

ОО «EXPERT Business Consulting KZ»
г. Астана, пр. Богенбай батыра, 32/1
БИН 090 740 001 306;
ИИК KZ589 98BTB 00000 93326; БИК TSESKZKA

Квалификационное
свидетельство оценщика
№ ППНО-0278-ОДИ от
13.07.2018г.

Член ПО СРО «Палата
Профессиональных
независимых
оценщиков»

«Утверждаю»

Директор ОО «EXPERT Business Consulting KZ»

Аминов А.С.

«12» октября 2023г.



ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект оценки:	Автомашина Land Rover Range Rover, 2017 г.в., рег. № 111BR01
Местонахождение объекта:	г. Астана, ул. Ауэзова, д. 14
Заказчик:	РГУ «Департамент государственного имущества и приватизации г. Астаны Комитета государственного имущества и приватизации г. Министерства финансов РК» г. Астана, р-н Байконур, ул. А.Жубанова, д. 16; БИН 120 340 010 824; ИИК KZ920 70101 KSN00 00000; БИК KKMFKZ2A
Собственник:	ОО «САРЫАРКА ИНВЕСТ РК»
Основание для оценки:	Договор о государственных закупках услуг № 18-К от 07.02.2023г.
Отчет №:	18-К-24
Дата оценки:	12/10/2023 г.
Дата составления отчета:	12/10/2023 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки:	Принятие управленческих решений за исключением обеспечения при заключении договора залога, а также реализации заложенного имущества
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Оценщик:	Аминов Аскар Серикович (ИИН 821214301025); Действительный Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»; Трудовой договор заключен с ОО «EXPERT Business Consulting KZ» (БИН 090 740 001 306)

г. Астана 2023 г.

Содержание отчета

	стр.
РАЗДЕЛ 1. Общие сведения об отчете	3
1.1. Основание проведения и задание на оценку	3
1.2. Сведения об оценщике	3
1.3. Допущения и ограничительные условия	4
1.4. Перечень документов, использованных при проведении оценки	4
1.5. Используемая терминология	4
РАЗДЕЛ 2. Общая информация и описание объекта оценки	5
РАЗДЕЛ 3. Расчетная часть отчета	6
3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете	6
3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов	8
3.3. Согласование результатов оценки	11
РАЗДЕЛ 4. Заключительная часть	12
Приложение 1. Фотоматериал объекта оценки	13
Приложение 2. Копии Квалификационного свидетельства и Свидательства о членстве в палате	14
Акт осмотра	15
Копия Свидательства о регистрации транспортного средства	16

Раздел 1. Общие сведения об отчете

1.1. Основание проведения и задание на оценку

Объект оценки	Автомашина Land Rover Range Rover, 2017 г.в., пер. № 111BR01
Идентификация оцениваемого имущества	Движимое имущество
Состав оцениваемых прав	Право частной собственности
Дата оценки	12/10/2023 г.
Дата составления отчета	12/10/2023 г.
Дата осмотра	12/10/2023 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 18-К от 07.02.2023 г.
Адрес регистрации имущества	г. Астана, р-н Алматы, ул. Сембинова, д. 36
Собственник	ТОО «САРЫАРКА ИНВЕСТ РК»
Заказчик оценки	РГУ «Департамент государственного имущества и приватизации г. Астаны Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов РК» г. Астана, р-н Байконур, ул. А.Жубанова, д. 16; БИН 120 340 010 824; ИИК KZ920 70101 KSN00 00000; БИК KCMFKZ2A
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки	Принятие управленческих решений за исключением обеспечения при заключении договора залога, а также реализации заложенного имущества
Вид оценки	Инициативная
Перечень правоустанавливающих и иных документов, относящихся к объекту оценки, используемых при проведении оценки	Акт описи, оценки и или приема-передачи имущества № 63 от 09.10.2023 г.; Свидетельство о регистрации ТС ZV № 00033662 от 21.02.2018 г.
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	Текущее использование
Требования к отчету об оценке	Результаты оценки представить в виде развернутого письменного отчета

1.2. Сведения об оценщике

Оценщик:

- Аминов Аскар Серикович (ИИН 821214301025);
- г. Астана, пр. Богенбай батыра, 32/1;
- Квалификационное свидетельство оценщика № ППНО-0278-ОДИ от 13.07.2018 г.;
- Действительный Член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»;
- Договор страхования гражданско-правовой ответственности оценщика № 433-21-150-0000259 от 19.07.2022 г.;
- Трудовой договор заключен с ТОО «EXPERT Business Consulting KZ», г. Астана, пр. Богенбай батыра, 32/1, БИН 090 740 001 306, ИИК KZ589 98BTB 00000 93326, БИК TSESKZKA

1.3. Допущения и ограничительные условия

Сертификат качества оценки ограничивается следующими допущениями и условиями, являющимися неотъемлемой частью Настоящего Отчета.

