

**Товарищество с ограниченной ответственностью «Оценочная Компания
«ФениксКоммерц»**

Свидетельство о государственной
регистрации юридического лица
№10100282463355

Выдана управлением юстиции
города Усть-Каменогорск Департамента
юстиции Восточно-Казахстанской области



Утверждаю:

Директор ТОО

Юдина К. Г.

Отчёт № 080/02/2026
ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Наименование объекта оценки:	Недостроенный объект (завод) «Строительство автозавода полного цикла АО «Азия Авто Казахстан» и земельные участки с прилегающими зданиями и сооружениями в комплексе (кадастровый номер: 05:068:086:170, 05:068:086:162, 05:085:043:317, 05:085:043:038)
Местонахождение объекта оценки:	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
Дата проведения осмотра:	27 февраля 2026 года.
Дата оценки:	По состоянию на 27 февраля 2026 года.
Дата составления отчета:	27 февраля 2026 года.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Назначение оценки:	Для целей приватизации
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости.
Основания для проведения оценки:	Рабочее задание №1 от 27.02.2026 года к Договору о государственных закупках услуг №120240019160/260061/00 от 27 февраля 2026 года.
Сведения об оценщике-юридическое лицо:	Товарищество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ФениксКоммерц"", БИН 180840010137 Юридический адрес: Республика Казахстан, ВКО, г. Усть-Каменогорск, ул. ПРОТОЗАНОВА, 55, 6 ИИК KZ418562203116445118 в АО "Банк Центр Кредит", БИК КСJBKZKX
Наименование оценщика – физического лица и реквизиты:	Лебединский Александр Петрович, ИИН 920829350570 Квалификационное свидетельство оценщика ППНО-0031-ОНИ от 13.07.2018 года; Свидетельство № фл-002 от 01.01.2026 года, действительно до 31.12.2026 года (ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков»)
Заказчик:	Государственное учреждение "Восточно-Казахстанский департамент государственного имущества и приватизации Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан", БИН: 120240019160 Юридический адрес: РК, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Тохтарова, 35 ИИК KZ92070101KSN0000000 в РГУ "КОМИТЕТ КАЗНАЧЕЙСТВА МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РК", БИК ККМFKZ2A
Рыночная стоимость:	23 143 488 000 (Двадцать три миллиарда сто сорок три миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч) тенге
Страхование ответственности Оценщика:	Гражданско-правовая ответственность по оценочной деятельности застрахована на сумму 19 660 000 тенге в АО "Страховая компания «Freedom Finance Insurance». Договор серии № Ф-25-312-00000105 добровольного страхования гражданско-правовой ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика от 22.04.2025 г.

Директор:

Юдина К. Г.

Оценщик:

Лебединский А. П.

г. Усть-Каменогорск, 2026 год.



Сопроводительное письмо

к Отчету об оценке № 080/02/2026
от 27.02.2026 года

Руководителю ГУ "Восточно-Казахстанский департамент государственного имущества и приватизации Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан"
г-ну Кадырбаеву Т. О.

Уважаемый Талгат Омирбекович!

Мы рады передать Вам полный повествовательный отчет об оценке рыночной стоимости недостроенного объекта (завод) «Строительство автозавода полного цикла АО «Азия Авто Казахстан» и земельные участки с прилегающими зданиями и сооружениями в комплексе (кадастровый номер: 05:068:086:170, 05:068:086:162, 05:085:043:317, 05:085:043:038), который был подготовлен независимым оценщиком ТОО "Оценочная Компания "ФениксКоммерц"" на основании Рабочего задания №1 от 27.02.2026 года к Договору о государственных закупках услуг №120240019160/260061/00 от 27 февраля 2026 года.

Цель данной оценки состоит в том, чтобы подготовить отчет о рыночной стоимости на 27 февраля 2026 года, для целей приватизации.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки были использованы: метод сравнительного анализа в рамках Сравнительного подхода, метод укрупненных показателей стоимости строительства в рамках Затратного подхода.

Результаты анализа предоставленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что:

№	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости объекта оценки
1	Здания	3 013 256 000 (Три миллиарда тринадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) тенге
2	Земельный участок (кад.номер 05-068-086-170), общей площадью 331,8 га.	12 720 408 000 (Двенадцать миллиардов семьсот двадцать миллионов четыреста восемь тысяч) тенге
3	Земельный участок (кад.номер 05-068-086-162), общей площадью 167,395 га.	6 640 853 000 (Шесть миллиардов шестьсот сорок миллионов восемьсот пятьдесят три тысяч) тенге
4	Земельный участок (кад.номер 05-085-043-317), общей площадью 12,9728 га.	584 858 000 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч) тенге
5	Земельный участок (кад.номер 05-085-043-038), общей площадью 3,0084 га.	145 911 000 (Сто сорок пять миллионов девятьсот одиннадцать тысяч) тенге
6	Сооружения	38 202 000 (Тридцать восемь миллионов двести две тысячи) тенге
Итого:		23 143 488 000 (Двадцать три миллиарда сто сорок три миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч) тенге

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» № 133-VI от 10 января 2018 года, стандартами оценки и иными нормативно-правовыми актами в области оценки, действующими на территории Республики Казахстан.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор
ТОО "Оценочная Компания "ФениксКоммерц""



Юдина К. Г.



СОДЕРЖАНИЕ		
№	Наименование	Страница
Раздел 1.	Общие сведения об отчете	4-6
	1.1. Основания для проведения оценки 1.2. Задание на оценку 1.3. Список оценщиков и исполнителей, квалификационная характеристика 1.4. Допущения и ограничительные условия 1.5. Законодательные и нормативные акты, используемые при оценке 1.6. Перечень документов, использованных при проведении оценки 1.7. Основные термины и определения, применяемые в отчете.	
Раздел 2.	Общая информация и описание объекта оценки	7
	2.1. Краткая информация о районе расположения объекта оценки 2.2. Юридическое описание объекта оценки 2.3. Описание объекта оценки	
Раздел 3.	Расчетная часть отчета	10
	3.1. Анализ методологии оценки и выбор методов 3.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества Сравнительным подходом 3.3. Определение рыночной стоимости сооружений Затратным подходом 3.4. Согласование результатов	
Раздел 4.	Заключительная часть отчета	44
	4.1. Итоговое заключение о стоимости имущества	44
	Приложения	45



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки		
Договор на проведение оценки №	120240019160/260061/00	от 27 февраля 2026 года
1.2. Задание на оценку		
Оцениваемый объект:	Недостроенный объект (завод) «Строительство автозавода полного цикла АО «Азия Авто Казахстан» и земельные участки с прилегающими зданиями и сооружениями в комплексе (кадастровый номер: 05:068:086:170, 05:068:086:162, 05:085:043:317, 05:085:043:038)	
Местонахождение объекта:	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5	
Собственник/балансодержатель объекта оценки:	Государственное учреждение "Восточно-Казахстанский департамент государственного имущества и приватизации Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан"	
Вид оценки:	Обязательная (согласно Закона «Об оценочной деятельности» РК от 10/01/2018 г. № 133-VI (с изменениями от 05/10/2018 г.))	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости	
Назначение оценки:	Для целей приватизации, отчет не может быть использован для иных целей	
Дата оценки	27 февраля 2026 года (действительная дата оценки не более 6-ти месяцев)	
Дата отчета	27 февраля 2026 года	
Идентификация оцениваемого имущества	Недвижимое имущество – здания и сооружения, земельные участки	
Идентификация имущественных прав	Оценке подлежат: права собственности на объекты недвижимости (государственная собственность)	
База и тип устанавливаемой стоимости	Базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая получается при гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке, рыночная стоимость	
1.3. Список оценщиков и исполнителей, квалификационная характеристика		
Сведения об оценщике - юридическом лице:	Товарищество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ФениксКоммерц" , БИН/ИИН 180840010137 Юридический адрес: Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Протозанова, дом 55. ИИК KZ418562203116445118 в АО "Банк Центр Кредит", БИК KСJVKZKX	
Наименование оценщика – физического лица и реквизиты	Лебединский Александр Петрович, ИИН 920829350570 Квалификационное свидетельство оценщика ППНО-0031-ОНИ от 13.07.2018 года; Свидетельство № фл-002 от 01.01.2026 года ПО СРО «Палата Профессиональных Независимых Оценщиков».	
Сведения об обеспечении имущественной ответственности оценщика - физического лица	Гражданско-правовая ответственность по оценочной деятельности застрахована на сумму 19 660 000 тенге в АО "Страховая компания «Freedom Finance Insurance». Договор серии № Ф-25-312-00000105 добровольного страхования гражданско-правовой ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика от 22.04.2025 г.	

1.4. Допущения и ограничительные условия

Данный отчет об оценке состоит из 58 (Пятидесяти восьми) страниц. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.



Отчет об оценке действителен на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Источником информации о технических и иных характеристиках объекта служили: технические паспорта и др. документы, содержащие полную и достоверную информацию.

При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. За наличие скрытых дефектов, обнаружение которых визуальными или неразрушающими методами невозможно, ответственность оценщиком не принимается. Специальные исследования экологической ситуации техническим заданием на оценку не предусмотрены.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете.

Оценщик заявляет, что он не является собственником части оцениваемых активов и не имеет других имущественных интересов, связанных с данным объектом, которые могут вызвать сомнения в независимости и объективности оценщика. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в данном отчете.

Оценка была произведена, а Отчет составлен в соответствии с законодательных, нормативно-правовых актов РК, стандартов института оценки.

В данном отчете была использована информация, из официальных источников, также информация, предоставленная заказчиком. Со стороны оценщика не проводилась их дальнейшая проверка.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Публикация целиком, частями или отдельных ссылок на отчет, данные, содержащиеся в отчете, имена и профессиональные принадлежности оценщика запрещается без письменного согласия оценщика.

1.5. Законодательные и нормативные акты, используемые при оценке:

- Гражданский кодекс Республики Казахстан, принят Верховным Советом Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.01.2020 года);
- Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями от 31.12.2022 года);
- Стандарт оценки РК «Базы и типы стоимости» Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 03/05/2018 года № 519;
- Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05/05/2018 года № 519.
- Стандарт оценки «Оценка стоимости движимого имущества» Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 05/05/2018 года № 519.
- Стандарт оценки РК «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов» Утвержден приказом Министра финансов Республики Казахстан от 03/05/2018 года № 519.



1.6. Перечень документов, использованных при проведении оценки.

- Рабочее задание №1 от 27.02.2026 года к Договору о государственных закупках услуг №120240019160/260061/00 от 27 февраля 2026 года.

Данные, использованные при проведении оценки.

- Данные Национального банка РК (www.nationalbank.kz);
- <https://www.gosreestr.kz/ru/>

Иные ссылки предоставлены в отчеты более подробно.

1.7. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

- 1) **оценка** - определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- 2) **подход к оценке** - способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки;
- 3) **метод оценки** - совокупность действий юридического, финансово-экономического и организационно-технического характера, используемых для установления рыночной и иной стоимости объекта оценки;
- 4) **дата оценки** - день или период времени, на который определяется возможная рыночная или иная стоимость объекта оценки;
- 5) **оценочная деятельность** - предпринимательская деятельность, осуществляемая оценщиками, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости на определенную дату, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан;
- 6) **нормативные правовые акты в области оценочной деятельности** - акты, устанавливающие требования к проведению оценки, используемым подходам и методам, содержанию и форме отчетов об оценке;
- 7) **стандарты оценки** - нормативный документ, в котором устанавливаются для всеобщего и многократного использования правила, принципы и характеристики в области оценочной деятельности;
- 8) **отчет об оценке** - передаваемое заказчику письменное сообщение оценщика о результатах работы по оценке, соответствующее требованиям настоящего Закона;
- 9) **оценщик** – физическое лицо, имеющее лицензию на осуществление оценочной деятельности и обязательно являющееся членом одной из палат оценщиков;
- 10) **палата оценщиков** - самостоятельная организационно-правовая форма некоммерческой организации, создаваемая для защиты прав и законных интересов оценщиков.



2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Краткая информация о районе расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в рамках административной территории г. Усть-Каменогорск по адресу: Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5. Подъездные пути к объекту оценки удобны как для легкового, так и для грузового автотранспорта.

