



050010, Қазақстан Республикасы,

Қаскелен қ, Б.Момышұлы, к-сі, 10 үй

тел: +7 777 740 48 98

050010, Республика Казахстан,

Алматинская область, Карасайский район,

г. Каскелен, ул. Б. Момышулы, д. 10

тел: + 7 777 740 48 98



Директор

ОО «Asia price»

Сазанбаев Р.Р.

"26" июня 2020 г.

ЕСЕП / ОТЧЁТ № 40/2020/5

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

Бағалау туралы есепті құру күні / Дата составления отчета	"26" июня 2020 г.
Объектінің аталуы / Наименование объекта оценки	Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование)
Объектінің мекен-жайы / Местонахождения объекта оценки	РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, территория МЦПС "Хоргос".
Бағалау күні / Дата оценки	"26" 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"
Тапсырыс 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. Каскелен, ул. Б. Момышұлы, д. 10
Бағалаушының аты-жөні / Фамилия Имя Отчество оценщика, ИИН	Сазанбаев Руслан Рахимжанович, ИИН 790803301086, местонахождение; РК, Алматинская область, Карасайский район, г. Каскелен, ул. Б. Момышұлы, д. 10.
Бағалаушы камерасының атауы / Наименование палаты оценщика	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 /	40 978 000 (Сорок миллионов девятьсот семьдесят восемь 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: Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование)

Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, территория МЦПС "Хоргос".

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 раздельно, 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:

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

40 978 000 тенге

(Сорок миллионов девятьсот семьдесят восемь 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"



Газанбаев 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. Определение стоимости зданий и сооружений методом использования справочников Ко-Инвест.	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:	Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование)
Собственник (-и) объекта оценки:	Акционерное общество "Управляющая компания специальной экономической зоны "Международный центр приграничного сотрудничества "Хоргос"
Местонахождение объекта оценки:	РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, территория МЦПС "Хоргос".
Оцениваемые права:	Полное право собственности, согласно предоставленным документам
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Вид оценки:	Инициативная
Назначение оценки:	по месту требования
Дата оценки:	"26" июня 2020 г.
Дата отчета:	"26" июня 2020 г.
Идентификация оцениваемого 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, обременений 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 №10 от 18.02.2016.(копия)
- * Технический паспорт от 25.12.2012г.(копия)

Примечание: Имеются расхождения в общей площади здания между техническим паспортом и актом приемки в эксплуатацию. Расчеты производились согласно акту приемки в эксплуатацию. Заказчик уведомлен и согласен с проведением оценки.

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/>)

9/6

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: Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование)

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, территория МЦПС "Хоргос".
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: - Коммунальная прачечная КПП-1	2011
2	Количество этажей: - Коммунальная прачечная КПП-1	1
3	Фундамент: - Коммунальная прачечная КПП-1	Бетонные блоки
4	Материал стен: - Коммунальная прачечная КПП-1	Кирпич
5	Кровля: - Коммунальная прачечная КПП-1	Металлочерепица
6	Электроснабжение	Централизованное
7	Водоснабжение холодное	Централизованное
8	Водоснабжение горячее	Автономное
9	Канализация	Централизованное
10	Газоснабжение	Отсутствует
11	Вид отопления	Автономное
12	Качество (состояние) внутренней отделки	Хорошее
13	Качество (состояние) наружной отделки	Хорошее
14	Общее состояние объекта	Хорошее

Примечание:

Имеются расхождения в общей площади здания между техническим паспортом и актом приемки в эксплуатацию. Расчеты производились согласно акту приемки в эксплуатацию. Заказчик уведомлен и согласен с проведением оценки.

Расхождения с техническим паспортом (планом), установленные при визуальном осмотре:
Не установлены

Примечание: Описание технических и прочих характеристик всех строений и сооружений (если таковые имеются) приведены в Приложении №1.

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 позлементного 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.

с/п
10

3.2.1. Определение стоимости зданий и сооружений методом использования справочников Ко-Инвест.

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.

Результаты расчётов сведены в таблицу

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

№	наименование (использование)	стоимость затр. подх., тенге
1	- Коммунальная прачечная КПП-1	22 120 671
2	Машины и оборудование	18 857 000
Итого		40 977 671

с/п
11

Стоимость зданий и сооружений определенная затратным методом составляет:

40 977 671 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: Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование), расположенный по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, территория МЦПС "Хоргос"., составляет на момент проведения оценки:

40 978 000 тенге *

(Сорок миллионов девятьсот семьдесят восемь 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.

с/12

Приложения к отчету

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА (-ОВ) ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Коммунальная прачечная КПП-1
1	Код объекта оценки	Литер Е
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры:	
	- тип постройки	2011
	- общий строительный объем, куб.м	1 545,6
	- общая площадь, кв.м.	224,9
	- количество этажей	1
	- наличие подзем. части (подвал, цоколь)	нет
	- общая площадь подземной части, кв.м.	-
	- строит. объем подземной части, куб.м.	-
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4
3	Особые функциональные отличия здания	нет
4	Преобладающий материал:	
	- фундамент	бетонные блоки
	- каркас	-
	- стены	кирпич
	- перегородки	железобетон
	- заполнения оконных проемов	металлопластиковые
	- заполнения дверных проемов	деревянный-металлический
	- кровля	металл
	- полки	линолеум, керам. плитка
	- отделка потолков	подвесные, змутьсены
	- отделка внутренних стен и перегородок	змутьсены, керам. плитка
	- наружная отделка	фасадная керам. плитка
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые)	сухие
7	Расчетное сопротивление грунта (кг/см.см.)	2,5
8	Район сейсмичности	9
9	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:	
	- специальные конструкции (лифты, подвальные, эскапаторы и т.п.)	нет
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	+
	- водоснабжение	+
	- канализация	+
	- электрообеспечение 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.

14

Приложение №2 к отчету об оценке №40/2020/5 от "26" 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 Е	kzO3.06.000.0060
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем надземных этажей, куб.м	1 545,5	до 2000
	-общая площадь объекта, кв.м.	224,0	-
	- количество этажей	1	1
	- наличие подземной части (подвал), куб.м.	нет	нет
	- общая площадь подземной части, кв.м.	-	-
	- строительный объем подземной части подвал, куб.м.	-	-
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
5	Пресобладающий материал:		
	- фундамент, стены подвала	бетонные блоки	бутовый
	- каркас	-	-
	- стен	кирпич	кирпич
	- перекрытия	ж/бетон	сб.ж/бетон
	- заполнения оконных проемов	металлопластиковые	деревянные
	- заполнения дверных проемов	деревянный-металлический	деревянные
	- кровли	металл	шифер
	- полов	линолеум, керам.плитка	деревянные
	- отделка потолков	подвесные, эмульсия	изв.краска
	- отделка внутренних стен и перегородок	эмульсия, керам.плитка	изв.краска
	- наружная отделка	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

а/15

Приложение №3 к отчету об оценке №40/2020/5 от "26" июня 2020 г.