- В соответствии с целями оценки Оценщиком не проводилась оценка прав собственности на оцениваемые активы, не анализировалось их наиболее эффективное использование.
- Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и лишь согласно указанного назначения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Прав оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в отчете.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы по оцениваемым объектам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные при оценке и подготовке отчета, были получены из проверенных источников и считаются достоверными.

7. От оценщика не требуется свидетельствовать в суде или иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по вызову суда.
8. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных внешних условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, на стоимость оцениваемого имущества.
9. Публикация Отчета целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещается без его письменного согласия.

1.4. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Нормативно-правовые акты и стандарты оценки:

- Закон РК «Об оценочной деятельности в РК» от 10 января 2018 г. № 133-VI ЗРК;
- Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года № 501 Требования к форме и содержанию отчета об оценке;
- Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 Об утверждении стандартов оценки;
- Казахстанские Стандарты Оценки Имущества (СОИ), как наиболее полно описывающие термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.
- Международные Стандарты оценки (МСО), как определяющие основополагающие принципы, лежащие в основе оценочной деятельности.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Акт описи, оценки и или приема-передачи имущества № 63 от 09.10.2023 г.;
- Свидетельство о регистрации ТС ZV № 00033662 от 21.02.2018 г.

1.5. Используемая терминология

Рыночная стоимость

Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» определяет рыночную стоимость, как расчетную денежную сумму, 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.

Оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

Подход к оценке – способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;

Метод оценки – совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, совершаемых при оценке;

Дата оценки – день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;

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;

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;

Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

Раздел 2. Общая информация и описание объекта оценки

12/10/2023 г. был произведен выезд и осмотр объекта оценки, находящегося по адресу: г. Астана, р-н Байконур, ул. Чехова, д. 14.

Объект не используется по назначению.

Количественные и качественные характеристики объекта приняты на основании данных визуального осмотра.

Марка, модель ТС	Land Rover Range Rover
Тип ТС	Легковой
Категория ТС	В
Год выпуска ТС	2017
Регистрационный номер	111BR01
Двигатель:	
Тип двигателя	Бензин
Объем двигателя, см ³	4 999
Кузов:	
Идентиф. номер (VIN)	SALGA3FE0HA349724
Цвет кузова	Черный
Расположение руля	Левое
Разрешенная max масса, кг	3 100
Масса без нагрузки, кг	2 550
Коробка переменных передач	Автоматическая
Салон	Кожанный
Пробег, км	Не установлен
Состояние ТС	Хорошее

Примечание: при осмотре автомашины выяснить пробег, а также удостовериться в работоспособности узлов и агрегатов не представилось возможным, т.к. аккумулятор в неисправном состоянии (разряжен). Оценщик оценивает техническое состояние оцениваемого транспортного средства как хорошее, что означает бывшее в эксплуатации ТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. Если будет установлено иное техническое состояние объекта, то расчеты необходимо будет скорректировать.

Раздел 3. Расчетная часть отчета

3.1. Методология оценки и обоснование выбора подходов и методов, примененных в данном отчете

Во многих (но не во всех) государствах в процессе оценки признаются три подхода к оценке: подход, основанный на сравнении продаж; подход, основанный на капитализации дохода, и затратный подход. Наличие развитого рынка делает затратный подход менее значимым, однако недостаток рыночных данных приводит к тому, что затратный подход становится преобладающим. Законы некоторых государств не допускают или ограничивают применение одного или большего числа из этих подходов. Если таких ограничений нет, и не существует других неустранимых причин для явного исключения, оценщику целесообразно рассмотреть применимость каждого из трех подходов. В некоторых государствах предписывается совместное использование каждого из подходов, за исключением случаев, когда оценщику удастся обосновать недостаток подкрепляющих данных и привести иную вескую причину для отказа от применения определенного подхода.

