



Утверждаю  
Генеральный директор  
ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка»  
В.Н. Опейкин

от 07 августа 2023 г.

## Отчет об оценке движимого имущества – Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02

**Номер отчета:** 775-1

**Объект оценки:** Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02

**Местонахождение / Место регистрации:** Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22.

**Собственник / Балансодержатель:** НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева», Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22.

**Заказчик:** НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева»  
Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22  
БИН 150140008602  
БИК КСJBKZKX  
ИИК KZ628560000006968618  
АО "Банк ЦентрКредит"  
Тел.: 2926937

**Оценщик:** Опейкин Александр Владимирович  
Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»  
  
ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка»,  
Реквизиты: 050040, Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, мкр. «Коктем-1», д.44а, офис 15  
тел.: +7(701) 765 4210  
БИН 120 540 006 962;  
KZ466017131000009632  
в АОФ АО «Народный Банк Казахстана»  
БИК HSBKKZKX,  
Кбе 17

**Основание для проведения оценки:** Договор о государственных закупках услуг №775 от 31 июля 2023 г.

**Цель оценки:** Определение возможной рыночной стоимости

**База и вид стоимости:** Рыночная стоимость (наиболее вероятная цена)

**Дата оценки:** 04 августа, 2023 г.

**Дата составления отчета:** 07 августа, 2023 г.

город Алматы,  
Республика Казахстан



050040, Республика Казахстан,  
г. Алматы, Бостандыкский район,  
мкр. «Коктем-1», д.44а, офис 15  
тел.: +7(701) 765 4210

### Сопроводительное письмо

07 августа, 2023 г.

Члену Правления, Проректору по науке и корпоративному развитию  
НАО «Казахский национальный исследовательский  
технический университет имени К.И. Сатпаева»  
г-ну Кульдееву Е.И.

Республика Казахстан,  
г. Алматы, Бостандыкский район,  
ул.Сатпаева, д.22.

**ОТНОСИТЕЛЬНО: оценки рыночной стоимости движимого имущества - Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02**, находящийся по адресу - г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22, принадлежащий НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева», по состоянию на 04 августа, 2023 г.

Уважаемый, Ержан Итеменович!

Прилагаемый Вам отчет об оценке был подготовлен для эксклюзивного и конфиденциального использования. Настоящий отчет и личность оценщика не подлежат раскрытию, полному или частичному, без обоюдного предварительного согласования, за исключением случаев проверки аудиторами, юридическим консультантом и представителями налоговых органов.

Настоящий отчет подлежит использованию исключительно для целей, описанных в настоящем отчете. Проведение оценки для других целей, или в соответствии с другим стандартом или исходными ценовыми условиями, или на другую дату оценки, может иметь результатом существенно отличающееся заключение об оценке.

Заключения об оценке стоимости являются результатом профессионального суждения, опыта и мнения. В настоящем отчете излагается наше профессиональное заключение о стоимости. Мы провели эту оценку в соответствии с международной профессиональной практикой, принятой в области оценки и в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан.

Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости указанного Объекта оценки. Как мы понимаем, представленные в отчете результаты будут использоваться НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева» для собственного использования, а так же для принятия управленческого решения, в том числе для реализации данного имущества.

Данный отчет, с приложениями и дополнениями представляет результаты проведенного анализа и полученные выводы об оценке. Сертификация оценщиков, принятые допущения, ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Согласно проведенному анализу и рассмотрению всех необходимых фактов и факторов, мы пришли к следующему заключению:

*итоговая возможная рыночная стоимость имущества НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева» - **Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02** зарегистрированного по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22 по состоянию на 04 августа 2023 года, рассчитанная при помощи рыночного подхода составляет:*

**2 394 000 (Два миллиона триста девяносто четыре тысячи) тенге.**

Мы благодарны за представившуюся возможность оказать Вам услуги профессиональной оценки и будем рады работать вместе с Вами над будущими проектами.

С уважением,



---

В.Н. Опейкин  
Генеральный Директор  
ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка»

## СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.....	i-ii
<b>ОТЧЁТ.....</b>	<b>__ стр.</b>

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>5</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	7
1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ.....	10
1.5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	10
<b>2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1. ДАТА ОЦЕНКИ.....	13
2.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	13
2.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.4. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.6. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
<b>3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>14</b>
3.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	14
3.2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ СУЩНОСТИ МЕТОДОВ ТРЕХ ПОДХОДОВ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЕННЫХ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ.....	14
3.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ/МЕТОДОВ.....	16
3.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	18
<b>4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>19</b>

