

■ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

8125/01-04 ■

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Автотранспортное средство марки Kia Cerato
государственным регистрационным номером 091 СК 01

МЕСТО РЕГИСТРАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Республика Казахстан, г. Астана

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байқоңыр, ул. Газеты Егемен Қазақстан, 5/13

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Договор о государственных закупках услуг № ГЗ-66 от 05 мая 2023 г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:

Определение рыночной стоимости Объекта оценки

НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ:

Для принятия управленческих решений

ВИД (ТИП) ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:

Рыночная стоимость

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

16 мая 2023 г.

ДАТА ОЦЕНКИ:

16 мая 2023 г.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:

4 003 000 (Четыре миллиона три тысячи) тенге.

ЗАКАЗЧИК:

ТОО «Қазақ газеттер»
БИН 060640001476
г. Астана, р-н Байқоңыр,
ул. Газеты Егемен Қазақстан, 5/13
ИИК KZ97601A871009393331
АО «Народный Банк Казахстана»
БИК HSBKKZKX

ОЦЕНЩИК:

Баймолдин Бақытжан Нұржанұлы
Член Палаты оценщиков
«Саморегулируемая организация
«Содружество оценщиков Казахстана»
На основании трудового договора с
ТОО «TAUMAN PARTNERS»
БИН 1810 4000 5157
Руководитель
Баймолдин Бақытжан Нұржанұлы



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....	3
1.1 Основание для проведения оценки	3
1.2 Задание на оценку	3
1.3 Сведения об оценщике.....	3
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	3
1.4.1 Заявление оценщика об отсутствии конфликта интересов и материальной зависимости	5
1.5 Перечень документов, использованных при проведении оценки	6
1.5.1 Законодательство в области оценочной деятельности	6
1.5.2 Перечень данных, использованных при проведении оценки, полученных от Заказчика	6
1.6 Основные термины и определения, применяемые в отчете	7
2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.1 Общие сведения об объекте оценки	9
2.2 Описание основных характеристик оцениваемого объекта.....	9
3 РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА.....	10
3.1 Методология оценки	10
3.2 Краткое изложение сущности методов трех подходов.....	11
3.3 Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов	12
3.4 Расчеты определения стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода.....	13
4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА	19
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	20
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	21
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	25
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	26
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	28



1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1 | Основание для проведения оценки

Номер и дата заключения договора об оценке	Договор о государственных закупках услуг № ГЗ-66 от 05 мая 2023 г.
--	--

1.2 | Задание на оценку

Наименование объекта оценки	Автотранспортное средство марки Kia Cerato государственным регистрационным номером 091 СК 01
Собственник объекта	ТОО «Қазақ газеттер» БИН 060640001476
Местонахождение объекта оценки	Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байқоңыр, ул. Газеты Егемен Қазақстан, 5/13
Место регистрации объекта оценки	Республика Казахстан, г. Астана
Оцениваемые права	Полное право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Вид оценки (инициативная или обязательная)	Инициативная
Идентификация оцениваемого имущества	Движимое имущество
База стоимости	Базой оценки является база, указывающая на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке (п.1 статьи 4 Стандарта оценки «Базы оценки и типы стоимости», утвержденного Приложением 3 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519).
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

1.3 | Сведения об Оценщике

ФИО	Баймолдин Бақытжан Нұржанұлы
ИИН	9108 3135 0113
Должность	Оценщик
Местонахождение	Республика Казахстан, 010000 г. Астана, ул. К. Кумисбекова, д. 8, офис 5
Мобильный номер	+7 707 855 22 99
E-mail	baimoldin@taupart.com
Наличие квалификационного свидетельства	Свидетельства, выданные Палатой Оценщиков «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков Казахстана «Bagalau Qazaqstan» о присвоении квалификации «Оценщик» по специализации: - «Оценка недвижимого имущества» №00328 от 10 декабря 2019 г. - «Оценка движимого имущества» №00333 от 10 декабря 2019 г.
Прохождение специализированных семинаров по повышению квалификации	Семинар «Методы и модели оценки имущества и имущественных прав» Лекторы - Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Проводил Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков Казахстана «Bagalau Qazaqstan» и «Столичная палата профессиональных оценщиков»
Наличие диплома	Диплом бакалавра по специальности «Оценка» № ЖБ-Б 0592669 от 10 июня 2013 г.
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика	Договор страхования профессиональной ответственности за причинение вреда № 433-22-150-0000386 от 27 декабря 2022 г. Акционерное общество «Страховая компания «Аманат»
Членство в палате	Свидетельство о членстве в Палате Оценщиков «Саморегулируемая организация «Содружество оценщиков Казахстана» № 00370 от 01 января 2021 г.
Опыт работы	10 лет

Сведения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Товарищество с ограниченной ответственностью «TAUMAN PARTNERS»
БИН	1810 4000 5157
Юридический адрес	Республика Казахстан, 010000, г. Астана, пр. Жеңіс, д. 29
Контактные данные	Рабочий номер: +7 /7172/ 250 259 E-mail: reception@taupart.com
Банковские реквизиты	KZ507225000001726221 в АО «KASPI BANK» БИК KASPKZKA



1.4 | Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Допущениями являются факты, условия и обстоятельства, связанные с объектом оценки или подходами к оценке, которые по условиям договора не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

В процессе оценки мы делали ряд допущений и основывались на конкретных источниках информации. Принимая во внимание наш опыт и профессиональные знания и учитывая нашу осведомленность относительно объектов и содержания доступных нам отчетов, мы полагаем, что данные допущения являются обоснованными. Тем не менее, в случае если какое-либо допущение будет некорректным, то результаты оценки должны быть пересмотрены.

Наша оценка основывалась на следующих допущениях:

1. Настоящий Отчёт достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки. Содержание данного Отчёта, ссылки на оценщиков из TOO «TAUMAN PARTNERS» не могут быть включены или процитированы в циркулярах, регистрационном заявлении, проспекте, брошюре по продаже, других оценочных, кредитных или иных документах без предварительного уведомления TOO «TAUMAN PARTNERS».

2. Все рисунки, чертежи, схемы или фотографии, если они имеются в Отчёте, приведены лишь для получения общего представления об оцениваемом имуществе и не могут влиять на стоимость объекта оценки.

3. Оценщик не является лицом, связанным с Заказчиком; аффилированной, дочерней или материнской компанией (лицом) Заказчика.

4. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики, дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром и проведения диагностических и контрольно-измерительных работ, т.е. объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, влекущими за собой изменение его стоимости.

5. Оценка имущества проводится объективно на основании публично существующих сведений и информации. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Публикация Отчёта целиком, частями или отдельных ссылок на Отчёт, данных, содержащихся в Отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещается без его письменного согласия.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

8. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, в точности равной

стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчёте.

9. Все выводы о стоимости объекта оценки сделаны на основании того допущения, что собственник управляет оцениваемым объектом оценки, исходя из целей получения наибольшей материальной выгоды.

10. Оценщик проводит работу по определению стоимости объекта оценки по копиям документов, представленных Заказчиком, который единолично полностью несет ответственность за их достоверность и юридическую состоятельность.

11. Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

12. Заказчик гарантирует, что ни TOO «TAUMAN PARTNERS», ни их партнерам, ни исполнителям, ни работникам не будет причинено вреда, возникшего в результате убытков, претензий, ущерба или ответственности, как совместной, так и раздельной, которые могут возникнуть в отношении такой Вовлеченной Стороны по действующему законодательству Республики Казахстан, в связи или в результате выполнения услуг и/или задания по оценке TOO «TAUMAN PARTNERS» или в соответствии с их договором; возместит любой Вовлеченной Стороне все разумные издержки (включая гонорар и расходы адвоката), которые они понесут в связи с расследованием или подготовкой защиты или иска, или судебного разбирательства, в связи с вышеизложенным, независимо от того, является ли или нет такая Вовлеченная Сторона стороной в таком процессе.

13. Оценщик не принимает на себя ответственности за структурные условия, не видимые при обычном физическом осмотре (либо при ознакомлении с планами и спецификациями) т.е. не проводит какие-либо структурные или инженерные анализы зданий и не несет ответственность за какие-либо не видимые структурные дефекты, которые невозможно увидеть во время инспекции. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы включены в Отчёт исключительно в целях помощи читателю в быстрой идентификации и визуальном представлении описываемых объектов оценки и не предназначены для технических целей.

14. Оценщик не дает заключения о праве собственности на имущества и исходит из того, что оно является действительным и безупречным. Движимое и недвижимое имущество объектов оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или обременений, если иное не оговорено специально. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой стоимости или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на объект оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте. Исходные данные, используемые для оценки и подготовки Отчёта, были получены из проверенных достоверных источников информации и считаются достоверными. При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов при раскрытии их заказчиком.

15. Предполагается, что при необходимости юридические, технические или иные консультации



будут получены из профессиональных источников, а Отчёт по оценке не будет использован в качестве руководства для решения технических или юридических вопросов, таких как нарушение территории, сервитуты или другие разногласия, влияющих на юридические аспекты права собственности на имущество. Предполагается, что нет скрытой или упущенной информации о состоянии грунтовых или подземных вод, включая водное зеркало и поверхность разлива, если иное не оговорено специально. Права собственности на рассматриваемое движимое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не указано в Отчёте. Оценщик исходит из того, что деятельность предприятия осуществляется в полном соответствии с существующими государственными положениями, актами, указами и постановлениями.

16. Оценщик не принимает на себя обязательств по оказанию услуг после завершения данного проекта. В случае если возникнет необходимость в предоставлении дополнительных услуг по данному проекту (например, дача показаний, обновление данных в Отчёте, проведение конференций, копирование и печать материалов), необходимо заранее заключить отдельное от данного соответствующее соглашение с ТОО «TAUMAN PARTNERS». От оценщика не требуется свидетельствовать в суде или иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как на основании отдельного Договора с заказчиком либо по официальному вызову суда.

17. Подразумевается, что с момента написания Отчёта никаких значительных изменений на рынке спроса и предложения не произошло. (Согласно методологии оценки, рыночные условия принимаются такими, каковые существовали на дату проведения исследований, указанные в сопроводительном письме). Оценщик исходит из того, что рыночные условия соответствуют его предпосылкам, тем не менее, не несет никакой ответственности в случае существенных изменений на рынке, возникших ввиду непредвиденных обстоятельств.

18. Данное положение не распространяется на случаи, когда третьи лица оспаривают правильность выполненной Оценщиком работы. В этом случае

Оценщик по просьбе Заказчика обязуется своими силами предпринять все необходимые меры и выполнить все необходимые действия (в том числе экспертные показания, переговоры, перепечатка, копирование и др.) для подтверждения надлежащего качества результатов выполненной работы в рамках заключенного договора.

19. Необходимо отдельно отметить, что Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав. В своих исследованиях Оценщик не проводит оценку эффективности управления данным имуществом и не несет ответственности за результаты, к которым могут привести в будущем действия его владельцев на рынке движимого имущества.

20. Любые претензии относительно контракта, допущенные по небрежности или иным причинам, имеющие отношение к Отчёту, должны быть официально рассмотрены не позднее чем в течение трех лет после того, как Заказчику станет известно (на разумном основании должно было быть известно) о фактах, повлекших за собой предъявление претензий.

Согласно требованиям, к форме содержанию отчета об оценке, утвержденным Постановлением Правительства РК от 10 января 2018 года № 133-VI (с изменениями от 24.05.2018 г.) в соответствии со статьей 9 закона РК «Об оценочной деятельности в РК»:

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления Отчёта до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более шести месяцев».

Отчёт составлен двух (бумажных) экземплярах, один – для Заказчика, второй – хранится в офисе ТОО «TAUMAN PARTNERS». Ответственность за достоверность и полноту представленной документации несет Заказчик.

Оценщик производит настоящую оценку с учетом вышеуказанных допущений и ограничительных условий.

1.4.1 | Заявление оценщика об отсутствии конфликта интересов и материальной зависимости

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки. Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика; Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.



1.5 | Перечень документов, использованных при проведении оценки

1.5.1 | Законодательство в области оценочной деятельности

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан.
2. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» № 133-VI ЗРК от 10 января 2018 г.
3. Требования к форме и содержанию отчета об оценке Приказом Министра финансов Республики Казахстан «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке» №501 от 03 мая 2018 г.
4. Приказ МФ РК от 26.04.2018 г. №487 «Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10.01.2018 г. «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов и правил палаты оценщиков.
5. Приказ Министра финансов РК №519 «Об утверждении стандартов оценки» от 05 мая 2018 г.
6. Приложение 1 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества».
7. Приложение 2 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества».
8. Приложение 3 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Базы оценки и типы стоимости»
9. Приложение 4 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов».
10. Приложение 5 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе».
11. Приложение 6 к приказу МФ РК. Стандарт оценки «Оценка финансовых инструментов».
12. Международные стандарты оценки (МСО 2020), утвержденный Международным комитетом по стандартам оценки, в части, не противоречащей законодательству РК.

