

## ОТЧЕТ № 442

### об оценке объекта недвижимости

**Заказчик:**

АО «Национальная компания «Социально -  
предпринимательская корпорация «Орал»  
г. Уральск  
БИН 101140007330  
ИИК KZ929650000071550401 (в KZT)  
В АО «Альянс Банк» г. Уральск  
БИ KIRTYKZKA

**Номер и дата заключения договора об  
оценке:**

№30 от 14.07.2015 г.

**Наименование объекта оценки:**

Земельный участок с правом частной  
собственности.

**Местонахождение объекта оценки:**

ЗКО, г. Уральск, мкр. Строитель, участок в  
районе дома 38.

**Вид (тип) определяемой стоимости:**

Рыночная стоимость

**Дата оценки:**

14 июля 2015 г.

**Дата обследования (осмотра) объекта  
оценки:**

14 июля 2015 г.

**Дата составления отчета:**

21 июля 2015 г.

**Исполнитель (Оценщик):**

Товарищество с ограниченной  
ответственностью «АлиБах»

**Реквизиты исполнителя (Оценщика):**

РК, ЗКО, г. Уральск, ул. А.Кердери, д. 8/1А  
БИН 110740010301, ИИК  
KZ988560000004656072 в АО «Банк Центр  
Кредит», БИК KСJBKZKX.

**Палата оценщиков членом, которой  
является исполнитель (Оценщик):**

Член ПО «Карагандинская палата  
Казахстанской Ассоциации Оценщиков», св-  
во от 05.01.2015 г.

**Уральск – 2015 г.**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО ЗАКАЗЧИКУ.

В соответствии с Договором об оценке №30 от 14 июля 2015 г, заключенным между Вами и ТОО «АлиБах», мы провели оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: ЗКО, г. Уральск, мкр. Строитель, участок в районе дома 38, с целью определения ее рыночной стоимости.

В работе оценивался: Земельный участок с правом частной собственности.

Оценка выполнена с целью установления рыночной стоимости указанного объекта для установки на баланс.

Оценка проведена по состоянию на 14 июля 2015 года, что совпадает с датой последнего личного обследования объекта оценки. Дата составления отчета 21 июля 2015 года.

Оценка проведена, а отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2000 года №109-ІІ, Стандартов оценки Республики Казахстан, Международных стандартов оценки 2007 (восьмое издание).

Выводы, содержащиеся в отчете, получены в результате расчетов, сделанных нами исходя из нашего опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной нам технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки. Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации, и мы не в состоянии в какой-либо форме подтвердить ее надежность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы все известные методы определения стоимости земельного участка: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной рент, метод остатка, метод предполагаемого использования. В результате анализа оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в данной ситуации метода сравнения продаж.

На основании проведенных исследований мы пришли к заключению, что рыночная стоимость рассматриваемого объекта на дату оценки составляет:

**5 133 000 (Пять миллионов сто тридцать три тысячи ) тенге или**

**27 479 (Двадцать семь тысяч четыреста семьдесят девять ) долларов США**

“Курс доллара США, выраженный в тенге, НБ РК по состоянию на 14.07.2015 года составляет 186,8 тенге за 1 доллар США”

Обращаем Ваше внимание на то, что:

- это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефону в городе Уральск /7112/ 91-40-16.

Благодарим Вас за предоставленную нам возможность выполнить для Вас данную работу.

С уважением, директор ТОО «АлиБах»



Мукатова Шолпан



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ.....	
2.	СПИСОК ОЦЕНЩИКОВ И ИСПОЛНИТЕЛЕЙ С УКАЗАНИЕМ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.....	
2.1	Товарищество с ограниченной ответственностью «АлиБах».....	
2.2	Специалисты по оценке имеющие лицензию, с которыми ТОО «АлиБах» заключило трудовые договора.....	
2.3	Оценщики-исполнители настоящего отчета об оценке.....	
2.4	Привлекаемые к проведению оценки специалисты и организации.....	
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....	
3.3.1	Допущения.....	
3.3.2	Ограничительные условия.....	
3.4.1.	Нормативные правовые акты, используемые для оценки.....	
3.4.2.	Стандарты оценки.....	
3.4.3.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	
3.4.4.	Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения.....	
4.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	
4.1.	Общая характеристика объекта оценки.....	
4.2.	Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	
5.	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	
5.1	Методология оценки земельных участков.....	
5.1.1.	Метод сравнительного анализа.....	
5.1.2.	Метод развития.....	
5.1.3.	Метод разнесения ( аллокации).....	
5.1.4.	Метод извлечения (экстракции).....	
5.1.5.	Метод остаточной стоимости.....	
5.1.6.	Метод капитализации.....	
5.2	Расчет стоимости оцениваемого земельного участка.....	
5.2.1.	Метод сравнения продаж.....	
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	
7.	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	
8.	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	
8.1	Акт осмотра (обследования) объекта оценки.....	
8.2	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	
8.3	Копии документов исполнителя, подтверждающих его квалификацию.....	
8.3.1	ЛИЦЕНЗИЯ.....	
8.3.2	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В ПАЛАТЕ ОЦЕНЩИКОВ.....	
8.3.3	ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ.....	
8.4	Технические документы, используемые при оценке.....	



## 1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы, заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. В отношении объекта оценки, оценщик не имеет и не приобретает вещные или обязательственные права вне договора об оценке.
4. Оценщик не является акционером, учредителем, работником, собственником, участником, кредитором, дебитором, спонсором юридического лица – заказчика; также, оценщик не является близким родственником или свойственником с заказчиком – физическим лицом.
5. Величина вознаграждения оценщика никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. Действия оценщика являются действиями независимого исполнителя, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:
  - Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года N 109
  - Стандарт оценки «Базы и типы стоимости», Утвержден постановлением Правительства РК от 12 февраля 2013 года № 124.
  - Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», Утвержден постановлением Правительства РК от 12 февраля 2013 года № 124.
  - Стандартом оценки Республики Казахстан «Требования к форме и содержанию отчета об оценке», Утвержден постановлением Правительства РК от 12 февраля 2013 года № 124.
  - Международными стандартами оценки 2011.
7. Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных оценщиком с наибольшей степенью использования своих профессиональных знаний, опыта, умения, и являются по нашему убеждению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
8. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого объекта.
9. Ответственность за содержание настоящего отчета несут оценщики подписавшие его. Информация об образовании, наличии лицензии, информация о страховании гражданской ответственности, а также о членстве в профессиональных общественных организациях приведены в п.п. 2.1 настоящего отчета.