## ПРИЛОЖЕНИЯ

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ I:</b>	Фотографии объекта оценки
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ II:</b>	Акт осмотра
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ III:</b>	Аналоги объекта оценки

## КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

## КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02
<b>Дата отчета:</b>	07 августа, 2023 г.
<b>Собственник объекта/Балансодержатель:</b>	НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева»
<b>Местонахождение объекта/Место регистрации:</b>	Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22.
<b>Цель оценки:</b>	Целью данного отчета является определение рыночной стоимости имущества принадлежащего НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева»
<b>Вид оценки:</b>	Обязательная
<b>Назначение оценки:</b>	Определение возможной рыночной стоимости имущества
<b>Оцениваемые права:</b>	Право собственности
<b>Дата оценки:</b>	04 августа, 2023 г.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор о государственных закупках услуг №775 от 31 июля 2023 г.
<b>Идентификация оцениваемого имущества:</b>	Движимое имущество: Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02
<b>Идентификация имущественных прав:</b>	Движимое имущество принадлежит НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева» на основании правоустанавливающих документов.
<b>База и вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость (наиболее вероятная цена)
<b>Применяемые стандарты:</b>	Закон об оценочной деятельности Республики Казахстан; Стандарты оценки Республики Казахстан, 2018 г.; Международные Стандарты Оценки, 2017 г.;
<b>Рассматриваемые подходы:</b>	Затратный подход Доходный подход Сравнительный Подход
<b>Применяемые подходы:</b>	Сравнительный (рыночный) подход
<b>Дата осмотра объекта:</b>	04 августа, 2023 года.

## 1.2. Сведения об оценщике

Наименование	Лицензия
ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка»	<p>Справка о государственной перерегистрации юридического лица от 02.12.2021 г.</p> <p>050040, Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, мкр. «Коктем-1», д.44а, офис 15  тел.: +7(701) 765 4210  БИН 120 540 006 962;  KZ466017131000009632  в АОФ АО «Народный Банк Казахстана»  БИК HSBKKZKX  Кбе 17</p>
Александр Опейкин	<p>ИИН 781225302787</p> <p>050040, Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, мкр. «Коктем-1», д.44а, офис 15</p> <p>Квалификационное свидетельство оценщика ППНО-0262-ОДИ от 13 июля 2018 года</p> <p>Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»</p>

### 1.3. Допущения и ограничительные условия

Отчет, заключительная оценка о стоимости, представленные в отчете, предназначены для пользования только тех лиц, которым она адресована, и только для целей указанных здесь, и не может быть использована ни для каких других целей. Содержание нашего отчета, ссылки на оценщиков из ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» не могут быть включены или процитированы в циркулярах, регистрационном заявлении, проспекте, брошюре по продаже, других оценочных, кредитных или иных документах без предварительного уведомления ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка».

Предполагается, что информация, предоставленная другими сторонами, будет достоверной и, в специально оговоренных случаях, проверенной, но ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» не несет ни юридической, ни любой другой ответственности за ее точность и не может гарантировать, что она является верной. Ни один вид информации не будет считаться абсолютно надежным в ущерб другой информации. Заказчик согласен письменно подтвердить, что информация, предоставленная им ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка», была полной и точной во всех отношениях, и что наиболее важные допущения, использованные ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка», были основаны на знании Заказчика об объекте оценки.

Заказчик гарантирует, что ни ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка», ни их партнерам, ни исполнителям, ни работникам (ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» и каждый из членов считается “Вовлеченной Стороной”) 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 ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» 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.

Заказчик не несёт ответственности за предыдущие действия и процедуры по возмещению в случае убытков, претензий, ущерба, задолженности или расходов, если они будут признаны результатом, прежде всего грубой небрежности со стороны Вовлеченной Стороны.

Осуществляемые процедуры не предусматривают изучение вопросов правовой собственности или права удержания в отношении имущества Заказчика, и Оценщик не несет ответственности за них. Более того, в своих расчетах Оценщик исходит из того, что не существует скрытых, неочевидных или неожиданных условий, которые могли бы повлиять на величину стоимости активов Заказчика, и не несет ответственности при обнаружении таковых.

Ни один из сотрудников и партнеров Оценщика, привлеченных к данной работе, не имеет никакой финансовой заинтересованности в результатах оценки. Более того, размеры нашего гонорара Оценщика никоим образом не связаны с величиной рассчитанной стоимости.

Ни сам отчет, ни отдельные его части (особенно заключение о стоимости, данные об экспертах-оценщиках ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка», или любые ссылки на известные организации оценщиков и их членов) не подлежат распространению через средства массовой информации, информационные, рекламные и коммерческие каналы, или другие общественные средства информации, без предварительного письменного на то разрешения и согласия экспертов-оценщиков и ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка». Дата, на которую проведена оценка и сделаны заключительные выводы о стоимости оговорена во вступительном письме и в тексте отчета.

