



050010, Қазақстан Республикасы,

Қаскелең қ, Б.Момышұлы, к-сі, 10 үй

тел: +7 777 740 48 98

050010, Республика Казахстан,

Алматинская область, Карасайский район,

г. Каскелең, ул. Б. Момышұлы, д. 10

тел: + 7 777 740 48 98



СЗЕРЖДАЮ"

Директор

"Asia price"

Сазанбаев Р.Р.

"19" июня 2020 г.

ЕСЕП / ОТЧЕТ № 40/2020/2

Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау туралы / Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Бағалау туралы есепті құру күні / Дата составления отчета	"19" июня 2020 г.
Объектінің аталуы / Наименование объекта оценки	Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Объектінің мекен-жайы / Местонахождения объекта оценки	РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, здание 14.
Бағалау күні / Дата оценки	"19" июня 2020 г.
Бағалау жүргізудің негізі / Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг № 40/2020 от "19" июня 2020 г.
Бағалаудың түрі / Вид (тип) определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Бағалаудың мақсаты / Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Тапсырыс беруші / Заказчик	Акционерное общество "Управляющая компания специальной экономической зоны "Международный центр приграничного сотрудничества "Хоргос"
Таспырыс берушінің құжаттық деректемелері / Реквизиты Заказчика	ИИК KZ116017311000000456 в АО "Народный Банк Казахстана", БИК HSBKZZKX
Тапсырма берушінің ЖСН / ИИН Заказчика	050940007038
Тұрғын үй мекен-жайы/Занды мекен-жайы / Адрес проживания/Юридический адрес	РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.Хоргос, улица отсутствует, 14.
Бағалаушы / Оценщик	ТОО «Asia price» в лице Директора Сазанбаева Р.Р., действующего на основании Устава; БИН 161 040 023 825 ИИК: KZ5496502F0009045774 в Филиал АО "ForteBank" в г. Алматы БИК: IRTYKZKA Юр.адрес: РК, Алматинская область, Карасайский район, г. Каскелең, ул. Б. Момышұлы, д. 10
Бағалаушының аты-жөні / Фамилия Имя Отчество оценщика, ИИН Бағалаушы камерасының атауы / Наименование палаты оценщика	Сазанбаев Руслан Рахимжанович, ИИН 790803301086, местонахождение: РК, Алматинская область, Карасайский район, г. Каскелең, ул. Б. Момышұлы, д. 10. Член ПО СРО "Палата Профессиональных независимых оценщиков" №фл-142, выдано от 01.01.2020 г.
Контакты ТОО "Asia price"	Тел. + 7 (727) 389 88 56, +7 777 740 48 98, + 7 777 330 28 83, E-mail: sazanbaevr@mail.ru
Сарапшылықтың нысанының нарықтық құны /	353 166 000 (Триста пятьдесят три миллиона сто шестьдесят шесть тысяч) тенге

Алматы 2020 г.

Уважаемый (-ая) Аккешин Рауан Аскарлович!

Согласно договору на проведение оценки № 40/2020 от "19" июня 2020 г., специалистами ТОО «Asia price» произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, а именно:

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.

Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, здание 14.

Цель оценки: **Определение рыночной стоимости**

Назначение оценки: **по месту требования**

Оценка рыночной стоимости объекта производится всеми доступными подходами и методами, предусмотренными Законодательством РК, МСО, а так же прочими нормативно-правовыми актами, относящимися к оценочной деятельности на основе визуального осмотра, анализа предоставленной технической документации и рыночной базы данных, без применения специальных технических средств.

В настоящем отчете оценка рыночной стоимости объекта производилась **затратным подходами (методом использования справочников)**.

Следует отметить, что при проведении оценки стоимости Объекта перед Оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на Объект оценки.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание всю собранную оценщиком фактическую информацию, этапы анализа, расчетное обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к следующему заключению: Рекомендуемая рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на:

"19" июня 2020 г. с учетом его текущего состояния и месторасположения, а также ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

353 166 000 тенге

(Триста пятьдесят три миллиона сто шестьдесят шесть тысяч) тенге

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями от 24.05.2018г.) и принятыми «Международными стандартами оценки» Международного комитета по стандартам оценки (МСО), ратифицированными на территории Республики Казахстан, а также на основании Государственной лицензии №16017708 от 17 ноября 2016 г., выданная Комитетом регистрационной службы и оказания правовой помощи МЮ РК.

Директор
ТОО "Asia price"



Сазанбаев Р.Р.

СОДЕРЖАНИЕ:

Нумерация, наименование разделов и подразделов	№ стр
СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	3
РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	4
1.1. Основание для проведения оценки.	4
1.2. Задание на оценку:	4
1.3. Сведения об оценщике:	4
1.4. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки объекта:	5
1.5. Перечень документов, использованных при оценке:	6
1.6. Основные термины и определения	7
РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	9
3.1. Методология оценки	9
3.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода:	11
3.2.1. <i>Определение стоимости зданий и сооружений методом использования справочников Ко-Инвест.</i>	11
3.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	12
3.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	12
РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	13
Приложения к отчету	14



РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ**1.1. Основание для проведения оценки.***Договор на оказание услуг №40/2020 от "19" июня 2020 г.***1.2. Задание на оценку:**

Наименование оцениваемого объекта:	Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Собственник (-и) объекта оценки:	Акционерное общество "Управляющая компания специальной экономической зоны "Международный центр приграничного сотрудничества "Хоргос"
Местонахождения объекта оценки:	РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, здание 14.
Оцениваемые права:	Полное право собственности, согласно предоставленным документам
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Вид оценки:	Инициативная
Назначение оценки:	по месту требования
Дата оценки:	"19" июня 2020 г.
Дата отчета:	"19" июня 2020 г.
Идентификация оценив. имущества:	Недвижимое имущество
Идентификация имущественных прав:	Частная собственность
Определение базы и типа устанавливаемой стоимости:	Рыночная стоимость

1.3. Сведения об оценщике:

ТОО «Asia price», в лице Директора Сазанбаева Р.Р., действующего на основании Устава; БИН 161 040 023 825, ИИК: KZ5496502F0009045774 в Филиал АО "ForteBank" в г. Алматы, БИК: IRTYKZKA, Юридический адрес: РК, Алматинская область, Карасайский район, г. Каскелен, ул. Б. Момышулы, д. 10 Государственная лицензия №16017708 от 17 ноября 2016 г., выданная Комитетом регистрационной службы и оказания правовой помощи МЮ РК.	
Страхование ответственности оценщика:	Договор добровольного страхования гражданско-правовой ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-1-150-0000274 от "01" августа 2019 года.
Сведения о членстве в Палате оценщиков:	Член ПО СРО "Палата Профессиональных независимых оценщиков" №фл-142, выдано от 01.01.2020г.
Список оценщиков участвующих в определении стоимости объекта:	Оценщик: Сазанбаев Руслан Рахимжанович - Директор ТОО «Asia price». Квалификационное свидетельство оценщика № ППНО - 0301 - ОДИ от 13.07.2018г., присвоена квалификация "Оценщик движимого имущества", Квалификационное свидетельство оценщика № ППНО - 0301 - ОНИ от 13.07.2018г., присвоена квалификация "Оценщик недвижимого имущества" Стаж работы с 2004 г.