1.5.2 | Перечень данных, использованных при проведении оценки, полученных от Заказчика

Информация, изложенная в настоящем отчете, была получена от Заказчика, таким образом, мы полагались на упомянутые ниже документы без проведения независимой проверки:

1. Свидетельство о регистрации ТС № ZV10008149 от 23.02.2023 г.



1.6 | Основные термины и определения, применяемые в отчете

Определения, используемые в данном Отчёте, представляют основные понятия, используемые в процессе оценки и определены Международными Стандартами Оценки (МСО, 2020 г.), также в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республики Казахстан» № 133-VI ЗРК от 10 января 2018 г. В настоящем Отчёте используются следующие термины и определения стоимости:

Аналог объекта оценки	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки.
Дата оценки	день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки.
Заказчик	физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.
Международные стандарты оценки	стандарты оценки, принятые Международным советом по стандартам оценки.
Метод оценки	совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке.
Движимое имущество (движимые вещи и ценности)	имущество, не относящееся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.
Отчет об оценке	письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.
Оценка	определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
Оценочная деятельность	профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной предусмотренной настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан и стандартами оценки стоимости на определенную дату.
Оценщик	физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик».
Палата оценщиков	саморегулируемая организация в сфере профессиональной деятельности, созданная в целях осуществления контроля качества оценочной деятельности ее членов, защиты прав и законных интересов оценщиков.
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.
Подход к оценке	способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки.
Рыночная стоимость	расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.
Свидетельство о присвоении квалификации «оценщик»	документ, подтверждающий соответствие лица требованиям к владению специальными теоретическими знаниями, практическими умениями, навыками и опытом работы.
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.
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.
Стандарт оценки	нормативный правовой акт, разрабатываемый и утверждаемый уполномоченным органом в области оценочной деятельности, в котором устанавливаются единые для субъектов оценочной деятельности требования к определению рыночной или иной стоимости объекта оценки
Физический износ	изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного хранения: - естественным (нормальным) называют износ, который возникает при правильных (с соблюдением рекомендаций завода-изготовителя) эксплуатации и хранении объекта; - аварийным называют износ, возникший в результате нештатной ситуации (ДТП и т.п.), а также при нарушении правил эксплуатации.
Автомобили	самоходные транспортные средства для перевозок людей и грузов по безрельсовым путям; подразделяются на:



	<ul style="list-style-type: none"> - автомобили легковые - автомобили, предназначенные для перевозки людей и багажа. - автобусы - многоместные автомобили для перевозки пассажиров; - автомобили грузовые - автомобили, предназначенные для перевозки грузов; отличаются от тракторов более высокой допустимой скоростью движения.
Агрегат	законченный (цельнокомплектный) механизм, выполняющий определённую функцию в составе транспортного средства или самостоятельно, состоящий из узлов и деталей.
Годные остатки	исправные, имеющие остаточную стоимость детали, узлы и агрегаты ТС, годные к дальнейшей эксплуатации, которые можно демонтировать с поврежденного автотранспортного средства и реализовать.
Грузоподъемность	масса груза, на перевозку которого рассчитано данное транспортное средство; основная эксплуатационная характеристика транспортного средства.
Деталь	составная часть автомобиля, изготовленная без применения сборочных операций.
Дефект	недостаток, несоответствие требованиям, нормативно-технической документации завода-изготовителя вследствие ошибок конструирования, нарушения технологического процесса производства либо ремонта или правил эксплуатации.
Исправное состояние (исправность)	состояние объекта, при котором он соответствует всем требованиям, установленным нормативно-технической документацией изготовителя.
Мелкие детали (креплёж)	метизы, нормали, и др. крепежно-связующие детали и материалы одноразового использования, применение которых необходимо (предусмотрено технологией) при выполнении ремонта ТС. В целях оптимизации расчета калькуляции их стоимость принимается как 2% стоимости заменяемых основных деталей ТС. Стоимость мелких деталей может определяться как 2% стоимости узлов, подлежащих разборке в целях ремонта, при отсутствии в программных комплексах сведений о стоимости ремонтных комплектов к ним.
Механическое транспортное средство	транспортное средство, кроме мопеда, приводимое в движение двигателем. Термин распространяется также на любые тракторы и самоходные машины.
Неисправное состояние (неисправность)	состояние объекта, при котором он не соответствует хотя бы одному из требований, установленных нормативно-технической документацией изготовителя.
Ремонт	восстановление утраченных свойств, качеств. Исправление повреждений, неисправностей.
Скрытый дефект	дефект, который не может быть выявлен при осмотре транспортного средства, для выявления которого необходима дополнительная проверка детали, узла или агрегата.
Стоимость годных остатков	рыночная стоимость годных остатков аварийного ТС, не подлежащего восстановлению, по которой годные остатки могут быть реализованы на рынке с учетом предпродажных затрат (т.е. затрат на разборку, дефектовку, хранение и т.п.) и торговых издержек.
Стоимость ремонта	относится к реальному ущербу, является рыночной стоимостью услуги по восстановлению утраченных технических характеристик ТС до уровня, соответствующего нормативным требованиям. В стоимость ремонта включают следующие расходы (затраты): <ul style="list-style-type: none"> - расходы на материалы, необходимые для ремонта; - расходы на запасные части, необходимые для ремонта; - расходы на оплату работ по ремонту, включающие стоимость трудовых затрат и накладных расходов, непосредственно связанных с ремонтом (суммарная стоимость нормо-часов).
Узел	соединение нескольких деталей. Сборочная единица, которую можно собрать отдельно от других составных частей изделия или от изделия в целом и которая может выполнять определенные функции в изделиях одного назначения только совместно с другими составными частями.
Вариация	это различия индивидуальных значений признака у единиц изучаемой совокупности.
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.