г. Усть-Каменогорск (каз. *Öskemen*) — крупнейший город на востоке Казахстана, административный центр Восточно-Казахстанской области с 1939 года. В IX—XIII веках на территории Прииртышья проживали племена найманов и кереев. В XV веке при формировании Казахского ханства эти племена вошли в Средний жуз. Осенью

1720 года на месте слияния рек Иртыш и Ульба была заложена Усть-Каменогорская крепость. В 1868 году она получила статус города. До 1932 года город входил в состав Томской губернии, Омской области, Семипалатинской губернии Киргизской АССР и Семипалатинского округа Казахской АССР. Расположен в восточной части Казахстана, в месте впадения Ульбы в Иртыш, примерно в 280 километрах к западу от горы Белухи, высшей точки Алтайских гор и 947 километрах от столицы — Нур-Султана. Эту область Алтайской горной системы исторически называют Рудным Алтаем.

Побережья Иртыша являлись местом проживания племён кыпчаков и найманов. В XV веке, племена живущие на территории современного Казахстана, объединились и вошли в состав Казахского ханства, которое состояло из 3 жузов (Старший, Средний, Младший). Кыпчаки и найманы, жившие в Восточном Казахстане, вошли в Средний жуз. В первой половине XVIII века, во время казахско-джунгарской войны, эти земли заняли джунгары. Те времена вошли в историю как годы великого бедствия. Усть-Каменогорский свинцово-цинковый комбинат холдинга Казцинк В послевоенные пятидесятые годы XX века началось освоение богатств Рудного Алтая металлургами, горняками и разведчиками недр, «главный штаб» которых сосредоточен в Усть-Каменогорске.

Современный Усть-Каменогорск — центр цветной металлургии Казахстана. В начале войны сюда было эвакуировано оборудование завода «Электроцинк» из города Орджоникидзе. Началось строительство первого в Казахстане цинкового электролитного завода. После войны в счёт репараций с фашистской Германии сюда было перевезено новейшее оборудование Магдебургского цинкового завода. В сентябре 1947 года УстьКаменогорский цинковый завод выдал первые слитки металла, а в 1952 году он был преобразован в свинцово-цинковый комбинат (УК СЦК), который ныне является головным

в холдинге Казцинк, дочерней компании швейцарского концерна Glencore International. В октябре 1949 года выпустил первую партию своей продукции Ульбинский металлургический завод (УМЗ), который в советское время был «почтовым ящиком», а его

работников называли «почтовиками». Его профилем являются топливо для АЭС и урановые, бериллиевые и прочие редкоземельные металлы и соединения. В 1965 году в районе Согра вверх по Ульбе был запущен титано-магниевый комбинат (УК ТМК) с полным циклом производства титана. В 18 километрах на северо-запад от города в границах Берёзовско-Белоусовского рудного поля располагается Белоусовское и Берёзовское месторождения полиметаллических руд.



2.2. Юридическое описание объекта оценки

Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты и прочих данных, предоставленных Заказчиком.

Оцениваемые права:	Оценке подлежит: права собственности на объекты недвижимости (государственная собственность).
Собственник/балансодержатель объекта оценки:	Государственное учреждение "Восточно-Казахстанский департамент государственного имущества и приватизации Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан"
Наличие обременений и ограничений:	Отсутствует документальное подтверждение обременений.

2.3. Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой недостроенный объект (завод) «Строительство автозавода полного цикла АО «Азия Авто Казахстан» и земельные участки с прилегающими зданиями и сооружениями в комплексе (кадастровый номер: 05:068:086:170, 05:068:086:162, 05:085:043:317, 05:085:043:038), находящегося по адресу: Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5. Осмотр данного имущества был проведен по месту нахождения объекта оценки 27 февраля 2026 года. Технические паспорта отсутствуют, описание было составлено в результате визуального осмотра, а так же в соответствии с рабочим заданием. В настоящее время объекты оценки не используются по прямому назначению, общее состояние объектов – удовлетворительное.

Ниже приведена основная характеристика объекта и его конструктивные элементы, представленные для удобства в табличной и описательной форме (См. таблицы 1-3).

Таблица 1 «Подробное описание зданий»

№ п/п	Наименование имущества	Состояние
Недостроенный объект (завод) «Строительство автозавода полного цикла АО «Азия Авто Казахстан» и земельные участки с прилегающими зданиями и сооружениями в комплексе (кадастровый номер: 05:068:086:170, 05:068:086:162, 05:085:043:317, 05:085:043:038), а также включая все расположенные на его территории товарно-материальные ценности, находящиеся на территории, расположенной по адресу: ВКО, Глубоковский район, Фрунзенское с/о, учетный квартал 086, строение 5, г. Усть-Каменогорск ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5.		
1	2-х этажный корпус временного проживания №3, 1032 (м2). 05:068:086:170:1/Ж	удовлетворительное
2	2-х этажный корпус временного проживания №1, 1044.1 (м2). 05:068:086:170:1/З	удовлетворительное
3	2-х этажный Административно-бытовой корпус №2, 1274.2 (м2). 05:068:086:170:1/И	удовлетворительное
4	2-х этажный Административно-бытовой корпус №1, 1021.8 (м2). 05:068:086:170:1/К	удовлетворительное
5	Проходная №1, 24.9 (м2). 05:068:086:170:1/Л	удовлетворительное
6	Бетонно-растворный узел, 87.7 (м2). 05:068:086:170:1/А	удовлетворительное
7	Дробильно-сортировочный комплекс, 795 (м2), 05:068:086:170:1/IV	удовлетворительное
8	Операторная, 9.6 (м2). 05:068:086:170:1/ГЗ	удовлетворительное
9	Трансформаторная подстанция, 6,6 (м2) 05:068:086:170:1/Г4	удовлетворительное
10	Склад валунно-песчанной гравийной смеси 5176,9 (м2). 05:068:086:170:1/Ш.	удовлетворительное
11	Открытый склад готовой продукции 7713 (м2). 05:068:086:170:1/V.	удовлетворительное
12	2-х этажный Административный корпус 944 (м2). 05:068:086:170:1/А.	удовлетворительное
13	Холодная пристройка 128,1 (м2). 05:068:086:170:1/а.	удовлетворительное



14	Галерея 30,2 (м2). 05:068:086:170:1/АI.	удовлетворительное
15	Корпус приема пищи 504,5 (м2). 05:068:086:170:1/Б.	удовлетворительное
16	Тамбур 4.5 (м2). 05:068:086:170:1/Б.	удовлетворительное
17	2-х этажное здание пожарное депо 612.1 (м2). 05:068:086:170:1/В.	удовлетворительное
18	Тамбур 4.5 (м2). 05:068:086:170:1/в.	удовлетворительное
19	3-х этажное административно-бытовой корпус № 3. 1695 (м2). 05:068:086:170:1/Д.	удовлетворительное
20	Холодная пристройка 113.2 (м2). 05:068:086:170:1/д.	удовлетворительное
21	2-х этажное корпус временного проживания № 2. 1032.9 (м2). 05:068:086:170:1/Е.	удовлетворительное
22	Тамбур 15.7 (м2). 05:068:086:170:1/д1.	удовлетворительное
23	Холодная пристройка 112,8 (м2). 05:068:086:170:1/е.	удовлетворительное
24	Холодная пристройка 112,8 (м2). 05:068:086:170:1/ж.	удовлетворительное
25	Холодная пристройка 132,5 (м2). 05:068:086:170:1/з.	удовлетворительное
26	Холодная пристройка 86,8 (м2). 05:068:086:170:1/и.	удовлетворительное
27	Холодная пристройка 133,9 (м2). 05:068:086:170:1/к.	удовлетворительное
28	Здание завода 22 576 (м2) 05:085:043:317	удовлетворительное
29	Ангар 675 (м2). 05:068:086:170:1/Г5.	удовлетворительное
30	Ангар 675 (м2). 05:068:086:170:1/Г6.	удовлетворительное
31	Ангар 600 (м2). 05:068:086:170:1/Г7.	удовлетворительное
32	Ангар 600 (м2). 05:068:086:170:1/Г8.	удовлетворительное
33	Ангар 925 (м2). 05:068:086:170:1/Г9.	удовлетворительное
34	Ангар 825 (м2). 05:068:086:170:1/Г10.	удовлетворительное
35	Ангар 825 (м2). 05:068:086:170:1/Г11.	удовлетворительное
36	Ангар 825 (м2). 05:068:086:170:1/Г12.	удовлетворительное
37	Пост КПП 7.4 (м2). 05:068:086:170:1/Г2.	удовлетворительное
38	Подстанция 19.4 (м2). 05:068:086:170:1/Г3.	удовлетворительное

Таблица 2 «Подробное описание сооружений»

№ п/п	Наименование	Состояние
1	Насосная 11 (м2). 05:068:086:170:1/Г1.	удовлетворительное
2	Насосная № 2, 19.6 (м2). 05:068:086:170:1/Г4.	удовлетворительное
3	Навес 81,4 (м2). 05:068:086:170:1/Л.	удовлетворительное
4	Беседка 9 (м2). 05:068:086:170:1/П.	удовлетворительное
5	Беседка 9 (м2). 05:068:086:170:1/П.	удовлетворительное
6	Беседка 9 (м2). 05:068:086:170:1/IV.	удовлетворительное
7	Беседка 9 (м2). 05:068:086:170:1/V.	удовлетворительное
8	Ворота 05:068:086:170:1/VI-XII.	удовлетворительное
9	Мощение 8843 (м2). 05:068:086:170:1/ XIII.	удовлетворительное
10	Ограждение 05:068:086:170:1/XIV.	удовлетворительное
11	Парогенератор 15.4 (м2). 05:068:086:170:1/Г1.	удовлетворительное
12	Насосная 20.3 (м2). 05:068:086:170:1/Г2.	удовлетворительное
13	Пандус 335.7 (м2). 05:068:086:170:1/П.	удовлетворительное
14	Площадка, 31,9 (м2). 05:068:086:170:1/И	удовлетворительное
15	Ограждение 05:068:086:170:1/VI.	удовлетворительное

Таблица 3 «Подробное описание земельных участков на праве частной собственности»

№ п/п	Наименование	Описание
1	Земельный участок: Кадастровый номер 05:068:086:170. Адрес: ВКО, Глубоковский район, на территории учетного квартала 05-068-086 (бывшее РГКП «Масличные культуры» НАЦАИ РК.	зарегистрированный за АО "АЗИЯ АВТО Казахстан", (земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения) площадью 331,8 га. Целевое назначение: для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству авто компонентов
2	Земельный участок	зарегистрированный за АО «АЗИЯ АВТО Казахстан» (земли



	05:068:086:162 Адрес: ВКО, Глубоковский район, Фрунзенский с/о, в 4,6 км. восточнее села Солнечное, на территории учетного квартала 05-068-086 (бывшее РГКП «Масличные культуры» НАЦАИ РК.	промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения) площадью 167,395 га. Целевое назначение: для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству авто компонентов.
3	Земельный участок 05:085:043:317 Адрес: ВКО, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова 14/5.	зарегистрированный за АО «АЗИЯ АВТО Казахстан» площадью 12,9728 га. Целевое назначение: для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству авто компонентов в городе Усть-Каменогорске.
4	Земельный участок 05:085:043:038 Адрес: ВКО, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова 14/4.	зарегистрированный за АО «АЗИЯ АВТО Казахстан» площадью 3,0084 га. Целевое назначение: для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству авто компонентов в городе Усть-Каменогорске.

3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

3.1. Анализ методологии оценки и выбор методов.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Обоснованный выбор конкретных методов затратного подхода:

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Так же затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Данный подход является наиболее приемлемым при оценке специфических объектов. Для оценки применен метод укрупненных обобщенных показателей стоимости.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным



экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
2. скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Обоснованный выбор конкретных методов сравнительного подхода при оценке:

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Так же в сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, при этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов, что позволяет использовать данный подход при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка в рамках сравнительного подхода произведена **методом сравнительного анализа**. Данный выбор был сделан так как рынок аналогичных объектов недостаточно развит для применения статистических методов (слишком малая выборка), а выбранный метод позволяет получать адекватные результаты при наличии хотя бы трех аналогов и, кроме того, характеризуется легкостью восприятия.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного



подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Обоснованный отказ от применения методов доходного подхода:

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Так же в доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При проведении оценки, оценщиком установлено отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

3.3. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества Сравнительным подходом.

Метод сравнительного анализа основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Выбор единицы сравнения.