1.4. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки объекта:

Действие сертификата качества оценки ограничивается следующими условиями:

Оценщики исходили из того, что представленная информация является точной, правдивой и единственно достоверной информацией и не проводили ее проверки. Достоверность юридического описания права собственности на оцениваемое имущество подтверждено рядом документов, представленных в приложении. Оценщики не несут ответственность за наличие не предъявленных правоустанавливающих документов по объекту оценки;

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений в соответствии с представленными Заказчиком документами;

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации (приложение);

Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

Мнение оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости;

Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью оценщика;

Размер вознаграждения/стоимости услуг Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта;

ОСНОВНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

Нижеследующие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют какую-либо силу.

Ни отчет в целом, какая либо его часть не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, а так же для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения НОК. Понимается, что проведенный анализ и данные отчета не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемый объект считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий, исков, обременении или ограничений, кроме тех, которые могут быть оговорены в настоящем отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку объекта собственности, на техническое состояние конструкций и частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценщик не несет ответственности за оценки состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов, экспликаций и спецификаций.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором в соответствии с которым подготовлен настоящий отчет.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Клиент принимает условие заранее освободить, обезопасить и защитить Оценщика от всяких расходов и материальной ответственности, происходящих из исков третьих лиц к Оценщику вследствие легального использования третьими лицами результатов работы Оценщика.

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ в связи с имуществом, связанным с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения о проведении оценки. От Оценщика не требуется внесения каких-либо корректировок в отчет в связи с какими бы то ни было изменениями, которые могут произойти после составления отчета.

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

1.5. Перечень документов, использованных при оценке:

Предоставленное основание владения и техническая документация:

- * Акт приемки объекта в эксплуатацию №32 от 15.09.2017г.(копия)

Примечание:

Стандарты оценки и другие нормативно-правовые акты

Настоящий отчет соответствует нормативным правовым актам, регламентирующим практику профессиональной оценки:

- * Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" и международными стандартами оценки, устанавливает требования к оценке стоимости, подходам и методам оценки движимого имущества.;
- * Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 мая 2018 года №16900;
- * Стандарт оценки "Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года №16971";
- * Приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 05 мая 2018 года №519;
- * Стандарт оценки «БАЗЫ И ТИПЫ СТОИМОСТИ» от 05 мая 2018 года №519;
- * Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества» от 05 мая 2018 года №519;
- * Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» от 05 мая 2018 года №519;
- * Стандарт оценки «ТРЕБОВАНИЯ К ФОРМЕ И СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ» от 05 мая 2018 года №519;
- * Стандарт оценки «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ» от 05 мая 2018 года №519;
- * Стандарт оценки «ОЦЕНКА ОТЧУЖДАЕМОГО ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ИНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД» от 28.06.2012 года №240;
- * Международные стандарты оценки (МСО);

Перечень документов, данных, использованных при проведении оценки:

- * М.К.Асылханов, В.М.Елисеев, Практическое руководство "Техническая инвентаризация объектов недвижимости и оценки их стоимости", г.Павлодар, 2000 г.
- * Оценка имущества. А.И. Зимин. – М.: «Юриспруденция», 2007;
- * Оценка и анализ рисков. Л.Н. Коршунова. – Ростов-на-Дону: ФЕНИКС, 2007;
- * Оценка недвижимости. Г. С. Харрисон Дело, 1994;
- * Оценка стоимости недвижимости. Е.Н. Иванова.- М.: КНОРУС, 2007;
- * Экономика недвижимости. В. И. Ресина. Дело, 1999;
- * Экономика недвижимости, В. А. Горемыкин, Москва, 1999;
- * Оценка рыночной стоимости недвижимости. В. Рутгайзер, - М.: Дело, 1998;
- * Интеллектуальная собственность, инновации и квалиметрия. // Экономические стратегии. Азгальдов Г.Г. 2008, №2, с.162-164;
- * Оценка качества строительства методами квалиметрии. / Метрология, стандартизация и сертификация. Азгальдов Г.Г. Ч.2. - М.: РГОТУПС, 2006;
- * Оценка недвижимости. Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора А.М. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2007.
- * Дияров С.К. "Инвестирование и финансирование недвижимости". А. 2006 г.
- * С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова "Оценка стоимости недвижимости", М. 2003 г.
- * Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условия строительства в г.Астана, Республики Казахстан. Серия "Справочник оценщика". Издание пятое, переработанное и дополненное ООО «Ко-Инвест» 2016 г.;
- * интернет версия газеты "Крыша" (<http://www.krisha.kz/>)
- * интернет версия газеты "Бесплатных Объявлений" (<http://www.knopka.kz/>)
- * интернет портал "OLX" (<http://www.olx.kz/>)
- * интернет портал "KN" (<http://www.kn.kz/>)

1.6. Основные термины и определения

Дата отчета - дата составления отчета об оценке. Может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Дата оценки - дата, к которой применимо заключение оценщика о стоимости.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

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

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

Залоговая стоимость – рыночная стоимость имущества обеспечивающего кредит.

Износ - это процесс потери физических, функциональных и других характеристик объектов недвижимости во времени:

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 - 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 окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

Строения – земельные улучшения, в которых расположены помещения, предназначенные для пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и типа подобное;

Сооружения - земельные улучшения, которые не принадлежат к строениям и помещениям, предназначенные для выполнения специальных технических функций (дамбы, туннели, эстакады, мосты и типа подобное);

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;

Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

Объекты незавершенного строительства – строения, сооружения или передающие устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;

РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата осмотра объекта оценки: "11" июня 2020 г.

Состав объекта: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.