Степень ответственности ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» по данному предложению (вне зависимости от формы действия, в контракте ли, по небрежности, или иначе) будет ограничена

гонораром ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» по настоящему договору. Ни при каких обстоятельствах ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» не несет ответственности за ущерб или расходы (в том числе, без исключения, потери прибыли, стоимости и т.д.), даже если они были вызваны объективными обстоятельствами. Кроме того, ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» не будет нести ответственности за убытки или ущерб, вызванные обстоятельствами, лежащими вне контроля, или за ущерб, причиненный в результате действий, небрежности, ошибок или бездействия, совершенных кем-либо, кто не является стороной настоящего договора.

В случае выполнения перевода с русского на английский язык ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» будет привлекать квалифицированных переводчиков. В случае неточностей, допущенных при переводе, за основу принимается отчет, написанный на русском языке.

До тех пор, пока компетентная техническая экспертиза не установит обратного, подразумевается, что собственность Заказчика не подвергается влиянию скрытых или неявных вредоносных веществ, таких как асбест и иные токсичные, загрязненные вещества, токсичные отходы, радиоактивные вещества, наземные или подземные источники заражения, зараженные подземные емкости или другие опасные для жизни / токсичные материалы. Оценщик не является специалистом по обнаружению таких веществ и в процессе работы над настоящим проектом не будет проводить, исследования в отношении затрат на удаление, обеззараживание или ликвидацию таких веществ/материалов. При необходимости, для этой цели следует пригласить специалиста в этой области.

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 не возможно увидеть во время инспекции.

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. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы включены в отчет исключительно в целях помощи читателю в быстрой идентификации и визуальном представлении описываемых объектов и не предназначены для технических целей.

Предполагается, что при необходимости юридические, технические или иные консультации будут получены из профессиональных источников, а отчет 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 рассматриваемые имущество и недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не указано в отчете. Оценщик исходит из того, что деятельность предприятия осуществляется в полном соответствии с существующими государственными положениями, актами, указами и постановлениями.

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 отчете, проведение конференций, копирование и печать материалов), необходимо заранее заключить отдельное от данного соответствующее соглашение с ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка». Подразумевается, что с момента написания отчета никаких значительных изменений на рынке спроса и предложения не произошло. (Согласно методологии оценки рыночные условия принимаются такими, каковы



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.

Данное положение не распространяется на случаи, когда третьи лица оспаривают правильность выполненной Оценщиком работы. В этом случае Оценщик по просьбе НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева» 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.

Необходимо отдельно отметить, что Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества и объекта недвижимости 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 недвижимости.

Любые претензии относительно контракта, допущенные по небрежности или иным причинам, имеющие отношение к отчету, 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.

#### 1.4. Перечень документов использованных в работе

Информация, изложенная в настоящем отчете, была получена от собственника недвижимости, из источников, доступных для общественности, и других источников, считающихся информированными и надежными. Таким образом, мы полагались на упомянутую ниже информацию без проведения независимой проверки.

1. Свидетельство о регистрации ТС AQ №00032059 от 05.09.2015 г. (копия).
2. Открытые источники информации (СМИ и Интернет).
3. Международные стандарты оценки МСО 2017;
4. Закон об оценочной деятельности РК от 10 января 2018 года.
5. Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденными Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501;
6. Стандарты оценки, утвержденные Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519.

#### 1.5. Основные термины и определения применяемые в отчете

**Основные средства** – материальные активы сроком службы более одного года, предназначенные для использования в производстве, поставки товаров (работ, услуг), сдачи в аренду и (или) административных целей, а также инвестиционная недвижимость, определенные законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности и международными стандартами финансовой отчетности.

**Специализированное торговое имущество** – имущество с торговым потенциалом, такое как гостиницы, газо- или бензозаправочные станции, рестораны и т.п., рыночная стоимость которого может включать и другие активы, отличные от земли и зданий. Эти объекты имущества обычно продаются на рынке как операционные активы с учетом их торгового потенциала.

**Обременение (лежащее на имуществе)** – любое ограничение права на имущество, возникшее в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан или соглашением сторон и выражающееся в ограничении правомочия правообладателя на владение, пользование и (или) распоряжение имуществом.

**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 оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Справедливая стоимость** – сумма, на которую может быть обменен актив, по которой может быть погашено обязательство или на которую может быть обменен предоставленный долевой инструмент при совершении операции между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию, независимыми сторонами.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Стоимость воспроизводства** – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки.