Оценщик-исполнитель:

Мукатова Шолпан Бахитовна  
директор ТОО «АлиБах»





## 2. СПИСОК ОЦЕНЩИКОВ И ИСПОЛНИТЕЛЕЙ С УКАЗАНИЕМ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

### 2.1 Товарищество с ограниченной ответственностью «АлиБах»

Наименование компании	Товарищество с ограниченной ответственностью «АлиБах»
Местонахождение	Юридический адрес: ЗКО, г. Уральск, ул. Кердери, д. 8/1А Фактический адрес: ЗКО, г. Уральск, ул. Молдагалиева, д. 18, ТОЦ «Форум», офис 609. Контактные телефоны: 8 7112 91-40-16, 8 777 183 61 86 Электронная почта: <b>alibah07@mail.ru</b>
БИН	110740010301
Расчетный счет	ИИК KZ98856000000 в АО «БанкЦентрКредит», БИК КСJBKZKX
Директор	Мукатова Шолпан Бахитовна
Лицензия	Государственная лицензия КРС МЮ РК №11003145 от 06.12.2011 г., выданная Комитетом регистрационной службой Министерства юстиции Республики Казахстан г. Астаны.
Членство в Палате Оценщиков	Член ПО «Карагандинская палата Казахской ассоциации Оценщиков» св-во от 05.01.2015 г. ТОО «АлиБах» застраховало гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный интересам третьих лиц в результате осуществления деятельности по оценке имущества: Договор добровольного страхования гражданско-правовой ответственности оценщиков Договор страхования В-ОЦ№ 090-15-0005/047704 от 12 июня 2015 г.; страховщик: АО СК «НОМАД Иншуранс», филиал в г. Уральск; срок действия договора страхования: с 15 июня 2015 г. по 14 июня 2016 г.; общая страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) тенге; безусловная франшиза: 100 000 (Сто тысяч) тенге.
Гражданско-правовая ответственность	

Юридическим лицом заключены трудовые договоры с двумя специалистами по оценке, имеющими государственную лицензию на занятие деятельностью по оценке имущества и двумя специалистами по оценке, пока не имеющими государственную лицензию на занятие деятельностью по оценке имущества.

### 2.2 Специалисты по оценке имеющие лицензию, с которыми ТОО «АлиБах» заключило трудовые договора

Фамилия, Имя, Отчество	Мукатова Шолпан Бахитовна
Лицензия	ФЛ-00970 №0011172 от 03.05 2006 г. Финансовая Академия, Институт профессиональной оценки г. Москва, диплом ПП № 926596 от 22 декабря 2005 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области	10 лет
Стаж работы в оценочной деятельности	

### 2.3 Оценщики-исполнители настоящего отчета об оценке

Мукатова Шолпан Бахитовна – объем работ, выполненных специалистом в рамках настоящей оценки:

1. определение задания:
  - идентификация имущественных прав;
  - уточнение назначения (сферы использования) оценки;
  - установление базы оценки и вида стоимости;
  - согласование даты оценки;
  - определение прочих ограничивающих условий;
  - заключение договора об оценке;
2. предварительный анализ, отбор и сбор данных:
  - сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте недвижимости;
  - общий анализ социально-экономической и экологической обстановки в районе, городе и на месте объекта оценки;
  - анализ спроса и предложения на аналогичное имущество;
  - анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости;
3. выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта недвижимости:
  - сравнительный подход;
  - доходный подход;
  - затратный подход.

### 2.4 Привлекаемые к проведению оценки специалисты и организации

К участию в проведении оценки, иные оценщики и другие специалисты не привлекались.



### 3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

#### 3.1 Задание на оценку и условия проведения оценки

<b>Объект оценки</b>	<b>Земельный участок с правом частной собственности</b>
Собственник	АО «Национальная компания «Социально - предпринимательская корпорация «Орал» .
Местонахождение объекта	ЗКО, г. Уральск, мкр. Строитель , участок в районе дома 38
Оцениваемые права	Право частной собственности на земельный участок, площадью 0, 0300 га.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Вид оценки	Обязательная
Назначение оценки	Отчет будет предоставлен Заказчику для установки на баланс.
*Дата оценки (дата, к которой относится расчетная величина стоимости)	14 июля 2015 г.
Дата обследования (осмотра)	14 июля 2015 г.
Дата составления отчета	21 июля 2015 г.
Водоохранная зона	Путем визуального осмотра принадлежность к водоохранной зоне подтверждается (на расстоянии менее 1000 метров водоемов нет)
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Зарегистрированные ограничения (обременения)	Отсутствуют, на основании справки о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках №10100111391517 от 21.07.2015 г.
Идентификация имущественных прав	АО
Определение базы и типа устанавливаемой стоимости	Рыночная стоимость
* под датой оценки подразумевается оценка состояния объекта на указанную дату. Оценка объекта произведена по состоянию на 14 июля 2015 г., что совпадает с датой последнего личного осмотра объекта. Оценочное мнение, изложенное в настоящем отчете, действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в будущем, так как могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.	

#### 3.2 КВАЛИФИКАЦИОННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНЩИКА

<b>Наименование компании</b>	<b>Товарищество с ограниченной ответственностью «АлиБах»</b>
Местонахождение	Юридический адрес: ЗКО, г. Уральск, ул. Кердери, д. 8/1А Фактический адрес: ЗКО, г. Уральск, ул. Молдагалиева, д. 18, ТОЦ «Форум», офис 609. Контактные телефоны: 8 7112 91-40-16, 8 777 183 61 86 Электронная почта: <a href="mailto:alibah07@mail.ru">alibah07@mail.ru</a>
Лицензия	Государственная лицензия КРС МЮ РК №11003145 от 06.12.2011 г., выданная Комитетом регистрационной службой Министерства юстиции Республики Казахстан г. Астаны.
Членство в Палате Оценщиков	Член ПО «Карагандинская палата Казахстанской ассоциации Оценщиков» св-во. от 05.01.2015 г.
Гражданско-правовая ответственность	Договор страхования В-ОЦ№ 090-15-0005/047704 от 12 июня 2015 г.