Назначение объекта оценки: для эксплуатации и обслуживания здания

Текущее использование объекта оценки (на момент осмотра): по назначению

Основные характеристики оцениваемого объекта*Местоположение*

Наименование характеристики	Описание
Месторасположение	РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Коргас, здание 14.
Район, мкр., поселок	Частный сектор
Престижность района	Среднее
Общэкономическая ситуация в регионе	Среднее
Социально-экономическая ситуация в регионе	Среднее
Пересечение улиц	н/у
Смог, грязь, шум - уровень:	В пределах нормы
Наличие вблизи объектов промышленности и других объектов:	Низкая
Преобладающая застройка микрорайона	Частный сектор
Транспортное обеспечение объекта оценки (субъективная оценка)	Среднее
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Среднее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

*Характеристика и состояние объекта оценки**Описание основного(-ых) строения(-й) / здания(-й)*

№	Наименование характеристики	Описание
1	Год постройки: - Административное здание	2017
2	Количество этажей: - Административное здание	7+подвал+технический этаж
3	Фундамент: - Административное здание	Железобетон
4	Материал стен: - Административное здание	Железобетон.каркас с теплоблоками
5	Кровля: - Административное здание	Рулонная
6	Электроснабжение	Централизованное
7	Водоснабжение холодное	Централизованное
8	Водоснабжение горячее	Автономное
9	Канализация	Централизованное
10	Газоснабжение	Отсутствует
11	Вид отопления	Автономное(жидкое)
12	Качество (состояние) внутренней отделки	Хорошее

13	Качество (состояние) наружной отделки	Хорошее
14	Общее состояние объекта	Хорошее
Примечание: <u>Не установлены</u>		
Расхождения с техническим паспортом (планом), установленные при визуальном осмотре: <u>Не установлены</u>		

Примечание: Описание технических и прочих характеристик всех строений и сооружений (если таковые имеются) приведены в Приложении №2.

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ
3.1. Методология оценки

Краткий обзор официально используемых методов оценки

При оценке имущества, как правило, применяются в основном три метода:

1. Затратный подход:

Применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения оцениваемого объекта с учетом износа. Методы затратного подхода - это методы определения стоимости полного воспроизводства или замещения объекта недвижимости за вычетом всех видов износа:

Методы затратного подхода:

- 1) метод поэтапного 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 – способ корректировки балансовой стоимости объекта на соответствующий тренд - произведение индексов изменения стоимости строительства в течение хронологического возраста недвижимости.

2. Сравнительный подход:

Применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на анализе продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для внесения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

- 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 соотношения цены и дохода, представленный двумя модификациями – методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект;
- 3) метод статистического моделирования, предполагающий создание мультипликативной модели оценки.

3. Доходный подход:

Применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем:

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

При выборе и применении методов оценки оценщиком соблюдаются следующие требования:

- 1) идентифицируется назначение оценки и вид определяемой стоимости;
- 2) обеспечивается достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости;
- 3) проводится правовой анализ, идентифицируются имущественные права и обременения;
- 4) обосновывается выбор методов оценки;
- 5) обеспечивается исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

Порядок проведения оценки (процедура оценки)

Процедура оценки включает в себя следующие определения задания:

- определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки);
- предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости);
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
- согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление полного повествовательного отчета.

3.2. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода:

Метод затратного подхода основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится оцениваемый объект, является ориентиром для определения рыночной стоимости недвижимой собственности. Применение затратного подхода для проведения оценки состоит в определении остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта.

Восстановительная стоимость (воспроизводства) – определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием аналогичных материалов и сохранением всех эксплуатационных параметров. В этом случае воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки архитектурных решений, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – расходы в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных материалов и оборудования.

Порядок применения затратного подхода:

1. Определение задания. Исходные данные на оценку;
2. Оценка полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта (метод укрупненно-обобщенных показателей, метод удельных единиц, индексный метод)
3. Расчет выявленных видов износа;
4. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ;
5. Оценка рыночной стоимости земельного участка;
6. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем сложения полученной величины на стоимость земельного участка.

В рамках метода укрупненных показателей стоимости для определения стоимости воспроизводства / замещения оцениваемого объекта Оценщик использовал алгоритм расчета, основанный на данных сборника укрупненных показателей стоимости строительства, издаваемый ООО "Ко-Инвест" (РФ, г.Москва):

"Общественные здания"

Укрупненные показатели стоимости строительства для условия строительства в г.Астана, Республики Казахстан. Серия "Справочник оценщика". Издание пятое, переработанное и дополненное ООО «Ко-Инвест» 2014 г. - 2015 г.

РАСЧЕТ КЛАССА КАЧЕСТВА ЗДАНИЯ

Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества: **econom** (экономичный), **standard** (средний), **premium** (улучшенный) и **de luxe** (люкс).

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания.

Описание признаков класса качества для зданий различного назначения, приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям, соответствующих разделов указанных в справочнике «Ко-Инвест» 2014 г.

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ СТОИМОСТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО КЛАССАМ КАЧЕСТВА ЗДАНИЙ

Для определения класса качества по предлагаемому классификатору, оценщику необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенная часть в оцениваемом здании.

Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе.

При одинаковом максимальном количестве признаков классов качества предпочтение отдается более высокому классу.

При рассмотрении оцениваемого здания с сравнением описания примененных материалов (полная форма таблицы предоставлена в подразделах "классификатор качества зданий" по видам зданий в справочнике «Ко-Инвест») было определено наличие признака в оцениваемом здании согласно техническим характеристикам оцениваемых объектов (приложение №2), был определен класс качества зданий. Расчет рыночной стоимости зданий объекта (-ов) оценки затратным подходом приведен в приложении №4.

Итоговая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет:

№	наименование (использование)	стоимость затр. подх., тенге
1	- Административное здание	353 166 331
Итого		353 166 331

Стоимость зданий и сооружений определенная затратным методом составляет:

353 166 331 тенге

3.3. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

Сравнительный подход-применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов недвижимости, основанных на анализе продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для внесения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

Основываясь на вышеизложенном, мы пришли к выводу, что в данной ситуации использование сравнительного подхода будет не целесообразным.

3.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход (подход на основе капитализации/дисконтирования дохода) как основной применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретет недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод, то есть стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Метод доходного подхода, может быть применим, когда имеется достаточное количество достоверной информации о выгодах, которых приносит недвижимость, аналогичных оцениваемому. В данном случае, на местоположении объекта оценки недостаточная развитость рынка аналогичных услуг, что не позволят собрать достаточное количество информации о текущей аренде аналогичных объектов.

Основываясь на вышеизложенном, мы пришли к выводу, что в данной ситуации использование доходного подхода будет не целесообразным.

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Исходя из полного анализа всех данных, относящихся к рассматриваемому объекту недвижимости, мы получили затратным методом оценки недвижимости следующие результаты:

Рыночная стоимость объекта оценки, а именно: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка., расположенный по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, здание 14., составляет на момент проведения оценки:

353 166 000 тенге *

(Триста пятьдесят три миллиона сто шестьдесят шесть тысяч) тенге

*** Рыночная (оценочная) стоимость с округлением, тенге**

* Согласно Приложению №1 "Требованиям к форме и содержанию отчета об оценке", утвержденный приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 05 мая 2018 года № 519.

"Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в валюте Республики Казахстан (тенге) и отражена в виде цифры, округленной до тысячи тенге с письменной расшифровкой суммы в скобках"

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев

Оценщик



Сазанбаев Р.Р.

Приложения к отчету



ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА (-ОВ) ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование характеристики и параметров здания, кв. измерения	Административное здание
1	Код объекта оценки	Литер
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры:	
	- год постройки	2017
	- общий строительный объем, куб.м	15 590,0
	- общая площадь, кв.м	5 166,0
	- количество этажей	7
	- наличие подв. части (подвал, цоколь)	да
	- общая площадь подв. части, кв.м	-
	- строит. объем подв. части, куб.м	1 824,0
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4
3	Особые функциональные отличия здания	нет
4	Посредствующий материал:	
	- фундамент	железобетон
	- каркас	-
	- стен	железобетон каркас с теплоблоками
	- перегородки	ж/бетон
	- заполнения оконных проемов	металлопластиковые
	- заполнения дверных проемов	деревянный-металлический
	- кровля	рулонная
	- полов	линолеум, ламинат, керам. плитка, керамогранитная плитка
	- отделка потолков	подвесные, эмульсия
	- отделка внутренних стен и перегородок	лепка, керам. плитка, обои
	- наружная отделка	керамогранит. плитка, фасадная керам. плитка
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1
6	Состояние полов (сухие, мокрые)	сухие
7	Расчетное сопротивление грунту (кг/см.см.)	2,5
8	Район сейсмичности	9
9	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:	
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскапаторы и т.п.)	нет
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	+
	- водоснабжение	+
	- канализация	+
	- электроснабжение и освещение	+
	- слаботочные системы	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	нет
	Физический износ, %	20%
	Моральный износ, %	0%
	Экономический (внешний) износ, %	0%
10	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom)	Econom

С.С.
15

Приложение №2 к отчету об оценке №40/2020/2 от "19" июня 2020 г.

Техническая характеристика объекта (-ов) оценки и аналога (-ов)

Сопоставление параметров объекта (-ов) оценки и аналога (-ов)

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Район расположения (населенный пункт)	с.Хоргос	г. Астана
2	Код здания- аналога	Литер	kzO3.03.000.0009
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем надземных этажей, куб.м	15 590,0	до 15000
	-общая площадь объекта, кв.м.	5 166,0	-
	- количество этажей	7	7
	- наличие подземной части (подвал), куб.м.	да	нет
	- общая площадь подземной части, кв.м.	-	-
	- строительный объем подземной части подвал, куб.м.	1 824,0	-
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
5	Преобладающий материал:		
	- фундамент, стены подвала	железобетон	железобетон
	- каркас	-	-
	- стен	железобето.каркас с теплоблоками	из бетонные плит
	- перекрытия	ж/бетон	сб.ж/бетон
	- заполнения оконных проемов	металлопластиковые	деревянные
	- заполнения дверных проемов	деревянный-металлический	деревянные
	- кровли	рулонная	2 слоя рулонная
	- полов	линолеум, ламинат, керам.плитка, керамогранитная плитка	керам.плитка
	- отделка потолков	подвесные, эмульсия	изв.краска
	- отделка внутренних стен и перегородок	левкас, керам.плитка, обои	изв.краска
	- наружная отделка	керамогранит.плитка, фасадная керам.плитка	штукатурка
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	сухие	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	2,5	2,5
9	Район сейсмичности (количество баллов)	9	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:		
	- специальные конструкции (лифты, подъемники и т.п.)	-	-
	- теплоснабжение	+	+
	- водоснабжение	+	+
	- канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	-
11	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, minimum)	Econom	Econom

С.А.
16

Приложение №3 к отчету об оценке №40/2020/2 от "19" июня 2020 г.

Расчет стоимости объекта (-ов) оценки с учётом всех видов поправок.

Литер

№	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, тенге	$C_{с1} =$	53 274,00
2	Первая группа поправок, выраженная в тенге на 1 куб.м. здания (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{сн1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	
	-на наличие подвала	$DC_{пол.1} =$	40 569
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{ос1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	-320
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$DC_{фун.2} =$	0
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	0
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0
	- полов	$DC_{пол.1} =$	0
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	1 640
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	0
	- прочее	$DC_{пр.1} =$	0
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma DS_1 =$	41 889
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объемах/площади объекта (раздел 1 сборника УПСС)	$K_{o1} =$	1,000
	- на сейсмичность (раздел 1 сборника УПСС)	$K_{сейсм.} =$	1,080
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	1,000
	- на региональное различие в уровне цен УПСС	$K_{рег.экл} =$	0,845
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.экл} =$	0,270
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф1} =$	1,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	$K1 =$	0,246
6	Скорректированный показатель стоимости	$C_{к1} = (C_{с1} + \Sigma DS_1) \times K1$	23 410
7	Объём оцениваемого объекта, куб.м.	$V_{об} =$	15 590,0
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{ндс} =$	1,12
9	Восстановительная стоимость, тенге	$RV =$	408 757 328
10	Коэффициент, учитывающий предпринимательский доход	$K_{пр} =$	1,00
11	Коэффициент, учитывающий стоимость инженерных сетей и благоустройства/ограждение (СН РК 8.02-01-2002*)	$K_{кр} =$	1,08
12	Полная восстановительная стоимость, тенге	$RV =$	441 457 914
	Физический износ, тенге		88 291 583
13	Моральный износ, тенге		0
	Внешний (экономический) износ, тенге		0
14	Накопленный износ, тенге	$W_n =$	88 291 583
15	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, тенге		353 166 331

С.С.
17

Приложение №4 к отчету об оценке №40/2020/2 от "19" июня 2020 г.

Экспертный метод расчета и внесения корректировок, применяемые в отчете

В методе рыночных сравнений различают две группы методов корректировок: количественные и качественные. Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенных на единицу, то для оценки используются методы первой группы, если меньше - методы второй группы.

В данном случае количество ценнообразующих факторов значительно больше, чем количество используемых аналогов, что позволяет воспользоваться методами качественных корректировок - а именно методом экспертных оценок (т.н. ранговый метод).

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Все корректировки, используемые в данном методе разбиты на две группы. Первая группа поправок данного метода (на торг, на условия продажи, на финансовые условия, на переданные имущественные права и т.п.) выражены в процентных значениях и пересчитаны в денежный показатель для каждого элемента сравнения относительно первоначальной цены. После внесения поправок первой группы, скорректированная цена продажи преобразуется в удельную цену для проведения корректировок второй группы - на местоположение, на физические характеристики, на техническое состояние и элементы отделки и т.п.