Оценщиком были проанализированы объявления о продаже и покупке аналогичных объектов и выявлено, что единственной единицей сравнения может служить характеристика общей площади (указана во всех объявлениях как наиболее важная характеристика), все остальные возможные единицы сравнения (строительный объём, высота потолков и т.п.) указываются в незначительной части объявлений, что свидетельствует о том, что на рынке признана только одна единица сравнения – численное выражение общей площади объекта. Таким образом, учитывая назначение оцениваемого объекта, Оценщик в качестве единицы сравнения принимает рыночно признанную величину – общую площадь объекта в квадратных метрах.

Определение элементов сравнения.



Оценщиком были проанализированы все возможные элементы сравнения и отобраны наиболее значимые из них (влияющие на величину справедливой (рыночной) стоимости).

Оценщиком анализируются отличия объектов аналогов от оцениваемого объекта по всем элементам сравнения и, на основе этого, вносятся соответствующие корректировки к стоимости на единицу сравнения. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной поправки. Стоимость оцениваемого объекта с учетом базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой коммерческой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РК как «оферта» и «публичная оферта». Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В результате проведенного исследования рынка был выделен для сравнительного анализа ряд объектов

Методом математической статистики проверим качество малой выборки – рыночных цен, отобранных объектов-аналогов.

процентной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (Сед \times Кед) \times Ппр = (Сед \times Ппр) \times Кед,$$

где V - стоимость оцениваемого объекта;

$(Сед \times Кед)$ - цена продажи аналога до учета поправки;

$Ппр$ - величина процентной поправки;

$Сед$ - цена продажи единицы сравнения;

$Кед$ - количество единиц сравнения.

Из формулы видно, что процентная поправка может быть отнесена как к цене продажи аналога в целом, так и к цене продажи его единицы сравнения. Это свидетельствует о том, что величины процентных поправок не зависят от количества элементов сравнения.

При введении корректировок Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 35%. Величина корректировки более 35% позволяет сделать вывод о том, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа



Таблица 4 «Характеристика качества выборки объектов-аналогов для земельного участка (кад.номер 05-068-086-170)»

№	Наименование	Показатель
1	Среднее арифметическое значение цены, тг.	3238,89
2	Дисперсия	9274,6914
3	Среднеквадратическое отклонение, тг.	96,305
4	Коэффициент вариации, %	2,973

Вывод: т.к. коэффициент вариации меньше 33%, распределение выборки можно считать нормальным, а подобранные аналоги могут быть использованы для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 5 «Характеристика качества выборки объектов-аналогов для земельного участка (кад.номер 05-068-086-162)»

№	Наименование	Показатель
1	Среднее арифметическое значение цены, тг.	3238,89
2	Дисперсия	9274,6914
3	Среднеквадратическое отклонение, тг.	96,305
4	Коэффициент вариации, %	2,973

Вывод: т.к. коэффициент вариации меньше 33%, распределение выборки можно считать нормальным, а подобранные аналоги могут быть использованы для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 6 «Характеристика качества выборки объектов-аналогов для земельного участка (кад.номер 05-085-043-317)»

№	Наименование	Показатель
1	Среднее арифметическое значение цены, тг.	3238,89
2	Дисперсия	9274,6914
3	Среднеквадратическое отклонение, тг.	96,305
4	Коэффициент вариации, %	2,973

Вывод: т.к. коэффициент вариации меньше 33%, распределение выборки можно считать нормальным, а подобранные аналоги могут быть использованы для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 7 «Характеристика качества выборки объектов-аналогов для земельного участка (кад.номер 05-085-043-038)»

№	Наименование	Показатель
1	Среднее арифметическое значение цены, тг.	3238,89
2	Дисперсия	9274,6914
3	Среднеквадратическое отклонение, тг.	96,305
4	Коэффициент вариации, %	2,973

Вывод: т.к. коэффициент вариации меньше 33%, распределение выборки можно считать нормальным, а подобранные аналоги могут быть использованы для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 8 «Характеристика качества выборки объектов-аналогов для зданий»

№	Наименование	Показатель
1	Среднее арифметическое значение цены, тг.	124599,0
2	Дисперсия	1363801599
3	Среднеквадратическое отклонение, тг.	36929,7
4	Коэффициент вариации, %	29,64

Вывод: т.к. коэффициент вариации меньше 33%, распределение выборки можно считать нормальным, а подобранные аналоги могут быть использованы для оценки рыночной стоимости объекта оценки.



Таблица 9 «Описание объектов - аналогов для земельного участка (кад.номер 05-068-086-170)»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местонахождение:	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Путевая 5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Грейдерная 1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Объездного шоссе
Категория земель:	Земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного не сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству автокомпонентов	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Форма земельного участка:	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка
Топография земельного участка:	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Общая площадь земельного участка, кв. м.:	3318000	40 000,00	15 000,00	40 000,00
Имущественные права:	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Условия финансирования:	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)
Особые условия:	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие улучшений, коммуникации:	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Наличие подъездных путей:	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Дата продажи (предложения):		27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Первоначальная цена предложения, тг.		127 000 000,00	47 500 000,00	135 000 000,00
Цена предложения, тг/кв.м.		3175	3167	3375
Источник информации:		https://krisha.kz/a/show/684414755	https://krisha.kz/a/show/696375898?srchid=019ca558-05e8-7e8b-bf18-c1db3d6362e7&srctype=filter&srchp os=58	https://krisha.kz/a/show/1001055000?srchid=019ca556-a8ca-7f3a-8e99-14d9acbea600&srctype=filter&srchpos=6
Примечание:		Контактный телефон: 7 777 287 7371	Контактный телефон: 7 777 559 0959	Контактный телефон: 7 777 235 7023

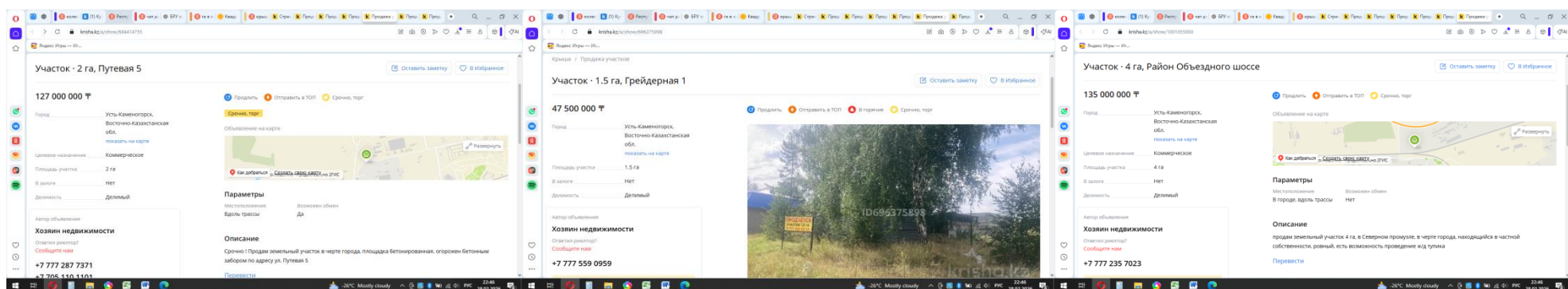




Таблица 10 «Определение рыночной стоимости земельного участка Сравнительным подходом»

Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первоначальная цена предложения за 1 кв. м. объекта-аналога	тг.		3 175,00	3 166,67	3 375,00
Корректировка на переданные имущественные права					
Права в отношении объекта недвижимости		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на права в отношении объектов недвижимости	тг.		3 175,00	3 166,67	3 375,00
Ограничения (обременения) права		Имеются	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		-5,0	-5,0	-5,0
Цена скорректированная на ограничения (обременения) прав	тг.		3 016,25	3 008,33	3 206,25
Корректировка на торг					
Величина поправки на торг	%		-20,0	-20,0	-20,0
Цена скорректированная на торг в отношении объекта недвижимости	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на финансовые условия					
Условия финансирования сделки (вид оплаты, рассрочка и иные условия)		Типичные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия финансирования сделки	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи		Рыночные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия продажи	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на время продажи					
Дата продажи (предложения)			27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на дату продажи (предложения)	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Поправка на общую площадь					
Площадь объекта недвижимости	кв.м	3318000	40000	15000	40000
Величина поправки	%		-19,8	-23,7	-19,8
Цена скорректированная на площадь объекта недвижимости	тг.		1 934,71	1 837,29	2 056,58
Поправка на местоположение					
Местоположение		Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Путевая 5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Грейдерная 1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Обьездного шоссе
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на местоположение	тг.		1 934,71	1 837,29	2 056,58
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются



Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на наличие подъездных путей	тг.		1 934,71	1 837,29	2 056,58
Целевое назначение		для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству автокомпонентов	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на инженерно-геологические условия			1 934,71	1 837,29	2 056,58
Поправки на наличие коммуникаций					
Коммуникации		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на наличие / отсутствие коммуникаций	тг.		1 934,71	1 837,29	2 056,58
Цена 1 кв. м. объекта-аналога принятая к итоговым расчетам	тг.		1 934,71	1 837,29	2 056,58
Удельный вес объекта-аналога	тг.		33,3	33,3	33,3
Земельный участок (кад.номер 05-068-086-170)	тг.	3318000		3 834	
Итого	тг.				12 720 408 000



Таблица 9 «Описание объектов - аналогов для земельного участка (кад.номер 05-068-086-162)»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местонахождение:	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, Глубоковский район, Фрунзенский с/о, в 4,6 км. восточнее села Солнечное, на территории учетного квартала 05-068-086 (бывшее РГКП «Масличные культуры» НАЦАИ РК.	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Путьевая 5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Грейдерная 1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Объездного шоссе
Категория земель:	Земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного не сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству автокомпонентов	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Форма земельного участка:	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка
Топография земельного участка:	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Общая площадь земельного участка, кв. м.:	1673950	40 000,00	15 000,00	40 000,00
Имущественные права:	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Условия финансирования:	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)
Особые условия:	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие улучшений, коммуникации:	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Наличие подъездных путей:	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Дата продажи (предложения):		27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Первоначальная цена предложения, тг.		127 000 000,00	47 500 000,00	135 000 000,00
Цена предложения, тг/кв.м.		3175	3167	3375
Источник информации:		https://krisha.kz/a/show/684414755	https://krisha.kz/a/show/696375898?srchid=019ca558-05e8-7e8b-bf18-c1db3d6362e7&srctype=filter&srchpos=58	https://krisha.kz/a/show/1001055000?srchid=019ca556-a8ca-7f3a-8e99-14d9acbea600&srctype=filter&srchpos=6
Примечание:		Контактный телефон: 7 777 287 7371	Контактный телефон: 7 777 559 0959	Контактный телефон: 7 777 235 7023

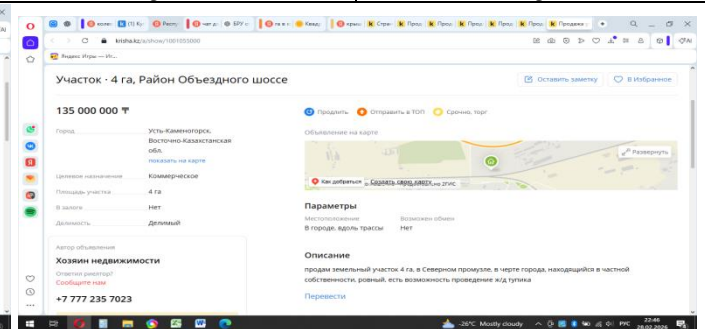
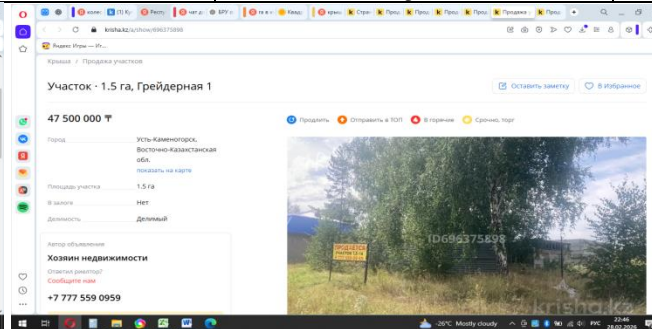
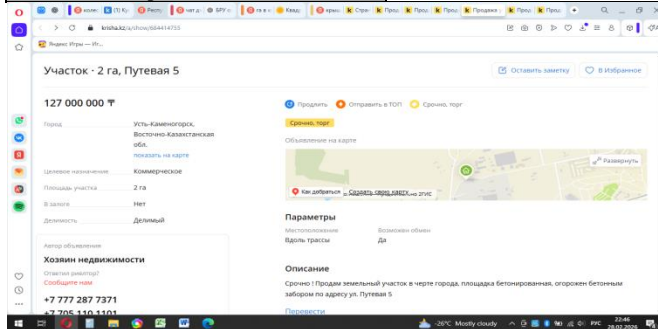