### 3.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

#### 3.3.1 Допущения

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание заказчиком и оценщиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью заказчика и оценщика. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

- Расчет произведен, а отчет составлен при следующих общих допущениях:
1. В соответствии с заданием на оценку оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект оценки кроме как в соответствии с заявлением заказчика и предоставленными им документами.
  2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, договора на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.
  3. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, в том числе, и от обременений банками второго уровня, кроме тех, что специально рассмотрены в отчете.
  4. Несмотря на то, что оцениваемый объект занят владельцем и эксплуатируется, оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
  5. Обязанность по идентификации оцениваемого объекта лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиком на основании предоставленных заказчиком данных о границах земельных участков, зданий и сооружений, а также о связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
  6. Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
  7. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.



8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.
9. В отчете рассмотрены права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затронуты иные аспекты этой проблемы.
10. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.
11. Оценщик не производил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций.
12. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.
13. Поскольку сделки с недвижимостью в г. Уральск и Западно-Казахстанской области имеют скрытый характер, а цены продаж объектов недвижимости в договорах купли-продажи зачастую искажены, в рамках настоящей работы оценщиком использовалась информация из открытых источников о предложении и спросе на рынке недвижимости. Поскольку объекты-аналоги пока только выставлены на продажу и по ним не заключены сделки, оценщиком были приняты следующие допущения: правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам-аналогам и соответствует оцениваемому объекту; способ финансирования будущих сделок предвидеть не представляется возможным, в связи с этим, делается допущение, что будущие сделки по всем аналогам будут проведены по одному и тому же способу, соответствующему в свою очередь, способу финансирования объекта оценки: в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер); чистоту будущих сделок предвидеть не представляется возможным, поэтому, делается допущение, что будущие сделки по всем сравнимым объектам-аналогам будут чистыми, т.е., мотивация продавца и покупателя будет типичной; для определения величины корректировки на торг в рамках сравнительного подхода, оценщик использовал данные агентств недвижимости г. Уральск и Западно-Казахстанской области.

### 3.3.2 Ограничительные условия

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные выше допущения и приведенные ниже ограничения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Заказчик не может использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно также, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.
3. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.
6. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
7. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
8. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

### 3.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ.

#### 3.4.1. Нормативные правовые акты, используемые для оценки.

- Гражданский кодекс Республики Казахстан (общая часть) от 27 декабря 1994 г. введен в действие постановлением Верховного Совета Республики Казахстан от 27 декабря 1994 г. №269
- Гражданский кодекс Республики Казахстан (особенная часть) от 1 июля 1999 г. введен в действие Законом Республики Казахстан от 1 июля 1999 г. №410
- Земельный кодекс РК (с изменениями и дополнениями по состоянию на 15.12.2012 г.)
- Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 г. N109-II «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 29.12.2014 г.)
- Закон Республики Казахстан "О жилищных отношениях" от 16.04.1997 г. №94-1 (с изменениями, внесенными Законами РК от 16.02.2012 г.)
- Постановление Правительства РК от 02.09.2003 г. №890«Об установлении базовых ставок платы за земельные участки» (с изменениями, внесенными Законами РК от 10.10.201 г.).
- Постановление Правительства РК от 12.02.2013 г. №124 «О некоторых вопросах оценочной деятельности».

#### 3.4.2. Стандарты оценки.

- Стандарт оценки «Базы и типы стоимости», Утвержден постановлением Правительства РК от 12 февраля 2013 года № 124.
- Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», Утвержден постановлением Правительства РК от 12 февраля 2013 года № 124.
- Международные стандарты оценки МСО 2007



**3.4.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1	Постановление Акимата	№1132 от 03.05.2013 г.
2	Акт на право частной собственности на земельный участок	№0238275 от 21.05.2013 г.
3	Постановление	№218 от 07.02.2013 г.

**3.4.4. Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источника их получения**

1. Количественные и качественные характеристики объекта: получены из копий документов, предоставленных Заказчиком оценки, а также в ходе обследования объекта оценки.
2. Данные Национального Банка Республики Казахстан – официальный сайт [www.nationalbank.kz](http://www.nationalbank.kz) – дата обращения к ссылке 14 июля 2015 г.
3. Индексы цен в строительстве <http://www.stat.gov.kz>
4. Аналитическая информация по рынку объекта оценки: **данные агентств недвижимости.**
5. Ценовая информация по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов: газета «Информбиржа».

**3.5 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.**

Согласно, Закона Республики Казахстан от 30 ноября 2000 г. N109-II «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и Государственных стандартов РК (Постановление Правительства РК от 12.02.2013 г. №124 «О некоторых вопросах оценочной деятельности»).

**Оценка** - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки

**Метод оценки** – совокупность действий юридического, финансово- экономического и организационно-технического характера, используемых для установления рыночной и иной стоимости объектов оценки.

**Стандарты оценки** - нормативный документ, разрабатываемый в соответствии с законодательством Республики Казахстан и утверждаемый уполномоченным государственным органом по стандартизации, метрологии и сертификации, в котором устанавливаются для всеобщего и многократного использования правила, принципы и характеристики в области оценочной деятельности.

**Оценочная деятельность** - предпринимательская деятельность, осуществляемая оценщиками, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости на определенную дату, если иное не предусмотрено законами.

**Отчет об оценке** - передаваемое заказчику письменное сообщение оценщика о результатах работы по оценке по форме, установленной уполномоченным органом, и соответствующее требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан».

**Оценщик** - физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности.

**Повторная оценка** - определение рыночной или иной стоимости объекта вследствие возникающих споров по результатам оценки между субъектами оценочной деятельности.

**Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности** - акты, устанавливающие требования к проведению оценки, используемым подходам и методам, содержанию и форме отчетов об оценке.

**Стоимость** это деньги или денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект, или это мера того, что гипотетический покупатель будет готов заплатить за оцениваемую стоимость.

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте сделки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, и действует в своих интересах;
- стороны сделки хорошо осведомлены предметом 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.