Описание элементов сравнения основных применяемых поправок (обоснование поправок)

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Поправка на имущественные права:

Учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитуты и пр.). Корректировка может составлять до 10%;

Поправка на торг:

Учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Корректировка может составлять до 10%;

Поправка на финансовые условия:

Учитывает разницу в условиях оплаты. Корректировка может составлять до 10%;

Поправка на условия продажи:

Учитывает взаимосвязь продавца и покупателя и возможность нерыночного характера сделки. Корректировка может составлять до 10%;

Поправка на время продажи:

Учитывает изменение цен на рынке во времени; Корректировка может составлять до 10%;

Поправка на целевое использование имущества:

Учитывает отклонения на целевое использование имущества;

Поправка на физические характеристики:

Учитывает разницу в физических характеристиках объектов. Так как различный материал стен здания имеет разную цену за кв.м. делаются соответствующие поправки, например - большим спросом пользуются кирпичные здания, но большей стоимостью выделяется монолитные здания, наименьшей стоимостью и спросом панельные, а другие как каркасно-камышитовые практически не имеют спрос;

Поправка на год постройки здания:

При внесении поправок на год постройки учитывается то что, с каждым годом здание подвергается различному износу и устареванию. Поправки применяются если год постройки объекта оценки и аналога расходится более 3 лет.

Поправка на достоверность информации:

Отражает возможность проверить информацию - на сколько легко продавец предоставляет запрашиваемую информацию потенциальным покупателям.

Поправка на техническое состояние и элементы отделки:

Поправочные коэффициенты зависят от состояния оцениваемого объекта по отношению к применяемым аналогам. Поправки носят экспертный характер.

Поправка на благоустройство (санузел и др.):

Сюда могут быть включены также различные другие виды благоустройства объекта оценки. Например наличие санузла (туалет, ванная комната) и пр.

Поправка на инженерные коммуникации:

В данном случае учитывается наличие и/или отсутствие инженерных коммуникаций.

Прочие поправки. Прочие поправки относятся к компонентам продажи, не относящимся к недвижимости. В данном случае учитывается наличие/отсутствие телефона, наличие/отсутствие мебели/оборудования/техники и пр. при продаже. Корректировка составляет не более 5% на один компонент и при корректно подобранных аналогах не составляет более 10%.

Поправка на материал стен:

Так как различный материал стен здания имеет разную цену за кв.м. делаются соответствующие поправки, например - большим спросом пользуются кирпичные здания, но большей стоимостью выделяется монолитные здания, наименьшей стоимостью и спросом панельные, а другие как каркасно-камышитовые имеют наименьший спрос.

Поправка на общую площадь:

При оценке недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра.

Поправка на местоположение:

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения. Примером может служить различие между объектом с красивым видом на парк или воду и объектом, расположенным на расстоянии двух кварталов с видом на свалку.

К факторам местоположения может относиться:

- престижность района расположения объекта, как социальный фактор;
- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус);
- транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе доступность общественного транспорта;
- качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне - лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств;

Для более точного определения возможной цены продажи в зависимости от факторов, влияющих на ее величину, проведены корректировки цен предложений объектов-аналогов, которые представлены в таблицах метода сравнит. продаж настоящего отчета об оценке.



Фотографии объекта оценки

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.

Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, здание 14.



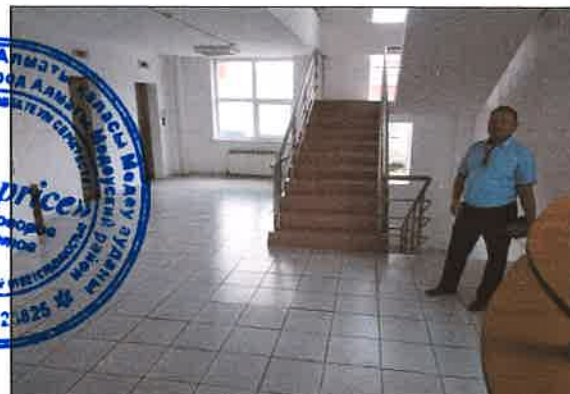
с/п
19

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, здание 14.



с/ 20

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, здание 14.



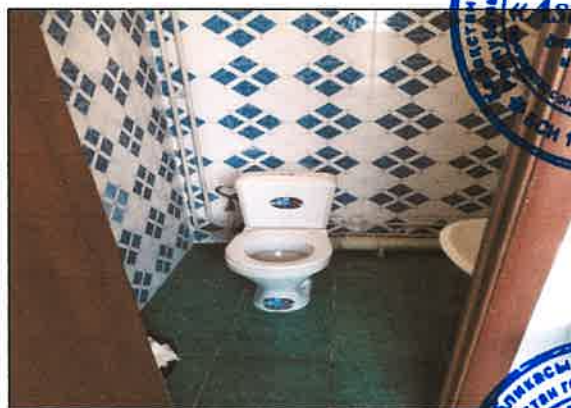
с/п
21

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, здание 14.



cf
22

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, здание 14.



с/

23

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.

Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, здание 14.



с/п
24

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, здание 14.



с/ 25

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, здание 14.



с/п
26

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, здание 14.



С/п
27

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, здание 14.