2 | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 | Общие сведения об объекте оценки

Дата осмотра объекта оценки	16 мая 2023 г.
Объект оценки	Автотранспортное средство марки Kia Cerato государственным регистрационным номером 091 СК 01
Состав объекта	Автотранспортное средство в количестве 1 единицы
Местонахождение объекта оценки	Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байқоңыр, ул. Газеты Егемен Қазақстан, 5/13
Общее состояние объекта	Условно пригодное

2.2 | Описание основных характеристик оцениваемого объекта

Технические характеристики транспортного средства

Марка / модель	Kia Cerato
Государственный регистрационный номер	091 СК 01
Тип транспортного средства	Легковой автомобиль
Объем двигателя, см.куб.	1998
Год выпуска	2012
Пробег, км.	232 968
Номер кузова	KNAFW412BD5679831
Тип двигателя	Бензин / газ
Тип трансмиссии	АКПП
Цвет	Серый
Дополнительное оборудование	Имеется ГБО

***Примечание:**
Данные по общему пробегу (показания по одометру) автотранспортного средства приняты согласно данным Собственника.

Описание технического состояния

Наименование узлов, деталей и частей	Состояние
Кузов	Условно пригодное, требуется ремонт. Имеются сколы и царапины на переднем и заднем бампере. Также имеются крупные царапины, сколы, трещины в металле и очаги ржавчины. Имеется трещина на лобовом стекле.
Двигатель (ДВС) с оборудованием и сцеплением	Условно пригодное (имеются подтеки технических жидкостей)
Трансмиссия (коробка передач)	Удовлетворительное (отсутствовал АКБ, проверка не представлялась возможной)
Ходовая часть	Удовлетворительное
Электрооборудование (генератор / щитки предохранителей / блоки реле)	Удовлетворительное, отсутствует 1 датчик парктроника на заднем бампере.
Салон	Условно пригодное, требуется химчистка салона. Наблюдается небольшая интенсивность эксплуатации машины. Обивка сидений в плохом состоянии. Имеются под ковриками протечки технических жидкостей.
Автошины	Удовлетворительное
Аккумуляторная кислотная батарея	Отсутствует

Примечание:
Скрытые дефекты могли быть не обнаружены, так как проводился визуальный осмотр. Визуальный осмотр производился без применения средств подъема, контрольно-измерительного инструмента и частичной разборки. Возможно выявление дополнительных дефектов в результате диагностики функционирования основных узлов и агрегата на контрольно-измерительных приборах в соответствующих станциях техосмотра и диагностики.



3 | РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1 | Методология оценки

Установление рыночной или иной стоимости имущества производится путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы.

Метод оценки - совокупность и определенная последовательность действий Оценщиков юридического, организационно - технического и финансово-экономического характера, выполняемых для установления рыночной или иной стоимости Объекта оценки.

Методы оценки можно классифицировать в зависимости от:

- информации, принятой за базу при расчетах - данные о прошлом, настоящем или будущем объекта оценки;

- применяемых подходов, которые подразделяются на доходный, затратный и рыночный (сравнительных продаж).

Различные методы оценки не используются изолированно, а взаимно дополняют друг друга, то есть для оценки обычно используют несколько методов из разных подходов. Далее результаты оценок, полученные различными методами, сопоставляют между собой для окончательной оценки.

1. *Затратный подход* — это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения оцениваемого объекта с учетом износа:

- метод поэтапного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;

- метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы, приводя их тем самым к современному уровню цен;

- метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

- метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

- индексный метод, который заключается в корректировке балансовой стоимости объекта на соответствующий индекс;

- метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, то есть цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т. д.), массы или объема.

2. *Доходный подход* — это применение одного или совокупности методов определения стоимости объектов, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования в будущем:

- 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;

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

- 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.

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

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

- метод сравнительного анализа продаж - определение стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов движимого имущества с оцениваемым объектом после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними;

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

- 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.



3.2 | Краткое изложение сущности методов трех подходов

Затратный подход

Затратный подход для оценки движимого имущества применяется в случае отсутствия активного рынка, 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).

Физический износ бывает устранимым и неустрашимым. Устранимый физический износ равен

сумме затрат на текущий ремонт машин и оборудования.

Функциональное устаревание объекта оценки может быть определено на основе метода прямого сравнения с новым, более совершенным объектом-аналогом, появившемся на рынке на дату оценки.

Внешнее (экономическое) устаревание связано с влиянием на машины и оборудование внешних факторов. Такое устаревание выражается в снижении степени полезности имущества вследствие воздействия экономических или других внешних факторов, например, вследствие изменений в оптимальном использовании техники, законодательных нововведений, отрицательно сказавшихся на ее стоимости, вследствие ограничения прав собственности или увеличения акцизов, изменений в соотношении спроса и предложения на данный тип имущества. Степень влияния этих факторов измеряется в абсолютном или в процентном выражении.

Доходный подход

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.

Применение доходного подхода в оценке движимого имущества заключается в расчете чистого дохода от его эксплуатации либо эксплуатации всей производственной системы (например, предприятия в целом, когда выделить денежные потоки, приходящиеся на движимое имущество в отдельности невозможно). Полученный таким образом чистый доход (за год или за ряд лет) затем капитализируется (дисконтируется) и в итоге приводит к стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

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.



Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Согласно принципам МСО использование всех трех подходов оценки должно основываться на рыночных данных (анализах, наблюдениях). Тем не менее, применение всех подходов не является обязательным. Оценщик вправе для оценки конкретных объектов, на основе имеющихся данных и сформулированного назначения оценки ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправданно или возможно.

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

Оценка собственности по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентированного на будущие блага от ее использования, и их текущее значение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем затратит на приобретение другого движимого имущества, способной приносить аналогичный доход.

Доходный подход не применялся, т.к. отсутствует обоснованная и надёжная информация о будущих доходах и расходах, которые можно получить посредством эксплуатации оцениваемого транспортного средства. Ввиду того, что объекты оценки не могут использоваться там, где распределённые во времени выгоды от их использования могут быть оценены в денежном выражении, применение доходного подхода невозможно.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Исходя из доступности информации и условий применения подходов/методов оценки, оценщиком было принято следующее решение:

Затратный подход для оценки машин и оборудования применяется в случае отсутствия активного вторичного рынка движимого имущества, а также при оценке специализированного имущества.

Доходный подход не был применен в связи с недостатком информации о доходности объекта оценки.

При оценке объекта Оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход, т.к. он является приоритетным на развитом рынке, в рамках сравнительного подхода – метод сравнительного анализа.