**Цена** является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена, в принципе, является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

**Цель оценочной деятельности** - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки.

**Уполномоченный орган** - государственный орган, осуществляющий лицензирование и контрольные функции, а также регулирование оценочной деятельности.

**Дата оценки** - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки

**Недвижимость** - физические объекты: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также иное имущество, относящиеся к недвижимости в соответствии с законодательными актами.

**Полная восстановительная стоимость объекта оценки** – стоимость средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительные-монтажные работы, материалы и конструкции, торговых наценок и транспортных тарифов, без учета прибыли предпринимателя и налога на добавленную стоимость.

**4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**4.1. Общая характеристика объекта оценки.**

Объект оценки, расположен по адресу: ЗКО, г. Уральск, мкр. Строитель, участок в районе дома 38.

Дата осмотра объекта оценки - 14 июля 2015 г\*. Объект оценки - земельный участок с правом частной собственности.

В непосредственной близости от объекта оценки расположены жилые дома, школы, магазины.

Территория земельного участка не огорожена.

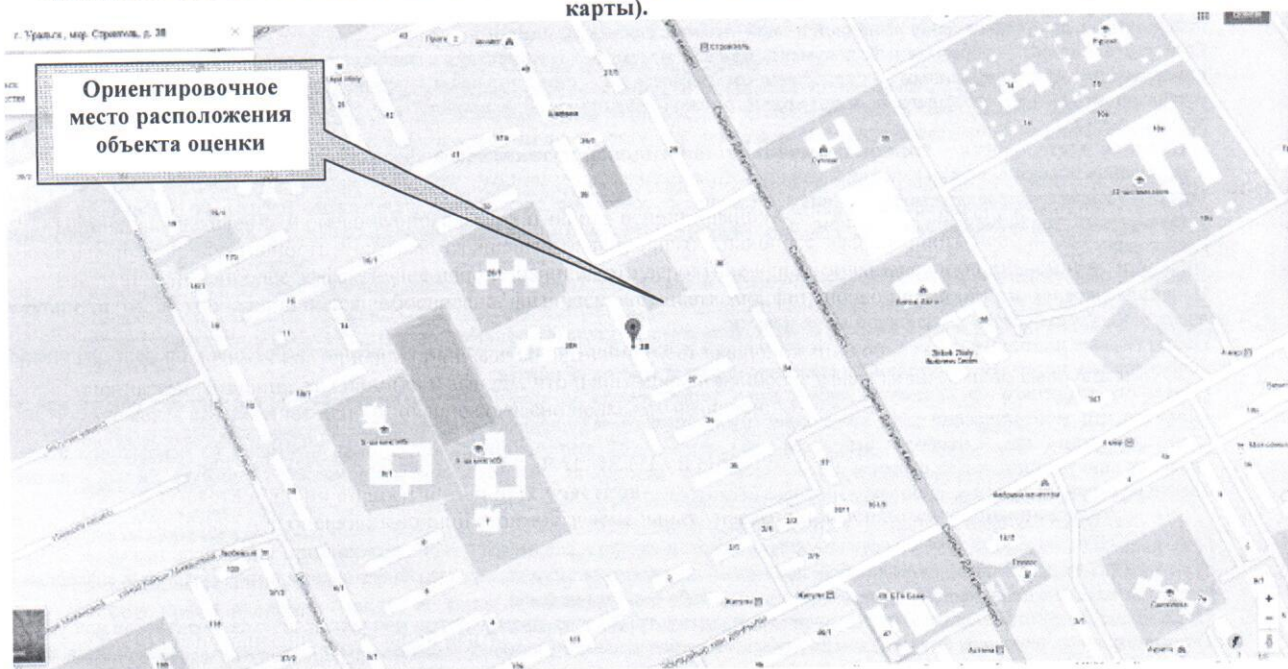


**Краткая характеристика земельного участка**

1	Площадь участка	0,0300 га., в соответствии с Актом на право частной собственности №0238275 от 21.05.2013 г.
2	Кадастровый номер	08-130-040-1097
3	Право землепользования	Частная собственность
4	Категория земель	Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов).
5	Целевое назначение земельного участка	Для строительства и обслуживания мини рынка.
6	Ограничения в использовании и обременения земельного участка	Соблюдение санитарных, экологических и противопожарных норм
7	Делимость земельного участка	неделимый

\* Оценка объекта произведена по состоянию на 14 июля 2015 г., что совпадает с датой последнего личного осмотра объекта. Оценочное мнение, изложенное в настоящем отчете, действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в будущем, так как могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продаж

**ОРИЕНТИРОВОЧНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ г. Уральск (фрагмент карты).**



**4.2. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.**

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или земли с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Исходя из перечисленных критериев и принимая во внимание месторасположение объекта оценки, конструктивную схему оцениваемого здания, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование согласно целевому назначению.

**5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ**

**5.1 Методология оценки земельных участков**

В оценочной практике для оценки рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж.
- метод выделения.
- метод распределения.
- метод капитализации земельной ренты.
- метод остатка.
- метод предполагаемого использования.



### 5.1.1. Метод сравнительного анализа

Метод сравнительного анализа для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогическим земельными участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам или ценами предложений.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Сбор и проведения анализа информации о продаже или предложении подобных земельных участков и определения объектов сравнения;
- Сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;
- Определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;
- Согласование полученных результатов расчета.

### 5.1.2. Метод развития.

Метод развития связан с предположениями о разделении конкретного объекта недвижимого имущества на ряд участков или объединением с другими участками, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления или слияния, и дисконтированием получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

### 5.1.3. Метод разнесения (аллокации).

Метод разнесения (аллокации)-способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для распределения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение рыночной стоимости улучшений земельного участка (размещенных на нем зданий);
- Определение наиболее вероятного значения доли земли в рыночной стоимости застроенных земельных участков, подобных оцениваемому;
- Расчет рыночной стоимости земли как доли в рыночной стоимости оцениваемого земельного участка с учетом коэффициента зонирования.

### 5.1.4. Метод извлечения (экстракции).

Метод извлечения (экстракции) – способ косвенного сравнения, применяемый при оценке земельных участков путем анализа затрат за вычетом амортизации и извлечения результата из полной цены объектов недвижимости, сравнимых в других отношениях.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.