Таблица 10 «Определение рыночной стоимости земельного участка Сравнительным подходом»

Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первоначальная цена предложения за 1 кв. м. объекта-аналога	тг.		3 175,00	3 166,67	3 375,00
Корректировка на переданные имущественные права					
Права в отношении объекта недвижимости		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на права в отношении объектов недвижимости	тг.		3 175,00	3 166,67	3 375,00
Ограничения (обременения) права		Имеются	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		-5,0	-5,0	-5,0
Цена скорректированная на ограничения (обременения) прав	тг.		3 016,25	3 008,33	3 206,25
Корректировка на торг					
Величина поправки на торг	%		-20,0	-20,0	-20,0
Цена скорректированная на торг в отношении объекта недвижимости	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на финансовые условия					
Условия финансирования сделки (вид оплаты, рассрочка и иные условия)		Типичные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия финансирования сделки	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи		Рыночные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия продажи	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на время продажи					
Дата продажи (предложения)			27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на дату продажи (предложения)	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Поправка на общую площадь					
Площадь объекта недвижимости	кв.м	1673950	40000	15000	40000
Величина поправки	%		-17,0	-21,0	-17,0
Цена скорректированная на площадь объекта недвижимости	тг.		2 002,04	1 901,22	2 128,15
Поправка на местоположение					
Местоположение		Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, Глубоковский район, Фрунзенский с/о, в 4,6 км. восточнее села Солнечное, на территории учетного квартала 05-068-086 (бывшее РГКП «Масличные культуры» НАЦАИ РК.	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Путевая 5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Грейдерная 1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Объездного шоссе



Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на местоположение	тг.		2 002,04	1 901,22	2 128,15
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на наличие подъездных путей	тг.		2 002,04	1 901,22	2 128,15
Целевое назначение		для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству автокомпонентов	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на инженерно-геологические условия			2 002,04	1 901,22	2 128,15
Поправки на наличие коммуникаций					
Коммуникации		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на наличие / отсутствие коммуникаций	тг.		2 002,04	1 901,22	2 128,15
Цена 1 кв. м. объекта-аналога принятая к итоговым расчетам	тг.		2 002,04	1 901,22	2 128,15
Удельный вес объекта-аналога	тг.		33,3	33,3	33,3
Земельный участок (кад.номер 05-068-086-162)	тг.	1673950		3 967	
Итого	тг.				6 640 853 000



Таблица 9 «Описание объектов - аналогов для земельного участка (кад.номер 05-085-043-317)»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местонахождение:	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова 14/5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Пугева 5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Грейдерная 1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Объездного шоссе
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству компонентов в городе Усть-Каменогорске	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Форма земельного участка:	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка
Топография земельного участка:	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Общая площадь земельного участка, кв. м.:	129728	40 000,00	15 000,00	40 000,00
Имущественные права:	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Условия финансирования:	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)
Особые условия:	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие улучшений, коммуникации:	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Наличие подъездных путей:	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Дата продажи (предложения):		27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Первоначальная цена предложения, тг.		127 000 000,00	47 500 000,00	135 000 000,00
Цена предложения, тг/кв.м.		3175	3167	3375
Источник информации:		https://krisha.kz/a/show/684414755	https://krisha.kz/a/show/696375898?srchid=019ca558-05e8-7e8b-bf18-c1db3d6362e7&srchtype=filter&srchpos=58	https://krisha.kz/a/show/1001055000?srchid=019ca556-a8ca-7f3a-8e99-14d9acbea600&srchtype=filter&srchpos=6
Примечание:		Контактный телефон: 7 777 287 7371	Контактный телефон: 7 777 559 0959	Контактный телефон: 7 777 235 7023

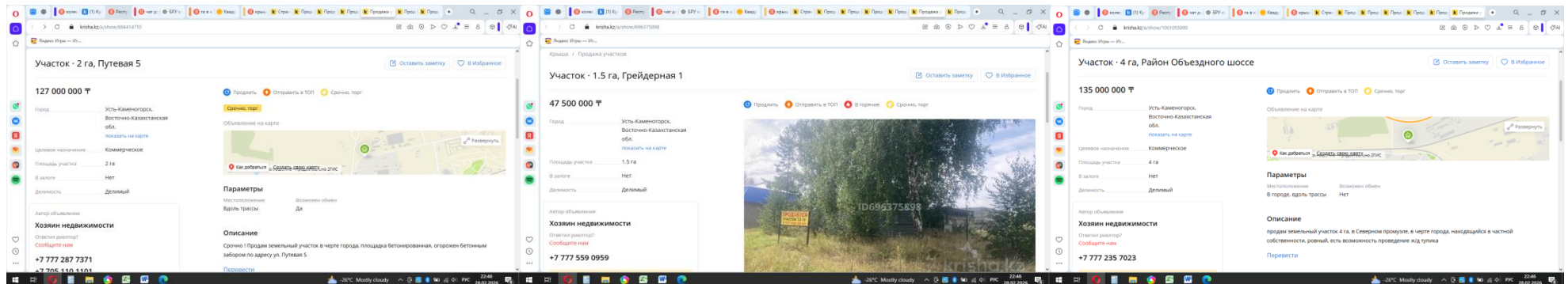




Таблица 10 «Определение рыночной стоимости земельного участка Сравнительным подходом»

Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первоначальная цена предложения за 1 кв. м. объекта-аналога	тг.		3 175,00	3 166,67	3 375,00
Корректировка на переданные имущественные права					
Права в отношении объекта недвижимости		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на права в отношении объектов недвижимости	тг.		3 175,00	3 166,67	3 375,00
Ограничения (обременения) права		Имеются	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		-5,0	-5,0	-5,0
Цена скорректированная на ограничения (обременения) прав	тг.		3 016,25	3 008,33	3 206,25
Корректировка на торг					
Величина поправки на торг	%		-20,0	-20,0	-20,0
Цена скорректированная на торг в отношении объекта недвижимости	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на финансовые условия					
Условия финансирования сделки (вид оплаты, рассрочка и иные условия)		Типичные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия финансирования сделки	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи		Рыночные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия продажи	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на время продажи					
Дата продажи (предложения)			27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на дату продажи (предложения)	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Поправка на общую площадь					
Площадь объекта недвижимости	кв..м	129728	40000	15000	40000
Величина поправки	%		-5,7	-10,2	-5,7
Цена скорректированная на площадь объекта недвижимости	тг.		2 275,14	2 160,57	2 418,46
Поправка на местоположение					
Местоположение		Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова 14/5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Путевая 5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Грейдерная 1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Обьездного шоссе
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на местоположение	тг.		2 275,14	2 160,57	2 418,46
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0



Цена скорректированная на наличие подъездных путей	тг.		2 275,14	2 160,57	2 418,46
Целевое назначение		для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству компонентов в городе Усть-Каменогорске	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на инженерно-геологические условия			2 275,14	2 160,57	2 418,46
Поправки на наличие коммуникаций					
Коммуникации		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на наличие / отсутствие коммуникаций	тг.		2 275,14	2 160,57	2 418,46
Цена 1 кв. м. объекта-аналога принятая к итоговым расчетам	тг.		2 275,14	2 160,57	2 418,46
Удельный вес объекта-аналога	тг.		33,3	33,3	33,3
Земельный участок (кад.номер 05-085-043-317)	тг.	129728		4 508	
Итого	тг.				584 858 000



Таблица 9 «Описание объектов - аналогов для земельного участка (кад.номер 05-085-043-038)»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местонахождение:	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова 14/4	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Пугевая 5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Грейдерная 1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Объездного шоссе
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству компонентов в городе Усть-Каменогорске	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Форма земельного участка:	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка	Соответствует типовому межеванию в данном сегменте рынка
Топография земельного участка:	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Общая площадь земельного участка, кв. м.:	30084	40 000,00	15 000,00	40 000,00
Имущественные права:	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Условия финансирования:	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)	Типичные (льготное кредитование продавцом отсутствует, расчет денежными средствами)
Особые условия:	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие улучшений, коммуникации:	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Наличие подъездных путей:	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Дата продажи (предложения):		27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Первоначальная цена предложения, тг.		127 000 000,00	47 500 000,00	135 000 000,00
Цена предложения, тг/кв.м.		3175	3167	3375
Источник информации:		https://krisha.kz/a/show/684414755	https://krisha.kz/a/show/696375898?srchid=019ca558-05e8-7e8b-bf18-c1db3d6362e7&srctype=filter&srchpos=58	https://krisha.kz/a/show/1001055000?srchid=019ca556-a8ca-7f3a-8e99-14d9acbea600&srctype=filter&srchpos=6
Примечание:		Контактный телефон: 7 777 287 7371	Контактный телефон: 7 777 559 0959	Контактный телефон: 7 777 235 7023

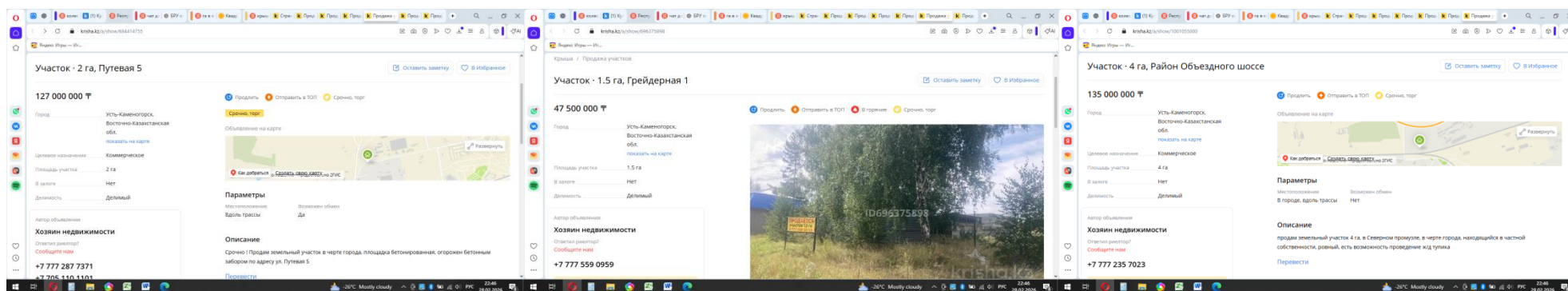




Таблица 10 «Определение рыночной стоимости земельного участка Сравнительным подходом»

Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первоначальная цена предложения за 1 кв. м. объекта-аналога	тг.		3 175,00	3 166,67	3 375,00
Корректировка на переданные имущественные права					
Права в отношении объекта недвижимости		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на права в отношении объектов недвижимости	тг.		3 175,00	3 166,67	3 375,00
Ограничения (обременения) права		Имеются	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		-5,0	-5,0	-5,0
Цена скорректированная на ограничения (обременения) прав	тг.		3 016,25	3 008,33	3 206,25
Корректировка на торг					
Величина поправки на торг	%		-20,0	-20,0	-20,0
Цена скорректированная на торг в отношении объекта недвижимости	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на финансовые условия					
Условия финансирования сделки (вид оплаты, рассрочка и иные условия)		Типичные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия финансирования сделки	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи		Рыночные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия продажи	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Корректировка на время продажи					
Дата продажи (предложения)			27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на дату продажи (предложения)	тг.		2 413,00	2 406,67	2 565,00
Поправка на общую площадь					
Площадь объекта недвижимости	кв.м	30084	40000	15000	40000
Величина поправки	%		1,4	-3,4	1,4
Цена скорректированная на площадь объекта недвижимости	тг.		2 447,62	2 324,36	2 601,80
Поправка на местоположение					
Местоположение		Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова 14/4	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Путевая 5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Грейдерная 1	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Район Обьездного шоссе
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на местоположение	тг.		2 447,62	2 324,36	2 601,80
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются



Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на наличие подъездных путей	тг.		2 447,62	2 324,36	2 601,80
Целевое назначение		для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству компонентов в городе Усть-Каменогорске	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на инженерно-геологические условия			2 447,62	2 324,36	2 601,80
Поправки на наличие коммуникаций					
Коммуникации		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на наличие / отсутствие коммуникаций	тг.		2 447,62	2 324,36	2 601,80
Цена 1 кв. м. объекта-аналога принятая к итоговым расчетам	тг.		2 447,62	2 324,36	2 601,80
Удельный вес объекта-аналога	тг.		33,3	33,3	33,3
Земельный участок (кад.номер 05-085-043-038)	тг.	30084		4 850	
Итого	тг.				145 911 000



Поправки, вводимые в отношении объектов-аналогов

Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом по нижеперечисленным параметрам показало, что существенные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных ниже параметров сравнения отсутствуют, поправка, соответственно, равна 0%:

- Поправка на имущественные права в отношении объекта недвижимости;
- Поправка на наличие ограничения в отношении объекта недвижимости;
- Поправка на условия финансирования;
- Поправка на условия продажи;
- Поправка на условия рынка;
- Поправка на дату продажи;
- Поправка на местоположение;
- Поправка на наличие подъездных путей.