**Стоимость замещения** – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание нового объекта, подобного объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой.

**Нормативный срок службы** – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений, машин, оборудования.

**Хронологический возраст** (фактический возраст земельных улучшений) – период между завершением строительства объекта недвижимости (от начала эксплуатации земельных улучшений) и датой оценки.

**Эффективный (действительный) возраст** – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Базируется на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от фактического возраста в большую или меньшую сторону.

**Срок полезной службы** – это период, в течение которого предполагается получение экономической выгоды от использования основных средств.

**Оставшийся срок экономической жизни** – период времени от даты оценки до окончания экономической жизни улучшений, то есть, это период, в течение которого улучшения будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

**Износ** – потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и (или) его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью строительства нового объекта и реальной рыночной стоимостью объекта на Дату проведения оценки.

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

**Функциональный (моральный) износ** – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками.

**Внешний (экономический) износ** – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия окружающей среды (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Метод сравнительного анализа продаж** – способ оценки стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после внесения корректировок, учитывающих различия между объектами.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**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 др.

**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 др.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Полная восстановительная стоимость** – сумма затрат на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Метод аналогов (рынок новых)** – на основании прайс-листов фирм, предлагающих к продаже новое оборудование.

**Метод аналогов (вторичный рынок)** – на основании прайс-листов фирм, предлагающих к продаже оборудование, бывшее в эксплуатации.

## 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Дата оценки

Дата оценки имущества, принадлежащего НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева» является 04 августа, 2023 года.

### 2.2 Общая характеристика

Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02 принадлежит НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева» на праве собственности.

### 2.3. Состав объекта оценки

Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02 в количестве одной единицы.

### 2.4. Назначение и текущее использование объекта оценки

Объект оценки используется по назначению (для использования в служебных целях), находится в рабочем состоянии.

### 2.5. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект зарегистрирован по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22.

### 2.6. Описание основных характеристик оцениваемого объекта

Автомобиль Toyota Corolla, рег.№ 605BU02, пробег на дату осмотра 487 237 км.

#### *Технические характеристики*

Регистрационный номер – 605BU02

Серия и регистрационный номер свидетельства – AQ № 00032059

Дата выдачи свидетельства – 05.09.2015 г.

Марка, модель – Toyota Corolla

Год выпуска ТС – 2008

Категория ТС – В/М1

Отметка о снятии с учета – нет

Иден. Номер (VIN) – JTNBV58E203521562

Масса без нагрузки, кг – 1050

Объем/Мощность двигателя, см<sup>3</sup>/kW – 1598/71

Разрешенная max масса, кг – 1450

Цвет – серебристый металлик

Владелец – НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева».

Место регистрации – г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22

**Автомобиль находится в технически исправном состоянии, «на ходу», при этом имеются видимые следы окраски по кузову, визуальные повреждения и вмятины, царапины и т.д. Резина в удовлетворительном состоянии. Салон в удовлетворительном состоянии, имеются потертости, незначительные повреждения обивки сидений, панелей, торпедо.**

### 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

#### 3.1. Методология оценки

Мы ознакомились с данной группой и провели идентификацию активов, с указанием производителя, модели, серийного номера, инвентарного номера в случаях, также указали техническое состояние и использование оцениваемых активов. Данная группа активов не является основной группой для ведения основной операционной деятельности предприятия.

Согласно требованиям международных стандартов оценки при оценке этой группы активов мы также рассматриваем все три подхода к оценке. Хотя может оказаться, что какой-то из подходов не применим для отдельного случая.

#### 3.2. Краткое изложение сущности методов трех подходов и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Существуют три основных подхода, которые, хотя и не всегда применяются, но должны учитываться при оценке материальных активов:

Затратный подход: Затратный подход – это метод, в котором в качестве показателя рыночной стоимости используется понятие полной стоимости замещения/воспроизводства. Этот метод основывается на принципе замещения, т. е. благоразумный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется его полное замещение. Полная стоимость замещения/воспроизводства – это максимальная сумма, которую благоразумный инвестор заплатил бы за объект. Затем в полную стоимость замещения/воспроизводства вносятся поправки на потерю стоимости, которые произошли в результате физического, функционального и экономического износа.

1. Физический износ – это потеря стоимости в результате ухудшения физического состояния, то есть износа при эксплуатации и вредного воздействия. В широком смысле физический износ обусловлен действием таких факторов, как возраст, техническое обслуживание и интенсивность эксплуатации. Физический износ может быть либо устранимым, либо неустраняемым.