#### 5.1.5. Метод остаточной стоимости

Метод остаточной стоимости основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества.

- определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;
- определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию); чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

#### 5.1.6. Метод капитализации

Метод капитализации земельной ренты применяется путем для оценки земельного участка, способного независимо приносить ренту как свободного, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

### 5.2 Расчет стоимости оцениваемого земельного участка

В данном случае имеется информация о предложениях на продажу участков в районе аналогичных с оцениваемым, поэтому Оценщиком был выбран метод сравнения продаж как наиболее приемлемый.

#### 5.2.1. Метод сравнения продаж

В рыночном подходе (также называемом подходом сравнительного анализа продаж) для того, чтобы получить показания наиболее вероятной цены продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности, с внесением корректировок для устранения различия между проданным и продаваемым объектом собственности.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу из предложений и сделок купли-продажи объектов, близких по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

Для сравнения приведем пример предлагаемых к продаже три аналога, приближенных по месту расположения и технической характеристикой к оцениваемому объекту:

#### Сопоставление и введение поправок

При корректировке стоимости (цены предложения) объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

**Условия продажи** - все аналоги на дату оценки еще выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидка с публикуемых цен предложения составляет порядка 10 - 20%. Таким образом, в нашем случае корректировка на торг составила -15% для всех аналогов.

**Корректировка на интерес риэлтора** - некоторая информация, по ценам используемая в расчетах может быть представлена риэлтерскими компаниями, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов, поэтому



необходимо внести дополнительную корректировку на интерес риэлтора, которая по данным опроса риэлтерских фирм составит от 2% до 10% от цены предложения.

**Назначение земельного участка** - так как объект оценки и объекты - аналоги не отличаются целевым назначением, корректировка не требуется.

**Поправка на площадь** – объект оценки и объекты-аналоги значительно отличаются площадью, корректировка требуется. Корректировка, рассчитанная методом парных продаж составит, для аналога №1, K=1,03, для аналога №2, K=1,01, для аналога №3, №4, K=1,15, для аналога №5, K=1,0, для аналога №6, K=1,1.

**Месторасположение** - объект оценки и объекты-аналоги находятся в одной оценочной зоне, корректировка не требуется.

**Поправка на факт наличия коммуникаций** – коммуникации проходят рядом с объектом оценки, так и рядом с объектами аналогами, по этому корректировка не требуется.



Таблица 5.3.1

Расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Источник информации	-	http://uralsk.zko.olk.kz/obyavlenie/prodazha-zemli-ID5HMqQ.html#8e6adf9b62	http://krisha.kz/show/15322253	http://krisha.kz/a/show/5293508	http://uralsk.zko.olk.kz/obyavlenie/uchastok-pod-stroimnogod-doma-iii-bazy-mkr-stroitel-ID5ZIPN.htm#9d06e532581c23	http://uralsk.zko.olk.kz/obyavlenie/prodam-zemeln-uchastok-pod-biznes-el-yvysy-ID5DU2H.html#44ca761c23	http://uralsk.zko.olk.kz/obyavlenie/prodam-uch-15-sotok-po-ii-tsiolkovskogo-ncdorogo-ID5ENKZ.html#9d06e53258
Контактный телефон	-	Контактные тел.: 8-775-596-83-48	АН, Контактные тел.: 8-777-184-52-16, 8-775-87-07	АН, Контактные тел.: 8-777-184-52-16, 8-775-218-87-07	АН, Контактные тел.: 8-777-254-73-54	АН, Контактные тел.: 8-705-390-10-47, 8-702-386-27-88	АН, Контактные тел.: 8-775-980-85-81, 21-10-17
Адрес объекта	ЗКО, г. Уральск, мкр. Строитель, участок в районе дома 38	р/н Пирамида, ул. Шолохова	р/н. Досаиф, пр. Абулхайр хана	мкр. 4	мкр. Строитель	р-н. рынка Ел-Ырысы	р-н. Циолковского
Цена предложения, долл. США	100000	85000	100000	150000	130000	170000	
Площадь, кв. м.	800	600	2000	2000	1300	1500	
Цена предложения 1 кв. м., долл. США	125	142	50	75	100	113	
<b>Передаваемые права</b>	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Корректировка	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	125,0	141,7	50,0	75,0	100,0	113,3	
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	125,0	141,7	50,0	75,0	100,0	113,3	
<b>Условия рынка (дата продажи)</b>	14.07.2015 г.	14.07.2015 г.	14.07.2015 г.	14.07.2015 г.	14.07.2015 г.	14.07.2015 г.	14.07.2015 г.
Корректировка	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	125,00	141,70	50,00	75,00	100,00	113,30	
<b>Интерес риэлтора</b>	частное лицо	АН	АН	АН	АН	АН	АН
Корректировка	1,000	0,980	0,980	0,980	0,980	0,980	0,980
Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	125,0	138,9	49,0	73,5	98,0	111,0	
<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850
Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	106,3	118,1	41,7	62,5	83,3	94,4	
<b>Расположение участка</b>	р/н Пирамида, ул. Шолохова	р/н. Досаиф, пр. Абулхайр хана	мкр. 4	мкр. Строитель	р-н. рынка Ел-Ырысы	р-н. Циолковского	
Корректировка	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	106,3	118,1	41,7	62,5	83,3	94,4
Площадь земельного участка, корректировка	300	600	2 000	2 000,0	1 300,0	1 500,0
Корректировка	1 030	1 010	1 150	1 150	1 070	1 100
Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	109,5	119,3	48,0	71,9	89,1	103,8
<b>Наличие коммуникаций</b>	все коммуникации рядом	все коммуникации рядом	все коммуникации рядом	все коммуникации рядом	все коммуникации рядом	все коммуникации рядом
Корректировка	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	109,5	119,3	48,0	71,9	89,1	103,8
<b>Целевое назначение</b>	для строительства и обслуживания мини рынка	коммерческого назначения	коммерческого назначения	коммерческого назначения	коммерческого назначения	коммерческого назначения
Корректировка	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Откорректированная стоимость, долл. США/м <sup>2</sup>	109,5	119,3	48,0	71,9	89,1	103,8
Весовые коэффициенты	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Среднее значение стоимости 1 м <sup>2</sup> , долл. США	<b>91,6</b>					
Рыночная стоимость земельного участка, долл. США	<b>27 480</b>					
Средневзвешенный курс доллара США, выраженный в тенге, НБ РК по состоянию на дату оценки	186,8					
<b>Рыночная стоимость земельного участка, тенге</b>	<b>5 133 264</b>					

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценкой, определенная сравнительным подходом, составляет:

**5 133 264 (Пять миллионов сто тридцать три тысячи двести шестьдесят четыре ) тенге.**



## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы основные методы определения стоимости земельного участка : метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В результате анализа оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в данной ситуации лишь одного метода: сравнения продаж. Именно метод сравнения продаж является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

В связи с изложенным, оценщик не проводил процедуры согласования.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, полностью соответствует данным анализа рынка земельных участков.

