

ТОО «S&T КАПИТАЛ» ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

ТОО «S&T КАПИТАЛ», БИН: 160940003286, Юр.адрес: 160005 г. Шымкент, пр.
Республики дом №37, кв. №20, тел: +7 (775) 124 67 88



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ТОО «S&T КАПИТАЛ»

Баймурзаев Т.А.

ОТЧЕТ № 1373 об оценке рыночной стоимости движимого имущества

Наименование объекта	Грузовые морские контейнеры в количестве: 40 футовые - 28 единиц, 20 футовые - 12 единиц	
Месторасположение	РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, пр. Аль-Фараби, д. 176	
Заказчик	АО "Национальная киностудия "Казахфильм" В лице Управляющего директора Жумаханова Куляш Базылевна, действующей на основании Устава, БИН 060640004252, БИК HSBKKZKX, ИИК KZ03601A861013491091, счет в АО "Народный Банк Казахстана". Юр. адрес: РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, пр. Аль- Фараби, д. 176	
Дата оценки	05.10.2026 г.	
Дата составления отчета	05.10.2026 г.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Назначение оценки	Для принятия управленческих решений	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Рыночная стоимость с учетом округления, тенге	6 403 000	Шесть миллионов четыреста три тысячи
Сведения об оценщике	Баймурзаев Тургынбек Амирбекович, ИИН: 891002300354; Квалификационное свидетельство по оценке движимого имущества № ППНО-0221-ОДИ от 13.07.2018 г. выданная ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков».	
Сведения о юридическом лице	ТОО «S&T КАПИТАЛ», БИН: 160940003286, Юридический адрес: РК, г. Шымкент, пр. Республики, д. 37, кв. 20. Реквизиты банка: АО "Народный Банк" БИК: HSBKKZKX Расчетный счет: KZ446017291000004131	
Членство в Палате оценщиков	ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков». Свидетельство № ФЛ-129 до 31.12.2026 г.	
Гражданско-правовая ответственность	Договор серии № 24-ДСПО-5943 от 17.07.2026 г., добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика: АО "Страховая компания "Alatau City Garant"	

ШЫМКЕНТ 2026 г.

Наименование разделов:	Стр.
<u>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ</u>	<u>3</u>
<u>1.1. Основание для проведения оценки</u>	<u>3</u>
<u>1.2. Задание на оценку</u>	<u>3</u>
<u>1.3. Квалификационная характеристика оценщика</u>	<u>3</u>
<u>1.4. Допущения и ограничения и заявление о соответствии качества оценки</u>	<u>4</u>
<u>1.5. Перечень документов, использованных при оценке</u>	<u>5</u>
<u>1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете</u>	<u>5</u>
<u>РАЗДЕЛ 2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</u>	<u>7</u>
<u>РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ</u>	<u>8</u>
<u>3.1. Методология и процедура оценки</u>	<u>8</u>
<u>3.2. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом</u>	<u>9</u>
<u>3.3. Обоснование корректировок</u>	<u>12</u>
<u>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</u>	<u>12</u>
<u>РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ</u>	<u>13</u>

Приложения к отчету об оценке

1. Фотоматериалы;
2. Акт осмотра;
3. Объекты-аналоги, используемые в расчетах;
4. Копии правоустанавливающих документов объекта оценки;
5. Копии свидетельства оценщика;

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Основание для проведения оценки

1	Договор о государственных закупках услуг	№ 060640004252/260086/00	от 03.10.2026 г.
---	--	--------------------------	------------------

1.2. Задание на оценку.

1	Наименование объекта	Грузовые морские контейнеры в количестве:
2	Собственник объекта	АО "Национальная киностудия "Казахфильм"
3	Местонахождение объекта	РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, пр. Аль-Фараби, д. 176
4	Оцениваемые права	Частная собственность
5	Вид оценки (инициативная или обязательная)	Инициативная
6	Вид определяемой стоимости	Рыночная
7	Идентификация оцениваемого имущества	Движимое имущество

1.3. Квалификационная характеристика оценщика.

ОЦЕНЩИК: Баймурзаев Тургынбек Амирбекович, ИИН: 891002300354; Квалификационное свидетельство по оценке движимого и недвижимого имущества № ППНО-0221-ОНИ от 13.07.2018 г. выданная ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков». Образование высшее экономическое, Стаж работы в области оценки 10 лет. Действительный член ПО СРО «Палата Профессиональных независимых оценщиков». Свидетельство № ФЛ-129 до 31.12.2026 г. Договор серии № 24-ДСПО-5943 от 17.07.2026 г., добровольного страхования профессиональной ответственности оценщика: АО "Страховая компания "Alatau City Garant". Трудовой договор с ТОО «S&T КАПИТАЛ» № 01 от 11.09.2016 г.

