



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. Момышұлы, д. 10

тел: + 7 777 740 48 98



Директор

«Asia price»

Сазанбаев Р.Р.

2020 г.

ЕСЕП / ОТЧЕТ № 40/2020/7

Жылжымайтын мүлктің 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	Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)
Объектінің мекен-жайы / Местонахождения объекта оценки	РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Коргас, 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 максаты / 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 HSBKKZKX
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 /	93 825 000 (Девяносто три миллиона восемьсот двадцать пять 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: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)

Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, 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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание всю собранную оценщиком фактическую информацию, этапы анализа, расчетное обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

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

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

93 825 000 тенге

(Девяносто три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч) тенге

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

Директор
ТОО "Asia price"



Сазанбаев Р.Р.

[Handwritten signature]
2

СОДЕРЖАНИЕ:

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



РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки.

Договор на оказание услуг №40/2020 от "11" июня 2020 г.

1.2. Задание на оценку:

Наименование оцениваемого объекта:	Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (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, 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, обременении или ограничений, кроме тех, которые могут быть оговорены в настоящем отчете.

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

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

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

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

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

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

1.5. Перечень документов, использованных при оценке:

Предоставленное основание владения и техническая документация:

- * Акт приемки объекта в эксплуатацию №26 от 10.06.2020г.(копия)

Примечание:

Стандарты оценки и другие нормативно-правовые акты

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

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

Перечень документов, данных, использованных при проведении оценки:

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

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: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (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.Қорғас, 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: - Медицинский комплекс	н/у
2	Количество этажей: - Медицинский комплекс	3+подвал
3	Фундамент: - Медицинский комплекс	Железобетон
4	Материал стен: - Медицинский комплекс	Железобетонный каркас с теплоблоком
5	Кровля: - Медицинский комплекс	Рулонная
6	Электроснабжение	Централизованное
7	Водоснабжение холодное	Централизованное
8	Водоснабжение горячее	Автономное
9	Канализация	Централизованное
10	Газоснабжение	Отсутствует
11	Вид отопления	Автономное (жидкое)
12	Качество (состояние) внутренней отделки	Хорошее
13	Качество (состояние) наружной отделки	Хорошее
14	Общее состояние объекта	Хорошее

Примечание:
Не установлены

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.

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 наличию 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	- Медицинский комплекс	87 535 857
2	Оборудование	6 289 000
Итого		93 824 857

Стоимость зданий и сооружений определенная затратным методом составляет:

93 824 857 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: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование), расположенный по адресу: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, МЦПС "Хоргос", составляет на момент 93 825 000 тенге *

(Девяносто три миллиона восемьсот двадцать пять 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"

Оценщик



Сазанбаев Р.Р.

Приложения к отчету



ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА (-ОВ) ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, вв. изменения	Медицинский комплекс
1	Код объекта оценки	Питер
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры:	
	- год постройки	н/у
	- общий строительный объем, куб.м	3 627,3
	- общая площадь, кв.м.	914,1
	- количество этажей	3
	- наличие подзем. части (подвал, цоколь)	да
	- общая площадь подземной части, кв.м.	-
	- строит. объем подземной части, куб.м.	153,0
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4
3	Особые функциональные отличия здания	нет
4	Преобладающий материал:	
	- фундамент	железобетон
	- каркас	-
	- стены	железобетон, каркас с теплоблоком
	- перекрытия	ж/бетон
	- заполнения оконных проемов	металлопластиковые
	- заполнения дверных проемов	деревянный-металлический
	- кровля	профнастил
	- пол/ов	линолеум, керам. плитка
	- отделка потолков	подвесные, эмульсия, левкас
	- отделка внутренних стен и перегородок	эмульсия, левкас, керам. плитка
	- наружная отделка	фасадная плитка
5	Класс конструктивной системы здания	КС-1
6	Состояние грунтов (сухая, мерзлая)	сухая
7	Расчетное сопротивление грунта (кг/кв.см.)	2,9
8	Район сейсмичности	9
9	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования:	
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскапаторы и т.п.)	нет
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	+
	- водоснабжение	+
	- канализация	+
	- электроснабжение и освещение	+
	- слаботочные системы	-
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	нет
	Физический износ, %	0%
	Моральный износ, %	0%
	Экономический (функциональный) износ, %	0%
10	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom)	Econom