Для определения физического износа применяются следующие методы: наблюдения, пропорций и прямой денежной меры, которые приведены ниже.

- Метод наблюдения основан на опыте оценщика и включает следующие процедуры: обследование актива, определения объективных характеристик актива, которые не определены зрительным обследованием и заключение о физическом износе в процентной форме.
- Метод основанный на пропорции таких как:
  - *соотношение возраста актива к полезному сроку службы*. Этот метод прост в использовании и применим в случаи наличия данных об эксплуатации актива;
  - *соотношение возраста актива к эффективному сроку службы*. Метод учитывает предполагаемый срок службы в соответствии с условиями эксплуатации актива.
- Метод прямой денежной меры применяется, когда имущество нуждается в определенных расходах на восстановление. Этот метод применим в случаи, когда восстановление имущества экономически обосновано, и основан на пропорции возраста актива к сроку службы с учетом расходов на восстановление.

2. Функциональное устаревание – это потеря стоимости в результате действия внутренних факторов, таких как избыточная площадь, избыточные капитальные затраты и эксплуатационные расходы, несоответствие требованиям и технологические изменения, которые влияют на сам объект собственности или его связь с другими объектами, входящими в другой более крупный объект. Функциональное устаревание может быть либо устранимым, либо неустраняемым
3. Экономическое устаревание – это потеря стоимости в результате действия внешних по отношению к объекту факторов, включая изменения в оптимальных условиях эксплуатации, законодательстве и в спросе и предложении. Всякий раз, когда операционный уровень производительности оборудования или актива значительно меньше, чем номинальная или расчетная мощность, и эти кондиции будут продолжаться некоторое время, то актив считается менее ценным. Потерю эффективности можно использовать для измерения уменьшения стоимости связанный с экономическим устареванием.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на Дату проведения оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода капитализации или метода дисконтирования финансовых потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

Типичный владелец имущества имеет цель - получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Т.к. в данном случае Объект оценки не используется и не предполагает использоваться как объект сдающийся в наем или иное альтернативное использование приносящее доход, доходный подход в данном случае не применялся.

**Выводы.** По результатам проведенного анализа рыночная стоимость определялась с помощью метода сравнительного анализа продаж рыночного подхода, как наиболее достоверный метод оценки, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов аналогов.

### 3.3. Описание процесса оценки с применением выбранных подходов/методов

#### Рыночный подход.

На основании анализа рынка автотранспортных средств, на текущую дату, Оценщиком проведена выборка объектов-аналогов для оцениваемых объектов.

Цены аналогов корректировались исходя из сравнения их характеристик с характеристиками оцениваемых объектов. Основные параметры для сравнения автотранспортных средств:

- марка, модель;
- год выпуска,
- техническое состояние.

Кроме того, учитывалась корректировка на уторговывание. Для автомобилей данная корректировка принималась равной 10% от стоимости, т.к. автомобили имеют сформировавшийся стабильный рынок с невысокой ценовой волатильностью. Корректировка на техническое состояние – принималась в соответствии с состоянием оцениваемого ТС.

1. Корректирование цен производилось в следующей последовательности:
2. Корректировка на уторговывание – принималась равной пяти процентам от стоимости транспортного средства.
3. Корректировка на год выпуска – принималась равной от двух до пяти процентов за каждый год, различающий год выпуска оцениваемого ТС и год выпуска аналога, для автомобилей старше 3 лет.
4. Корректировка на техническое состояние – принималась в соответствии с состоянием оцениваемого ТС и аналога по принципу: удовлетворительное –хорошее и хорошее - отличное пять процентов, удовлетворительное - отличное десять процентов.

Расчет стоимости движимого имущества представлен ниже, затем стоимость скорректирована на физический износ (устранимые и не устранимые дефекты, естественное старение) на каждую единицу.

Расчет стоимости движимого имущества представлен ниже.

***Расчет стоимости оцениваемого объекта зарегистрированного по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22 рыночным подходом***

Номер по порядку	Наименование, характеристика	Дата выпуска (постройки)	Стоимость, тенге
1	Toyota Corolla, пер.№ 605BU02	2008	2 394 000