3.3 | Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

При использовании методов сравнительного подхода анализируются данные о недавних продажах и цены предложения на аналогичные объекты. Цена продаж сравнимых объектов является одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Предполагается, что рациональный покупатель или инвестор не заплатит за конкретную стоимость больше, чем обойдется приобретение другой, сходной собственности, обладающей той же полезностью.

На этапе сбора исходной информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому основой для сравнения послужили цены предложения.

При оценке стоимости с помощью сравнительного подхода были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка спроса и предложений аналогичных объектов недвижимости, т.е. таких объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор проверка информации по каждому отобранному объекту;
- анализ, сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по техническим характеристикам;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Отрицательная корректировка вносится, если по данному параметру аналог превосходит объект оценки, положительная – наоборот, если по данному параметру аналог уступает объекту оценки.



3.4 | Расчеты определения стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода

1. Изучение рынка спроса и предложений аналогичных объектов, т.е. таких объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Перед проведением анализа сопоставимые объекты (объекты-аналоги) проходили тест на сравнимость с объектом оценки. Аналог является одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним.

Тест на сравнимость аналог производился путем определения коэффициента вариации. Исследование вариации имеет большое практическое значение и является необходимым звеном в экономическом анализе. Необходимость проведения расчета вариации связана с тем, что средняя, являясь равнодействующей, выполняет свою основную задачу с разной степенью точности: чем меньше различия индивидуальных значений признака, подлежащих осреднению, тем однороднее совокупность, а, следовательно, точнее и надежнее средняя, и наоборот. Следовательно, по степени вариации можно судить о границах вариации признака, однородности совокупности по данному признаку, типичности средней, взаимосвязи факторов, определяющих вариацию.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \sigma / \kappa$$

где:

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

κ – ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Для проверки правильности и значимости результатов расчета используется коэффициент вариации, который не должен превышать 33%.

2. Сбор проверка информации по каждому отобранному объекту

Одним из основных элементов процесса оценки машин является сбор информации, в частности, об их рыночных ценах. Как правило, здесь оценщик сталкивается с таким явлением, когда цены практически идентичных машин, полученные из разных источников, отличаются друг от друга. В этом случае говорят, что собранные оценщиком значения цен являются случайными (или стохастическими) величинами.

На основе собранной информации оценщику в этом случае приходится определять статистические оценки ряда величин, в частности, среднее значение рыночной цены объекта оценки. При малых объемах собранной информации оценщик должен быть уверен в ее качестве. Поэтому уже на стадии предварительной обработки информации он должен провести отсев резко выделяющихся наблюдений в выборке и проверку гипотезы о нормальности распределения. Только после этого возможно применение методов и соотношений, хорошо разработанных для нормального распределения.

Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому основой для сравнения послужили цены предложения на интернет-ресурсах.

3. Анализ, сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по техническим характеристикам

При подборе аналога предпочтение следует отдавать транспортным средствам той же страны и фирмы производителей. Ниже перечислены основные, наиболее существенные показатели, используемые при подборе аналогов.

Основные, наиболее существенные показатели, используемые при подборе аналогов*¹

Легковые автомобили	Автобусы
<ul style="list-style-type: none"> - назначение (коммерческий, некоммерческий, специальный и т.д.); - полная масса; - класс (особо малый, малый, средний, большой); - тип привода (задний, передний, полный и т.п.); - объем двигателя; - вид топлива (бензин, дизельное топливо, газ и т.п.); - тип коробки передач (механическая, автоматическая и т.п.). 	<ul style="list-style-type: none"> - назначение (городские, пригородные, местного сообщения, междугородные, туристические и т.д.); - полная масса; - количество мест для сидения; - объем или мощность двигателя; - вид топлива (бензин, дизельное топливо, газ и т.п.); - тип коробки передач (механическая, автоматическая и т.п.).
Грузовые автомобили и спецтехники	Прицепы и полуприцепы
<ul style="list-style-type: none"> - назначение (общее, специализированное, специальное и т.д.); - полная масса; - разрешенная полная масса автопоезда; - грузоподъемность; - тип кузова; - объем и мощность двигателя; - вид топлива (бензин, дизельное топливо, газ и т.п.); - размер грузового пространства; - комплектация дополнительным оборудованием; - основные характеристики дополнительного оборудования. 	<ul style="list-style-type: none"> - назначение (общее, специализированное, специальное и т.д.); - число осей; - размер грузового пространства; - комплектация дополнительным оборудованием; - основные характеристики дополнительного оборудования.

*Примечание: перечень показателей не является обязательным и может быть изменен в соответствии с решаемой задачей.

¹ Приложение 7 «Справочное. Методика подбора аналогов для различных видов ТС» к методике определения стоимости транспортных средств в рамках судебно-экспертного автотовароведческого исследования. Министерство юстиции Республики Казахстан. Астана 2018 г.



4. Корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному параметру аналог превосходит объект оценки, положительная – наоборот, если по данному параметру аналог уступает объекту оценки.

Виды примененных корректировок и их обоснование

1. **Корректировка на переданные имущественные права** – учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.).

2. **Корректировка на торг** – учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок.

В условиях развитого рынка и большой конкуренции на вторичном и первичном рынках присутствует составляющая торга. При оценке в качестве исходной информации, как правило, используются цены предложений, которые необходимо корректировать на торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть скидка на торг.

Как правило, при совершении сделки с транспортными средствами, скидка с публикуемых цен предложения составляет порядка 5% - 15%. Согласно проведенному маркетинговому анализу цен на вторичном рынке и устных переговоров продавцами транспортных средств, размер торга при купле-продаже автотранспортного средства составляет в среднем – 10%.

3. **Корректировка на финансовые условия** – учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется).

4. **Корректировка на условия продажи** – продажа на открытом рынке/в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя; уступка в цене (при анализе цен предложений не применяется).

5. **Корректировка на время продажи** – учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется).

6. **Корректировка физические характеристики:**

6.1. **Корректировка на год выпуска** – учитывается возраст транспортных средств. При расчете определения рыночной стоимости оцениваемого автотранспортного средства были подобраны объекты-аналоги того же года как и объект оценки, соответственно данная корректировка не применялась.

6.2. **Корректировка на тип КПП** – учитывается тип механизма, преобразующий крутящий момент, передающийся ведущим колесам от коленчатого вала двигателя. Корректировка не применялась так как, отсутствует различие по типу КПП между аналогом и объектом оценки.

