанию права собственности на указанное имущество, суд приходит к выводу, что заявление о признании недвижимого имущества бесхозяйным и поступившим в коммунальную собственность является обоснованным и подлежит удовлетворению.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ:

Руководствуясь статьями 223-226 ГПК, суд

РЕШИЛ:

Заявление акимата района Магжана Жумабаева Северо-Казахстанской области о признании недвижимого имущества бесхозяйным и поступившим в коммунальную собственность – удовлетворить.

Признать недвижимое имущество в виде здания бывшей животноводческой базы, расположенной по адресу: Северо-Казахстанская область, район Магжана Жумабаева, село Береке, бесхозяйным и поступившим в коммунальную собственность района Магжана Жумабаева Северо-Казахстанской области.

Решение может быть обжаловано или подано ходатайство прокурора с соблюдением требований статей 403, 404 ГПК в судебную коллегию по гражданским делам Северо-Казахстанского областного суда через суд района Магжана Жумабаева Северо-Казахстанской области в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

Судья **Валитова В.В.**

Копия верна
Судья **Валитова В.В.**

Справка:

Решение вступило в законную силу 21.10.2025 года.

Судья **Валитова В.В.**

ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
НА 221 двадцать
двух ЛИСТАХ (Е)

Страховая страховая компания KZ

ОДО «Логистическая компания KZ»
БСН 203100024361
БИН 203100024361
Общество с ограниченной ответственностью
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН Г. ТЕМИРТАУ

Scanned with CamScanner