af
28



cf
29

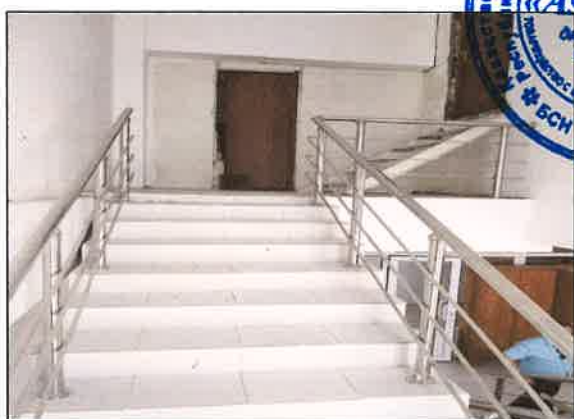
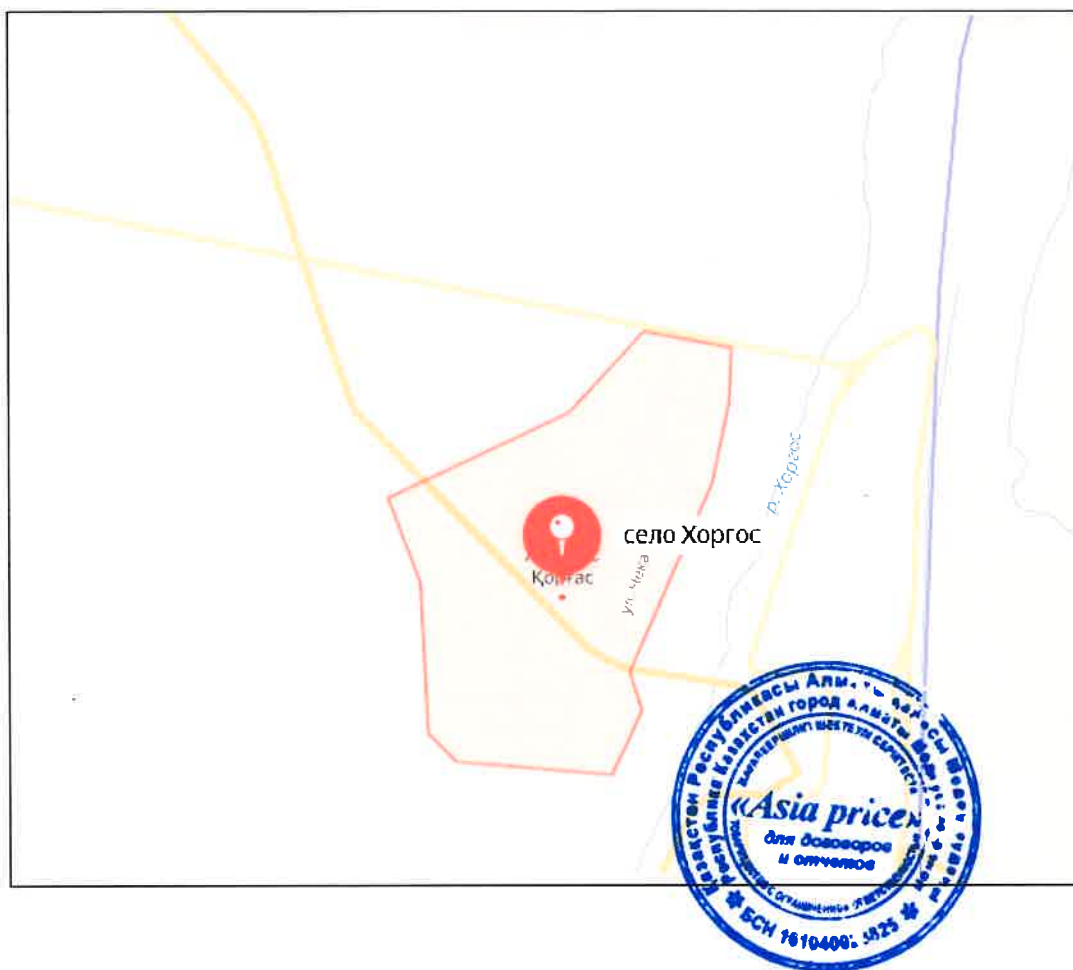


Схема расположения оцениваемого объекта

Объект: Административное здание "АТЦ Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 5 166,0 кв.м. без учёта стоимости земельного участка.

Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, здание 14.



Акт осмотра объекта недвижимости, а именно:

Объект оценки: жилищно-строительное здание АТУ Северный МУПС Хатас
 Адрес месторасположения: Иркутская обл., Иркутский район, с.о. Печенгский, с. Борзая, здание 14
 Район:

Доступность общественного транспорта: ☐ высокая, ☐ хорошая, ☒ удовлетв., ☐ низкая, др. _____
 Близость учебных учреждений: ☐ дет.сад, ☐ ср.школа, ☒ колледж, ☐ вуз, др. _____
 Экологич. зона в оцениваемом районе: ☐ отличная, ☐ хорошая, ☒ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____
 Год постройки оцениваемого (-ых) объекта (-ов): 2017

Дополнительно:

Месторасположение объекта оценки:

Объект оценки расположен: ☐ на проезжей части, ☒ вблизи дороги, ☐ далеко от дороги.
 Чистота прилегающей территории: ☐ отличная, ☐ хорошая, ☒ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____
 Наличие насаждений: ☐ высокая, ☐ средняя, ☐ низкая, ☐ отсутств., др. _____
 Дополнительно:

Характеристика оцениваемого объекта:

Номер литеры:

Материал стен: ☐ кирпич, ☐ панель, ☒ монолит, ☐ блоки, ☐ дощатый, ☐ камышит, др. _____
 Внешняя отделка стен: краска, штукатурка, керамическая плитка
 Состояние внешней отделки: ☐ отличное, ☒ хорошее, ☐ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____
 Кровля: ☒ металл., ☐ шифер, ☐ рулонная, ☐ деревянная, ☐ металл. шифер, др. _____
 Состояние кровли: ☐ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____
 Мошение: ☐ бетон, ☒ асфальт, ☐ тротуарная плитка, ☐ отсутствует, др. _____
 Участок: _____ га, Ограждения:

Специальность (100 - 500 м. от объекта): ☐ магазин, ☐ рынок, ☐ остановка, ☐ автостоян., др. _____
 Шумность расположения: ☐ высокая, ☐ средняя, ☐ низкая, др. _____
 Общая оцениваемая площадь: 5166 м² Общий оцениваемый объем строения: 17414 м³

Этажность литеров: 4 + подвал + 2 этаж
 Входная группа: ☒ металлическая, ☐ деревянная, ☐ металлопластик, др. _____
 Внутренние проемы: ☒ деревянные, ☐ металлопластик, др. _____
 Окна: ☐ деревянные, ☐ деревянные зарешеченные, ☒ металлопластиковые, др. _____
 Полы: ☐ линолеум, ☐ деревян., ☐ паркет, ☐ ламинат, ☐ ковролин, ☐ керам. плитка, ☐ ДВП, др. _____
 Отделка стен: ☒ штукатурка, ☐ обои, ☐ побелка, др. _____
 Санузлы: ☐ имеется, ☐ отсутств., Мансарда: ☐ имеется, ☐ отсутств., Телефон: ☐ имеется, ☐ отсутств.
 Сантехника (состояние): ☐ отличное, ☒ хорошее, ☐ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____

Коммуникации:

Газоснабжение: ☐ центральное, ☐ привозной, ☒ отсутствует, др. _____
 Холодное водоснабжение: ☒ центральное, ☐ автономное, ☐ отсутствует, др. _____
 Горячее водоснабжение: ☐ центральное, ☐ автономное, ☐ отсутствует, др. _____
 Канализация: ☒ центральная, ☒ септик, ☐ отсутствует, др. _____
 Отопление: ☐ центральное, ☐ электрическое, ☒ печное, др. _____
 Дополнительно:

Дата осмотра: 11 июля 2020 г.