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

Литер Е

№	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, тенге	$C_{c1} =$	31 532,00
2	Первая группа поправок, выраженная в тенге на 1 куб.м. здания (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{cн1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	0
	-на наличие подвала	$DC_{под.1} =$	0
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{oc1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	-568
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$DC_{фун.2} =$	-560
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	1 326
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0
	- полов	$DC_{пол.1} =$	0
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	707
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	0
	- прочее	$DC_{пр.1} =$	0
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma D_{S1} =$	905
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	$K_{рег.эк1} =$	0,845
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.эк1} =$	0,500
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инф1} =$	1,000
5	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	$K1 =$	0,456
6	Скорректированный показатель стоимости	$C_{к1} = (C_{c1} + \Sigma D_{S1}) \times K1$	14 791
7	Объём оцениваемого объекта, куб.м.	$V_{об} =$	1 545,5
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{ндс} =$	1,12
9	Восстановительная стоимость, тенге	$RV =$	25 602 629
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	$RV =$	27 650 839
13	Физический износ, тенге		5 530 168
	Моральный износ, тенге		0
	Внешний (экономический) износ, тенге		0
14	Накопленный износ, тенге	$W_n =$	5 530 168
15	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, тенге		22 120 671

ас
16

Приложение №4 к отчету об оценке №40/2020/5 от "26" 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.):

Здесь 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: Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование)

Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, территория МЦПС "Хоргос".

Общий вид здания



Объект: Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование)
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, территория МЦПС "Хоргос".



Объект: Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование)
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, территория МЦПС "Хоргос".

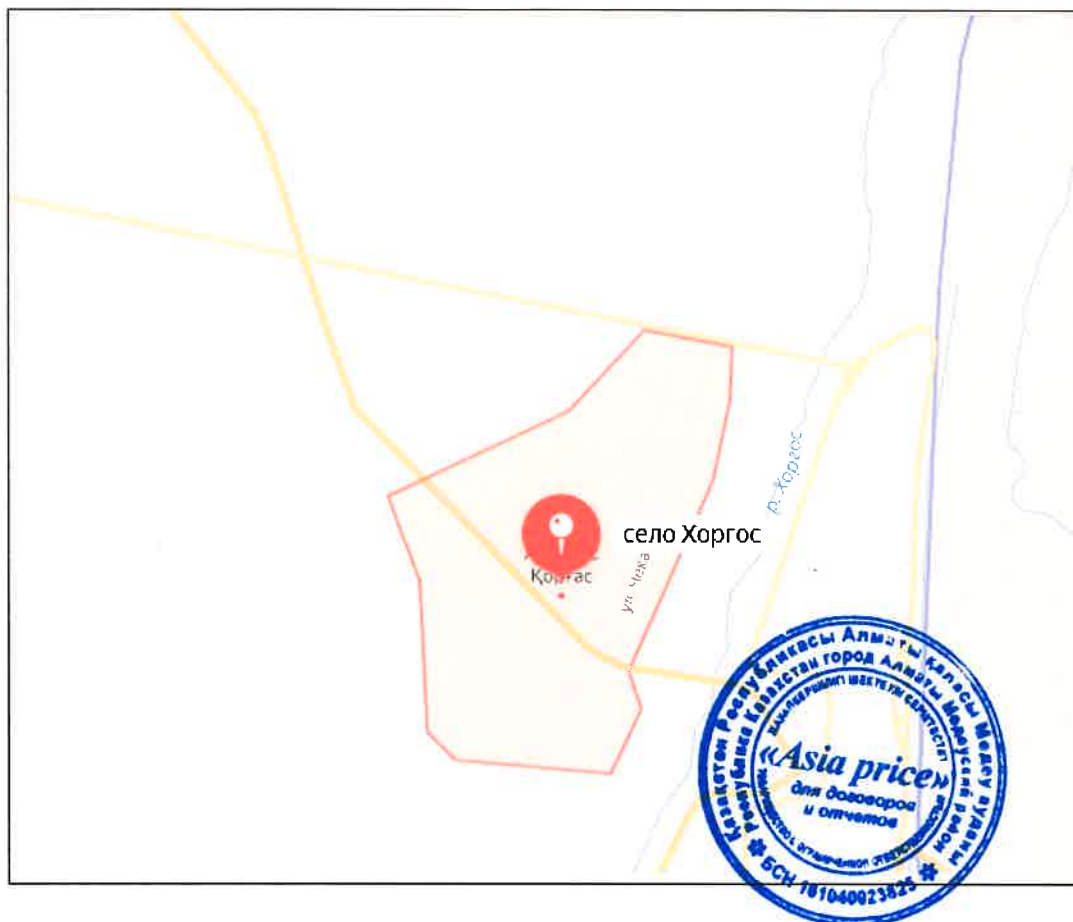


с/ 20

Схема расположения оцениваемого объекта

Объект: Коммунальная прачечная КПП-1 общей площадью 223,99 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (машины и оборудование)

Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, территория МЦПС "Хоргос".



С/

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ

Предоставленное основание владения и техническая документация:

- * Информация по основным средствам от 24.06.2020г.

примечание:

оценка произведена на основании выше перечисленного документа предоставленного Собственником / Заказчиком за исключением стоимости зданий

Перечень документов, данных, использованных при проведении 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;

Теория и практика оценки транспортных средств; Институт Оценки, Алматы, 2002 г. Кузнецов О.Г., Танбаев Ж.Д.;

Методическое руководство по определению стоимости транспортных средств на момент предъявления; ЦСЭ МЮ РК. Алматы 1999;

"Экспертная практика. Определение стоимости прямого материального ущерба при проведении авто-товароведческой экспертизы". Выпуск VI. Алматы, 2001 г. ЦСЭ МЮ РК;

Методика исследования легковых автомобилей, теория и практика оценки транспортных средств. Алматы 2000 г.;

* Азгальдов Г.Г. Оценка качества строительства методами квалитметрии. / Метрология, стандартизация и сертификация. Ч.2. - М.: РГОТУПС, 2006.

* Азгальдов Г.Г. Интеллектуальная собственность, инновации и квалитметрия. // Экономические стратегии, 2008, №2, с.162-164.

* Приказ МЮ Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115

* Стандарт оценки "Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года №16971";

* 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;

Информация по основным средствам от 24.06.2020г.

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 – расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

Первоначальная стоимость – стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных средств, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы, а также затраты по доставке, монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы, непосредственно связанные с приведением актива в рабочее состояние для его использования по назначению.

Оборудование – активы, в частности мебель и комплектующие, принадлежности и инвентарь, автотранспортные средства и инструменты для демонтажа, используемые в целях организационно-технологического обеспечения деятельности предприятия или организации;

Движимое имущество (движимые вещи и ценности) - имущество, не относящееся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги;

Износ - это процесс потери физических, функциональных и других характеристик объектов движимого имущества во времени;

Транспортное средство - зарегистрированный на территории Республики Казахстан железнодорожный, автомобильный, морской, внутренний водный, воздушный, городской электрический, в том числе метрополитен, а также находящийся на территории Республики Казахстан магистральный трубопроводный транспорт;

Специализированное имущество - имущество, которое редко продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами;

Машины - аппараты, используемые для выполнения специализированных технологических процессов, обусловленных операционными требованиями хозяйствующего субъекта;

Офисное оборудование - мебель, компьютерная техника, средства связи и типа подобного;

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

Функциональное устаревание - потеря стоимости объекта в связи с удешевлением его воспроизводства или в связи с более низкой производительностью по сравнению с новым;

Установки - активы, которые неотделимы от других активов и включают составные и конструктивные элементы объектов коммунального хозяйства, специализированных зданий, машин и оборудования;

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата осмотра объекта оценки: 24 июня 2020г.