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РК применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. В соответствии со справочником СРД №17 от 2021 года, среднее значение корректировок на уторгование для земельных участков составляет от 20% до 25 %, вводится понижающая корректировка ко всем аналогам в размере – 20%.

Поправка на общую площадь

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$K_s = (S_{\text{общ}}/S_{\text{ан}})^n, \text{ где}$$

K_s – корректировка на площадь;

$S_{\text{общ}}$ - общая площадь оцениваемого участка;

$S_{\text{ан}}$ - общая площадь аналогичного участка;

n - «Коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади

Расчеты производятся на основании данных информационного ресурса: <https://statrielt.ru/>, где предоставлены средние значения соотношения рыночных цен.¹

Таблица 11 «Расчет поправки на общую площадь»

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м.	3318000	40000	15000	40000
Коэффициент торможения:		-0,05	-0,05	-0,05
Величина поправки, %		-19,8	-23,7	-19,8

Таблица 12 «Расчет поправки на общую площадь»

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м.	1673950	40000	15000	40000
Коэффициент торможения:		-0,05	-0,05	-0,05
Величина поправки, %		-17,0	-21,0	-17,0

Таблица 13 «Расчет поправки на общую площадь»

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м.	129728	40000	15000	40000

¹ <https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-stoimosti-zemli/742-na-masshtabrazmer>



Коэффициент торможения:		-0,05	-0,05	-0,05
Величина поправки, %		-5,7	-10,2	-5,7

Таблица 14 «Расчет поправки на общую площадь»

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м.	30084	40000	15000	40000
Коэффициент торможения:		-0,05	-0,05	-0,05
Величина поправки, %		1,4	-3,4	1,4



Таблица 15 «Описание объектов - аналогов для здания/сооружения»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объектов:	Недостроенный завод	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Местоположение:	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Юннатов 110А — Бобровский переезд	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Путевая 5/11	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Абая 203/7
Дата публикации аналога:	-	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Год постройки:	н/у	2008	1975	2002
Имущественные права:	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Ограничения (обременение) права:	имеются обременения	без ограничений	без ограничений	без ограничений
Общая площадь земельного участка, кв. м.:	3318000	11000	40000	4000
Вид права на земельный участок:	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности	Право частной собственности
Общая площадь объектов оценки (аналога), кв. м.:	52402,1	2800,0	17300	959
Состояние зданий, помещений:	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Первоначальная цена предложения, тг.		540 000 000,00	2 000 000 000,00	105 000 000,00
Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка:	4241	4241	4241	4241
Стоимость земельного участка, тг.		46 651 000,00	169 640 000,00	16 964 000,00
Цена предложения без учета земельного участка, тг.		493 349 000,00	1 830 360 000,00	88 036 000,00
Цена предложения, тг./кв		176 196,07	105 801,16	91 799,79
Контактный телефон:		77771792461	77017113297	77775587818
Источник информации:		https://krisha.kz/a/show/685657603?fromAuthorize=1	https://krisha.kz/a/show/686564944?srchid=019ca534-d1a4-7011-8d2d-3699e0aa8d29&srctype=filter&srchpos=4	https://krisha.kz/a/show/1007900344
Описание объектов-аналогов:		Удобное расположение для въезда и выезда грузовых автомобилей в том числе длинномеров. Складская площадка обслуживается Козловым краном.	Продается готовый, действующий бизнес, зона отдыха - Резиденция BARAKA. находится на расстоянии 96, 5 километров от города Усть-Каменогорск, Голубой залив р. Иртыш.	<ul style="list-style-type: none"> ☑ Объект идеально подходит для: ✓ пищевого производства ✓ напитков, воды, лимонадов ✓ дерево- и металлообработки

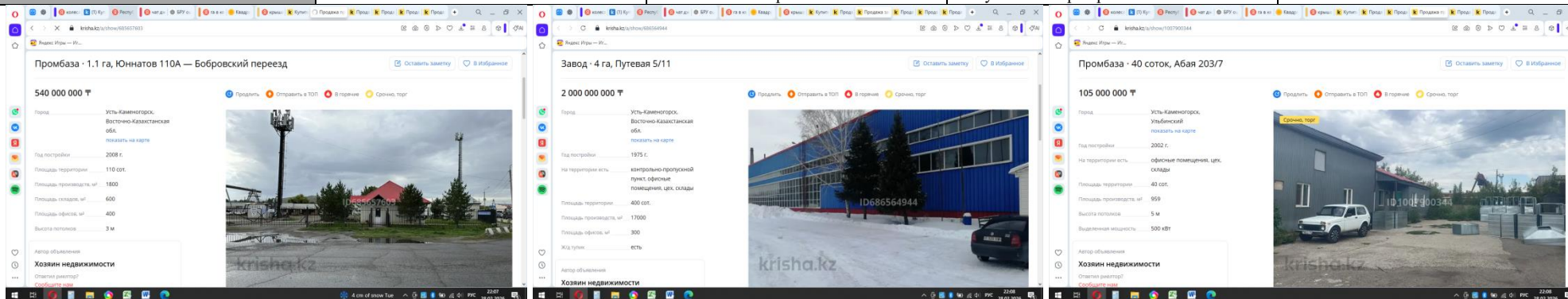




Таблица 16 «Определение рыночной стоимости зданий/сооружений Сравнительным подходом»

Состояние объекта оценки	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная цена предложения за 1 кв. м. объекта-аналога	тг.		176 196	105 801	91 800
Корректировка на переданные имущественные права					
Права в отношении объекта недвижимости		Право собственности	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на права в отношении объектов недвижимости	тг.		176 196	105 801	91 800
Ограничения (обременения) права		имеются обременения	Нет	Нет	Нет
Величина поправки	%		-5,0	-5,0	-5,0
Цена скорректированная на ограничения (обременения) прав	тг.		167 386	100 511	87 210
Корректировка на торг					
Величина поправки на торг	%		-10,0	-10,0	-10,0
Цена скорректированная на торг в отношении объекта недвижимости	тг.		150 647,64	90 459,99	78 488,82
Корректировка на финансовые условия					
Условия финансирования сделки (вид оплаты, рассрочка и иные условия)		Типичные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия финансирования сделки	тг.		150 648	90 460	78 489
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи		Рыночные	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на условия продажи	тг.		150 648	90 460	78 489
Корректировка на время продажи					
Дата продажи (предложения)			27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года	27 февраля 2026 года
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на дату продажи (предложения)	тг.		150 648	90 460	78 489
Поправка на вид разрешенного использования					
Вид разрешенного использования		Без ограничений	аналог	аналог	аналог
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на вид разрешенного использования	тг.		150 648	90 460	78 489
Тип объекта		Недостроенный завод	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на тип объекта	тг.		150 648	90 460	78 489
Поправка на местоположение					
Местоположение		Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Юнатов 110А — Бобровский переезд	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск,	Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, Абая



				Путевая 5/11	203/7
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на местоположение	тг.		150 648	90 460	78 489
Поправка на физические характеристики объекта					
Уровень отделки объекта недвижимости		Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Состояние объекта оценки		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно е	удовлетворительное
Величина поправки	тг.		0	0	0
Цена скорректированная на состояние объекта недвижимости	тг.		150 648	90 460	78 489
Площадь объекта недвижимости	кв. м.	52402,1	2800,00	17300,00	959,00
Величина поправки	%		-27,5	-11,5	-35,6
Цена скорректированная на площадь объекта недвижимости	тг.		109 149	80 078	50 545
Поправки на экономические характеристики					
Инженерные коммуникации		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,0	0,0	0,0
Цена скорректированная на экономические характеристики	тг.		109 149	80 078	50 545
Итого:					
Цена 1 кв. м. объекта-аналога принятая к итоговым расчетам	тг.		109 149	80 078	50 545
Удельный вес объекта-аналога			33	33	33
Скорректированная средняя стоимость 1 кв. м. принятая к итоговым расчетам	тг.		79 924		
Наименование:	Площадь	коэффициент	Скорректированная стоимость, тг	Стоимость, тг	
2-х этажный корпус временного проживания №3, 1032 (м2). 05:068:086:170:1/Ж	1032,0	0,80	79 924	65 985 000	
2-х этажный корпус временного проживания №1, 1044.1 (м2). 05:068:086:170:1/З	1044,1	0,80	79 924	66 759 000	
2-х этажный Административно-бытовой корпус №2, 1274.2 (м2). 05:068:086:170:1/И	1274,2	0,80	79 924	81 472 000	
2-х этажный Административно-бытовой корпус №1, 1021.8 (м2). 05:068:086:170:1/К	1021,8	0,80	79 924	65 333 000	
Проходная №1, 24.9 (м2). 05:068:086:170:1/Л	24,9	1,00	79 924	1 990 000	
Бетонно-растворный узел, 87.7 (м2). 05:068:086:170:1/А	87,7	0,70	79 924	4 907 000	
Дробильно-сортировочный комплекс, 795 (м2), 05:068:086:170:1/IV	795,0	0,70	79 924	44 478 000	
Операторная, 9.6 (м2). 05:068:086:170:1/ГЗ	9,6	1,00	79 924	767 000	
Трансформаторная подстанция, 6,6 (м2) 05:068:086:170:1/Г4	6,6	1,00	79 924	527 000	
Склад валуно-песчанной гравийной смеси 5176,9 (м2). 05:068:086:170:1/III.	5176,9	0,70	79 924	289 632 000	
Открытый склад готовой продукции 7713 (м2). 05:068:086:170:1/V.	7713,0	0,70	79 924	431 519 000	
2-х этажный Административный корпус 944 (м2). 05:068:086:170:1/А.	944,0	0,80	79 924	60 359 000	
Холодная пристройка 128,1 (м2). 05:068:086:170:1/а.	128,1	0,70	79 924	7 167 000	
Галерея 30,2 (м2). 05:068:086:170:1/АI.	30,2	0,70	79 924	1 690 000	
Корпус приема пищи 504,5 (м2). 05:068:086:170:1/Б.	504,5	1,00	79 924	40 322 000	



Тамбур 4.5 (м2). 05:068:086:170:1/б.	4,5	1,00	79 924	360 000
2-х этажное здание пожарное депо 612.1 (м2). 05:068:086:170:1/В.	612,1	0,80	79 924	39 137 000
Тамбур 4.5 (м2). 05:068:086:170:1/в.	4,5	1,00	79 924	360 000
3-х этажное административно-бытовой корпус № 3. 1695 (м2). 05:068:086:170:1/Д.	1695,0	0,80	79 924	108 377 000
Холодная пристройка 113.2 (м2). 05:068:086:170:1/д.	113,2	0,70	79 924	6 333 000
2-х этажное корпус временного проживания № 2. 1032.9 (м2). 05:068:086:170:1/Е.	1032,9	0,80	79 924	66 043 000
Тамбур 15.7 (м2). 05:068:086:170:1/д1.	15,7	1,00	79 924	1 255 000
Холодная пристройка 112,8 (м2). 05:068:086:170:1/е.	112,8	0,70	79 924	6 311 000
Холодная пристройка 112,8 (м2). 05:068:086:170:1/ж.	112,8	0,70	79 924	6 311 000
Холодная пристройка 132,5 (м2). 05:068:086:170:1/з.	132,5	0,70	79 924	7 413 000
Холодная пристройка 86,8 (м2). 05:068:086:170:1/и.	86,8	0,70	79 924	4 856 000
Холодная пристройка 133,9 (м2). 05:068:086:170:1/к.	133,9	0,70	79 924	7 491 000
Здание завода 22 576 (м2) 05:085:043:317	22576,0	0,70	79 924	1 261 254 000
Ангар 675 (м2). 05:068:086:170:1/Г5.	675,0	0,70	79 924	37 764 000
Ангар 675 (м2). 05:068:086:170:1/Г6.	675,0	0,70	79 924	37 764 000
Ангар 600 (м2). 05:068:086:170:1/Г7.	600,0	0,70	79 924	33 568 000
Ангар 600 (м2). 05:068:086:170:1/Г8.	600,0	0,70	79 924	33 568 000
Ангар 925 (м2). 05:068:086:170:1/Г9.	925,0	0,70	79 924	51 751 000
Ангар 825 (м2). 05:068:086:170:1/Г10.	825,0	0,70	79 924	46 156 000
Ангар 825 (м2). 05:068:086:170:1/Г11.	825,0	0,70	79 924	46 156 000
Ангар 825 (м2). 05:068:086:170:1/Г12.	825,0	0,70	79 924	46 156 000
Пост КПП 7.4 (м2). 05:068:086:170:1/Г2.	7,4	0,70	79 924	414 000
Подстанция 19.4 (м2). 05:068:086:170:1/Г3.	19,4	1,00	79 924	1 551 000
Итоговая стоимость, тенге	52402,1			3 013 256 000



Поправки, вводимые в отношении объектов-аналогов

Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом по нижеперечисленным параметрам показало, что существенные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных ниже параметров сравнения отсутствуют, поправка, соответственно, равна 0%:

- Поправка на имущественные права в отношении объекта недвижимости;
- Поправка на условия финансирования;
- Поправка на условия продажи;
- Поправка вид разрешенного использования;
- Поправка на технические характеристики;
- Поправка на экономические характеристики.