Перепланировка/не узаконенные строения и прочие замечания:

не выявлено

Документы удостоверяющие права на недвижимость, представленные при осмотре объекта недвижимости:

акт приема-передачи в аренду

Осмотр произвели:

Квалификация оценщика Сазанбаев Р.Р. (№ППО-0301-ОНИ от 13.07.2017)

Осмотр произвел

Заказчик объекта оценки

Собственник объекта оценки



Сазанбаев Р.Р.

(Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

АКТ
приемки объекта в эксплуатацию

№ 32

« 15 » 09 2017 г.

Заказчик:

АО «МЦПС «Хоргос» Алматинская область, Панфиловский район, поселок им. Головацкого, ул. Тен Ин Гер, 28.

фамилия, имя, отчество (при наличии) – для физических лиц, наименование организации – для юридических лиц, почтовый индекс, область, город, район, населенный пункт, наименование улицы, номер дома/здания (стационарного помещения)

на основании:

Декларации о соответствии « 05 » 09 2017 г.

ТОО «Dara Company», в лице генерального директора Удербасева Жумакана Джакудановича, РК, 010000, город Астана, улица Ирченко 31, ВП6.

дата декларации, наименование подрядной (генподрядной) организации, фамилия, имя, отчество (при наличии) руководителя, юридический адрес

Заключения о качестве строительно-монтажных работ « 05 » 09 2017 г.

-Общестроительная часть – в лице технического надзора Инатиллаева Рауана Инатиллаевича
Аттестат эксперта №02211 от 30.05.2012 г.

-Оборудование - Индивидуальный предприниматель «Турлыбеков А.К.» в лице технического надзора Турлыбекова Алмабека Калиевича. Аттестат эксперта №04440 от 21.01.2013 г., №04439 от 21.01.2013 г., №04438 от 21.01.2013 г.

дата заключения, наименование организации, фамилия, имя, отчество (при наличии) экспертов технического надзора, № и дата получения аттестатов

Заключения о соответствии выполненных работ по проекту « 05 » 09 2017 г.

ТОО «Проектный Институт Алматыгипрогор-1»

дата заключения, наименование организации, фамилия, имя, отчество (при наличии) экспертов авторского надзора, № и дата получения аттестатов

произведя осмотр готовности предъявленного подрядчиком (генеральным подрядчиком)

к приемке в эксплуатацию объекта:

«Административное здание АТЦ «Северный» МЦПС «Хоргос». Новое строительство

наименование объекта и вид строительства (новое, расширение, реконструкция, техническое перевооружение, модернизация, капитальный ремонт) по адресу

Алматинская область, Панфиловский район, МЦПС «Хоргос»

(область, район, населенный пункт, микрорайон, квартал, улица, номер дома (корпуса))

проверив комплектность исполнительной технической документации

подтверждает что:

1. Строительство объекта осуществлено на основании:

а) решения (постановления) о предоставлении соответствующего права на землю от «30» ноября 2005 года. №693 Акимат Панфиловского района. Алматинской области

наименование органа вынесшего решение либо решения о реконструкции (перепланировке, переоборудовании) помещений (отдельных частей) существующих зданий от «__» ____ 20__ года №

наименование органа вынесшего решение

б) талона о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий Разрешение №500 от «12» декабря 2011 г. КДС ЖКХ РК

наименование органа принявшего уведомление, дата выдачи

в) проекта (проектно-сметной документации): «Проектный Институт Алматыгипрогор-1»
№ 4958-1

наименование проектной организации, номер проекта
утвержденного(й): АО «МЦПС «Хоргос» №
наименование организации утвердившей (перепутвердившей) проект и дата утверждения

2. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

-начало работ «12» декабря 2017 г.

месяц, год

-окончание работ «13» июня 2017 г.

месяц, год

при продолжительности строительства, месяц:

-по норме или по проекту организации строительства 12 месяцев;

-фактически 114 месяцев.

3. Объект (комплекс) имеет следующие основные технико-экономические показатели(мощность, производительность, производственная площадь, протяженность, вместимость, объем, пропускная способность, провозная способность, число рабочих мест и тому подобное, заполняется по всем объектам (кроме жилых домов) в единицах измерения соответственно целевой продукции или основным видам услуг):

Мощность, производительность и так далее	Единица измерения	По проекту		Фактически	
		общая (с учетом ранее принятых)	в том числе пускового комплекса или очереди	общая (с учетом ранее принятых)	в том числе пускового комплекса или очереди
-	-	-	-	-	-
Выпуск продукции (оказания услуг), соответствующем нормам освоения		предусмотренной проектных мощностей	в объеме, начальный период		

факт начала выпуска продукции с указанием объема

Объект имеет следующие показатели:

Показатели	Единица измерения	По проекту	Фактически
Площадь застройки	м ²	620,0	-
Общая площадь	м ²	5166,0	-
Строительный объем здания	м ³	17414,0	-
В том числе подземной части	м ³	1824,0	-
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	м ²	-	-

4. Технологические и архитектурно-строительные решения по объекту характеризуются следующими данными:

Архитектурно-строительные решения

Здание администрации отдельно стоящее, прямоугольной формы в плане с осевыми размерами 36,0x16,0 м, имеет подвал, семь надземных этажей и технический этаж. Высота подвального этажа 3,0 м, высота надземных этажей – 3,3 м, высота технического этажа – 2,2 м.

На первом этаже расположены: столовая на 40 посадочных мест, с необходимыми помещениями, кладовые, гардероб, комната уборочного инвентаря, сан.узлы.

На выше лежащих этажах расположены служебные кабинеты, кабинеты администрации, актовый зал, бухгалтерия, сан.узлы.

По вертикали этажи соединяются рассредоточенными закрытыми лестницами, обеспеченными выходами в общий коридор и естественным освещением, а также двумя лифтами грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг. Доступ в здание осуществляется с прилегающей территории: в надземную часть здания – через три входа, расположенных рассредоточено.

Эвакуация людей из помещений осуществляется:

- из помещений подвального этажа – непосредственно наружу по лестнице, расположенной в приемке и по закрытой лестнице, через вестибюль и тамбур первого этажа;
- из помещений первого этажа – непосредственно наружу через тамбуры;
- из помещений выше лежащих этажей – по коридорам, ведущим к закрытым лестницам, имеющим выходы наружу через тамбуры первого этажа.