Состав объекта: основные средства

Состояние: удовлетворительное

Назначение: для производства

Использование: используется по назначению

Местонахождение: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас
территория МЦПС "Хоргос"

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Вентилятор СА-150

Вентилятор СА-315

Вентилятор СА-315

Вешалка

Вешалка

Вешалка

Каток гладильный ЛГ-10

Машина стиральная Л-60-121 "Вязьма"

Машина стиральная отжимная ЛО-15

Машина стиральная отжимная ЛО-30

Машина стиральная отжимная ЛО-7

Машина стиральная отжимная ЛО-7

Машина стиральная отжимная ЛО-7

Машина стиральная отжимная ЛО-7

Машина сушильная ЛС-15-01 люкс

Машина сушильная ЛС-8

Машина химической чистки ЛВХ-16

Пароманекен ЛПМ -380.02

Пресс гладильный КР-521

Прибор приемно-контрольный Гранит-5

Приточная установка VS-21-R-H/S (вентилятор, фильтр, нагреватель, клапан воздуш.автоматика в комплекте)

Регулятор смещения ТРЖ Д-25мм

Стеллаж для сухого белья

Стеллаж для сухого белья

Стеллаж для сухого белья

23

Стеллаж для сухого белья
Стеллаж для сухого белья
Стеллаж для сухого белья
Стеллаж для сухого белья
Стеллаж для сухого белья
Стеллаж для сухого белья
Стеллаж для сухого белья
Стол 1,2х0,75
Стол 1,2х0,75
Стол 1,2х0,75
Стол 1,2х0,75
Стол 1,2х0,75
Стол 1,2х0,75
Стол 1,2х0,75
Стол 1,6х0,75х0,73
Стол гладильный РА71
Стол пятновыводной ЛВПС 162.04
Стул
Стул
Стул
Стул
Стул
Стул
Стул
Стул
Стул
Счетчик холодной воды крылатый ВКСМ 10/32Ч
Счетчик холодной воды крылатый ВКСМ 16/40Ч
Тележка для белья ТП-10Б
Тележка для белья ТП-10Б
Тележка для белья ТП-25С
Тележка для белья ТП-25С
Тележка для белья ТП-50Б
Теплосчетчик
ЦентрифугаЛЦ-25 "Вязьма"
Шифонер для одежды
Шкаф распределительный типа ПР 11-1063-21УЗ, 800х650х250
Шкаф распределительный типа ПР 11-3054-54УЗ, 1200х650х250
Шкаф распределительный типа ПР 11-3054-54УЗ, 1200х650х250
Шкаф распределительный типа ПР 11-3054-54УЗ, 1200х650х250
Шкаф распределительный типа ПР 11-7120, 1300х650х250
Шкаф распределительный типа ПР 11-7120, 1300х650х250

С/

24

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

КРАТКИЙ ОБЗОР ОФИЦИАЛЬНО ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

1. Затратный подход - для оценки машин и оборудования применяется в случае отсутствия активного рынка движимого имущества, а также при оценке отдельных специализированных активов. Затратный подход используется для определения остаточной стоимости воспроизводства/замещения объекта оценки путем расчета стоимости его полного воспроизводства или стоимости замещения за вычетом накопленного износа.

Стоимость полного воспроизводства определяется как сумма затрат (в текущих ценах) на создание точной копии объекта оценки (с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки).

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки (с использованием современных материалов и технологий).

Методы затратного подхода подразделяются на 2 группы:

1 группа - методы, основанные на способах прямого определения затрат применяются для оценки стоимости оборудования, изготовленного собственными силами.

2 группа - методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости машин и оборудования (за исключением изготовленного собственными силами):

2. Сравнительный подход - используется для объектов оценки, для которых удастся найти достаточно сведений о недавних продажах или ценах предложения аналогов.

Сравнительный подход основывается на анализе недавних продаж или цен предложений объектов-аналогов, сопоставлении этой информации с объектом оценки и проведения соответствующих корректировок.

Методы сравнительного подхода:

1) метод рыночной информации - определение стоимости движимого имущества путем использования информации о ценах продаж, опубликованных в прайс-листах заводов-изготовителей, дилеров или других источниках информации о ценах продажи;

2) метод сравнительного анализа - определение стоимости путем сравнения недавних продаж или цен предложений сопоставимых объектов движимого имущества с оцениваемым объектом после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними;

3) метод статистического моделирования (метод массовой оценки) - способ рассмотрения оцениваемого объекта движимого имущества как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны;

4) метод корреляционных моделей - способ оценки объекта движимого имущества, основанный на определении средневзвешенного параметра в условных единицах, характеризующего технико-экономические свойства оцениваемого объекта и связанного пропорциональной зависимостью с его стоимостью.

3. Доходный подход к оценке движимого имущества применяется, если удастся выделить конкретные денежные потоки, создаваемые оцениваемым активом или группой дополнительных активов, например, когда такая группа активов образует единый процесс, в котором производятся реализуемые на рынке продукты. Однако некоторые элементы денежного потока связаны с нематериальными активами, и из него сложно выделить вклад, вносимый движимым имуществом. Доходный подход не используется для отдельно оцениваемого движимого имущества.

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 движимого имущества в коммерческих целях;

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

3) метод капитализации по моделям роста - определение стоимости исходя из условий сохранения стабильного использования объекта оценки при равномерно увеличивающейся величине дохода в неограниченные или ограниченные периоды времени, аналогичен методу прямой капитализации, но в отличие от него значение коэффициента капитализации находится не сравнительным подходом из рыночных данных, а рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи на капитал.

af

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

Оценка объекта проводится в следующем порядке:

- 1 Определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта оценки и заключение договора на проведение оценки);
- 2 Предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество);
- 3 Выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- 4 Согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки.
- 5 Составление отчета об оценке.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД)

Сравнительный подход к оценке аналогичных объектов базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами, цена аналогов корректируется, что дает оценщику возможности сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Данный метод (рыночной информации) применяется в связи с отсутствием достаточного количества информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого и наличием большого объема цен предложения (спроса).

Метод сравнительного подхода основных средств методом рыночной информации, может быть применим, когда имеется достаточное количество на рынке предложений с схожими по характеристикам с оцениваемым объектом. В данном случае отсутствуют предложения на рынке с схожими по характеристикам с оцениваемым объектом.

Основываясь на вышеизложенном, мы пришли к выводу, что в данной ситуации использование сравнительного подхода основных средств методом рыночной информации невозможно.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход для оценки машин, товара и оборудования применяется в случае отсутствия активного рынка движимого имущества, а также при оценке отдельных специализированных активов. Затратный подход используется для определения остаточной стоимости воспроизводства/замещения объекта оценки путем расчета стоимости его полного воспроизводства или стоимости замещения за вычетом накопленного износа.

Стоимость полного воспроизводства определяется как сумма затрат (в текущих ценах) на создание точной копии объекта оценки (с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки).

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки (с использованием современных материалов и технологий).

af
26

Анализ перечисленных выше факторов позволят сделать вывод о том, что применение существующих методов затратного подхода к оценке оборудования (основные средства) могут дать более точный результат в определении стоимости оцениваемого объекта при достаточно неразвитом рынке продаж оборудования, в результате чего оценщиком принято целесообразным применение затратного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость принята равной остаточной стоимости в рамках затратного подхода, согласно предоставленной информации по ОС от 24.06.2020г., предоставленной заказчиком.


27

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке движимого имущества применяется, если удастся выделить конкретные денежные потоки, создаваемые оцениваемым активом или группой дополнительных активов, например, когда такая группа активов образует единый процесс, в котором производятся реализуемые на рынке продукты. Однако некоторые элементы денежного потока связаны с нематериальными активами, и из него сложно выделить вклад, вносимый движимым имуществом. Доходный подход не используется для отдельно оцениваемого движимого имущества.