Определение стоимости объекта оценки проводится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются специальные оценочные подходы. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Основными подходами в оценке являются:

- затратный, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимости;
- рыночный (сравнительный), отражает совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложения, конкуренцию, ограничения и т.д.);
- доходный, отражает точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный – с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объекта, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

В соответствии с п.п. 1 п.1 ст. 14 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника».

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект большей суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

При оценке установок, машин и оборудования применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа.

Затратный подход часто оказывается единственным возможным при оценке установок, машин и оборудования специального назначения, уникальных объектов, изготовленных по индивидуальным заказам и не имеющих аналогов на рынке. Применение этого подхода также оправдано в случаях исчисления налога на имущество, страхования отдельных составляющих имущества, при судебном разделе имущества между собственниками, при распродаже имущества на открытых торгах, а также бухгалтерского учета основных средств и при их переоценке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки базовой служит стоимость воспроизводства или стоимость замещения. При определении стоимости воспроизводства или стоимости замещения учитываются все затраты, включая затраты на транспортировку, такелажные работы, монтаж, запуск в эксплуатацию.

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. определение полной стоимости воспроизводства или замещения.
2. определение потерь стоимости в результате физического износа.
3. определение потерь стоимости в результате функционального устаревания.
4. определение потерь стоимости в результате экономического устаревания.

Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода. Методы затратного подхода можно разделить на 2 группы:

1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат применяются для оценки стоимости специальных специализированных установок, машин и оборудования. К ним относятся:
 - а) метод позлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимости отдельных элементов объекта оценки, затрат на и приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
 - б) 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;
 - в) метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.
2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости универсальных установок, машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:
 - а) метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;
 - б) индексный метод (по трендам изменения цен);
 - в) метод удельных ценовых показателей заключается в расчете на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительность, мощности и т.д.), массы или объема.

В результате анализа возможности применения затратного подхода, оценщик пришел к выводу о целесообразности его использования в данной ситуации.

Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

Методы сравнительного подхода – методы, основанные на анализе сделок продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для проведения соответствующих корректировок:

- метод сравнительного анализа продаж – определение стоимости движимого имущества путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым, после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними;
- метод рыночной информации – определение стоимости движимого имущества путем анализа информации о предложениях и спросе на сложившемся рынке с учетом месторасположения оцениваемого объекта;

- иные методы, предусмотренные действующим законодательством.
В связи с отсутствием достоверной информации о сделках купли-продажи и предложениях на продажу объектов аналогичному оцениваемому, Оценщик исключил данный подход из расчетов.

Доходный подход

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получить с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости установок, машин и оборудования на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

В рамках данного исследования, согласно п.п. 1 п.1 ст. 11 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»: «Оценщик имеет право: самостоятельно применять методы оценки и подходы к оценке в соответствии со стандартами оценки и (или) с международными стандартами с указанием источника», оценщик посчитал нецелесообразным использовать доходный подход. Доходный подход обоснованно применим только тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, затем необходимо знать историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных). В данном случае, заказчиком оценки не были предоставлены никакие данные, позволяющие сделать реалистичный прогноз, заслуживающий доверия.

В данном Отчете доходный подход не применяется, поскольку объекты оценки не приносят владельцу прибыль, и величина будущих выгод от владения объектом не может быть определена.

Вывод:

В связи с вышеизложенными аргументами и обоснованиями отказа и применения того или иного подхода, Оценщик пришел к выводу, что в рамках данного отчета, при определении рыночной стоимости, наиболее приемлемым и достоверным является метод замещения или аналого-параметрический метод в рамках затратного подхода.

3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект большей суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

При оценке машин и оборудования применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копией оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа.

Затратный подход часто оказывается единственно возможным при оценке машин специального назначения, уникальных объектов, изготовленных по индивидуальным заказам и не имеющих аналогов на рынке. Применение этого подхода также оправдано в случаях исчисления налога на имущество, страхования отдельных составляющих имущества, при судебном разделе имущества между собственниками, при распродаже имущества на открытых торгах, а также бухгалтерского учета основных средств и при их переоценке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки базой служит стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения.
2. Определение потерь стоимости в результате физического износа.
3. Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания.
4. Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания.

Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода.

При оценке объектов Оценщиком было принято решение рассчитать стоимость методом замещения в рамках затратного подхода.

Определение восстановительной стоимости

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства объекта оценки) – сумма затрат в рыночных ценах (существующих на дату проведения оценки) на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства – это определение стоимости замены старого объекта на его точную новую копию. Однако, часто определить стоимость воспроизводства невозможно, т.к.