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РК применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

В настоящем Отчете в качестве значения корректировки на уторгование для коммерческой недвижимости, оценщик использовал данные, рассчитанные и опубликованные Научно-практическим Центром Профессиональной оценки (НЦПО) «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК, 2017)» под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. Величина поправки составляет - 10%.

Поправка на площадь объектов недвижимости

Исследование зданий (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади здания от общей площади выражается степенной функцией:

$$K_{пл} = ((S_{оц}^k / S_{ан}^k) - 1) * 100\%$$

где $K_{пл}$ – корректировка на площадь объекта;

$S_{оц}^k$ – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k ;

$S_{ан}^k$ – площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k .

Средние показатели степенных коэффициентов по регионам Казахстана рассчитаны на основании объявлений по продаже на сайте «Крыша.кз» путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$k = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2), \text{ где}$$

где $C1/C2$ – соотношение цен предложения за 1 кв.м недвижимости,

$P1/P2$ – соотношение площадей объектов.

Таблица 17. Средние показатели коэффициента торможения, отражающего зависимость стоимости недвижимости от ее площади



Продолжение таблицы

№	Область, регион	Торговая недвижимость	Офисно-административная недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Комплексы с/х назначения (элеваторы, животноводческие базы, теплицы и др.)
1	Абайская область	-0,09	-0,11	-0,14	-0,10
2	Акмолинская область	-0,14	-0,13	-0,13	-0,10
3	Актюбинская область	-0,11	-0,12	-0,11	-0,11
4	Алматинская область	-0,07	-0,06	-0,06	-0,05
5	Атырауская область	-0,10	-0,15	-0,18	-0,12
6	Западно-Казахстанская область	-0,06	-0,07	-0,08	-0,06
7	Жамбылская область	-0,10	-0,10	-0,10	-0,08
8	Жетысуская область	-0,17	-0,14	-0,15	-0,16
9	Карагандинская область	-0,04	-0,05	-0,05	-0,03
10	Костанайская область	-0,09	-0,14	-0,15	-0,11
11	Кызылординская область	-0,08	-0,10	-0,11	-0,09
12	Мангистауская область	-0,10	-0,09	-0,09	-0,10
13	Павлодарская область	-0,15	-0,17	-0,18	-0,12
14	Северо-Казахстанская область	-0,06	-0,08	-0,08	-0,06
15	Туркестанская область	-0,10	-0,12	-0,13	-0,09
16	Улытауская область	-0,09	-0,12	-0,10	-0,10
17	Восточно-Казахстанская обл.	-0,10	-0,12	-0,11	-0,09
18	г. Астана	-0,12	-0,12	-0,10	-0,10
19	г. Алматы	-0,07	-0,09	-0,09	-0,07

Таблица №18 «Расчет поправок на площадь»

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта недвижимости	52402,1	2800,00	17300,00	959,00
коэффициента торможения		-0,11	-0,11	-0,11
Величина поправки, %		-27,5	-11,5	-35,6

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **3 013 256 000 (Три миллиарда тринадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) тенге.**

3.4. Определение рыночной стоимости сооружений Затратным подходом.

Определение восстановительной стоимости зданий и сооружений на основе справочников УПСС КО – ИНВЕСТ в уровне цен на 01.01.2014 г.

Справочник КО – ИНВЕСТ - справочник укрупненных показателей стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 г. для условий строительства в г. Астане, Республика Казахстан, 2014г., содержащий в себе информацию технического описания и стоимостных показателей в уровне цен г. Астана, дифференцированную по конструктивным элементам зданий и инженерным системам для нескольких уровней качества проектных решений. Все представленные в справочнике стоимостные показатели разделены на две категории:

- укрупненные показатели стоимости воспроизводства/замещения;
- укрупненные показатели стоимости по зданиям – аналогам.

В настоящих справочниках публикуются стоимостные показатели современных зданий, класс качества и конструктивная система которых отличается от преобладающего большинства функционировавших до последнего времени объектов.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующими СН РК «Порядок определения сметной стоимости строительства в РК» с учетом



непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно – нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущих ценах на 01.01.2014 г. для условий строительства в г. Астана, Республики Казахстан, производился с применением индексов и паритетов КО – ИНВЕСТ.

Стоимостные показатели зданий учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования (в соответствии с данными в показателях), учитываемые гл. 2 «Основные объекты строительства» Справочника КО-ИНВЕСТ. Также учтен полный комплекс работ, необходимых для осуществления строительства объекта или видов работ в нормальных условиях, не осложненные внешними факторами.

При производстве работ в особых условиях к показателям стоимости применяют коэффициенты, приведенные в таблице «Коэффициенты на условия производства работ» (стр. 18 Справочника). Коэффициенты определены по типам конструктивных систем и применяются к итогу стоимости по объекту. Применение коэффициентов должно быть обосновано условиями строительства (проектом).

В справочных показателях стоимости **УЧТЕН** следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы и сметная прибыль в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;

в) усредненная величина доначислений к стоимости в размере Пспр от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты глав сводного сметного расчета: 1, 7-10, 12, а также непредвиденные работы и затраты. Описание и численное значение Пспр приведено в разделе «Особенности применения справочника» (стр. 18).

Стоимостные показатели не учитывают стоимость строительства объектов подсобного и вспомогательного назначения.

Стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (точек ввода/выпуска в здание, узлов учета) до точек подключения должна учитываться дополнительно.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Республики Казахстан определена на основании обобщенных данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности;

б) оплата труда в строительстве в различных регионах Республики Казахстан учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой. При этом в фонде оплаты труда рабочих учтены все виды выплат в соответствии с установленным законодательством порядком.

В справочных показателях стоимости **НЕ УЧТЕНА** налог на добавленную стоимость и ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства, расписанные в Информационной основе и принципов построения Изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика».

Расчеты включали в себя следующие этапы:

Описание оцениваемых зданий и сооружений

1) подготовка исходных данных об оцениваемом объекте (см. «Описание оцениваемых зданий и сооружений» настоящего Отчета);

2) определение конструктивной системы и класс качества объекта оценки;

3) подбор укрупненного стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью).

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условия осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом



по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей производилось путем сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объекта-аналога, определение необходимых параметров, подлежащих корректировке. На основании анализа были выявлены параметры, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке;

- 4) расчет количественных значений корректирующих коэффициентов;
- 5) расчет стоимости объекта.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений:

Таблица 4.2.1.1

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Таблица 4.2.1.2

СООРУЖЕНИЯ	
С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории (озеленение)	КС-15

Определение класса качества здания. Качественные параметры здания соответствующего типа определены в соответствии с классами качества:

- MINIMUM (малобюджетный) (М);
- ECONOM (экономичный) (Е);
- STANDARD (средний) (S);
- PREMIUM (улучшенный) (P);
- DE LUX (люкс) (L).

Первая группа поправок, выраженные в тенге на единицу измерения

Поправки на различие в конструктивных элементах:

В настоящем отчете были приняты конструктивные поправки к зданиям, отраженные в Приложениях к изданиям КО-ИНВЕСТ 2014года – 2015 года серии «Справочник оценщика», в котором говорится, что если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_0 = C_c \times \phi_0 / \phi_c$$



Где

C_0 и C_c - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

f_0 и f_c - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Поправка на различие в высоте этажа для нежилых зданий (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \frac{h_a - h_0}{h_0} \quad (\text{тенге/м}^3 \text{ здания}),$$

где $C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, тенге/м³ здания;

h_0 , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого объекта и объекта аналога, м.

Поправка на различие в высоте этажа для жилых зданий (тенге/кв.м. на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = K_h \times C_{общ}$$

где $C_{общ}$ – удельный справочный показатели стоимости здания;

K_h – корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:

Таблица 4.2.1.3

высота этажа	,5	,6	,7	,8	,9	,1	,2	,3	,4	,5	,6	,7	,8	,9	,1	,2	,3		
корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1	1,013	1,026	1,039	1,052	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,13	1,143	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» Справочника Ко-ИНВЕСТ.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» Справочника Ко-ИНВЕСТ.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже в таблице 4.2.1.4

Таблица 4.2.1.4

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в таблице 4.2.1.5



Таблица 4.2.1.5

Глубина заложения фундаментов, м		2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	91	0,93	1	1,02	04	,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент **0,8**.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = a_{ст} \times C_{ст}, \text{ тыс. руб/м}^3 \text{ здания}$$

Где

$a_{ст}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст}$ - справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» и гр. «Подземная часть, включая фундаменты».

Пристройка, имеющая одинаковое с основным зданием хозяйственное назначение, принадлежащая одной организации и не отличающаяся от него по конструктивной характеристике, переоценивается вместе с основным зданием как единый инвентарный объект. При этом отсутствие у пристройки четвертой стены в месте примыкания к основному зданию корректируется уменьшением удельного веса фундаментов и стен.

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

Поправка на учет специальных работ и оборудования ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ или специального оборудования, являющихся его неотъемлемой частью.

Примечание: Расчет скорректированных по первой группе поправок показателей стоимости 1 ед. измерения оцениваемых зданий и сооружений отражен ниже.

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме ($V, \text{ м}^3$) или площади ($S, \text{ м}^2$) между оцениваемым зданием (V_0, S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}, S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов в нижеследующей таблице:

Для зданий и жилых домов

Таблица 4.2.1.6

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0 / V_{спр}$	K_0	$S_0 / S_{спр}$	K_0
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,0	0,93

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = a_j / a_c$$

где a_j / a_c - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта (табл. 4.2.1.7)

Таблица 4.2.1.7



Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Сейсмичность в баллах СНиП РК 2.03-30-2006 «Приложение №2. список населенных пунктов РК, расположенных в сейсмичных районах, с указанием для них сейсмичности в баллах и повторяемости сейсмического воздействия») составляет - 7.

на зональное различие в уровне цен – коэффициент зонирования внутри населенных пунктов:

Местоположение	№ зоны	Кз
Областной центр	0	1
Город (101-250 тыс.жит.)	1	0,7
Город (21-50 тыс.жит.)	4	0,46
Райцентр	6	0,35
Сельский округ	5	0,27
Сельский округ		0,21

Исходя из местоположения, территориально-экономический коэффициент Оценщиками принят **0,21**

Коэффициент зонирования внутри населенных пунктов (Кз): В стоимость объекта недвижимости входит стоимость земельного участка и стоимость улучшений. В зависимости от местоположения объекта, меняется стоимость земельного участка. Причем стоимость земельного участка меняется в большей степени, чем стоимость улучшений.

Местоположение	№ зоны	Кз
Ядро общегородского центра	1	1
Центральный пояс	2	0,7
Серединный пояс	3	0,5
Периферийный пояс	4	0,3

Оценка износа

На сегодняшний день на рынке недвижимости невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта, как в целом, так об его отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Экономическое обесценение имущества происходит в силу уменьшения его полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

При использовании затратного метода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально выбранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетически нового здания, по которому проводилась оценка затрат, и проведения различий между ним и объектом оценки.