Метод доходного подхода, может быть применим, когда имеется достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, в связи с отсутствием подтвержденной заказчиком/собственником информации о расходах и доходах, связанных с владением объектом оценки. Так же может быть применим, когда имеется достаточное количество достоверной информации о выгодах, которых приносит объект, аналогичных оцениваемому.

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных разными подходами, был использован квалиметрический метод Азгальдова Г.Г. Принцип данного метода заключается в определении качества результата каждого подхода относительно выбранным факторам, соответствующим целям и задачам оценки. Методами квалиметрии необходимо квантифицировать отдельные свойства применительно к каждому из анализируемых подходов. Это позволит найти обобщенное количественное выражение степени надежности и определения текущей стоимости.

Затратный подход отражает действительную цену на объект оценки. Принято считать, что при не развитом рынке движимого имущества затратный подход дает наиболее точный результат, поскольку при его применении учитываются почти все факторы, влияющие на стоимость объекта: местоположение, уровень и качество, комплектацию, отделку салона, технические характеристики, проходимость и т.д.

Качество результата достоверности (K_z) принимаем: 100%

Качество результата переводим, в коэффициенты весомости по формуле:

$D = K / \text{Сумма } K_z$, где:

D - доля в итоговом результате по одному из методов подхода;

K - качество результата соответствующие одному из методов подхода;

z - метод затратного подхода;

Сумма K_z (качество результата метод затратного подхода);

$D_z = 100\% / 100\% = 1,00$

D_z - доля в итоговом результате метод затратного подхода.

В сумме получаем 1.

Вычисляем итоговую рыночную стоимость по формуле: $S = S_z * D_z$, где:

S - итоговая рыночная стоимость;

S_z - рыночная стоимость метод затратного подхода;

D_z - доля в итоговом результате метод затратного подхода;

$S = 18\,856\,684 \text{ тенге} * 1,0 = 18\,856\,684 \text{ тенге}$

Итоговая рыночная стоимость будет составлять: 18 856 684 тенге

" июня 2020г.

метод оценки	тенге	весовой коэффициент, %	Доля	тенге
Метод затратного подхода	18 856 684	100%	1,0	18 856 684
Итоговая рыночная стоимость объекта, тенге		100%	1,0	18 856 684

с/ 28

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

В настоящем отчёте нами были дана стоимость оценки полных прав собственности на основные средства, исходя из полного анализа всех данных, относящихся к рассматриваемому объекту движимого имущества. По одному методу оценки движимого имущества мы получили следующие результаты

рыночная стоимость основных средств
может составлять на момент проведения оценки:

18 857 000 Восемнадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч тенге

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана 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»

Рыночная (оценочная) стоимость с округлением, тенге

с/ 29

Фотографии объекта-оценки





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

Сазанбаев Руслан Рахимжанович

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

Осы құжаттың 31.12.2020 жылғы жабын әрекеті

(Дәлелдеу сәйкестігіне қолданылатын)

Құжаттың/Свидетельство № 03-142

Берілген/Выдано 01.01.2020 жыл

Құру күні/Дата вручения 13.07.2018 жыл



Исполнительный директор
Ахметов И.З.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

17.11.2016 года

18012708

Выдана

Товарищество с ограниченной ответственностью "Али прайс"
Республика Казахстан, г.Астана, Акмолинский район, ПРЖАКТЕСТ ДОСТУП,
дом № 291/1, 66, ОГРН: 161049021423

на занятие

Оценки имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимостей нематериальных активов)

Объемы услуги

без ограничения срока действия
(в соответствии со статьей 38 Закона Республики Казахстан «О регулировании и функционировании рынка») (в соответствии с законодательством Республики Казахстан «О регулировании и функционировании рынка») (в соответствии с законодательством Республики Казахстан «О регулировании и функционировании рынка»)

Примечание

Неограниченно, класс I

Лицензиар

Министерство юстиции Республики Казахстан
(полномочный орган по лицензированию деятельности)

Руководитель
(полномочное лицо)

ЕШМАГАМБЕТОВ ЖАПАТ БОЛАТОВИЧ
(фамилия, имя, отчество (в случае наличия))

Дата выдачи лицензии

Срок действия лицензии

Место выдачи

Астана

Қазақстан Республикасы



Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Сазанбаев Руслан Рахимжанович
ЖСПП/ИН 790803301086

«Жылжымалы мүлік бағалаушысы» біліктілігі берілді
присвоена квалификация «Оценщик движимого имущества»

Мемлекеттік лицензия, тіркеу ЖТ-01087 ЖҚ0048795 2007 ж. 12.02
Государственная лицензия, регистрация ЖТ-01087 ЖҚ0048795 от 12.02.07

Куәліктің беру негізгі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері ППНО – 0301 – ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Президент Совета Палаты
Бариева М. М.



КСО РК

Қазақстан Республикасы



Республика Казахстан

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

Бағалаушының біліктілік куәлігі
Квалификационное свидетельство оценщика

Сазанбаев Руслан Рахимжанович
ЖСПП/ИН 790803301086

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

Мемлекеттік лицензия, тіркеу ЖТ-01087 ЖҚ0048795 2007 ж. 12.02
Государственная лицензия, регистрация ЖТ-01087 ЖҚ0048795 от 12.02.07

Куәліктің беру негізгі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу номері ППНО – 0301 – ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Президент Совета Палаты
Бариева М. М.



КСО РК

Акт осмотра объекта недвижимости, а именно:

Объект оценки: Коммунальное имущество КПП-1

Адрес месторасположения: Дмитровский обл, Дмитровский р.о, с.о. Переселенский

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): 2011

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: оштукатуренная, окрашенная
 Состояние внешней отделки: ☐ отличное, ☒ хорошее, ☐ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____
 Кровля: ☒ металл., ☐ шифер, ☐ рулонная, ☐ деревянная, ☐ металл. шифер, др. _____
 Состояние кровли: ☐ отличное, ☒ хорошее, ☐ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____
 Мошечные: ☒ бетон, ☐ асфальт, ☐ тротуарная плитка, ☐ отсутствует, др. _____
 Участок: _____ га, Ограждения: _____
 Спец.удобства (100 - 500 м. от объекта): ☐ магазин, ☐ рынок, ☐ остановка, ☐ автостоян., др. _____
 Шумность расположения: ☐ высокая, ☒ средняя, ☐ низкая, др. _____
 Общая оцениваемая площадь: 223,99 м², Общий оцениваемый объем строения: 1543,5 м³
 Этажность литеров: 1

Входная группа: ☒ металлическая, ☐ деревянная, ☐ металлопластик, др. _____
 Внутренние проемы: ☒ деревянные, ☐ металлопластик, др. _____
 Окна: ☐ деревянные, ☐ деревянные зарешеченные, ☒ металлопластиковые, др. _____
 Полы: ☒ линолеум, ☐ деревян., ☐ паркет, ☐ ламинат, ☐ ковроткан., ☒ керам.плитка, ☐ ДВП, др. _____
 Отделка стен: ☒ шпак., ☐ обои, ☐ побелка, др. _____
 Санузел: ☒ 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:

Мер. кассет от 25.12.2012
№10 от 18.02.2016

Осмотр произвели:

Квалификация оценщика Салимбаев Р.Р. (№ППНО-0301-ОНИ от 13.0

Осмотр произвел

Заказчик объекта оценки

Собственник объекта оценки



(Ф.И.О.)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

АКТ
приемки объекта в эксплуатацию

№ 10

«18» 02 2016 г.

Заказчик АО «МЦПС «Хоргос» Алматинская область, Панфиловский район, поселок им. Головацкого, улица 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: «10» 02 2016 г.