модель, например, снята с производства. Тогда прибегают к определению стоимости замещения, т.е. стоимости функционального аналога реального объекта. Зачастую этот способ бывает единственно возможным, при этом аналог может быть несколько дороже или дешевле точной копии. Как правило, стоимость замещения меньше стоимости воспроизводства (современные аналоги имеют более дешевую технологию).

№ п/п	Объект оценки		Аналог	
	Наименование, модель, марка	Наименование, модель, марка	Источник информации	Восстановительная стоимость, тг./шт.
1	Автомашина Land Rover Range Rover, 2017 г.в., пер. № 111BR01	Автомашина Land Rover Range Rover HSE 4.4L, AWD	Автосалон Terra Motors г. Астана, Коргалжинское шоссе, д. 75 Тел.: 8 701 974 94 41	111 000 000

Расчет износа

Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского или статистического учета. Существуют три вида износа: физический, функциональный и внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Износ характеризует потерю стоимости объекта.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физическим износом машин и оборудования называется изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении. Скорость изнашивания деталей оборудования зависит от многих причин: условий и режима работы; материала, из которого они изготовлены; характера смазки трущихся поверхностей; удельного усилия и скорости скольжения; температуры в зоне сопряжения; состояния окружающей среды (запыленность и др.).

Величина износа характеризуется установленными единицами длины, объема, массы и др. Определяется износ по изменению зазоров между сопрягаемыми поверхностями деталей, появлению течи в уплотнениях, уменьшению точности обработки изделия и др. Износы бывают нормальными и аварийными.

Различают следующие виды износа:

- Механический износ.
- Абразивный износ.
- Смятие.
- Усталостный износ.
- Износ при заедании.
- Коррозийный износ.

Физическим износом первого рода называется износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации.

Физическим износом второго рода называется износ, возникший вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушения норм эксплуатации и т.д.

Непрерывным износом называется постепенное снижение технико-экономических показателей объекта при правильной, но длительной эксплуатации. Один из видов непрерывного износа – механический износ узлов и деталей, влияющий в основном на движущие части машин и механизмов.

Аварийным износом называется быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной.

Скрытым износом называется износ, который непосредственно не влияет на технические параметры оборудования, но увеличивает вероятность аварийного износа.

Глобальным износом называется износ, распространяющийся на весь объект в целом.

Локальным износом называется износ, в разной степени поражающий различные узлы и детали объекта.

Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с экономической точки зрения.

Неустранимый износ, т.е. износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение (ремонт оборудования или замена деталей и узлов) превышает прирост стоимости соответствующего объекта.

В данном случае присутствует износ первого рода, факторы физического износа второго рода, аварийного и неустранимого износа, не наблюдаются.

В общем случае износ машин и оборудования в целом может быть определен как снижение потребительских свойств в зависимости от наработки. Для определения величины физического износа пользуются различными методами.

В дальнейших расчетах был использован косвенный метод определения физического износа основанный на суждении оценщика о фактическом состоянии машины исходя из ее внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Физический износ определялся экспертным методом. Значения показателей износа приведены в таблице.

Характеристика физического состояния	Оценка состояния	Износ, %
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся ТС	Новое	0 – 10
Практически новое ТС, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	11 – 20
Бывшее в эксплуатации ТС, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	Хорошее	21 – 35
Бывшее в эксплуатации ТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	Удовлетворительное	36 – 60
Бывшее в эксплуатации ТС в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей и других ответственных узлов	Условно пригодное	61 – 80
Бывшее в эксплуатации ТС, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	Неудовлетворительное	81 – 90
ТС, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	Предельное, негодное к применению или лом	91 – 100

Функциональный (моральный) износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Для машин и оборудования это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Наиболее сложным аспектом оценки объекта оценки является оценка его функционального износа. Этот вид износа проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки.

Методикой по определению стоимости транспортных средств на момент предъявления (ЦСЭМЮРК, Алматы-1999г.), предусмотрен расчет корректировки на наличие признаков морального старения Глава 3, пункт 3.8.1. - ТС, бывшее в употреблении и не пользующееся спросом на рынке, может быть оценено по признаку морального старения на 10%, исходя из расчетной величины остаточной стоимости. Полученная в результате корректировки с учетом всех рассмотренных ранее факторов оценка может назначаться в размере до 30%, если на момент осмотра прекращен выпуск ТС оцениваемой модели, и дополнительно до 15%, в случае прекращения выпуска запасных частей для этого ТС.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине.