	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Марка, модель ТС	Toyota Corolla, рег.№ 605BU02, пробег 487 237 км	Toyota Corolla, пробег 410 000 км	Toyota Corolla, пробег 348 000 км	Toyota Corolla, пробег 400 000 км
Год выпуска	2008	2008	2008	2008
Тип коробки	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Цвет кузова	серебристый металлик	черный	серебристый металлик	серебристый металлик
техническое состояние	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
источник информации		<a href="https://kolesa.kz/a/show/156253008">https://kolesa.kz/a/show/156253008</a>	<a href="https://kolesa.kz/a/show/156875955">https://kolesa.kz/a/show/156875955</a>	<a href="https://kolesa.kz/a/show/156907961">https://kolesa.kz/a/show/156907961</a>
Стоимость аналогов, тенге		<b>3 250 000</b>	<b>3 900 000</b>	<b>4 250 000</b>
Скидка на уторговывание		-10%	-10%	-10%
скорректированная цена		2 925 000	3 510 000	3 825 000
Корректировка на г.в.		0%	0%	0%
скорректированная цена		2 925 000	3 510 000	3 825 000
Корректировка на тех. состояние		-30%	-30%	-30%
скорректированная цена		2 047 500	2 457 000	2 677 500
Итоговая стоимость, тенге	<b>2 394 000</b>			

Для определения итоговой стоимости оцениваемого движимого имущества необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов. К основным были отнесены следующие элементы сравнения.

корректировка	обоснование применения, либо отказ
1) На переданные имущественные права	Учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитуты и пр.). Поправка не применялась.
2) На торг	Учитывает скидку к первоначальной цене при условии, что для расчетов используются цены предложений, а не фактических сделок. Поправка применялась в размере -10% на автомобиль-аналог №1,2,3 с пробегом.
3) На финансовые условия	Учитывает разницу в условиях оплаты (при анализе цен предложений не применяется). Поправка не применялась.
4) На условия продажи	В результате интервьюирования продавцов Оценщик пришел к выводу, что все аналоги использованные для определения рыночной стоимости объекта, имеют одинаковые условия продажи, поэтому данная поправка не может быть применена.
5) На время продажи	Учитывает изменение цен на рынке во времени (при анализе цен предложений не применяется). Поправка не применялась.
6) Местоположение	Поправка не применялась, поскольку аналоги находятся рядом с оцениваемым объектом.
7) На техническое состояние	Учитывает разницу в техническом состоянии объектов. Поправка применялась в размере -30% на автомобиль-аналог №1,2,3 с пробегом.
8) Корректировка на год выпуска	Поправка не применялась

Таким образом, стоимость автомобиля Toyota Corolla, рег.№ 605BU02, **2008 г.в.**, зарегистрированного по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22, принадлежащий НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева» рассчитанная затратным подходом составила:

**2 394 000 тенге.**

### 3.5. Согласование результатов оценки

На основе проведенного выше анализа к указанному в разделе объекту оценки были применены следующие методы, с помощью которого оценивалась стоимость группы активов:

ГРУППА АКТИВОВ	ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	ПРИМЕНЯЕМЫЙ МЕТОД ОЦЕНКИ
Движимое имущество - Toyota Corolla, рег.№ 605BU02, 2008 г.в.	Затратный подход	Не применялся
	Доходный подход	Не применялся
	Рыночный подход	Метод сравнения аналогов

В предыдущих разделах нами приведено описание примененной методологии по расчету стоимости имущества принадлежащего НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева». Как указано выше, стоимость была рассчитана при использовании рыночного подхода, как наиболее достоверного.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость имущества по состоянию на 04 августа, 2023 составила:

***2 394 000 (Два миллиона триста девяносто четыре тысячи) тенге.***

#### 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Основываясь на фактах и методологии оценки, согласно международным стандартам оценки (2017 г), стандартам РК (2018 г.) и всех расчетов приведенных в данном отчете, что по состоянию на 04 августа 2023 г., рыночная стоимость автомобиля Toyota Corolla, per.№ 605BU02, 2008 г.в. зарегистрированного по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22, принадлежащего НАО «Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева» составляет:

***2 394 000 (Два миллиона триста девяносто четыре тысячи) тенге.***

*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.*

Настоящий Отчет подготовлен специалистами ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка» Подписавшие Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении Объекта оценки, являющегося предметом Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
5. Наши расчеты, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан об оценочной деятельности в Республике Казахстан (в действующей редакции); Международных Стандартов Оценки (МСО 2017).
6. Копии лицензии на осуществление оценочной деятельности, страхового полиса и документов, подтверждающих квалификацию и опыт оценщиков, приведены в Приложениях к Отчету.

**Оценщик**

**Александр Опейкин**

## Приложения

## **Приложение I: Фотографии объекта оценки**









## **Приложение II: Акт осмотра**



## Акт осмотра имущества

в соответствии с Договором о государственных закупках услуг №775 от 31 июля 2023 г. г.