ТОО «Максат монтаж Курылыс» в лице директора Кистаубаева Акрахмана Мыхтыбаевича, адрес Южно-Казахстанская область, Сарыагашский район, с/о Куркелес Отделение Мучирина
дата декларации, наименование подрядной (генподрядной) организации, фамилия, имя, отчество (при наличии) руководителя, юридический адрес

Заклучения о качестве строительно-монтажных работ: «10» 02 2016 г.

Строительно-монтажные работы - ТОО «Хоргос-Сервис», Инатиллаев Рауан Инатиллаевич №02211 от 30.05.2012 г.

Оборудование - Индивидуальный предприниматель «Турлыбеков А.К.» Турлыбеков Алмабек Калиевич №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

Заклучения о соответствии выполненных работ по проекту: « » 2016 г.

ТОО «Кут Саулет Компаниясы» Мадияров Зинулла Насенович
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:

«Коммунальная прачечная производительностью 400 кг/смену с химчисткой». Новое
строительство

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

по адресу:

Алматинская область, Панфиловский район, комплекс КПП-1 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 «23» октября 2006 г. №604 Постановление Акимата 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 на СМР №249 от 20.07.2012 г. АДС ЖКХ РК
наименование органа принявшего уведомление, дата выдачи талона

в) проекта (проектно-сметной документации) ТОО «Кут Саулет Компаниясы» № 41/08-27
наименование проектной организации, номер проекта

утвержденного(й): АО «МЦПС «Хоргос» №91/1 от 08.05.2009 г.

наименование организации утвердившей (перутвердившей) проект и дата утверждения

2. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

- начало работ 30 мая 2012 г.

Мадияров З.Н.

34

	общая	жилая	общая	жилая
Всего квартир,				
в том числе:				
однокомнатных	-	-	-	-
двухкомнатных	-	-	-	-
трехкомнатных	-	-	-	-
четырёхкомнатных	-	-	-	-
и более	-	-	-	-

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

Архитектурно-строительные решения

Здание коммунальной прачечной – одноэтажное, прямоугольной формы, с размерами в осях 12х21,6 м. Высота здания 6,9 м. Высота от пола до потолка 3,6 м. Коммунальная прачечная включает в себя два отделения: прачечную и химчистку. В здании предусмотрены следующие помещения: помещения для приема, сортировки и хранения грязного белья, стиральный цех, сушильно-гладильный цех разработки и починки, упаковки белья, выдача чистого белья, помещение для хранения принятых вещей, помещение для выведения пятен, приемная, а также вспомогательные и бытовые помещения.

Конструктивные решения

Здание прачечной решено в комплексной конструкции:

фундаменты – из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13579-78;

стены – из кирпича толщиной 380 мм;

кровля – чердачная из металлочерепиц по деревянным конструкциям.

Технологические решения

Мощность коммунальной прачечной составляет 400 кг/смену. Ассортимент белья – прямое и фасонное. Последовательность обработки состоит из следующих процессов: прием белья, сортировка и хранения принятых изделий, стирка и сушка, глажка и починка, хранение чистого белья, выдача белья. Режим работы прачечной односменный, 44 часа в неделю. Для стирки белья установлены машины производительностью 7,15, 30 и 62 кг/час.

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 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 60 168 тысяч тенге, в том числе:

-строительно-монтажных работ 22 911 тысяч тенге;

-оборудования, инструмента и инвентаря _____ тысяч тенге;

8. Сметная стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию 55 205,404 тысяч тенге

том числе:

-стоимость строительно-монтажных работ _____ тысяч тенге;

-стоимость оборудования, инструмента и инвентаря _____ тысяч тенге.

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

[Подписи]

Акт приемки государственной приспешной комиссии
Прошит, пронумерован на 4 (четыре) листах

Ведущий инженер ОТР УКС  Кастеев А.К.

Панфилов аудандық "Жылжымайтын
мүлік орталығы"



Панфиловский филиал "Центра по
недвижимости"

Панфилов аудандық "Жылжымайтын
мүлік орталығы"

Панфиловский филиал "Центра по
недвижимости"

Тіркелетін жылжымайтын мүлік объектісіне
(көппәтерлі тұрғын үйлер, офистар, өндірістік, сауда объектілері және т.б.)
ТЕХНИКАЛЫҚ ПАСПОРТ (Н-2) / ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ (Ф-2)
на регистрируемые объекты недвижимости
(многоквартирные жилые дома, офисы, промышленные, торговые объекты и т.п.)

- | | |
|---|--|
| 1. Облысы | Алматинская |
| Область | |
| 2. Ауданы | Панфилов |
| Район | |
| 3. Қала (кенті, елді мекені) | |
| Город (поселок, населенный пункт) | |
| 4. Қаладағы аудан | |
| Район в городе | |
| 5. Мекен-жайы | Панжім ауыдық округіне қарасты ауданның арнайы жер қорынан |
| Адрес | |
| 6. Кадастрлық нөмір | 03-262-134-022 |
| Кадастровый номер | |
| 7. Түгендеу нөмір | 160 |
| Инвентарный номер | |
| 8. Нысаналы мақсаты (жоспары бойынша литер) | Кіржуатын ғимарат (Е) |
| Целевое назначение (литер по плану) | |
| 9. Қордың санаты | тұрғын емес |
| Категория фонда | нежилой фонд |

ЖАЛПЫ МӘЛІМЕТТЕР / ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

- | | |
|---|-------|
| 1. Сериясы, жобаның түрі | |
| Серия, тип проекта | |
| 2. Қабат саны | 1 |
| Число этажей | |
| 3. Құрылыс ауданы | 267,3 |
| Площадь застройки | |
| 4. Ғимараттың ауқымы | 1053 |
| Объем здания | |
| 5. Жалпы алаңы | 219,8 |
| Общая площадь | |
| 6. Балконның, лоджияның және т.б. алаңы | |
| Площадь балкона, лоджии ж.б. | |
| 7. Негізгі | 146,8 |
| Основной | |

- | | |
|---------------------------------|--------|
| 8. Тұрғын емес үй-жайдың ауданы | 73,8 |
| Площадь нежилых пом-ий | |
| 9. Пәтер саны | |
| Число квартир | |
| 10. Үй-жайлар, бөлмелер саны | 17 |
| Число помещений, комнат | |
| 11. Қабырға материалы | кірпіш |
| Материал стен | |
| 12. Салынған жылы | 2011 |
| Год постройки | |
| 13. Табиғи тозу | |
| Физический износ | |

Паспорт
Паспорт составлен по состоянию на

25.12.2012

ж. жағдайы бойынша жасалған

Управляющий
Басқарушысы

(қолы / подпись)



37

АУДАНАДАРДЫ БӨЛУ / РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ

АУДАНАРДЫ БӨЛУ / РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ														
№		Жөкелеген пәтерлерде В отдельных квартирах	Дөліз тәрізді үй-жайларда В помещениях коридорного типа	Жатахканаларда В общежитиях	Қонақүйлерде В гостиницах	Ортақ аудан есебінен / Из общего числа площади				Бөлмелер саны бойынша пәтердің орналасуы / Распределение квартир по числу комнат				
						мансәрттарда в мансардах	жертолелерде в подвалах	төменгі қабаттарда в цокольных этажах	барактарда в бараках	1-бөлмелі 1-комнатные	2-бөлмелі 2-комнатные	3-бөлмелі 3-комнатные	4-бөлмелі 4-комнатные	5-бөлмелі 5-комнатные
01	Тұрғын пәтер саны Количество жилых квартир													
02	Тұрғын бөлме саны Количество жилых комнат													
03	Жалпы аудан, м2 Общая площадь, м2													
04	Тұрғын ауданы, м2 Жипая площадь, м2													

ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР / НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Ауданы Площадь	Тұрғын емес үй-жайлардағы тұрғын ауданы Жылыя площадь в нежилых помещениях	Саудалық Торговля	Өнеркәсіптік-өндірістік гидраттар мен құрылымдар Производственных зданий и сооружений	Қойма Складская	Тұрғындық қызмет көрсету Бытового обслуживания	Тараждар Гаражи	Ғылыми, банкітік, қотамдық басқару Уйымдары және мекемелері т.б. научных, банковский, общественных и т.п.	Қотамдық тамықтану Общественного питания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Негізгі Основная								
Қосалқы Вспомогательная								

Ауданы Площадь	Білім мекемелері Учреждений образования	Келік ғимараттары мен құрылыстары Транспортных зданий и сооружений	Емдеуге арналған денсаулық сақтаулар Здравоохранения, лечебного назначения	Денешынықтыру және спорт Физкультуры и спорта	Мәдениет және өнер мекемелері Учреждений культуры и искусства	Инженерлік желілер құрылыстары Сооружений инженерных сетей	Басқалар Прочие	Барлығы Всего
1	10	11	12	13	14	15	16	17
Негізгі Основная							146,8	
Қосалқы Вспомогательная							73,8	

Жылжымайтын мүлік объектісінің Кір жуу ғимараты жоспарына
кешеннің аталуы
ЭКСПЛИКАЦИЯ (СИПАТТАМА)

Жазу жүргізілген күні	Жоспар бойынша литері	Қабат	Үй-жайлардың бөлмелерінің			Үй-жайлардың бөлмелерінің			Үй-жайлардың бөлмелерінің			Жалпы	Пайдалы	Тұрғын	Тұрғын емес	Жеке пәтерлерде	Жатақхана	Қонақ үйлерде	Сауда-саттық	Өндіріс-өнеркәсіптік ғимаратпен құрылыс	Қоймалар	Халыққа білім беру мекемесі	Тұрмыс қажетін өту мекемесі	Басқарма, ғылыми, банкілік, қоғамдық ұйымдар мен мекемелер	Қоғамдық тамақтандыру кәсіпорыны	Денсаулық сақтау, емдеу мекемелер	Физкультура-спорттық	Мәдениет және өнер мекемелері	Көліктік құрылыстар мен ғимараттар	Инженерлік желілер мекемесі	Тарақтар	
			Үй-жайлардың бөлмелерінің	Үй-жайлардың бөлмелерінің	Үй-жайлардың бөлмелерінің	Үй-жайлардың бөлмелерінің	Үй-жайлардың бөлмелерінің																									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26							
	Е	1		1	Кіреберіс	3,0			3,0																							
				2	Дәліз	20,6			20,6																							
				3	Бөлме	26,2		26,2																								
				4	Қосалқы	10,5			10,5																							
				5	Дәліз	4,2			4,2																							
				6	Кіреберіс	2,9		5,5	2,9																							
				7	Бөлме	5,5																										
				8	Бөлме	11,9		11,9																								
				9	Дәретхана	2,5			2,5																							
				10	Бөлме	3,5		3,5																								
				11	Кіржау бөл	39,6		39,6																								
				12	Кіржау бөл	47,7		47,7																								
				13	Кіреберіс	12,8			12,8																							
				14	Бөлме	11,9		11,9																								
				15	Былау	2,9			2,9																							
					Барлығы:	205,7		146,3	59,4																							

Тексерген бөлім бастығы

(аты-жөні, қолы)

Орындаған маман Оразбеков Е.Р.

(аты-жөні, қолы)

2012 ж

« 25 » 12

Шығ./Мсх. 03-7-12/494

«25» 06 2021 ж./г.

**Директору
ТОО «Asia price»
Сазанбаеву Р.Р.**

Акционерное общество «Управляющая компания специальной экономической зоны «Международный центр приграничного сотрудничества Хоргос» (далее - Общество) согласно заключенному Договору о государственных закупках услуг за № 40/2020 от 19.06.2020 года, (далее - Договор) сообщает нижеследующее.

В технической спецификации к Договору, в балансовой стоимости объектов оценки не учтена стоимость оборудования, в связи с этим необходимо внести соответствующие изменения в техническую спецификацию к Договору.

На основании вышеизложенного просим Вас разъяснить, повлияет ли данные изменения на стоимость Договора.

Приложение: на ___ листах.

1. Техническая спецификация на услуги проведения комплексной оценки имущества с имеющимся оборудованием;

Руководитель аппарата



Handwritten signature of R. Akkeshin

Р. Аккешин

Исп.: С. Терликпаев
Тел.: 7-90-82

Handwritten signature

02317
41

ТЕХНИЧЕСКАЯ СПЕЦИФИКАЦИЯ

на закуп «Услуги по оценке имущества» согласно ЕНС ТРУ РК.

1. Сведения о Заказчике/ месте поставки отчета об оценке.

1.1. Наименование организатора закупок (Заказчик): Акционерное общество «Управляющая компания специальной экономической зоны «Международный центр приграничного сотрудничества «Хоргос».

1.2. Место поставки отчета об оценке: Республика Казахстан, Алматинская область, Панфиловский район, сельский округ Пенжимский, село Хоргос, Международный центр приграничного сотрудничества «Хоргос» административное здание 14 комплекса «АТЦ «Северный».

1.3. Электронный адрес: info@mcps-khorgos.kz

2. Общие Требования к Оценки имущества.

2.1. Определение рыночной стоимости объектов имущества;

2.2. Организация выезда на объекты для фотофиксации и работ связанные с услугой;

2.3. Предоставление Отчета об определении рыночной стоимости;

2.4. Основные характеристики объектов имущества/ перечень объектов подлежащие к оценки:

1. **3-этажное Административное здание** с земельным участком по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о. Жаскентский, с.Н.Головацкий, ул. Тен Ин Гер 28/1. Административное здание - отдельно стоящее капитальное строение на бетонном фундаменте, с прилегающей территорией высотностью 3 этажа общей площадью - 819,9 м², число помещений – 68, объем здания – 3629 м³ (кад.номер 03:262:046:263:1/А). Площадь земельного участка на котором расположено здание – 984,0 м² (кад.номер 03:262:046:263). Балансовая остаточная стоимость – 16 100 328,57 тенге.

Земельный участок 4168,0 м² по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о. Жаскентский, с.Н.Головацкий, ул. Тен Ин Гер 28 (кад.номер 03:262:046:447) на праве решение Аким (№56 от 23.05.2007 г.), Договор купли продажи земельного участка №1728 от 05.06.2007 г.)