С/п

14

Приложение №2 к отчету об оценке №40/2020/7 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	kzO3.03.000.0007
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем надземных этажей, куб.м	3 027,3	до 10000
	-общая площадь объекта, кв.м.	914,1	-
	- количество этажей	3	2
	- наличие подземной части (подвал), куб.м.	да	нет
	- общая площадь подземной части, кв.м.	153,0	-
	- строительный объем подземной части подвал, куб.м.		-
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены	4	4
4	Особые функциональные отличия здания	нет	нет
5	Преобладающий материал:		
	- фундамент, стены подвала	железобетон	железобетон
	- каркас	-	-
	- стен	железобетон.каркас с теплоблоком	из бетонные плит
	- перекрытия	ж/бетон	сб.ж/бетон
	- заполнения оконных проемов	металлопластиковые	деревянные
	- заполнения дверных проемов	деревянный-металлический	деревянные
	- кровли	профнастил	2 слоя рулонная
	- полов	линолеум, керам.плитка	керам.плитка
	- отделка потолков	подвесные, эмульсия, левкас	изв.краска
	- отделка внутренних стен и перегородок	эмульсия, левкас, керам.плитка	изв.краска
	- наружная отделка	фасадная плитка	штукатурка
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	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

15

Приложение №3 к отчету об оценке №40/2020/7 от "26" июня 2020 г.

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

Литер

№	Наименование показателей и поправок	Значение	Оцениваемый объект
1	Удельный показатель стоимости, тенге	$C_{c1} =$	44 051,00
2	Первая группа поправок, выраженная в тенге на 1 куб.м. здания (+ удорожание, - удешевление)		
	-на отсутствие части наружной стены	$DC_{cn1} =$	0
	-на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	0
	-на различие в количестве перегородок	$DC_{перг.1} =$	0
	-на наличие подвала	$DC_{пол.1} =$	5 847
	-на учет специальных работ и оборудования	$DC_{ос1} =$	0
	-на различие в прочности грунтов (1), глубине заложения фундаментов (1) и степени обводнения грунтов (1)	$DC_{фун.1} =$	-442
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- фундамент	$DC_{фун.2} =$	0
	- кровли	$DC_{кр.1} =$	1 610
	- наружных стен	$DC_{нар.1} =$	0
	- перекрытия	$DC_{пер.1} =$	0
	- полов	$DC_{пол.1} =$	0
	- заполнения проемов	$DC_{зап.1} =$	1 358
	- отделки	$DC_{отд.1} =$	0
	- прочее	$DC_{пр.1} =$	0
3	Итого по первой группе поправок	$\Sigma D_{S1} =$	8 373
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объёмах/площади объекта (раздел 1 сборника УПСС)	$K_{o1} =$	1,000
	- на сейсмичность (раздел 1 сборника УПСС)	$K_{сейсм.} =$	1,080
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	1,000
	- на региональное различие в уровне цен УПСС	$K_{рег.экл} =$	0,845
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.экл} =$	0,500
	- 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	$C_{к1} = (C_{c1} + \Sigma D_{S1}) \times K1$	23 905
7	Объём оцениваемого объекта, куб.м.	$V_{об} =$	3 027,3
8	Коэффициент, учитывающий НДС	$K_{ндс} =$	1,12
9	Восстановительная стоимость, тенге	$RV =$	81 051 719
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	$RV =$	87 535 857
	Физический износ, тенге		0
13	Моральный износ, тенге		0
	Внешний (экономический) износ, тенге		0
14	Накопленный износ, тенге	$W_n =$	0
15	Стоимость объекта, с учетом накопленного износа, тенге		87 535 857

с/п
76

Приложение №4 к отчету об оценке №40/2020/7 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: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)

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

Общий вид здания



с/л
18

Объект: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, МЦПС "Хоргос".