Сведения о юр. лице: ТОО «S&T КАПИТАЛ», БИН: 160940003286, Юридический адрес: РК, г. Шымкент, пр. Республики, д. 37, кв. 20.

Реквизиты банка: АО "Народный Банк"

БИК: HSBKKZKX

Расчетный счет: KZ446017291000004131

1.4. Допущения и ограничительные условия в соответствии с международными стандартами оценки, использованные оценщиком при проведении оценки

* Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, договора на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

* Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, в том числе, и от обременений банками второго уровня, кроме тех, что специально рассмотрены в отчете.

* Обязанность по идентификации оцениваемого объекта лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиком на основании предоставленных заказчиком данных, а также о связанном с ними имуществе.

* Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей. Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за точность исходной информации, предоставленной заказчиком.

* Оценщик исходит из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

* При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению

* Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

* В связи с тем, что в качестве вида стоимости в настоящем Отчете об оценке используется рыночная стоимость, оценщики заявляют, что такая стоимость отражает наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки

* Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные выше допущения и приведенные ниже ограничения. Ни отчет в целом, ни какая-либо его часть не могут быть использованы заказчиком в целях рекламы, а также для осуществления мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения оценщиков. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке. Настоящий отчет достоверен лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственности в случае его использования третьими лицами, не указанными в договоре на проведение оценки.

* Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно также, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

* Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

* Мнение оценщика относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

* Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

* Оценка имущества производилась в текущем использовании, при условии его продолжения, хотя оценщики допускают, что существует возможное альтернативное его использование, которое способно увеличить его стоимость, однако такие варианты в рамках настоящей оценки не рассматривались.

* Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона

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

* В виду того, что рыночная стоимость представляет собой расчетно-оценочную стоимость имущества, в силу чего в ее состав не включены дополнительные затраты, которые могут быть связаны с куплей-продажей, а также с любым налогообложением сделки

* Все расчеты в отчете об оценке сделаны в национальной валюте Республики Казахстан – казахстанский тенге.

* Особые или специальные допущения, при их использовании, принятые в рамках каждого из подходов, приводятся в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке.

- Факты, изложенные в Отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;

- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.

- Ни Компания, ни Оценщики не имеют, ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- Вознаграждение за Оценку 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 Отчете об оценке.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и оценки, изложенные в Отчете.

- Оценщик не несет ответственности за совпадение цены продажи объекта оценки и полученной им оценки, не гарантирует его продажу.

- Оценщик соблюдает конфиденциальность данного исследования, но не несет ответственности за экземпляр, переданный Заказчику.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Законом "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан" от 10 января 2018 г. №133-IV с изменениями и дополнениями от 05 мая 2018 г., а так же другими нормативно-правовыми актами и стандартами регулирующими оценочную деятельность в РК.
- Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных оценщиками с наибольшей степенью использования профессиональных знаний, опыта, умения, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.

1.5. Перечень документов, использованных при оценке.

Нормативно-правовые акты:

1. Закон «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» №133-IV от 10 января 2018 г.
2. Требования к содержанию и форме отчета об оценке, утверждённые приказом Министра финансов РК от 03 мая

Стандарты оценки:

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI Об оценочной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями)
2. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки" (с изменениями и дополнениями)
3. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 3 мая 2018 года №501 "Об утверждении требований к форме и содержанию отчета об оценке" (с изменениями и дополнениями)
4. Приказ Министра финансов Республики Казахстан "Об утверждении типового кодекса деловой и профессиональной этики оценщиков и требований к рассмотрению палатой оценщиков обращений касательно нарушения ее членами требований Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года "Об оценочной деятельности в Республике Казахстан", стандартов и правил палаты оценщиков" (с изменениями и дополнениями)
5. Международные стандарты оценки (с изменениями и дополнениями)
6. Интернет ресурсы о купле-продаже недвижимости
7. Правоустанавливающие и технические документы на объект недвижимости.
8. Сборник укрупненных показателей стоимости строительства.
9. МСО 2017

Перечень предоставленных копий правоустанавливающих и технических документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Техническое экспертное заключение ТОО "АлексСтройПроект" 18.09.2026 г.

1.6. Основные термины и определения, применяемые в отчете.

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

Заказчик – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.

Отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки.

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

Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Иная стоимость – иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки.

Недвижимость – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости в сторону улучшения;

Здание – искусственное строение, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей. Здание может иметь подземную часть;

Ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость;

Коэффициент капитализации – параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта;

Действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы, с учетом прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

Операционные расходы – расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся на:

условно-постоянные;

условно-переменные или эксплуатационные;

расходы на замещение или резервы;

Рентный доход (земельная рента) – доход, который получается при передаче недвижимого имущества за плату.

Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;

Ретроспективная оценка – оценка, выполненная оценщиком на соответствующую дату прошедшего периода. Расчеты и информация о приведенных аналогах, на которые ссылается оценщик при подготовке отчета об оценке, соответствуют дате, на которую выполняется отчет об оценке;

Терминальная стоимость – стоимость функционирующего актива по окончании определенного прогнозного периода;

Чистый операционный доход (далее – ЧОД) – доход, который определяется как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами;

Потенциальный валовый доход – доход, который получают от недвижимости, при сто процентном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Остаточный срок экономической жизни объектов оценки – срок от даты оценки до окончания срока экономической жизни объектов оценки;

Сооружение – искусственно созданный объемный, плоскостной или линейный объект (наземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;

Передаточные устройства – земельные улучшения, созданные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и подобное любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи);

Объекты незавершенного строительства – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии;

Многолетние насаждения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий деревья и кустарники, выращиваемые в посадках, которые имеют продолжительность жизни, выходящую за пределы одного года или однокультурного цикла.

Альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки;

Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости, получаемые на основе анализа данных аналогов, оцениваемому объекту: цены продаж, арендная плата, доходы и расходы, ставки капитализации и дисконтирования, полученные из рыночных данных и другие;

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

Функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками;

Внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами);

РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Дата осмотра	05.10.2026 г.
Объект оценки	Грузовые морские контейнеры в количестве: 40 футовые - 28 единиц, 20 футовые - 12 единиц
Назначение/текущее использование	Не используется

Краткая характеристика транспортного средства по тех.паспорту

Наименование характеристики	Значение
Объект оценки	Грузовые морские контейнеры в количестве: 40 футовые - 28 единиц, 20 футовые - 12 единиц
Средняя масса пустого 40 футового грузового морского контейнера согласно интернет источникам, в кг.	3 800
Средняя масса пустого 20 футового грузового морского контейнера согласно интернет источникам, в кг.	2 250
Понижающий коэффициент на наличие оконных и дверных проемов	0,1
Общая масса 40 футовых грузовых морских контейнеров в количестве 28 единиц, в кг.	95 760
Общая масса 20 футовых грузовых морских контейнеров в количестве 20 единиц, в кг.	24 300
Количество лома, кг	120 060
Классификация лома	Черный лом
Вид металла	Железо
Состав металлолома	Грузовые морские контейнеры
Месторасположение	РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, пр. Аль-Фараби, д. 176
Примечание	Согласно заключительной части технического экспертного заключения ТОО "АлексСтройПроект" от 18.09.2026 г.: "...После демонтажа повторное использование контейнеров по прямому или иному назначению технически невозможно и не допускается из соображений безопасности. Многочисленные сквозные вырезы, отверстия и разрезы в боковых стенках нарушили целостность штатной оболочки и исходную пространственную жесткость корпусов. Восстановление потребовало бы замены значительных участков металла, усиления элементов, восстановления геометрии, сварных соединений и антикоррозионной защиты и с учетом объема работ является экономически нецелесообразным. Демонтированный металл подлежит переработке/утилизации в установленном порядке." Учитывая вышеизложенное, нами принято решение оценить объект оценки в качестве в черного лома.

РАЗДЕЛ 3. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

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

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

Доходный подход применяется при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков - определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта;

2) метод прямой капитализации дохода - определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рыночному годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации, полученный, на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным.

Применение затратного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, состоит в определении остаточной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки состоит из остаточной стоимости воспроизводства (замещения) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования. Остаточная стоимость воспроизводства (замещения) земельных улучшений определяется как разница между стоимостью полного воспроизводства (замещения) и накопленным износом.

Методы затратного подхода:

1) метод поэлементного расчета – определение стоимости полного воспроизводства или стоимости замещения на основе использования сборников единых районных единичных расценок, сметных норм и правил, сметных норм и расценок и других нормативов;

2) метод укрупненных обобщенных показателей стоимости – определение полной стоимости замещения на основе использования сборников укрупненных показателей стоимости строительства, нормативы которых установлены в национальной валюте;

3) метод удельных показателей – способ определения полной восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимого имущества, на основе унифицированных показателей потребительской полезности или единицы мощности;

4) индексный метод – метод приведения базисной стоимости объекта (первоначальной балансовой стоимости, стоимости воспроизводства по последней переоценки, сметной стоимости) к современному уровню цен с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен в строительстве за соответствующий период. При этом индексный метод применим только в том случае, если отсутствует возможность произвести расчет другими методами затратного подхода, а также методами сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотношения цены и дохода - основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ) и общий коэффициент капитализации);