Естественное освещение помещений и лестничных клеток осуществляется посредством окон.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Наружная отделка глухих поверхностей фасадов здания выполняется: в пределах первого этажа – облицовка керамогранитными плитками темно-коричневого цвета; выше лежащих этажей – облицовка фасадной керамической плиткой светло-серого цвета. Цоколь здания облицовывается керамогранитной плиткой темно-коричневого цвета.

Оконные блоки – металлопластиковые.

Двери – металлические утепленные и деревянные по ГОСТ 6629-88.

Кровля – плоская рулонная с организованным водостоком.

Во внутренней отделке помещений, с учетом их назначения, санитарно – гигиенических и противопожарных требований используются следующие типы и виды материалов:

- полы – линолеумные, ламинат, керамогранитная плитка, керамическая плитка, цементно-песчаные;
- стены и перегородки – гипсокартон, шпаклевка с последующей окраской вододисперсионной краской; штукатурка, облицовка керамической плиткой; окраска пентафталевой эмалью;
- потолки – подвесные из гипсокартона, шпаклевка, вододисперсионная покраска; затирка с последующей вододисперсионной покраской; подвесной потолок типа «Армстронг».

Конструктивные решения

Конструктивная схема здания – каркасно-стенная конструкция, образованная монолитными железобетонными колоннами и ригелями, диафрагмами жесткости и монолитными перекрытиями, бетонными совместно с ригелями каркаса.

Фундаменты – монолитные железобетонные перекрестные ленты сечением 1000х600(н) мм из бетона класса В25. Перекрестные ленты выполнены по всем цифровым и буквенным осям здания. Ленты армированы пространственными арматурными каркасами с продольными стержнями класса АIII по ГОСТ 5781-82*. Поперечное армирование выполнено вязанными хомутами из арматуры класса А-I.

В местах пересечений осей, а также вдоль них, для последующего выполнения колонн и стен-диафрагм из тела перекрестных лент предусмотрены вертикальные арматурные выпуски соответствующих диаметров в виде пространственных каркасов.

Основанием подушек перекрестных лент служит бетонная подготовка из бетона В3.5 толщиной 100 мм.

Отметка низа перекрестных лент принята минус 3,70 м.

Колонны – монолитные железобетонные сечением 400х400 мм, 500х500 мм, армированные стержневой арматурой класса АI, АIII по ГОСТ 5781-82*. Материал колонн – бетон класса В25.

Ригели – монолитные железобетонные сечением 350х600(н) из бетона класса В25, армированные стержневой арматурой класса АI, АIII по ГОСТ 5781-82*.

С/
36

Диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные толщиной 300 мм, армированные стержневой арматурой класса AI и AIII по ГОСТ 5781-82*. Материал диафрагм жесткости – бетон класса B25.

Стены подземной части – монолитные железобетонные толщиной 300 мм. Армирование стен выполнено стержневой арматурой класса AI и AIII по ГОСТ 5781-82*. Материал стен – бетон класса B25.

Наружное стеновое ограждение (заполнение каркаса) выполнено из тепловых блоков толщиной 200 мм, со слоем эффективного утеплителя «Пеноплекс» толщиной 100 мм (согласно теплотехнического расчета).

Перекрытия – монолитные железобетонные плиты толщиной 160 мм из бетона класса B25, армированные стержневой арматурой AI и AIII по ГОСТ 5781-82*. Материал – бетон класса B25. Дополнительно, согласно, расчету, на опираниях участках и в пролетах предусмотрено горизонтальное армирование верхних зон плит в обоих направлениях. По периметру отверстий в перекрытиях предусмотрено дополнительное армирование.

Перекрышки – монолитные железобетонные из бетона B25.

Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки из бетона B 25. Армирование выполнено арматурными сетками и отдельными стержнями из AI и AIII по ГОСТ 5781-82*.

Каркас шахты лифта – выполнен из стальных прокатных профилей по ГОСТ 8509-93, ГОСТ 8240-97. Стеновое ограждение шахты лифта – из прессованных асбестоцементных листов по ГОСТ 11824-75, с утеплением жесткими минераловатными плитами по ГОСТ 22950-98 толщиной 60 мм и последующей штукатуркой по металлической сетке. Фундамент под шахту лифта – монолитной железобетонной из бетона B25.

Утеплитель по перекрытию седьмого этажа – пеноплекс толщиной 100 мм.

Кровля плоская из двух слоев наплавленного рулонного материала «Техноэласт-К» ТУ 5774-003-00287852-99 по армированной цементно-песчаной стяжке и уклонообразующего слоя из керамзитового гравия.

Расчет строительных конструкций здания выполнен на основные и особые сочетания нагрузок в соответствии с требованиями СНиП 2.01-07-85* «Нагрузки и воздействия».

Расчет на сейсмические воздействия выполнен в соответствии с требованиями СНиП РК 2.03-30-2006 «Строительство в сейсмических районах».

Инженерные сети и коммуникации:

В здании администрации выполнены все инженерные сети и коммуникации:

- водоснабжение – хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод;
- теплоснабжение;
- канализация бытовая и производственная;
- электроснабжение;
- вентиляция – приточная и вытяжная системы;
- слаботочные сети и телефония.

краткие технические характеристики по особенностям его размещения, по основным материалам и конструкциям, инженерному и технологическому оборудованию

5. На объекте установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования;

6. Наружные инженерные коммуникации (холодное и горячее водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и связь) обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта (здания, сооружения, помещения) и приняты эксплуатационными организациями;

7. Сметная стоимость по утвержденному проекту (проектно-сметной документации): всего 570 599,18 тысяч тенге, в том числе:

- строительно-монтажных работ 345 317,57 тысяч тенге;
- оборудования, инструмента и инвентаря 90 565,29 тысяч тенге.

8. Сметная стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию 438 943,344 тысяч тенге, в том числе:

- стоимость строительно-монтажных работ 410 478,552 тысяч тенге;

С.А.

-стоимость оборудования, инструмента и инвентаря 26214,743 тысяч тенге.

9. Объект построен в соответствии с утвержденным проектом (проектно-сметной документацией) и требованиями государственных нормативных документов в области архитектуры, градостроительства и строительства.

РЕШИЛ: объект «Административное здание АТЦ «Северный» МЦПС «Хоргос» принять в эксплуатацию

наименование объекта (комплекса)

Заказчик:

Главный инженер Общества

фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись руководителя М.П.

Тастанбеков Б. С.

Начальник Управления капитального строительства

Енсебаев Р.Б.

Технический надзор

фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись эксперта М.П.

Инатиллаев Р.И.

Технический надзор

фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись эксперта М.П.

Турлыбеков А.К.

Авторский надзор

фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись эксперта М.П.

Подрядчик (генеральный подрядчик)

фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись руководителя М.П.

Удербасов Ж.Д.