с/л
49

Объект: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, МЦПС "Хоргос".



с/д
20

Объект: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжымский, с.Қорғас, МЦПС "Хоргос".



с/п
21

Объект: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, МЦПС "Хоргос".



с/п
202

Объект: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)
Адрес: РК, Алматинская область, Панфиловский район, с.о.Пенжимский, с.Қорғас, МЦПС "Хоргос".

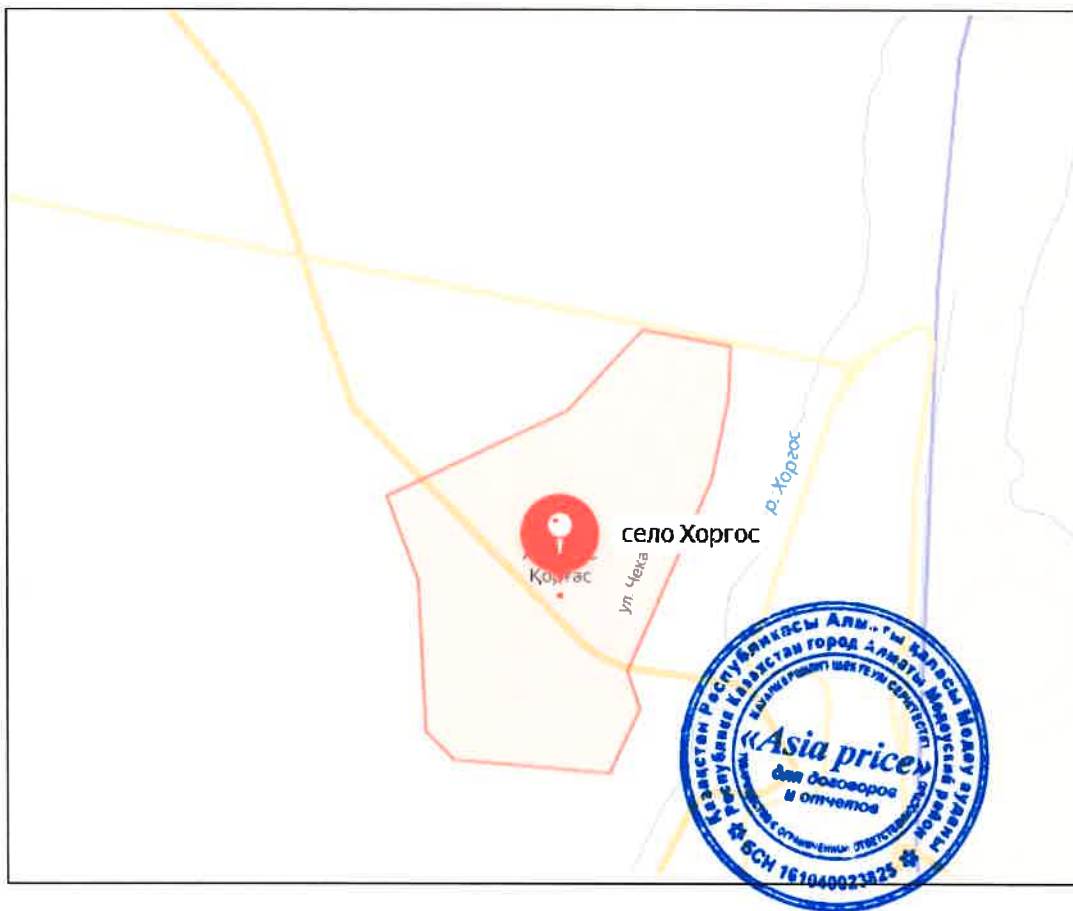


с/п
23

Схема расположения оцениваемого объекта

Объект: Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос" общей площадью 914,08 кв.м. без учёта стоимости земельного участка. Основные средства (оборудование)