Исходя из всего выше сказанного, оценщик делает вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта на дату оценки, составляет округленно:

**5 133 000 (Пять миллионов сто тридцать три тысяч) тенге.**

Данное оценочное мнение действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в случае будущего дефолта, ко времени которого могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.<sup>1</sup>

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Таким образом, Рекомендуемая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, по мнению Оценщика, составляет с округлением в тенге до тысяч:

**5 133 000 (Пять миллионов сто тридцать три тысячи ) тенге или**

**27 479 (Двадцать семь тысяч четыреста семьдесят девять ) долларов США**

“Курс доллара США, выраженный в тенге, НБ РК по состоянию на 14.07.2015 года составляет 186,8 тенге за 1 доллар США”

Данное оценочное мнение действительно лишь по состоянию на дату оценки, и вполне возможно, что на него нельзя будет положиться в случае будущего дефолта, ко времени которого могут измениться как рыночные условия, так и обстоятельства продажи.<sup>2</sup>

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.<sup>3</sup>

В соответствие с требованиями Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2000 года №109-ІІ Отчет юридического лица, имеющего лицензию на осуществление оценочной деятельности, подписывается оценщиком-исполнителем, утверждается руководителем юридического лица и заверяется печатью.

Оценщики-исполнители:

«Утверждаю»:

Мукатова Шолпан Бахитовна  
директор ТОО «АлиБах»

Бабекенова Асия Джусуповна  
Помощник оценщика



<sup>1</sup> п.п. 6.14.1, МПО 2, МСО 2007 (восьмое издание)

<sup>2</sup> п.п. 6.14.1, МПО 2, МСО 2007 (восьмое издание)

<sup>3</sup> п. 17, раздел 3, Стандарт оценки Республики Казахстан «Требования к форме и содержанию отчета об оценке»



8. ПРИЛОЖЕНИЕ

8.1 Акт осмотра (обследования) объекта оценки

Дата осмотра	14.07.2015 г.
Местоположение земельного участка	ЗКО, г. Уральск, в районе дома 38
Площадь земельного участка	0,03 га.
Право собственности на земельный участок	Право частной собственности
Назначение земельного участка	Для строительства и обслуживания мини рынка
Фактическое использование земельного участка	Не используется
Водоохранная зона	За пределами
Незарегистрированные строения	Отсутствуют
Ближайшая транспортная магистраль	Улица С. Датова
Транспортная доступность	Средняя
Инфраструктура	Развита
Инженерные сети	Проходят рядом
Удаленность от города	15-20 мин до центра города
Удаленность от районного/областного центра	Обл. центр
Удаленность от автомобильной трассы	200-300 м.
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Состояние дорог	<b>Удовлетворительное</b>
Топография	ровный / с уклоном
Форма	<b>правильная / не правильная</b>
Состояние участка	разработан / <b>не разработан</b>
Смог, грязь, шум – уровень	низкий / <b>средний</b> / высокий
Темпы развития района	низкие / <b>средние</b> / высокие
Окружение земельного участка	Жилые дома , магазины , школы , торговые дома
Оценщик (ФИО)	Мукатова Шолпан Бахитовна
Представитель со стороны Заказчика	



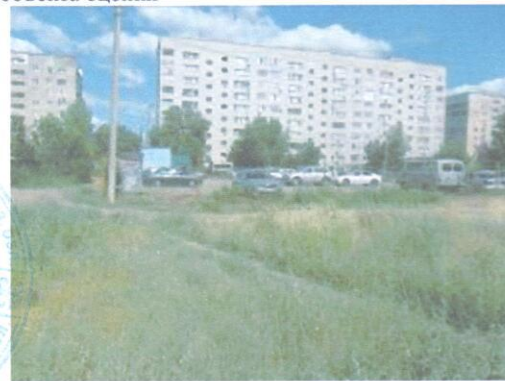
*Handwritten signature in blue ink.*



8.2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Подъездные пути и окружение объекта оценки






8.3.1 ЛИЦЕНЗИЯ


8.3 Копии документов исполнителя, подтверждающих его квалификацию

11003145



### ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

<b>Выдана</b>	<b><u>Товарищество с ограниченной ответственностью "АлиБах"</u></b> Западно-Казахстанская область, г. Уральск, Улица АБУБАКИР КЕРДЕРИ 8/1 А, РИИ: 271800053932 (полное наименование, местонахождение, реквизиты юридического лица / полностью фамилия, имя, отчество физического лица)
<b>на занятие</b>	<b><u>Оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов)</u></b> (наименование вида деятельности (действия) в соответствии с Законом Республики Казахстан «О лицензировании»)
<b>Особые условия действия лицензии</b>	(в соответствии со статьей 4 Закона Республики Казахстан «О лицензировании»)
<b>Орган, выдавший лицензию</b>	<b><u>Министерство юстиции Республики Казахстан. Комитет регистрационной службы и оказания правовой помощи</u></b> (полное наименование государственного органа лицензирования)
<b>Руководитель (уполномоченное лицо)</b>	<b><u>СЕКЕМБАЕВ МАРАТ ИСПАМХАНОВИЧ</u></b> (фамилия и инициалы руководителя (уполномоченного лица) органа, выдавшего лицензию)
<b>Дата выдачи лицензии</b>	<b><u>06.12.2011</u></b>
<b>Номер лицензии</b>	
<b>Город</b>	<b><u>г. Астана</u></b>



Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.





8.3.2 СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В ПАЛАТЕ ОЦЕНЩИКОВ.