В теории оценки выделяют три вида износа:

- *Физическое ухудшение (физический износ – F, связанный с физическим устареванием объекта)*
- *Функциональное устаревание (функциональный износ- F_u , проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям и стандартам)*
- *Экономическое устаревание (внешний износ – F_e , возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки – внешней по отношению к объекту недвижимости)*

Физическое ухудшение включает любое физическое изнашивание здания.



Физический и функциональный износ бывают двух видов:

- устранимый, который предполагает, что затраты на исправление дефекта меньше, чем добавленная стоимость;
- неустрашимый, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена.

Любой недостаток возможно исправить, однако если при этом затраты превосходят потенциальные выгоды, данный недостаток принято считать неустрашимым.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Для каждого вида имущества установлен свой нормативный срок службы (эксплуатации), однако в силу различных причин фактический срок службы имущества может отличаться от нормативного в ту или иную сторону.

Текущие, средние и капитальные ремонты, восстанавливая потребительские свойства имущества и снижая тем самым степень его физического износа, способны увеличивать фактический срок его эксплуатации по сравнению с нормативным.

Можно выразить степень износа (любой его вид) в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100 %. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то, наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ или обесценение (In), иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая по формуле:

$$S = I - (I - F) \times (I - Fu) \times (I - Fe)$$

Устранимый физический износ

Устранимый физический износ (как было указано выше) представляет собой затраты на ремонт здания, необходимый для эффективного использования здания и оправданный с экономической точки зрения.

Неустрашимый физический износ

Неустрашимый физический износ связан с устареванием основных конструктивных элементов (фундамента, несущих стен и проч.), ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен.

Расчет устранимого и неустрашимого физического износа может проводиться на основании оценки физического износа по удельным весам конструктивных элементов и инженерного оборудования, принятых в соответствии со сборниками УПВС и на основании «Ведомственных Строительных Норм» - ВСН 53-86 (р), либо по методу срока жизни, исходя из фактического возраста со дня окончания строительства и ввода в эксплуатацию, сроков жизни отдельных элементов и инженерных коммуникаций.

При значительном сроке эксплуатации применяется экспертная оценка эффективного возраста здания (условного возраста здания «на сколько оно выглядит») и срок оставшейся экономической жизни, в конце которого затраты на ремонт и реконструкцию будут превышать сумму, на которую рассматриваемая недвижимость будет увеличиваться в стоимости. Физический износ был определен экспертным подходом

Физический износ %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.



21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов ветхое, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью

Функциональный износ

Функциональный износ – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками. Поскольку на текущий момент времени здания строятся из более современных огнеупорных и теплоизоляционных материалов, подводятся современные коммуникации, включая оптоволоконные кабели, оценщик посчитал необходимым учесть функциональный износ в данном случае на уровне 0%.

Экономический износ

Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности, оно проявляется в уменьшении стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, экономической обстановки и других качественных параметров окружения. Внешний износ обычно считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной или невозможной приобретение окружающих объектов, а так же удаление снижающих стоимость факторов для того, чтобы увеличить стоимость объекта.

В качестве объектов-аналогов по справочнику УПСС был выбраны соответствующие здания и сооружения, для дальнейшего расчета корректировок было выполнено сопоставление параметров, приведенное ниже:

Таблица 5 «Расчет стоимости сооружения»

1	Наименование показателей поправок	Насосная	Насосная №2	Навес	Беседка	Беседка	Беседка	Беседка	Мощение	Ограждение	Парогенератор	Насосная	Пандус	Площадка
2	КОД здания-аналога по сборнику КО-Инвест (УПСС) КОД	kzO4.09.00.0224	kzO4.09.000.0224	kzЖ4.21.03.000.0288	kzЖ4.03.007.05	kzЖ4.03.000.0075	kzЖ4.03.000.0075	kzЖ4.03.000.0075	kzЖ4.10.000.0232	kzЖ4.23.000.0351	kzПЗ.04.000.001	kzO4.23.000.373	kzO4.23.000.373	kzЖ4.10.023.2
3	Справочный показатель, тенге Cс1=	44104,00	44104,00	6412,00	36355,00	36355,00	36355,00	36355,00	5558,00	11398,00	21578,00	44104,00	3014257,00	3576,00
4	Первая группа поправок, выраженная в тенге на единицу измерения проектного параметра (+ удорожание, - удешевление)													
9	- на учет специальных работ и оборудования DCс.1=	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов DCфу.1=	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



11	на различие в конструктивных решениях:														
19	- прочее	ДСпр. 1=	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	Итого по первой группе поправок:	Sdc1=	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	- на различие в объемах, площадях	Ko1=	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
23	- на сейсмичность	Kсейс м.=	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
24	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Kпз1=	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
25	- на региональное различие в уровне цен на 01.10.2018 г.	Kрег.э к.1=	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097	1,097
26	- на зональное различие в уровне цен (территориальный экономический коэффициент)	Kзон.э к.1=	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
27	- на НДС	Kинфл .1=	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
28	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)	K1=	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639	0,639
29	Скорректированный показатель стоимости $S_{к1}=(C_{с1}+S_{dc1}) * K1$		28 178	28 178	4 097	23 227	23 227	23 227	23 227	3 551	7 282	13 786	28 178	1 925 787	2 285
30	Объем/площадь оцениваемого здания (куб.м./кв.м.)	Vоб/м 2 =	11,00	19,60	81,40	9,00	9,00	9,00	9,00	8843,00	8840,00	41,58	20,30	1,00	31,90
31	Стоимость воспроизводства (замещения), тенге		309 955	552 283	333 462	209 043	209 043	209 043	209 043	31 401 194	64 373 765	573 223	572 008	1 925 787	72 881
32	Физический износ, %		35,0%	38,0%	36,0%	32,0%	33,0%	35,0%	34,0%	45,0%	58,0%	31,0%	32,0%	33,0%	35,0%
33	Функциональный износ, %		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
34	Экономическое устаревание, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
35	Рыночная стоимость, тенге		161 763	274 519	171 318	114 305	112 633	109 288	110 960	13 817 111	21 630 171	317 005	311 758	1 032 808	38 484
36	Итого стоимость объекта, тенге		38 202 000												

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что стоимость сооружений на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет: 38 202 000 (Тридцать восемь миллионов двести две тысячи) тенге.

3.5. Согласование результатов оценки



Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.

2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.

3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

Ранее, методом сравнительного анализа в рамках Сравнительного подхода, метод укрупненных показателей стоимости строительства в рамках Затратного подхода Оценщику удалось определить ориентир рыночной стоимости объекта оценки (недвижимое имущество). В отчете приведен обоснованный отказ от использования других подходов.

Проведение согласования не требуется.



4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА

4.1. Итоговая величина стоимости, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Итоговая рыночная стоимость недостроенный объект (завод) «Строительство автозавода полного цикла АО «Азия Авто Казахстан» и земельные участки с прилегающими зданиями и сооружениями в комплексе (кадастровый номер: 05:068:086:170, 05:068:086:162, 05:085:043:317, 05:085:043:038) находящегося по адресу: Республика Казахстан, Восточно-Казахстанская область, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5 по состоянию по состоянию на 27 февраля 2026 года, составляет:

№	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости объекта оценки
1	Здания	3 013 256 000 (Три миллиарда тринадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) тенге
2	Земельный участок (кад.номер 05-068-086-170), общей площадью 331,8 га.	12 720 408 000 (Двенадцать миллиардов семьсот двадцать миллионов четыреста восемь тысяч) тенге
3	Земельный участок (кад.номер 05-068-086-162), общей площадью 167,395 га.	6 640 853 000 (Шесть миллиардов шестьсот сорок миллионов восемьсот пятьдесят три тысяч) тенге
4	Земельный участок (кад.номер 05-085-043-317), общей площадью 12,9728 га.	584 858 000 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч) тенге
5	Земельный участок (кад.номер 05-085-043-038), общей площадью 3,0084 га.	145 911 000 (Сто сорок пять миллионов девятьсот одиннадцать тысяч) тенге
6	Сооружения	38 202 000 (Тридцать восемь миллионов двести две тысячи) тенге
Итого:		23 143 488 000 (Двадцать три миллиарда сто сорок три миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч) тенге

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

Директор



Юдина К. Г.

Юдина К. Г.

Оценщик

Лебединский А. П.

Лебединский А. П.