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



с/д
24

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;

ср
25

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
МЦПС "Хоргос"

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Банкетка

Банкетка

Банкетка

Банкетка

Банкетка

Вводно - распределительные панели, типа ВРУ-1-21-10

Вентилятор Vent-250 B

Вентилятор Vent-250 B

Вентилятор СК 125a

Вентилятор СК 250с

Вентилятор СК 250с

Коробка стерилизованные КС-12 и КС-18

Кровать

Кровать

Кровать

Кушетка медицинская

Кушетка медицинская

Кушетка медицинская

Кушетка медицинская

Кушетка медицинская

Кушетка медицинская

Кушетка медицинская

Кушетка медицинская

Прибор приемно-контрольный Гранит 8

Приточная установка п-1

С/

26

Приточная установка п-2
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-3050-214УЗ
Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-3054-54УЗ
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол для медсестры
Стол письменный однотумбовый 1100х620х750
Стол письменный однотумбовый 1100х620х750
Стол письменный однотумбовый 1100х620х750
Стол письменный однотумбовый 1100х620х750
Столик процедурный СПЗ -08
Столик процедурный СПЗ -08
Столик процедурный СПЗ -08
Столик процедурный СПЗ -08
Счетчики холодной воды вскм 5/20ч
Тележка каталками
Тележка каталками
Тележка каталками
Тележка каталками
Термоконтейнер
Шкаф для одежды 2-х створчатый
Шкаф для одежды 2-х створчатый
Шкаф для одежды 2-х створчатый
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Штатив для капельных вливаний
Щит спинальный с фиксатором головы

с/

27

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

КРАТКИЙ ОБЗОР ОФИЦИАЛЬНО ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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.



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).

С/
29

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.

с/

30

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;

$S = 6\,288\,904 \text{ тенге} * 1,0 = 6\,288\,904 \text{ тенге}$

Итоговая рыночная стоимость будет составлять: 6 288 904 тенге

" июня 2020г.

метод оценки	тенге	весовой коэффициент, %	Доля	тенге
Метод затратного подхода	6 288 904	100%	1,0	6 288 904
Итоговая рыночная стоимость объекта, тенге		100%	1,0	6 288 904


31

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:

6 289 000 Шесть миллионов двести восемьдесят девять тысяч тенге

Рыночная (оценочная) стоимость с округлением, тенге

с/п
32

Фотографии объекта-оценки





34

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

Сазанбаев Руслан Рахимжанович

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

Осы куәлік 31.12.2020 ж/г дейін жарамды!

(Данное свидетельство действительно до)

Куәліктің Свидетельство № Ф.1-142

Берілген/Выдано 01.01.2020 ж/г

Қыру күні/Дата вручения 13.07.2018 ж/г



Исполнительный директор
Амиребаев Н. Э.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

17.11.2016 года

16017708

Выдана

Товарищество с ограниченной ответственностью "Asia price"
Республика Казахстан, г. Алматы, Медресейский район, ПРОСПЕКТ ДОСТЫК,
дом № 291/1, 66, БНН, 16194022183

на занятие

Оценки имущества (включительно объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов)
(включительно лицензионного права, исключительного права на изобретение, патент, товарный знак, знак обслуживания, фирменное наименование, наименование юридического лица, наименование подразделения юридического лица, наименование подразделения юридического лица, наименование подразделения юридического лица)

Особые условия

Без ограничения срока действия
(в соответствии со статьей 10 Закона Республики Казахстан «О профессиональной деятельности оценщиков»)

Примечание

Исключительно, в том числе

Лицензиар

Министерство юстиции Республики Казахстан
(далее - Министерство юстиции)

Руководитель
(уполномоченное лицо)

ЕШМАГАМБЕТОВ ЖАНАТ БОЛАТОВИЧ
(подпись, печать, оттиск (а оттисков) лица)

Дата первичной выдачи

Срок действия

Место выдачи

г.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

ЖСН/ИНН 790803301086

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

Мемлекеттік лицензия, нөмірі ЖТ-01087 380648795 2007 ж. 12.02
Государственная лицензия Регистрационный № ЖТ-01087 380648795 от 12.02.07 г.