2. **Административное здание «АТЦ Северный» МЦПС «Хоргос»** 7-ми этажное здание по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о. Пенжимский, село Қорғас здание 14. На праве собственности, на основании акта приемки объекта в эксплуатацию №32 от 15.09.2017 года. Здание администрации отдельно стоящее, прямоугольной формы в плане с осевыми размерами 36,0х16,0 м, имеет подвал, семь надземных этажей и технический этаж. Высота подвального этажа 3,0 м, высота надземных этажей – 3,3 м, высота тех.этажа – 2,2 м. Площадь застройки

- 620,0 м2; Общая площадь – 5166,0 м2; Балансовая остаточная стоимость: здание – 348 960 308,57 тенге.
3. **Медицинский комплекс АТЦ «Северный» МЦПС «Хоргос».** по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о. Пенжимский, село Қорғас территория МЦПС «Хоргос». Акт ввода в эксплуатацию №26 от 10.06.2020 г. Площадь застройки – 308,76 м2. Общая площадь – 914,08 м2. Балансовая остаточная стоимость: здание – 102 233 411,65 тенге, оборудование – 6 288 904,00 тенге. Всего – 108 522 315,65 тенге без НДС.
 4. **Здание Пожарное депо АТЦ «Северный»** по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о. Пенжимский, село Қорғас территория МЦПС «Хоргос». На праве собственности, акт приемки объекта в эксплуатацию №30 от 15.09.2017 г. Площадь застройки – 531,50 м2. Общая площадь – 852,60 м2. Строительный объем здания – 3972,30 м3. Балансовая остаточная стоимость: здание – 81 386 619,54 тенге, машины и оборудование – 8 837 836,82. Всего 90 224 456,36 тенге без НДС.
 5. **Коммунальная прачечная КПП-1** по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о. Пенжимский, село Қорғас территория МЦПС «Хоргос». На праве собственности, акт приемки объекта в эксплуатацию №10 от 18.02.2016 г. Год постройки – 2011 г., (кадастровый номер: 03-262-134-022). Площадь застройки – 267,3 м2. Общая площадь – 219,8 м2. Объем здания – 1053 м3. Балансовая остаточная стоимость: здание – 20 593 651,82 тенге, машины и оборудование – 18 856 684,20 тенге. Всего 39 450 336,02 тенге без НДС.
 6. **«Пожарное депо на 2 автомобиля комплекса КПП-1»** по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о. Пенжимский, село Қорғас территория МЦПС «Хоргос». На праве собственности, акт приемки объекта в эксплуатацию №28 от 08.08.2016 г. Площадь застройки – 539,1 м2. Общая площадь – 837,97 м2. Строительный объем здания – 5695,5 м3. Балансовая остаточная стоимость: здание – 64 404 046,30 тенге, машины и оборудование – 2 023 771,00 тенге. Всего 66 427 817,30 тенге без НДС.

Перечень оборудования прилагается.

3. Условия оплаты.

3.1. После выполнения услуги и предоставления Отчета об оценке.

Начальник ОХОиЭТМ



С. Терликпаев



ТЕХНИКАЛЫҚ ЕРЕКШЕЛІГІ

Қазақстан Республикасының тауарлар мен қызметтердің бірыңғай номенклатуралық анықтамалығына сәйкес" мүлікті бағалау бойынша қызметтер " сатып алуға.

1. Бағалау туралы есептің тапсырыс берушісі/ жеткізілетін орны туралы мәліметтер.

1.1. Сатып алуды ұйымдастырушының атауы (Тапсырыс беруші): "Қорғас" шекара маңы ынтымақтастығы халықаралық орталығы "арнайы экономикалық аймағының Басқарушы компаниясы" Акционерлік қоғамы.

1.2. Бағалау туралы есепті жеткізу орны: Қазақстан Республикасы, Алматы облысы, Панфилов ауданы, Пенжім ауылдық округі, Қорғас ауылы, "Қорғас" шекара маңы ынтымақтастығы халықаралық орталығы "Солтүстік" Әкімшілік техникалық орталық 14 кешенінің әкімшілік ғимараты.

1.3. Электрондық мекен-жайы: info@mcps-khorgos.kz.

2. Мүлікті бағалауға қойылатын жалпы талаптар.

2.1. Мүлік объектілерінің нарықтық құнын айқындау;

2.2. Фотофиксациялау үшін объектілерге шығуды және қызметпен байланысты жұмыстарды ұйымдастыру;

2.3. Нарықтық құнды айқындау туралы есеп беру;

2.4. Мүлік объектілерінің негізгі сипаттамалары/ бағалауға жататын объектілер тізбесі:

1. Алматы облысы, Панфилов ауданы, Жаскент а., Н. Головацкий а., Тен Ин Гер к-сі, 28/1 мекен-жайы бойынша жер учаскесімен 3 қабатты әкімшілік ғимарат. Әкімшілік ғимарат - жалпы ауданы 819,9 м², үй – жайлар саны – 68, ғимарат көлемі-3629 м² (кад.нөмірі 03:262:046:263:1/А) білім беру. Ғимарат орналасқан жер учаскесінің ауданы-984,0 м² (кад.нөмірі 03: 262: 046: 263). Қалдық құны-16 100 328,57 теңге.

ҚР, Алматы облысы, Панфилов ауданы, Жаскент а., Н. Головацкий а., Тен Ин Гер к. 28 (кад.нөмірі 03: 262: 046: 447) әкімнің шешімі (23.05.2007 ж. №56), 05.06.2007 ж. №1728 жер учаскесін сатып алу-сату шарты.)

2. "Қорғас" ШЫХО "Солтүстік АТО" әкімшілік ғимараты 7 қабатты ғимарат, мекен-жайы: ҚР, Алматы облысы, Панфилов ауданы, Пенжім а. о., Қорғас ауылы, 14 ғимарат. 15.09.2017 жылғы №32 объектіні пайдалануға қабылдау актісі негізінде. Әкімшілік ғимараты бөлек тұрған, тікбұрышты пішінді, 36,0х16, 0 м осьтік өлшемдері бар, жертөле, жеті жер үсті қабаты және техникалық қабаты бар. Жертөле қабатының биіктігі 3,0 м, жер үсті қабатының биіктігі – 3,3 м, техникалық қабаттың биіктігі – 2,2 м. құрылыс алаңы-620,0 м²; жалпы ауданы-5166,0 м²; Қалдық құны-348 960 308,57 теңге.

3. "Қорғас" ШЫХО "Солтүстік" АТО медициналық кешені. Мекен-жайы: ҚР, Алматы облысы, Панфилов ауданы, Пенжім ауылы, Қорғас ауылы.

С.С.
44

"Қорғас" ШЫХО аумағы. Пайдалануға беру актісі №26 10.06.2020 ж. құрылыс алаңы – 308,76 м2. Жалпы ауданы-914,08 м2. Ғимараттың баланстық қалдық құны - 102 233 411,65 теңге, жабдық – 6 288 904,00 теңге. Барлығы-108 522 315,65 теңге ҚҚС-сыз.

4. ҚР, Алматы облысы, Панфилов ауданы, Пенжім ауылы, Қорғас ауылы, "Қорғас" ШЫХО аумағы Мекен-жайы бойынша орналасқан "Солтүстік" Ато Өрт сөндіру депосының ғимараты. Құрылыс алаңы – 531,50 м2. Жалпы ауданы-852,60 м2. Ғимараттың құрылыс көлемі-3972,30 м3. Ғимараттың қалдық баланстық құны – 81 386 619,54 теңге, машиналар мен жабдықтар – 8 837 836,82 теңге. Барлығы 90 224 456,36 теңге ҚҚС-сыз.

5. ҚР, Алматы облысы, Панфилов ауданы, Пенжім ауылы, Қорғас ауылы, "Қорғас" ШЫХО аумағы мекен-жайы бойынша орналасқан БӨП-1 коммуналдық кір жуатын орын. Салынған жылы – 2011 ж., (кадастрлық нөмірі: 03-262-134-022). Құрылыс алаңы-267,3 м2. Жалпы ауданы-219,8 м2. Ғимараттың көлемі-1053 м3. Ғимараттың баланстық қалдық құны – 20 593 651,82 теңге, машиналар мен жабдықтар – 18 856 684,20 теңге. Барлығы 39 450 336,02 теңге ҚҚС-сыз.