Дата проведения осмотра

04 августа, 2023 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Оценщика, ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка», с одной стороны и представитель Заказчика с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что проведен осмотр и фотосъемка следующих объектов имущества:

№	Наименование	Расположение	Состояние				Примечание
			Неуд.	Удов.	Хор.	Отл.	
1	Toyota Corolla, рег.№ 605BU02, 2008 г.в.	Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, ул.Сатпаева, д.22	-	удов.	-	-	См. стр. 13-14 Отчета

От Оценщика

От Заказчика

ТОО «Компания ЮЛСА:Оценка»



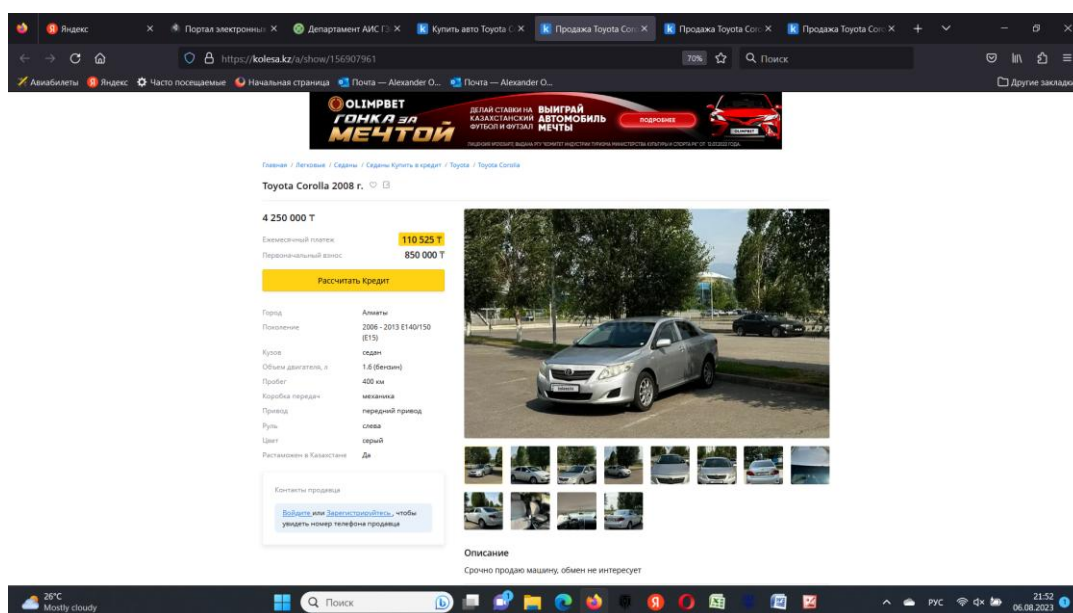
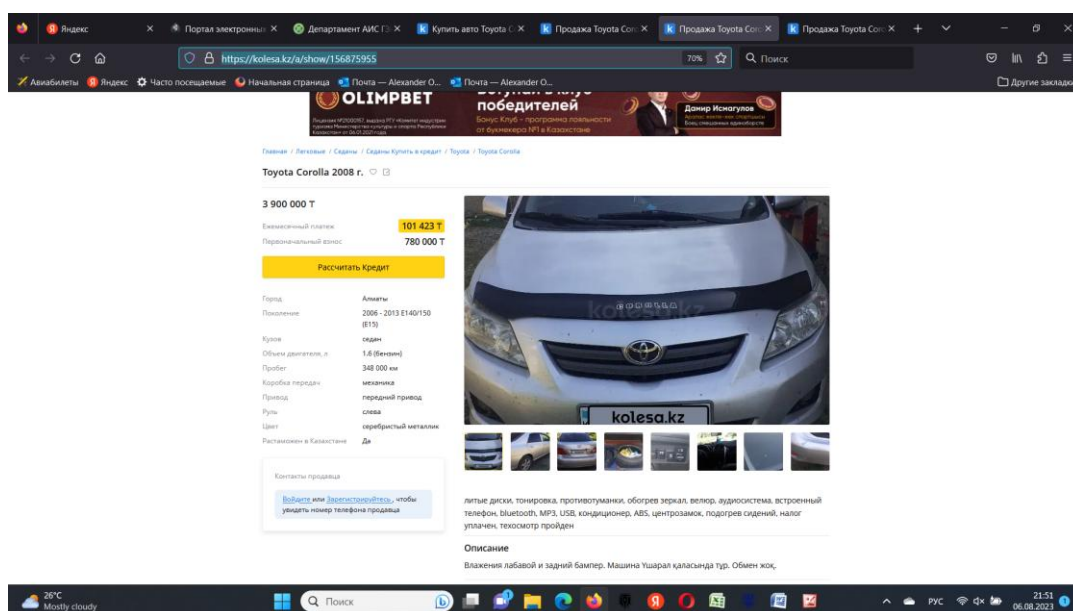
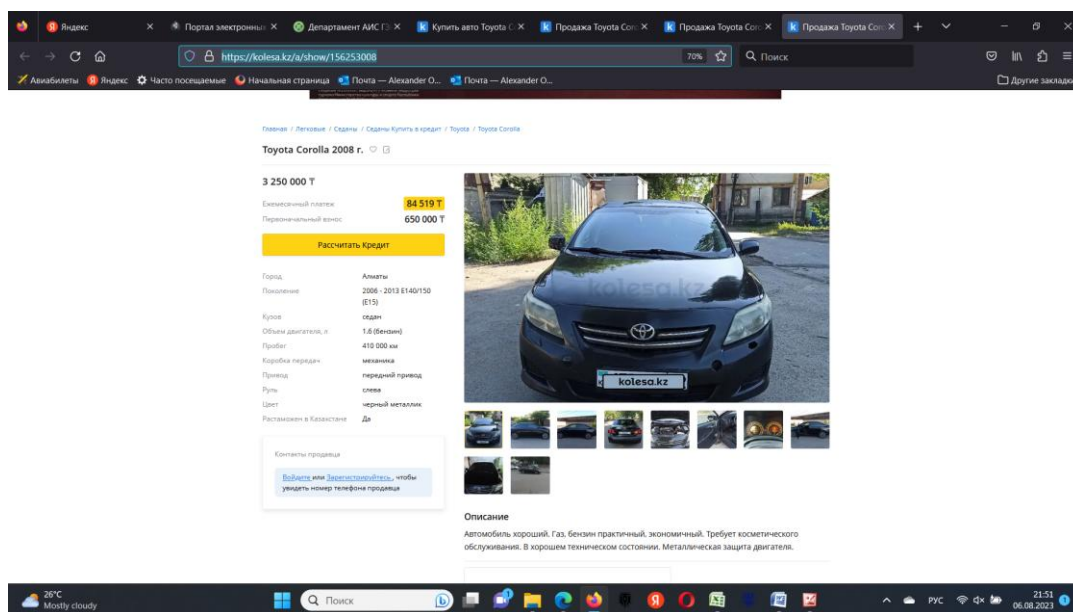
Опейкин А.