Куәліктің беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі ППНО – 0301 – ОДИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты
Бариева М. М.

KCO PK

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

ЖСН/ИНН 790803301086

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

Мемлекеттік лицензия, нөмірі ЖТ-01087 380648795 2007 ж. 12.02
Государственная лицензия Регистрационный № ЖТ-01087 380648795 от 12.02.07 г.

Куәліктің беру негізі / Основание выдачи свидетельства

Куәліктің тіркеу нөмірі ППНО – 0301 – ОНИ
Регистрационный номер свидетельства

Берілген күні 13.07.2018
Дата выдачи

Палата Кеңесінің Төрағасы
Председатель Совета Палаты
Бариева М. М.

KCO PK

Акт осмотра объекта недвижимости, а именно:

Объект оценки: Медицинский комплекс АТУ, Северный

Адрес месторасположения: Алтайский край, Первомайский р.о.с.д. Пятигорский, с. Курган, МУП «Курган»

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): н/у

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: керамическая плитка, фасадная керамика

Состояние внешней отделки: ☐ отличное, ☐ хорошее, ☐ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____

Кровля: ☐ металл., ☐ шифер, ☐ рулонная, ☐ деревянная, ☐ металл. шифер, др. профнастил

Состояние кровли: ☐ отличное, ☒ хорошее, ☐ удовлетв., ☐ неудовл., др. _____

Мощение: ☒ 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: 914,1 м², Общий оцениваемый объем строения: 3180,23 м³

Этажность литеров: 5 + подвал

Входная группа: ☐ металлическая, ☐ деревянная, ☒ металлопластик., др. _____

Внутр. дверные проемы: ☒ деревянные, ☒ металлопластик., др. _____

Окна: ☐ деревянные, ☐ деревянные зарешеченные, ☒ металлопластиковые, др. _____

Полы: ☒ линолеум, ☐ деревян., ☐ паркет, ☐ ламинат, ☐ ковролин, ☒ керам. плитка, ☐ ДВП, др. _____

Отделка стен: ☒ факка, ☐ 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 законченные строения и прочие замечания:

не выявлено

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

акт приема в экз-цисо

Осмотр произвели:

Квалификация оценщика Сазанбаев Р.Р. (№ ПИНО-0301-ОНИ от 13.07.2019)

Осмотр произвел

Сазанбаев Р.Р.

(подпись)

Заказчик объекта оценки

(подпись)

Собственник объекта оценки

(Ф.И.О.)

(подпись)



АКТ
приемки объекта в эксплуатацию

✓ 26

« 10 » 06 2020 г.

Заказчик:

АО "МЦПС "Хоргос" Алматинская область. Панфиловский район. Пенжимский сельский округ, село Корғас, здание 14.

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 « 03 » 06 2020 г.

ТОО «BTU CONSTRUCTION COMPANY», в лице генерального директора Зюкаева А.Б., РК. Алматы, улица Байтурсынова 113

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

Заключения о качестве строительно-монтажных работ « 03 » 06 2020 г.

- Общестроительная часть -- в лице технического надзора ТОО «Бастау.КЗ.» Инатиллаева Рауана Инатиллаевича Аттестат эксперта №KZ17VJE00027245 от 30.05.2012 г.

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

Заключения о соответствии выполненных работ по проекту « 03 » 06 2020 г.