**Приложения к Отчету об оценке
№ 080/02/2026 от 27.02.2026 года.**



Приложение 1
Фотографии объекта оценки

Здания и сооружения

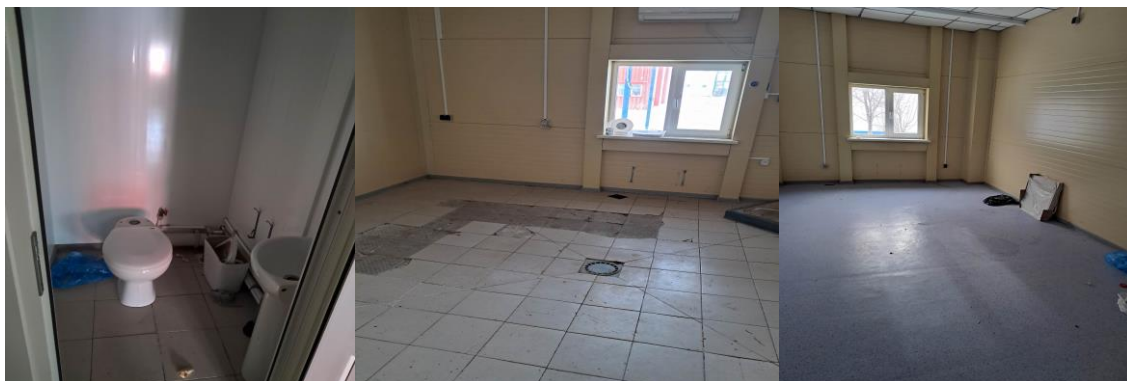


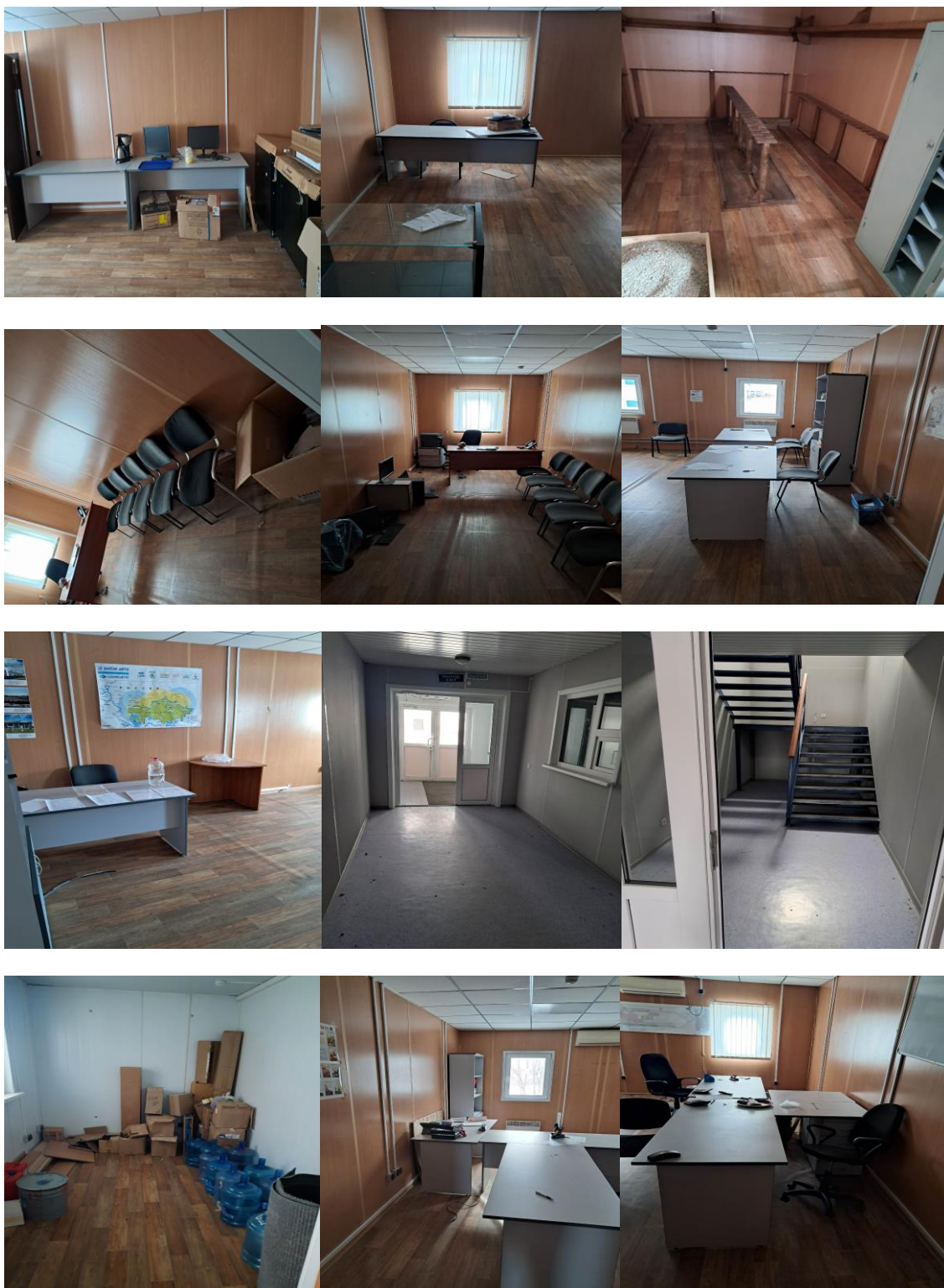


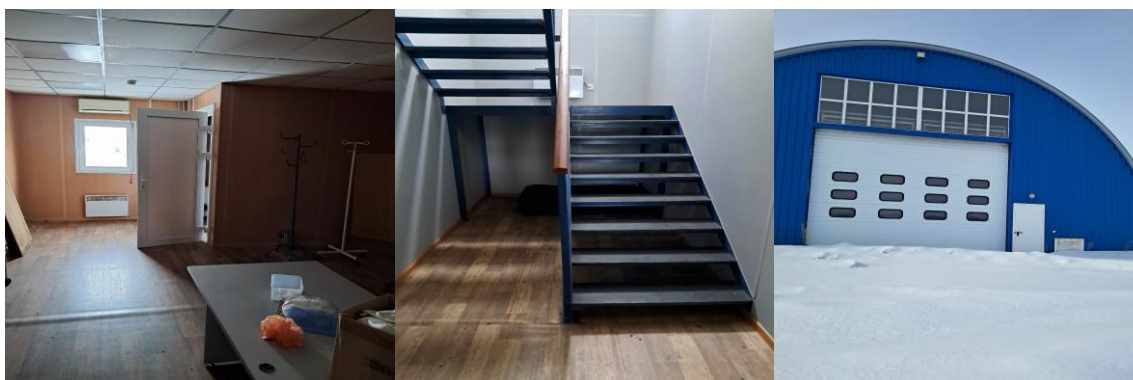
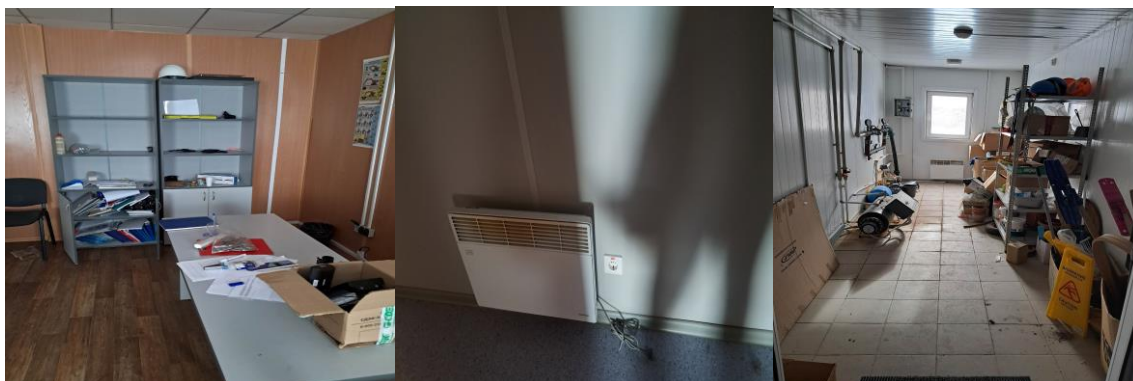














Приложение 2
Документы, предоставленные Заказчиком

Рабочее задание № 1

« 27 »_ февраля 2026 года

В соответствии с Договором от 27 февраля 2026 г. о государственных закупках №120240019160/260061/00 услуг по оценке стоимости объектов республиканской собственности (движимое и недвижимое имущество), находящихся на территории Восточно-Казахстанской области между ГУ «Восточно-Казахстанский департамент государственного имущества и приватизации Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан (далее – Заказчик) в лице руководителя Кадирбава Т.О., действующего на основании Положения о Департаменте, утвержденного приказом Председателя Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан (далее – Департамент) от 27 сентября 2018 года № 934, с одной стороны, и Товарищество с ограниченной ответственностью "Оценочная Компания "ФениксКоммерц" именуемый (ое) (далее – Оценочная Компания) в лице руководителя Юдиной Ксении Григорьевны действующей на основании Устава с другой стороны, Заказчик в рамках оказания Услуг по Договору №120240019160/260061/00 от 27.02.2026 г. поручает Поставщику провести оценку стоимости следующих Объектов:

№ п/п	Наименование имущества	Ед. изм.	Имущество, предложенное к оценке, всего	Акт описи №	Местонахождение
Недостроенный объект (завод) «Строительство автозавода полного цикла АО «Азия Авто Казахстан» и земельные участки с прилегающими зданиями и сооружениями в комплексе (кадастровый номер: 05:068:086:170, 05:068:086:162, 05:085:043:317, 05:085:043:038), а также включая все расположенные на его территории товарно-материальные ценности, находящиеся на территории, расположенной по адресу: ВКО, Глубоковский район, Фрунзенское с/о, учетный квартал 086, строение 5, г. Усть-Каменогорск ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5.					
1	Земельный участок: Кадастровый номер 05:068:086:170 зарегистрированный за АО "АЗИЯ АВТО Казахстан", (земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения) площадью 331,8 га. Целевое назначение: для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству авто компонентов. Адрес: ВКО, Глубоковский район, на территории учетного квартала 05-068-086 (бывшее РГКП «Масличные культуры» НАЦАИ РК	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
2	Земельный участок 05:068:086:162 зарегистрированный за АО «АЗИЯ АВТО Казахстан» (земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения) площадью 167,395 га. Целевое назначение: для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству авто компонентов. Адрес: ВКО, Глубоковский район, Фрунзенский с/о, в 4,6 км. восточнее села Солнечное, на территории учетного квартала 05-068-086 (бывшее РГКП «Масличные культуры» НАЦАИ РК.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
3	Земельный участок 05:085:043:317 зарегистрированный за АО «АЗИЯ АВТО Казахстан» площадью 12,9728 га. Целевое назначение: для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству авто компонентов в городе Усть-Каменогорске. Адрес: ВКО, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова 14/5.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
4	Земельный участок 05:085:043:038 зарегистрированный за АО «АЗИЯ АВТО Казахстан» площадью 3,0084 га. Целевое назначение: для строительства автозавода полного цикла и технопарка по производству авто компонентов в городе Усть-Каменогорске. Адрес: ВКО, г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова 14/4.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
5	2-х этажный корпус временного проживания №3, 1032 (м2). 05:068:086:170:1/Ж	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
6	2-х этажный корпус временного проживания №1, 1044.1 (м2). 05:068:086:170:1/З	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
7	2-х этажный Административно-бытовой корпус №2, 1274.2 (м2). 05:068:086:170:1/И	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
8	2-х этажный Административно-бытовой корпус №1, 1021.8 (м2). 05:068:086:170:1/К	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
9	Проходная №1, 24.9 (м2). 05:068:086:170:1/Л	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
10	Бетонно-растворный узел, 87.7 (м2). 05:068:086:170:1/А	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
11	Дробильно-сортировочный комплекс, 795 (м2), 05:068:086:170:1/В	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
12	Операторная, 9,6 (м2). 05:068:086:170:1/ГЗ	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
13	Трансформаторная подстанция, 6,6 (м2) 05:068:086:170:1/Г4	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5



14	Площадка, 31,9 (м2). 05:068:086:170:1/1	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
15	Склад валуно-песчанной гравийной смеси 5176,9 (м2). 05:068:086:170:1/III.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
16	Открытый склад готовой продукции 7713 (м2). 05:068:086:170:1/V.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
17	2-х этажный Административный корпус 944 (м2). 05:068:086:170:1/A.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
18	Холодная пристройка 128,1 (м2). 05:068:086:170:1/а.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
19	Галерея 30,2 (м2). 05:068:086:170:1/АI.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
20	Корпус приема пищи 504,5 (м2). 05:068:086:170:1/Б.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
21	Тамбур 4,5 (м2). 05:068:086:170:1/б.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
22	2-х этажное здание пожарное депо 612,1 (м2). 05:068:086:170:1/В.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
23	Тамбур 4,5 (м2). 05:068:086:170:1/в.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
24	3-х этажное административно-бытовой корпус № 3. 1695 (м2). 05:068:086:170:1/Д.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
25	Холодная пристройка 113,2 (м2). 05:068:086:170:1/д.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
26	2-х этажное корпус временного проживания № 2. 1032,9 (м2). 05:068:086:170:1/Е.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
27	Тамбур 15,7 (м2). 05:068:086:170:1/д1.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
28	Холодная пристройка 112,8 (м2). 05:068:086:170:1/е.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
29	Холодная пристройка 112,8 (м2). 05:068:086:170:1/ж.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
30	Холодная пристройка 132,5 (м2). 05:068:086:170:1/з.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
31	Холодная пристройка 86,8 (м2). 05:068:086:170:1/и.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
32	Холодная пристройка 133,9 (м2). 05:068:086:170:1/к.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
33	Насосная 11 (м2). 05:068:086:170:1/Г1.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
34	Пост КПП 7,4 (м2). 05:068:086:170:1/Г2.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
35	Подстанция 19,4 (м2). 05:068:086:170:1/Г3.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
36	Насосная № 2, 19,6 (м2). 05:068:086:170:1/Г4.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
37	Ангар 675 (м2). 05:068:086:170:1/Г5.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
38	Ангар 675 (м2). 05:068:086:170:1/Г6.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
39	Ангар 600 (м2). 05:068:086:170:1/Г7.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
40	Ангар 600 (м2). 05:068:086:170:1/Г8.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
41	Ангар 925 (м2). 05:068:086:170:1/Г9.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5



42	Ангар 825 (м2). 05.068.086.170.1/Г10.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
43	Ангар 825 (м2). 05.068.086.170.1/Г11.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
44	Ангар 825 (м2). 05.068.086.170.1/Г12.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
45	Навес 81,4 (м2). 05.068.086.170.1/1.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
46	Беседка 9 (м2). 05.068.086.170.1/II.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
47	Беседка 9 (м2). 05.068.086.170.1/III.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
48	Беседка 9 (м2). 05.068.086.170.1/IV.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
49	Беседка 9 (м2). 05.068.086.170.1/V.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
50	Ворота 05.068.086.170.1/VI-XII.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
51	Мошение 8843 (м2). 05.068.086.170.1/ XIII.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
52	Ограждение 05.068.086.170.1/XIV.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
53	Парогенератор 15.4 (м2). 05.068.086.170.1/Г1.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
54	Насосная 20.3 (м2). 05.068.086.170.1/Г2.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
55	Пандус 335.7 (м2). 05.068.086.170.1/II.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
56	Ограждение 05.068.086.170.1/VI.	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
57	Здание завода 22 576 (м2) 05.085.043.317	шт	1	№ 1 от 09.02.2026 г	г. Усть-Каменогорск, ул. Егорова зд. 14/4, зд. 14/5
Итого			57		

Поставщик приступает к выполнению работ, указанных в настоящем рабочем задании в течение 1 (одного) рабочего дня после подписания настоящего рабочего задания.
 Оплата услуг Поставщика будет произведена после полной оценки всего имущества согласно технической спецификации.
 По результатам работы представить Отчет(ы) по оценке стоимости Объекта(ов) в по адресу г. Усть-Каменогорск, ул. Тохтарова, 35 Заказчику с дублированием сканированного отчета на электронную почту



Ж. Муханов
2026 г



Жина К.Г.
2026 г



Приложение 3
Документы, подтверждающие квалификацию оценщика





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

Лебединский Александр Петрович

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



Исполнительный директор
Азнабаева Н. Э.

Осы куәлік 31.12.2026 ж/г дейін әрекетті

(Данное свидетельство действительно до)

Куәлігі/Свидетельство № Ф.Л-002

Берілген/Выдано 01.01.2026 ж/г

Кіру күні/Дата вступления 16.05.2018 ж/г