\_\_\_\_\_.

04 августа, 2023 г.

04 августа, 2023 г.

## **Приложение III: Аналоги объекта оценки**



## **КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



**Копии документов использованных в работе для составления отчета**



**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ** **KZ** **РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН**

Иесі/Владелец **НАО "КАЗНИТУ ИМ.К.И. САТПАЕВА"** C

Облыс/Область **Г. Алматы**

Аудан/Район **Бостандықский Район**

Елді мекен/Нас. пункт **Г. Алматы/G. Almaty**

Көше/Улица **Улица Сатпаева**

Үй/Дом **22** Пәтер/Кв

Бастапқы тіркеу күні/Дата первичной регистрации ТС **05.12.2008**

Айырықша белгілер/Особые отметки **Т/П АГ00140702,ЗАМ.**

**ГРНЗ И СРТС ИЗМ. НАИМ. ОР-ИИ, КВТ 71 СЕДАН**

ӨП берген/Выдано ОП **№ 019** (қолы/подпись)

М.О./М.П. **" 05 " Сентября 2015 ж/г**

**AQ № 00032059**

Shot on Y17  
Vivo AI camera

**КӨЛІК ҚҰРАЛЫНЫҢ ТІРКЕЛУ КУӘЛІГІ**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС**  
**CERTIFICAT D'IMMATRICULATION**

Тіркеу №/Регистрационный № **605BU02** A

Маркасы, үлгісі/Марка, модель **Toyota Corolla** D

Шығарылған жылы/Год выпуска ТС **2008** B

Көлік санаты/Категория ТС **B**

Сәйкестендіру немері/Идентиф. номер (VIN) **JTNBV58E203521562**

Шанақ №/Кузов № **JTNBV58E203521562** E

Шасси (Рама) №

Өндіруші ел/Страна изготовитель **Зарубежное**

Түсі/Цвет **Серебристый Металлик**

Қозғалтқыш көлемі/Объем двигателя, см.куб. **1598**

Рұқсат етілген ең ауыр салмағы/Разрешенная max масса,kg **1450** F

Жүктемесіз салмағы/Масса без нагрузки,kg **1050** G

**AQ № 00032059**

Shot on Y17  
Vivo AI camera