ТОО «ЖстысуГипроСтрой» в лице директора Бутантаева Серика Скаковича

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:

«АТЦ «Северный» МЦПС «Хоргос» Медицинский комплекс. Новое строительство

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

Алматинская область. Панфиловский район. МЦПС «Хоргос»

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

проверив комплектность исполнительной технической документации

подтверждает что:

1. Строительство объекта осуществлено на основании:

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

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

наименование органа вынесшего решение

б) талона о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий Разрешение №KZ44REA00080005 от «08» декабря 2017 г.

с/37

Здание медицинского комплекса трехэтажное, прямоугольной формы в плане с осевыми размерами 16,0х18,0м. Под частью здания выполнен подвал. Высота этажа 3,3 м, подвала 3,0 м.

В подвале размещены: комната выездной бригады, стерилизационная, выдача и хранение стерилизационных материалов, бухгалтерии, аптека, гардеробная персонала, технические помещения (электрощитовая, водомерный узел, тепловой пункт), душевая, сан.узел.

На первом этаже расположены: дежурная часть, регистратура, перевязочная, смотровая, комната отдыха, гараж на две машины скорой помощи, сан узлы с подсобкой, гардероб и т.д.

На втором и третьем этажах – кабинеты специалистов, лаборатории, перевязочная, процедурная, кабинет заведующего, приемная, санузлы с подсобкой и т.д.

По вертикали этажи соединяется закрытой лестницей, обеспеченной естественным освещением, выходом наружу через вестибюль и тамбур. Доступ в здание осуществляется с прилегающей территории: в надземную часть здания через два входа.

Эвакуация людей из помещений осуществляется:

- из помещений подвального этажа – непосредственно наружу по лестнице, расположенной в прямке и по закрытой лестнице, через вестибюль и тамбур первого этажа;
- из помещений первого этажа – непосредственно наружу через тамбуры;
- из помещений второго и третьего этажей – по коридорам, ведущим к закрытой лестнице, имеющей выход наружу через вестибюль и тамбур первого этажа, а так же по наружной эвакуационной металлической лестнице.

Естественное освещение помещений и лестничных клеток осуществляется посредством окон.

Отделочные работы

Наружное отделка

Стены – вентилируемый фасад, фасадная керамическая плитка 600х600 темно-красного и светло-серых цветов «Monicolor Nova»-X016, X137.

Цоколь – керамогранит 600х600 на клею до отметки -2,600 темно-коричневого цвета «Monicolor Nova»-M139.

Входная группа в здание – металлопластиковая, белого цвета.

Окна, витражи, двери наружные – металлопластиковые белого цвета.

Ворота - металлические.

Козырьки прямка и крыльца – «Данпалон», «Bronze» DP 10.

Ступеньки главного входа – керамогранит.

Кровля односкатная с покрытием из профилированного настила с организованным водостоком. Слив и водосточные трубы – пластиковые.

Внутренняя отделка

Стены – штукатурка, левкас, водоэмульсионная покраска, в технических помещениях – известковая побелка, в санузлах и мокрых помещениях – керамическая плитка на клею высотой 2100 мм, 1500 мм.

Потолки – штукатурка, левкас, водоэмульсионная покраска, подвесной потолок «Армстронг».

Полы – линолеум, керамическая напольная плитка, цементно-песчаные с железнением.

Конструктивные решения

Здание II огнестойкости.

Конструктивная схема здания – каркасная, образованная монолитными железобетонными колоннами, ригелями и монолитными перекрытиями, бетонируемыми совместно с ригелями каркаса.

Фундаменты – монолитные железобетонные перекрестные ленты сечением 800х600(h) мм из бетона класса В25. Перекрестные ленты выполнены по всем цифровым и буквенным осям здания. Ленты армированы пространственными арматурными каркасами с продольными стержнями класса А III по ГОСТ 5781-82*. Поперечное армирование выполнено вязаными хомутами из арматуры класса А-I.