6.3. **Корректировка на тип двигателя** – учитывается многофункционального теплового агрегата, который при помощи химических реакций и законов физики преобразует химическую энергию топливной смеси в механическую силу (работу). Данная корректировка не применялась из-за отсутствия разницы по типу двигателям объектов-аналогов с оцениваемым автотранспортным средством.

6.4. **Корректировка на тип кузова** – учитывается специфика транспортного средства, то есть основное назначение транспорта и его тип. Например, седан, универсал и т.д. Объекты аналоги имеют такой же тип кузова как объект оценки. Корректировка не требуется.

6.5. **Корректировка на объём двигателя** - учитывается конструктивный параметр (характеристика) двигателя внутреннего сгорания (ДВС), выражаемый в кубических сантиметрах (см³) или литрах (л), в США применяются также кубические дюймы (cid).

6.6. **Корректировка на общее техническое состояние транспорта** – учитывается показатель физического износа транспортного средства с расчетом функции, зависящей от возраста и пробега между объектом оценки и аналогов. Пробег, как и возраст автотранспортного средства напрямую связано с его техническим состоянием, чем меньше у транспортного средства пробег, тем выше его стоимость при прочих равных условиях. Так как, все необходимые и требуемые технические ремонтные работы (ТО), которые последующем проходят с заменой расходных запасных частей, деталей, узлов и включая замены технических жидкостей зависит от общего пробега автотранспортного средства.



Износ автотранспортного средства исходя от фактического пробега по следующей формуле:

$$\text{Ифиз.} = 100 \cdot (1 - e^{(-\Omega)})^2$$

где:

e – основание натуральных логарифмов, $e = 2,72$;

Ω = $(a \cdot D + b \cdot P)$ – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации;

D – срок эксплуатации транспортного средства (лет), с точностью до одного знака после запятой. Отсчет срока службы начинается с момента ввода ТС в эксплуатацию. см.п.2.9.

P – пробег транспортного средства. Фактический пробег ТС определяется по показаниям исправного одометра ТС а при сомнении в их достоверности – по расчетному пробегу, см. п.2.3.

a и **b** – параметры, зависящие от вида транспортных средств, определяемые в соответствии с приложением 1 таблица 1.1.

7. Корректировки на состояние составляющих частей, деталей и узлов - учитывается состояние ходовой части ТС, коробки передач, сцепления и других составных частей, ДВС, электроприборов, датчиков и электропроводов автотранспорта, лакокрасочного покрытие, наличие вмятин, изношенность обивки, обшивки, степень загрязненности салона и износ автошин.

При расчете состояния на составляющие части автотранспортного средства Оценщиком была проведена калькуляция материалов и работ по восстановлению поврежденных деталей с учетом накопленного износа по п.п. 6.6 данного раздела. Соответственно приведение до технического состояния сравниваемыми объектами-аналогами и применения корректировка на разницу по сумме затрат соответствующих материалов и ремонтных работ.

Также, была применена корректировка на технического состояния на другие составляющие части автомобиля, по которым есть вероятность наличия скрытых дефектов, которые могли быть не обнаружены, так как Оценщиком проводился визуальный осмотр. Визуальный осмотр производился без применения средств подъема, контрольно-измерительного инструмента и частичной разборки. Возможно выявление дополнительных дефектов в результате диагностики функционирования основных узлов и агрегата на контрольно-измерительных приборах в соответствующих станциях техосмотра и диагностики.

В связи с этим корректировка на техническое состояние на данные составляющие части автотранспортного средства была применена по суммам затрат все необходимые и требуемые технические ремонтные работы (ТО), которые последующем проходят с заменой расходных запасных частей, деталей, узлов и включая замены технических жидкостей. Это обособлено тем, что на рынке продавцы подобных автотранспортных средств проводят предпродажные работы, а именно комплекс работ направлен на придание представительного вида не только автомобиля. В предпродажную подготовку входит:

- устранение вмятин без покраски;
- полировка кузова автомобиля (полная, либо локальная);
- полировка фар;
- ретуширование сколов;
- очистка кузова специальными химическими составами и деликатной глиной;
- химчистка и озонирование салона + озонирование системы кондиционирования;
- чистка подкапотного пространства и мойка двигателя;
- чистка дисков и резины;
- покраска элементов интерьера;
- замена технических жидкостей и соответствующих фильтров;
- и другие работы.

² МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ В РАМКАХ СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОГО АВТОТОВАРОВЕДЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ (рыночной стоимости транспортных средств, стоимости восстановительного ремонта и утраты товарной стоимости поврежденных транспортных средств, а также стоимости их годных остатков). МЮ РК. ГУ «ЦСЭ». Астана 2018 г.



Согласование скорректированных цен

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов. Как правило, вывод стоимости оцениваемого объекта осуществляется в процессе согласования скорректированных цен его аналогов.

Согласование — это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

Абсолютно одинаковых продаж не бывает, и, соответственно, каждая из них оказывает различное влияние на определяемую стоимость объекта оценки. В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта,

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж, небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы. Обычно анализируется четыре показателя:

- 1) среднеарифметическое значение скорректированных цен (на него могут повлиять разбросы крайних значений);
- 2) мода — наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду (если числовой ряд «200, 220, 180, 200, 210», то мода равна 200);
- 3) медиана — середина ранжированного числового ряда (расположим рассмотренный выше числовой ряд в порядке возрастания: 180, 200, 200, 210, 220. Медиана равна 200);
- 4) скорректированная цена самого похожего на оцениваемый объект аналога.