Довольно часто, особенно в настоящее время, недоиспользование оборудования происходит не из-за внешних причин, а в связи с плохим управлением на конкретном предприятии, плохой работой служб маркетинга и пр. Поэтому прежде чем рассчитывать обесценивание, оценщик должен глубоко разобраться в ситуации не только на предприятии, но и в смежных отраслях техники, использующих аналогичное оборудование, учесть региональные и местные особенности. Экономическое устаревание – функция внешнего влияния, которое воздействует на предприятие в целом, а не на каждый актив в отдельности или их группу. Обычно при расчете величины экономического устаревания используют принцип замещения, т.е. с учетом полезности объекта, а поскольку полезность машины в связи с недоиспользованием меньше, чем у машины, работающей с полной производительностью, то и стоимость уменьшается.

Степень потери стоимости в процентах определяется по формуле:

$$\text{недоиспользование} = \left[1 - \left(P/p \right)^n \right] \times 100\%$$

где: P, p – реальная и расчетная производительность соответственно;

n – показатель степени (фактор "экономии на размере", или коэффициент торможения цены").

Корректировка учитывающая внешние факторы, влияющие на стоимость. Приобретение имущества посредством аукциона, как правило, менее привлекательно для потенциальных

покупателей, чем покупка аналогичного объекта на открытом рынке, т.к. предполагает выполнение определенных действий и соблюдения ряда процедур. Кроме того, на товар, приобретенный на аукционе, отсутствуют сертификаты качества и гарантия. Такие обязательства однозначно снижают его стоимость, в данном случае внеслась корректировка в размере 20%.

Расчет совокупного износа

Совокупный износ объекта оценки определяется как сумма потерь стоимости под действием всех факторов устаревания (износа). Совокупный износ можно рассчитать через коэффициент, учитывающий потерю стоимость от всех видов обесценения по формуле:

$$I = (1 - I_{\phi}) \cdot (1 - I_{\text{функц}}) \cdot (1 - I_{\text{э}}),$$

где: I_{ϕ} – коэффициент физического износа;

$I_{\text{функц}}$ – коэффициент функционального (морального) устаревания;

$I_{\text{э}}$ – коэффициент экономического устаревания.

Совокупный износ объектов оценки в данном случае составит, округленно:

№ п/п	Наименование, модель	Процент физического износа	Процент функционального (морального) устаревания	Коефф. эконом. устареван. (Кэ)	Коефф. совокуп. износа (И)
1	Автомашина Land Rover Range Rover, 2017 г.в., рег. № 111BR01	35%	30%	20%	0,364

Стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная затратным подходом, с учетом износов будет равна:

$$C_p = C_{\text{пв}} - C_{\text{и}} = C_{\text{пв}} - (C_{\text{пв}} \times I)$$

где, $C_{\text{пв}}$ – полная стоимость воспроизводства;

$C_{\text{и}}$ – потеря стоимости в результате совокупного износа;

I – совокупный износ объекта оценки.

Таблица расчета рыночной стоимости:

№ п/п	Наименование, модель	Коефф. совокуп. износа (И)	Восстановительная ст-ть, тенге (Спв)	Округленная рыночная стоимость, тенге
1	Автомашина Land Rover Range Rover, 2017 г.в., рег. № 111BR01	0,364	111 000 000	40 404 000
Общая итоговая стоимость				40 404 000

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества, определенная затратным подходом составляет 40 404 000 тенге.

3.3. Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода и если результаты, полученные разными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза.

Раздел 4. Заключительная часть

Используя имеющуюся в нашем распоряжении информацию и на основе ее анализа, Оценщик пришел к заключению, что среднерыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 12/10/2023г., с учетом округления составляет:

40 404 000 (Сорок миллионов четыреста четыре тысячи) тенге

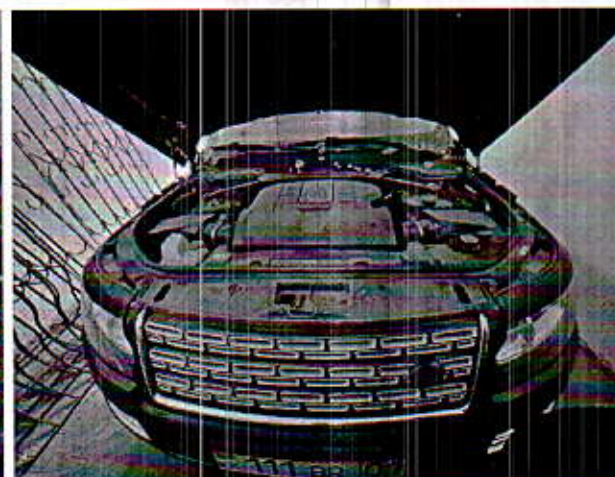
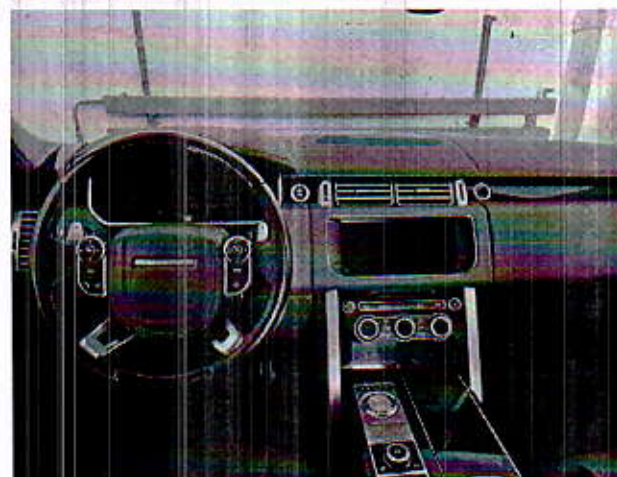
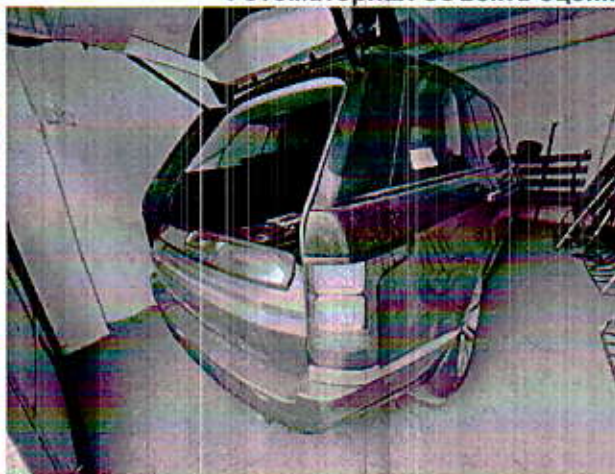
Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

ОТЧЕТ СОСТАВИЛ:

Оценщик
ТОО «EXPERT Business Consulting KZ»
Лицензия ФЛ-01222 №0048831 от 11/01/2008г.
выдана Комитетом регистрационной службы МЮ РК