ПО «Карагандинская Палата  
Казахстанской Ассоциации  
Оценщиков»

# Свидетельство

о членстве в палате оценщиков

«05» января 2015г.

\_\_\_\_\_

ТОО «АлиБах»  
(фамилия, имя, отчество)

является членом ПО «Карагандинская палата Казахстанской  
Ассоциации Оценщиков»

Свидетельство о регистрации юридического лица №9002-1926-ТОО от 18.07.2011г.  
(данные документа, удостоверяющего личность субъекта)

\_\_\_\_\_

Данное свидетельство является собственностью Палаты и должно быть  
возвращено в случае прекращения членства



ПО Председателя президиума КП КАО  
Волкова Е. Г.

Данное свидетельство не является основанием для выполнения работ по оценке  
Данное свидетельство действительно только при предъявлении членского билета





ПО «Карагандинская Палата  
Казахстанской Ассоциации  
Оценщиков»

исх. №5-206  
от 05.01.2015 г.

По месту требования

**Выписка из реестра Палаты Оценщиков  
«Карагандинская палата Казахстанской ассоциации оценщиков»**

Настоящая выписка из реестра Палаты Оценщиков «Карагандинская палата Казахстанской ассоциации оценщиков» (КПКАО) выдана ТОО «Али Бах» о том, что

**ТОО «АлиБах»**

является членом КПКАО и включено в реестр оценщиков КПКАО 22 декабря 2011 г. за регистрационным №ЮЛ-017.

Наименование организации	ТОО «АлиБах»
Юридический адрес	Западно-Казахстанская область, г. Уральск, ул. Абубакир Кердери, 8/1-а
Номер свидетельства о регистрации	9002-1926-ТОО
Дата выдачи свидетельства о регистрации	18.07.2011
РИН	271800053932
БИН	110740010301
Руководитель организации	Мукатова Шолпан Бахитовна
Номер лицензии организации	11003145
Дата получения лицензии	06 декабря 2011
Вид деятельности по лицензии организации	Оценка имущества (за исключением объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов)
Фактический адрес	Западно-Казахстанская область, г. Уральск, ул. Абубакир Кердери, 8/1-а
Телефон, факс	8 (7112) 26-58-85
Оценщики работающие в организации	1. Мукатова Шолпан Бахитовна (Государственная лицензия №ФЛ-00970 от 03.05.2006) 2. Убишев Берик Орынбаевич (Государственная лицензия №ФЛ-01141 от 20.07.2007)
Информация о поступлении жалоб	Нет

ИО Председателя Президиума





*Е. Г. Волкова*

Волкова Е. Г.

г. Караганда, ул. Иманжолды, д. 13, оф. 113, 114, тел.: (7212) 41 36 14, факс: (7212) 91 05 59, кр\_клуб@mail.ru

*Волкова Е. Г.*

8.3.3 ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

		047704
Договор Серия В-ОЦ №090-15-0005/047704 добровольного страхования гражданско-правовой ответственности оценщиков		
Класс страхования	Добровольное страхование гражданско-правовой ответственности	
Лицензия	На право осуществления страховой деятельности № 2 1.38 от 13.06.2011 года	
Страховщик	АО СК «НОМАД Иншурэнс», филиал в г. Уральск 090000, г. Уральск ул. С.Восток 38/1, 8(7112) 261556 РПН 270 100 230 663, резидент, код сектора экономики – 5 ИИК KZ219260201152855001 УФ АО Казкоммерцбанк БИК KZKOKZKX Кбс 15, КНП 83 БИН 060241013679	
Страхователь	ТОО «АЛИБАХ» БИН 110740010301 РК, ЗКО, г. Уральск ул. Кердери 8/1А ИИК KZ98856000004656072 в АО БанкЦентрКредит	
Выгодоприобретатель	Третьи лица	
Предмет Договора	Страховщик и Страхователь, далее совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Правилами страхования гражданско-правовой ответственности (далее – «Правила страхования») законодательством Республики Казахстан настоящий договор (далее – «Договор»), предметом которого является страхование гражданско-правовой ответственности за причинение вреда при осуществлении Страхователем своей профессиональной деятельности, а именно оценочной деятельности (в рамках Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года № 109-ІІ «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»)	
Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя, связанный с его обязанностью установленной гражданским законодательством Республики Казахстан, возместить ущерб, причиненный имущественным интересам третьих лиц – потребителей услуг оценщика (далее – «Выгодоприобретатель») при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Общая – 30 000 000 (Тридцать миллионов) тенге. Лимит по одному страховому случаю – 10 000 000 (Десять миллионов) тенге.	
Страховая премия	90 000 (Девяносто тысяч) тенге;	
Безусловная франшиза	По каждому и любому страховому случаю – 0,3% от страховой суммы	
Порядок и сроки уплаты страховой премии	➤ Единовременно в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора уполномоченными представителями Сторон.	
Срок действия Договора	с «15» 06 2015 г. по «14» 06 2016 г. Страховая защита начинает действовать со дня, следующего за днем уплаты страховой премии или первого страхового взноса в полном объеме. Днем уплаты страховой премии или первого страхового взноса считается день поступления денег на банковский счет или в кассу Страховщика. При несвоевременной оплате страховой премии дата окончания срока действия Договора не меняется.	
Территория страхования	Республика Казахстан	
Территориальный признак	Место регистрации страхователя	
Дата и место заключения Договора	«12» 06 2015 г., Республика Казахстан, г. Уральск	
		

*Handwritten signature in blue ink.*



8.4 Технические документы, используемые при оценке.

Жоспар шеіндегі бөтен жер учаскелері  
Построение земельных участков в границах плана

Жоспардағы № на плана	Жоспар шеіндегі бөтен жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлері Кадастровые номера посторонних земельных участков в границах плана	Аялаңы, га Площадь, га

Осы акт "ЖерФӨ" РМҚБ Батыс Қазақстан филиалында жасалды  
(жер кадастрын жүргізетін кәсіпорынның атауы)

настаушы институтпен Заплатно-Казахстанским филиалом РП "НПЦзем"  
(наименование предприятия, ведущего земельный кадастр)



М.П. (орын доғасы) А. Табымасов  
(аты-жөні, Ф.И.О.)

М.П. А.А. Табымасов 2013ж.