Расчет определения рыночной стоимости автотранспортного средства

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Марка/модель	Kia Cerato	Kia Cerato	Kia Cerato	Kia Cerato
Источник информации	-	https://kolesa.kz/a/show/153386602	https://kolesa.kz/a/show/149449207?fromUserSearch=1	https://kolesa.kz/a/show/152950719
Контактный телефон	-	+7 707 335 6800	+7 708 941 0884	+7 708 191 3823
Дата обращения к источнику	-	16.05.2023	16.05.2023	16.05.2023
Тип транспорта	Легковой автомобиль	Легковой автомобиль	Легковой автомобиль	Легковой автомобиль
Год выпуска	2012	2012	2012	2012
Трансмиссия	Бензин / газ	Бензин	Бензин	Бензин
Тип двигателя	АКПП	АКПП	АКПП	АКПП
Объем двигателя, см.куб.	1998	1998	1998	1998
Общий пробег, км.	232968	303 333	181 494	289 000
Цвет	Серый	Черный	Белый	Белый
Состояние ходовой части	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние трансмиссии	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние двигателя	Условно пригодное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние электрооборудования	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние кузова	Условно пригодное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние салона	Условно пригодное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние автошины	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Дополнительная установленное оборудование	Имеется ГБО	-	-	-
Расчет стоимости с учетом корректировок				
Цена предложения, тенге		5 200 000	4 990 000	4 600 000
Среднее значение			4 930 000	
Стандартное отклонение			248 596	
Коэффициент вариации, %			5,04	
Корректировка на переданные имущественные права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		5 200 000	4 990 000	4 600 000
Корректировка на торг, %		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
Корректировка на финансовые условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
6. Корректировки физические характеристики				
6.1. Корректировка на год выпуска, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
6.2. Корректировка на тип КПП, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
6.3. Корректировка на тип двигателя, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
6.4. Корректировка на тип кузова, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
6.5. Корректировка на объем двигателя, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 680 000	4 491 000	4 140 000
6.6. Корректировка на общее техническое состояние транспорта, %		5%	-4%	4%
Скорректированная цена, тенге		4 914 000	4 311 360	4 305 600
7. Корректировки на состояние составляющих частей, деталей и узлов				
Корректировка на состояние ходовой части, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 914 000	4 311 360	4 305 600
Корректировка на состояние трансмиссии, %		-2%	2%	-2%
Скорректированная цена, тенге		4 815 720	4 397 587	4 219 488
Корректировка на состояние двигателя, %		-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена, тенге		4 671 248	4 265 660	4 092 903
Корректировка на состояние электрооборудования, %		-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена, тенге		4 577 823	4 180 346	4 011 045
Корректировка на состояние салона, %		-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена, тенге		4 440 489	4 054 936	3 890 714
Корректировка на состояние автошины, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тенге		4 440 489	4 054 936	3 890 714
Корректировка на состояние кузова, %		-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена, тенге		4 307 274	3 933 288	3 773 993
Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов				
Абсолютная величина валовой корректировки		28%	27%	27%
Вес аналога		0,66	0,67	0,67
Весовой коэффициент аналога		0,33	0,34	0,34
Итого стоимость объекта с учетом округлением, тенге			4 003 000	



3.5 | Согласование результатов оценки

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

В результате анализа мы пришли к выводу, о целесообразности применения в данном проекте сравнительного подхода, так как данный подход наиболее точно отражает текущую рыночную стоимость Объекта оценки.

При выводе итоговой величины стоимости оценщики руководствовались, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому подходу.



4 | ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

Таким образом, основываясь на фактах и методологии оценки согласно международным и национальным стандартам оценки, мы пришли к заключению, что возможная рыночная стоимость автотранспортных средств, по состоянию на 16 мая 2023 года, с учетом округления составляет:

4 003 000 (Четыре миллиона три тысячи) тенге.

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

При этом, в рамках исполнительного производства признается отчет об оценке имущества, являющегося обеспечением при заключении ипотечного договора, а также при реализации заложенного имущества, с даты составления которого прошло не более одного года.³



Квалифицированный оценщик

TOO «TAUMAN PARTNERS»

³ п.10, гл.2. Приказ Министра финансов РК «Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке» № 501 от 03 мая 2018 года. И Приложение к приказу И.о. Министра № 675 от 7 июля 2023 года.



ПРИЛОЖЕНИЕ | 1

Дата осмотра объекта оценки	16 мая 2023 г.
Объект оценки	Автотранспортное средство марки Kia Cerato государственным регистрационным номером 091 СК 01
Состав объекта	Автотранспортное средство в количестве 1 единицы
Местонахождение объекта оценки	Республика Казахстан, г. Астана, р-н Байқоңыр, ул. Газеты Егемен Қазақстан, 5/13
Общее состояние объекта	Условно пригодное

Технические характеристики транспортного средства

Марка / модель	Kia Cerato
Государственный регистрационный номер	091 СК 01
Тип транспортного средства	Легковой автомобиль
Объем двигателя, см.куб.	1998
Год выпуска	2012
Пробег, км.	232 968
Номер кузова	KNAFW412BD5679831
Тип двигателя	Бензин / газ
Тип трансмиссии	АКПП
Цвет	Серый
Дополнительное оборудование	Имеется ГБО

*Примечание:

Данные по общему пробегу (показания по одометру) автотранспортного средства приняты согласно данным Собственника.

Описание технического состояния

Наименование узлов, деталей и частей	Состояние
Кузов	Условно пригодное, требуется ремонт. Имеются сколы и царапины на переднем и заднем бампере. Также имеются крупные царапины, сколы, трещины в металле и очаги ржавчины. Имеется трещина на лобовом стекле. Также отсутствует эмблема автопроизводителя.
Двигатель (ДВС) с оборудованием и сцеплением	Условно пригодное (имеются подтеки технических жидкостей)
Трансмиссия (коробка передач)	Удовлетворительное (отсутствовал АКБ, проверка не представлялась возможной)
Ходовая часть	Удовлетворительное
Электрооборудование (генератор / щитки предохранителей / блоки реле)	Удовлетворительное, отсутствует 1 датчик парктроника на заднем бампере.
Салон	Условно пригодное, требуется химчистка салона. Наблюдается небольшая интенсивность эксплуатации машины. Обшивка сидений в плохом состоянии. Имеются под ковриками протечки технических жидкостей.
Автошины	Удовлетворительное
Аккумуляторная кислотная батарея	Отсутствует

Примечание:

Скрытые дефекты могли быть не обнаружены, так как проводился визуальный осмотр. Визуальный осмотр производился без применения средств подъема, контрольно-измерительного инструмента и частичной разборки. Возможно выявление дополнительных дефектов в результате диагностики функционирования основных узлов и агрегата на контрольно-измерительных приборах в соответствующих станциях техосмотра и диагностики.