Аскар Серикович
Аминов

Приложение 1
Фотоматериал объекта оценки







АКТ ОСМОТРА ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

Характеристика транспортного средства		
Марка, модель	Land Rover Range Rover	
Год выпуска	2017	
Гос. номер	111BR01	
Объем двигателя, куб.см	4 999	
Пробег/часы раб., км./маш-час	Не установлен	
Вместимость, мест	4	
Расположение руля	<input checked="" type="checkbox"/> Левый <input type="checkbox"/> Правый	
Тип кузова	<input checked="" type="checkbox"/> Джип <input type="checkbox"/> Седан <input type="checkbox"/> Пикап <input type="checkbox"/> Хетчбек <input type="checkbox"/>	
Тип топлива	<input type="checkbox"/> Газ <input checked="" type="checkbox"/> Бензин <input type="checkbox"/> Дизель <input type="checkbox"/>	
Комплектация транспортного средства		
Характеристика и элементы	Значение, наименование, исполнение	Состояние
Цвет кузова	Черный	<input checked="" type="checkbox"/> хор <input type="checkbox"/> удов <input type="checkbox"/> не удов
Салон	<input type="checkbox"/> Велюр <input checked="" type="checkbox"/> Кожа <input checked="" type="checkbox"/> с подогревом	<input checked="" type="checkbox"/> хор <input type="checkbox"/> удов <input type="checkbox"/> не удов
Топливная система	<input checked="" type="checkbox"/> Впрыск <input type="checkbox"/> Карбюратор <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Привод(ходовая часть)	<input type="checkbox"/> Передний <input type="checkbox"/> Задний <input checked="" type="checkbox"/> Полный	<input type="checkbox"/> хор <input type="checkbox"/> удов <input type="checkbox"/> не удов
Коробка передач	<input checked="" type="checkbox"/> АКПП <input type="checkbox"/> МКПП <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Стеклоподъемники	<input checked="" type="checkbox"/> с эл. прив <input type="checkbox"/> без эл. привода	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Кондиционер	<input checked="" type="checkbox"/> Есть <input type="checkbox"/> Нет	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Люк	<input checked="" type="checkbox"/> Есть <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> с эл. приводом	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Магнитола	<input checked="" type="checkbox"/> Есть <input type="checkbox"/> Нет	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Центральный замок	<input checked="" type="checkbox"/> Есть <input type="checkbox"/> Нет	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Подушки безопасности	<input checked="" type="checkbox"/> Есть (Передние, Боковые) <input type="checkbox"/> Нет	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Гидроусилитель руля	<input checked="" type="checkbox"/> Есть <input type="checkbox"/> Нет	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Наружные зеркала	<input checked="" type="checkbox"/> Есть <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> с обогрев <input checked="" type="checkbox"/> с эл.привод	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Осветительные приборы	<input checked="" type="checkbox"/> Ксенон <input type="checkbox"/> Галоген <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> хор <input type="checkbox"/> удов <input type="checkbox"/> не удов
Система охлаждения	<input checked="" type="checkbox"/> Жидкост. <input type="checkbox"/> Воздушная <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Тормозная система	<input checked="" type="checkbox"/> Дисковая <input type="checkbox"/> Барабанная <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Навесное оборудование	<input type="checkbox"/> Ковш <input type="checkbox"/> Нож <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> рабочее <input type="checkbox"/> не рабочее
Специальные характеристики		
Объем цистерны		
Высота подъема		
Вылет стрелы		
Объем ковша		
Ширина жатки		
Производительность		
Общее заключение по состоянию транспортного средства:	<input type="checkbox"/> отличное <input checked="" type="checkbox"/> хорошее <input type="checkbox"/> удовлетворит. <input type="checkbox"/> не удовлетворит.	

Примечание:

Цель оценки:

Местонахождение ТС:

Заказчик оценки:

Собственник ТС:

Телефон для связи:

Осмотр произвел:

При осмотре присутствовал:

Дата осмотра:

Принятие управленческих решений

г. Астана, ул. Ауэзова, д. 14

РГУ «Департамент государственного имущества и приватизации г. Астаны КГИП МФ РК»

ТОО «САРЫАРКА ИНВЕСТ РК»

Аминов А.С.

Ибрагимов С.А.

"12" октября 2023 год

Подпись

Подпись

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ		KZ	РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН	
Иесі/Владелец ТОО "САРЫАРКА ИНВЕСТ РК"				
Облыс/Область		Г. Астана		
Аудан/Район		Район "Алматы"		
Елді мекен/Нас. пункт		Г. Астана/Г. Astana		
Көше/Улица		Улица Сембинова		
Үй/Дом		36. Пәтер/Кв		
Бастанқы тіркеу күні/Дата первичной регистрации ТС 20.02.2018				
Айрықша белгілер/Особые отметки Т/П				
ZJ00197674, ПФС, КВТ 405, Астана-К.				
ЭП берген/Выдано АП				
М.О./М.П.		21. Февраля 2018 ж/г		
ZV № 00033662				

КӨЛІК ҚҰРАЛЫН ТІРКЕУ КҮӘЛІГІ СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС CERTIFICAT D'IMMATRICULATION	
Тіркеу №/Регистрационный №	111BR01 A
Маркасы, үлгісі/Марка, модель	Land Rover Range Rover
Шығарылған жылы/Год выпуска ТС	2017
Көлік санаты/Категория ТС	B
Сейкестендіру нөмірі/Идентиф. номер (VIN)	SALGA3FE0HA349724
Шасси №/Кузов №	SALGA3FE0HA349724
Шасси (Рама) №	
Өндіруші елі/Страна изготовителя	Зарубежная
Түсі/Цвет	Черный
Қойылған қалемі/Объем двигателя, см.куб.	4999
Рұқсат етілген ең ауыр салмағы/Разрешенная max масса, кг	3100
Жүктеменсіз салмағы/Масса без нагрузки, кг	2550
ZV № 00033662	