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

38

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 154 491 тысяч тенге, в том числе:

-строительно-монтажных работ 88 864 тысяч тенге;

-оборудования, инструмента и инвентаря 34 194 тысяч тенге.

8. Сметная стоимость основных фондов, принимаемых в эксплуатацию 121 787,1 тысяч тенге, в том числе:

-стоимость строительно-монтажных работ 108 306,1 тысяч тенге;

-стоимость оборудования, инструмента и инвентаря 7043,5 тысяч тенге.

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

РЕШИЛ: объект «Административный технический центр «Северный» МЦПС «Хоргос». Медицинский комплекс» принять в эксплуатацию

наименование объекта (комплекса)

Заказчик:

Главный инженер Общества

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

Тастанбеков Б. С.

Начальник Управления капитального строительства

Енсебаев Р.Б.

Технический надзор

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

Инатиллаев Р.И.

Авторский надзор

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

Бугантаев С.С.

Подрядчик (генеральный подрядчик)

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

Зюкаев А.Б.

Приложение 2
к акту приемки объекта в
эксплуатацию

Технические характеристики объекта
Административный технический центр «Северный» МЦПС «Хоргос» Медицинский
комплекс.

Общие сведения

Наименование (много- квартирный жилой дом, промыш- ленные, торговые объекты и т.п.)	Единица измере- ния	число этажей (этаж)	пло- щадь застрой- ки (м ²)	объем здания (м ³)	общая пло- щадь (м ²)	жилая пло- щадь (м ²)	пло- щадь не жилых поме- щений (м ²)	пло- щадь парко- вочны х мест (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Медицинский комплекс	1	3	308,76	3180,23	914,08	-	914,08	200

продолжение таблицы

Описание конструктивных элементов				Благоустройство				
фунда- мент	сте- ны	кров- ля	Вид отоп- ления	электро- снабжение	водо- снабжение	горячее водо- снабжение	кана- лиза- ция	газо- снабжение
10	11	12	13	14	15	16	17	18
Моноли- т железоб- етонные	теп- лоб- лок	профн- остил	мазутн- ое	Централ- ьное	Централ- ьное	Централ- ьное	Центра- льное	-

Заказчик _____ Тастанбеков Б.С.
фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись руководителя М.П.

Авторский надзор _____ Бутантаев С.С.
фамилия, имя, отчество (при наличии), подпись эксперта М.П.

40

Шығ./Иск.

03-4-12/494

«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. Терлиспаев
Тел.: 7-90-82

02317

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 Пенжымский, 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/A). 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 Акима (№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. Пенжымский, 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/A) 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, 36,0x16, 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,

"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

45

Информация по ОС на 24.06.2020г.