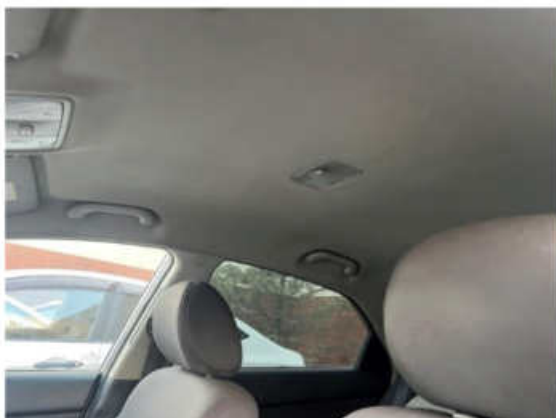
Баймолдин Бақытжан Нұржанұлы
Квалифицированный оценщик
ООО «TAUMAN PARTNERS»

Представитель
Заказчик оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ | 2

Фотографии объекта оценки











ПРИЛОЖЕНИЕ | 3

Фотографии рабочего стола компьютера (скриншот), содержащие сведения о ценах объектов-аналогов и ссылки на объявления, полученные из сети интернет



стр. 27



ПРИЛОЖЕНИЕ | 5

Документы оценщика

<p>Біліктілік беру туралы КУӘЛІГІ</p> <p>«Bagalau Qazaqstan» Қазақстанның Орталық Бағалаушылар Бірлестігі Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы Квалификациялық комиссиясының 2019 жылғы «29» қарашадағы шешімімен (№21 хаттама)</p> <p>БАЙМОЛДИН БАҚЫТЖАН НҰРЖАНҰЛЫ ЖСН 910831350113</p> <p>«Жылжымайтын мүлікті бағалау» мамандығы бойынша «БАҒАЛАУШЫ» біліктілігі берілді</p> <p>Квалификациялық комиссиясының төрағасы / Радченко О.В.</p> <p>Атқарушы директор / Аманбаев М.Т.</p> <p>Хатшы / Домбаев М.Н.</p> <p>Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue: 2019 жылғы «10» желтоқсан / 10 декабря 2019 года / 10 December 2019</p> <p>Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city</p> <p>Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number: 00328</p>	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО о присвоении квалификации</p> <p>Решением Квалификационной комиссии Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков Казахстана «Bagalau Qazaqstan» от «29» ноября 2019 года (протокол №21)</p> <p>БАЙМОЛДИН БАҚЫТЖАН НҰРЖАНҰЛЫ ИИН 910831350113</p> <p>присвоена КВАЛИФИКАЦИЯ «ОЦЕНЩИК» по специализации «Оценка недвижимого имущества»</p> <p>CERTIFICATE of Qualification</p> <p>By the decision of the Qualification commission of Chamber of Appraisers «Self-Regulatory Organization «Central Association of Appraisers of Kazakhstan «Bagalau Qazaqstan» dated 29 November 2019 (protocol №21)</p> <p>BAIMOLDIN BAKYTZHAN IIN 910831350113</p> <p>is conferred the qualification of «APPRAISER» in (specialization of) «Evaluation of real estate»</p>
---	---

<p>Біліктілік беру туралы КУӘЛІГІ</p> <p>«Bagalau Qazaqstan» Қазақстанның Орталық Бағалаушылар Бірлестігі Өзін-өзі Реттейтін Ұйым» Бағалаушылар Палатасы Квалификациялық комиссиясының 2019 жылғы «29» қарашадағы шешімімен (№21 хаттама)</p> <p>БАЙМОЛДИН БАҚЫТЖАН НҰРЖАНҰЛЫ ЖСН 910831350113</p> <p>«Жылжымалы мүлікті бағалау» мамандығы бойынша «БАҒАЛАУШЫ» біліктілігі берілді</p> <p>Квалификациялық комиссиясының төрағасы / Радченко О.В.</p> <p>Атқарушы директор / Аманбаев М.Т.</p> <p>Хатшы / Домбаев М.Н.</p> <p>Берілген күні / Дата выдачи / Date of issue: 2019 жылғы «10» желтоқсан / 10 декабря 2019 года / 10 December 2019</p> <p>Алматы қаласы / город Алматы / Almaty city</p> <p>Тіркеу нөмірі / Регистрационный номер / Registration number: 00333</p>	<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО о присвоении квалификации</p> <p>Решением Квалификационной комиссии Палаты Оценщиков «Саморегулируемая организация «Центральное Объединение Оценщиков Казахстана «Bagalau Qazaqstan» от «29» ноября 2019 года (протокол №21)</p> <p>БАЙМОЛДИН БАҚЫТЖАН НҰРЖАНҰЛЫ ИИН 910831350113</p> <p>присвоена КВАЛИФИКАЦИЯ «ОЦЕНЩИК» по специализации «Оценка движимого имущества»</p> <p>CERTIFICATE of Qualification</p> <p>By the decision of the Qualification commission of Chamber of Appraisers «Self-Regulatory Organization «Central Association of Appraisers of Kazakhstan «Bagalau Qazaqstan» dated 29 November 2019 (protocol №21)</p> <p>BAIMOLDIN BAKYTZHAN IIN 910831350113</p> <p>is conferred the qualification of «APPRAISER» in (specialization of) «Evaluation of movable property»</p>
---	--



КУӘЛІК СВИДЕТЕЛЬСТВО CERTIFICATE

№ 00370

ВЫДАНО

БАЙМОЛДИН БАҚЫТЖАН НҰРЖАНҰЛЫ /
BAKYTZHAN BAIMOLDIN
ЖСН / ИИН / IIN 910831350113

БЕРІЛГЕН КҮНІ / ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ (ВЫДАЧИ) / DATE OF ENTRY:

01 / 01 / 2021

СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО СВИДЕТЕЛЬСТВА – ДО ПРЕКРАЩЕНИЯ ЧЛЕНСТВА
В ПО «СРО «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА»

ОСЫ КУӘЛІК «ҚАЗАҚСТАН БАҒАЛАУШЫЛАР ДОСТАСТЫҒЫ» ӨЗІН-ӨЗІ РЕТТЕЙТІН
ҰЙЫМ» БАҒАЛАУШЫЛАР ПАЛАТАСЫНЫҢ МҮШЕСІ ЕКЕНІН КУӘЛАНДЫРАДЫ.

НАСТОЯЩЕЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ПОДТВЕРЖДАЕТ ЧЛЕНСТВО В ПАЛАТЕ ОЦЕНЩИКОВ
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
КАЗАХСТАНА».

THIS IS TO CERTIFY A MEMBERSHIP IN THE CHAMBER OF APPRAISERS «SELF-
REGULATED ORGANIZATION «COMMONWEALTH OF APPRAISERS OF KAZAKHSTAN».




М. Аманбаев