6. "ҚР, Алматы облысы, Панфилов ауданы, Пенжім ауылы, Қорғас ауылы, "Қорғас" ШЫХО аумағы Мекен-жайы бойынша орналасқан" КПП-1 кешенінің 2 автомобиліне Өрт сөндіру депосы". Құрылыс алаңы – 539,1 м2. Жалпы ауданы-837,97 м2. Ғимараттың құрылыс көлемі-5695,5 м3. Баланстық қалдық құны: ғимарат – 64 404 046,30 теңге, машиналар мен жабдықтар – 2 023 771,00 теңге. Барлығы 66 427 817,30 теңге ҚҚС-сыз.

Жабдықтар тізімі қоса беріледі.

3. Төлем шарттары:

3.1. Қызметті орындағаннан кейін және бағалау туралы есепті ұсынғаннан кейін.

Начальник ОХОиЭТМ



С. Терликпаев



Информация по ОС на 24.06.2020г.

Без НДС					
№п/п	Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Коммунальная прачечная на 400 кг в смену с химчисткой			49 233 381,70	9 783 045,68	39 450 336,02
I	Здания МЦПС		26 803 917,05	6 210 265,23	20 593 651,82
1	Коммунальная прачечная на 400 кг в смену с химчисткой	01.03.2016	26 803 917,05	6 210 265,23	20 593 651,82
II	Машины и оборудование		22 429 464,65	3 572 780,45	18 856 684,20
1	Вентилятор СА-150	01.03.2016	12 230,00	1 930,04	10 299,96
2	Вентилятор СА-315	01.03.2016	20 026,00	3 160,36	16 865,64
3	Вентилятор СА-315	01.03.2016	20 027,00	3 160,45	16 866,55
4	Вешалка	01.03.2016	5 157,00	813,81	4 343,19
5	Вешалка	01.03.2016	5 157,00	813,81	4 343,19
6	Вешалка	01.03.2016	5 157,00	813,81	4 343,19
7	Каландр гладильный ЛК-1840	01.03.2016	1 163 691,00	183 644,99	980 046,01
8	Каток гладильный ЛГ-10	01.03.2016	334 630,00	52 808,81	281 821,19
9	Машина стиральная Л-60-121 "Вязьма"	01.03.2016	2 773 577,00	437 705,13	2 335 871,87
10	Машина стиральная отжимная ЛО-15	01.03.2016	1 173 935,00	185 261,70	988 673,30
11	Машина стиральная отжимная ЛО-30	01.03.2016	2 224 604,00	351 070,32	1 873 533,68
12	Машина стиральная отжимная ЛО-7	01.03.2016	507 066,00	80 021,42	427 044,58
13	Машина стиральная отжимная ЛО-7	01.03.2016	507 066,00	80 021,42	427 044,58
14	Машина стиральная отжимная ЛО-7	01.03.2016	507 066,00	80 021,42	427 044,58
15	Машина стиральная отжимная ЛО-7	01.03.2016	507 067,00	80 021,54	427 045,46
16	Машина сушильная ЛС-15-01 люкс	01.03.2016	719 112,00	113 484,90	605 627,10
17	Машина сушильная ЛС-8	01.03.2016	202 144,00	31 900,83	170 243,17
18	Машина химической чистки ЛВХ-16	01.03.2016	4 049 701,00	639 093,45	3 410 607,55
19	Пароманекен ЛПМ -380.02	01.03.2016	1 433 444,00	226 215,32	1 207 228,68
20	Пресс гладильный КР-521	01.03.2016	1 297 543,00	204 768,47	1 092 774,53
21	Прибор приемно-контрольный Гранит-5	01.03.2016	8 736,00	1 378,70	7 357,30
22	Приточная установка VS-21-R-H/S (вентилятор, фильтр, нагреватель, клапан воздуш.автоматика в компле)	01.03.2016	885 960,00	139 815,60	746 144,40
23	Регулятор смещения ТРЖ Д-25мм	01.03.2016	11 437,00	1 804,85	9 632,15
24	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
25	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
26	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
27	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
28	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
29	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
30	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
31	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
32	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
33	Стеллаж для сухого белья	01.03.2016	61 463,00	9 699,70	51 763,30
34	Стол 1,2x0,75	01.03.2016	16 210,00	2 558,36	13 651,64
35	Стол 1,2x0,75	01.03.2016	16 210,00	2 558,36	13 651,64
36	Стол 1,2x0,75	01.03.2016	16 210,00	2 558,36	13 651,64
37	Стол 1,2x0,75	01.03.2016	16 210,00	2 558,36	13 651,64
38	Стол 1,2x0,75	01.03.2016	16 210,00	2 558,36	13 651,64
39	Стол 1,2x0,75	01.03.2016	16 210,00	2 558,36	13 651,64
40	Стол 1,2x0,75	01.03.2016	16 210,00	2 558,36	13 651,64
41	Стол 1,6x0,75x0,73	01.03.2016	25 215,00	3 979,24	21 235,76
42	Стол гладильный РА71	01.03.2016	96 291,00	15 195,89	81 095,11
43	Стол пятновыводной ЛВПС 162.04	01.03.2016	617 357,00	97 426,68	519 930,32
44	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,90
45	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,90
46	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,90

47	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,9
48	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,9
49	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,9
50	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,9
51	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,9
52	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,9
53	Стул	01.03.2016	3 600,00	568,10	3 031,9
54	Счетчик холодной воды крылчатый ВКСМ 10/32Ч	01.03.2016	17 760,00	4 227,30	13 532,7
55	Счетчик холодной воды крылчатый ВКСМ 16/40Ч	01.03.2016	24 628,65	24 628,65	
56	Тележка для белья ТП-10Б	01.03.2016	52 585,00	8 298,50	44 286,5
57	Тележка для белья ТП-10Б	01.03.2016	52 585,00	8 298,50	44 286,5
58	Тележка для белья ТП-25С	01.03.2016	58 048,00	9 160,73	48 887,2
59	Тележка для белья ТП-25С	01.03.2016	58 048,00	9 160,73	48 887,2
60	Тележка для белья ТП-50Б	01.03.2016	88 096,00	13 902,63	74 193,3
61	Теплосчетчик	01.03.2016	136 670,00	32 530,34	104 139,6
62	ЦентрифугаЛЦ-25 "Вязьма"	01.03.2016	1 329 374,00	209 791,84	1 119 582,1
63	Шифонер для одежды	01.03.2016	21 613,00	3 410,75	18 202,2
64	Шкаф распределительный типа ПР 11-1063-21УЗ, 800х650х250	01.03.2016	69 866,00	11 025,59	58 840,4
65	Шкаф распределительный типа ПР 11-3054-54УЗ, 1200х650х250	01.03.2016	87 122,00	13 748,99	73 373,0
66	Шкаф распределительный типа ПР 11-3054-54УЗ, 1200х650х250	01.03.2016	87 122,00	13 748,99	73 373,0
67	Шкаф распределительный типа ПР 11-3054-54УЗ, 1200х650х250	01.03.2016	87 123,00	13 749,09	73 373,9
68	Шкаф распределительный типа ПР 11-7120, 1300х650х250	01.03.2016	190 664,00	30 089,17	160 574,8
69	Шкаф распределительный типа ПР 11-7120, 1300х650х250	01.03.2016	190 664,00	30 089,17	160 574,8

Руководитель аппарата

Аккешин Р.А.

Главный бухгалтер

Сейтказина К.Т.

Исполнитель: Саидова Б.



47