Осы актіні беру туралы жазба жер учаскесіне меншікті құқығын жер пайдалану  
құқығын беретін актілер жазылатын Кітапта № 1190 болып жазылды.

Қосымша: жоқ

Земель о выдаче настоящего акта проведена в Книге записей актов на право  
собственности на земельный участок, право землепользования

Приложение: нет

МО \_\_\_\_\_  
МП \_\_\_\_\_

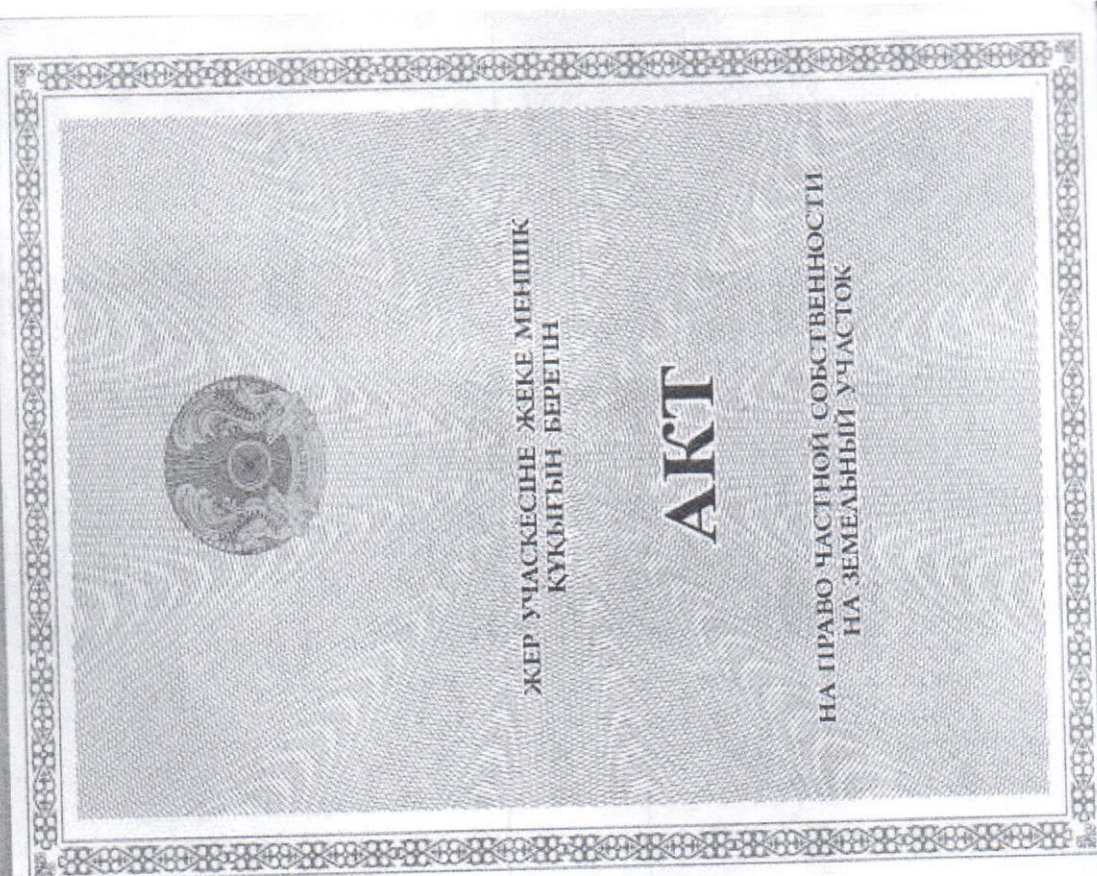
(жер қатынастары жөнінде уәкілетті органның атауы) \_\_\_\_\_  
Басшысы

Руководитель \_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа)

\_\_\_\_\_ по земельным отношениям  
аты-жөні Ж.К. \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_

(қолы, подпись)  
Шәкілеттерді сипаттау жөніндегі ақпарат жер учаскесіне  
байланыстыру құжатын дайындаған сәтте құшқар  
Сипаттама сәттегі дәлелділігіне на момент взятия  
Идентификационного документа на земельный участок

3.04.17





№ 0238276

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: 08-130-040-1097  
Жер учаскесіне жеке меншік құқығы  
Жер учаскесінің аяны: 0,0300 га  
Жердің санаты: Елді мекендердің (қалалар, поселкелер және ауылдық өлді мекендер) жерлері  
Жер учаскесін нысаналы тағайындау:  
Шағын базары құрылысына және оған қызмет көрсету үшін  
Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер мен ауыртпалықтар:  
санитарлық, экологиялық және өртке қарсы талаптардың сақталуы  
Жер учаскесінің бөлінуі: бөлінбейді

Кадастровый номер земельного участка: 08-130-040-1097

Право частной собственности на земельный участок

Площадь земельного участка: 0,0300 га

Категория земель: Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)

Целевое назначение земельного участка:

для строительства и обслуживания мини рынка

Ограничения в использовании и обременения земельного участка:

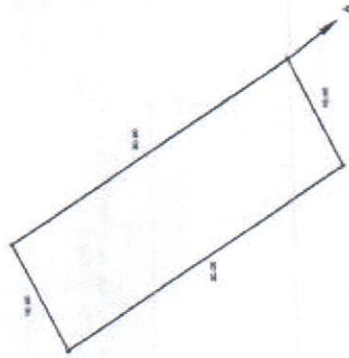
соблюдение санитарных, экологических и противопожарных норм

Делимость земельного участка: неделимый

№ 0238276

Жер учаскесінің ЖОСПАРЫ  
ПЛАН земельного участка

Учаскесінің мекенжайы, мекенжайының тіркеу коды (ол бар болған кезде): Батыс Қазақстан обл., Орал қаласы, "Строитель" ш/а, 38 үй ауданында  
Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии) участка:  
Западно-Казахстанская обл., г. Уральск, мкр. "Строитель", в районе дома 38



Сметору учаскесінің кадастрлық нөмірі (қар. санаттары)  
А-08-130-040-1097 (қар. санаттары)  
Кадастрлық нөмірі (қар. санаттары) меншік учаскесі  
г. А. А. А. Заңды басқарушылар ұжымы

МАСШТАБ 1:500