№п/п	Объект	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Амортизация	Без НДС
					Остаточная стоимость
	Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос"		108 522 315,65	0,00	108 522 315,65
I	Здание		102 233 411,65	0,00	102 233 411,65
1	Здание Медицинский комплекс АТЦ "Северный" МЦПС "Хоргос"	10.06.2020	102 233 411,65		102 233 411,65
II	Оборудование		6 288 904,00	0,00	6 288 904,00
1	Банкетка	10.06.2020	5 821,00		5 821,00
2	Банкетка	10.06.2020	5 821,00		5 821,00
3	Банкетка	10.06.2020	5 821,00		5 821,00
4	Банкетка	10.06.2020	5 822,00		5 822,00
5	Банкетка	10.06.2020	5 822,00		5 822,00
6	Вводно - распределительные панели, типа ВРУ-1-21-10	10.06.2020	211 735,00		211 735,00
7	Вентилятор Vent-250 B	10.06.2020	17 205,00		17 205,00
8	Вентилятор Vent-250 B	10.06.2020	17 204,00		17 204,00
9	Вентилятор СК 125а	10.06.2020	11 590,00		11 590,00
10	Вентилятор СК 250с	10.06.2020	20 826,00		20 826,00
11	Вентилятор СК 250с	10.06.2020	20 826,00		20 826,00
12	Коробка стерилизованные КС-12 и КС-18	10.06.2020	23 859,00		23 859,00
13	Кровать	10.06.2020	16 059,00		16 059,00
14	Кровать	10.06.2020	16 059,00		16 059,00
15	Кровать	10.06.2020	16 059,00		16 059,00
16	Кушетка медицинская	10.06.2020	15 234,00		15 234,00
17	Кушетка медицинская	10.06.2020	15 234,00		15 234,00
18	Кушетка медицинская	10.06.2020	15 234,00		15 234,00
19	Кушетка медицинская	10.06.2020	15 234,00		15 234,00
20	Кушетка медицинская	10.06.2020	15 234,00		15 234,00
21	Кушетка медицинская	10.06.2020	15 234,00		15 234,00
22	Кушетка медицинская	10.06.2020	15 234,00		15 234,00
23	Кушетка медицинская	10.06.2020	15 233,00		15 233,00
24	Прибор приемно-контрольный Гранит 8	10.06.2020	14 067,00		14 067,00
25	Приточная установка п-1	10.06.2020	996 786,00		996 786,00
26	Приточная установка п-2	10.06.2020	1 353 193,00		1 353 193,00
27	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
28	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
29	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
30	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
31	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
32	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
33	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
34	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
35	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-1056-21УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
36	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-3050-214УЗ	10.06.2020	103 479,00		103 479,00
37	Пункт/шкаф/распределительный, типа ПР 11-3054-54УЗ	10.06.2020	75 620,00		75 620,00

38	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
39	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
40	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
41	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
42	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
43	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
44	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
45	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
46	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
47	Стол для медсестры	10.06.2020	3 049,00	3 049,00
48	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
49	Стол для медсестры	10.06.2020	3 052,00	3 052,00
50	Стол письменный однотумбовый 1100x620x750	10.06.2020	21 114,00	21 114,00
51	Стол письменный однотумбовый 1100x620x750	10.06.2020	21 114,00	21 114,00
52	Стол письменный однотумбовый 1100x620x750	10.06.2020	21 114,00	21 114,00
53	Стол письменный однотумбовый 1100x620x750	10.06.2020	21 115,00	21 115,00
54	Столик процедурный СПЗ -08	10.06.2020	23 438,00	23 438,00
55	Столик процедурный СПЗ -08	10.06.2020	23 438,00	23 438,00
56	Столик процедурный СПЗ -08	10.06.2020	23 437,00	23 437,00
57	Столик процедурный СПЗ -08	10.06.2020	23 437,00	23 437,00
58	Счетчики холодной воды вскм 5/20ч	10.06.2020	16 557,00	16 557,00
59	Тележка каталками	10.06.2020	447 179,00	447 179,00
60	Тележка каталками	10.06.2020	447 179,00	447 179,00
61	Тележка каталками	10.06.2020	447 180,00	447 180,00
62	Тележка каталками	10.06.2020	447 180,00	447 180,00
63	Термоконтейнер	10.06.2020	37 405,00	37 405,00
64	Шкаф для одежды 2-х створчатый	10.06.2020	33 693,00	33 693,00
65	Шкаф для одежды 2-х створчатый	10.06.2020	33 693,00	33 693,00
66	Шкаф для одежды 2-х створчатый	10.06.2020	33 693,00	33 693,00
67	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
68	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
69	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
70	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
71	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
72	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
73	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
74	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
75	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
76	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
77	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
78	Штатив для капельных вливаний	10.06.2020	9 403,00	9 403,00
79	Щит спинальный с фиксатором головы	10.06.2020	20 625,00	20 625,00

Руководитель аппарата

Аккешин Р.А.

Главный бухгалтер

Сейтказина К.Т.

Исполнитель: Саидова Б.

47