3) метод статистического моделирования - рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет. После приведения цен аналогов к единым условиям, путем их корректирования, на основе информации об объектах аналогах, входящих в такую совокупность, с помощью методов статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Недвижимость, как правило, оценивается несколькими методами различных подходов. Существующая нормативная база оценки (Закон об оценочной деятельности и НСО) требует от оценщика применения по возможности всех подходов к оценке или разумного и профессионального обоснования отказа от использования какого-либо из них. Потребность в одновременном использовании альтернативных подходов к оценке достаточно мотивирована, поскольку применение различных методов в оценке позволяет рассмотреть объект с разных позиций, проанализировать имеющуюся информацию с различных точек зрения, в свете различных концепций и в итоге получить взвешенный, наиболее обоснованный и максимально достоверный результат.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. В связи с тем, что рынок купли-продажи недвижимости (аналогичной оцениваемому объекту) является развитым, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

Сравнительный подход особенно эффективен в случае существования активного рынка сопоставимых объектов собственности. Точность оценки по этому подходу зависит от качества собранных данных, достоверности информации о недавних продажах/предложениях сопоставимых объектов. По мнению оценщика, наиболее приемлемым методом/подходом оценки недвижимости считается метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

3.2 Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода

Оценка объекта проводится в следующем порядке:

- предоставление заказчиком правоустанавливающих и идентификационных документов на объекты оценки;
- определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, заключение договора на проведение оценки и осмотр объекта);
- предварительный анализ, отбор и сбор данных;
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки;
- согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа используется следующая последовательность действий:

- 1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- 2) проверка информации на надежность, точность и соответствия ее рыночным данным;
- 3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;
- 5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

б) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы (панельные, монолитные, деревянные и другие), качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и другое. Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта. После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов. При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога. Из общего числа предложений, оценщиком выбраны аналоги, находящиеся в середине ценового диапазона. Для подтверждения достоверности предложений и получения дополнительной информации, оценщиком была осуществлена обзвон проверка информации по выбранным объявлениям. По результатам проведенного теста на сравнимость объектов-аналогов с объектом оценки, было установлено, что аналоги из одного сегмента рынка с объектом оценки и могут конкурировать с ним.

3.2 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Сравнительный метод

Сравнительный метод является одним из видов рыночного подхода. Он базируется на трех принципах оценки движимого имущества: спроса и предложения, замещения и вклада. Цена продаж сравнимых объектов движимого имущества, которые были проданы или включены в реестр на продажу является одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект движимого имущества. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов, в настоящей работе были использованы данные, о предлагаемых к продаже аналогичных объектов движимого имущества, информация о которых была опубликована в интернет сайтах. Описание объектов-аналогов, собранных нами в процессе данной работы, приведено ниже.

Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Месторасположение, регион		
г. Алматы	г. Алматы	г. Алматы
Классификация лома		
Черный лом	Черный лом	Черный лом
Расходы связанные с демонтажом, вывозом		
Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ссылка информации		
интернет сайт: https://www.olx.kz/d/obyavlenie/priem-metalloloma-kupim-chernyy-i-tsvetnoy-metall-dorogo-IDqXViR.html , +7 771 823 8080	интернет сайт: https://www.olx.kz/d/obyavlenie/priem-metalla-almaty-IDqT6hb.html , +7 778 171 8322	интернет сайт: https://www.olx.kz/d/obyavlenie/priem-metalloloma-v-almate-samovyvoz-24-7-chernyy-metall-bez-vyhodnyh-IDpPdG8.html , +7 705 847 5121
Стоимость приемки лома, тенге за 1 кг		
60	50	50

Для более точного определения возможной цены продажи в зависимости от факторов, влияющих на ее величину, необходимо провести корректировки цен предложений объектов-аналогов, которые представлены в таблице:

Расчет стоимости движимого имущества сравнительным подходом

Таблица корректировки цен на оцениваемый объект

Параметры	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		интернет сайт: https://www.olx.kz/d/obyavlenie/priem-metalloloma-kupim-chnyy-i-tsvetnoy-metall-dorogo-IDqXVtR.html , +7 771 823 8080	интернет сайт: https://www.olx.kz/d/obyavlenie/priem-metalla-almaty-IDqT6hb.html , +7 778 171 8322	интернет сайт: https://www.olx.kz/d/obyavlenie/priem-metalloloma-v-almate-samovyvoz-24-7-chnyy-metall-IDpPdG8.html , +7 705 847 5121
Классификация лома	Черный лом	Черный лом	Черный лом	Черный лом
Количество, кг.	120 060			
СТОИМОСТЬ, KZT		60	50	50
1. Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT тенге		60	50	50
2. Корректировка на торг, %		0%	0%	0%
Корректировка на торг, тенге		0	0	0
Скорректированная цена, KZT тенге		60	50	50
Условия продажи (чистота сделки)	Рынок	Рынок	Рынок	Рынок
3. Корректировка на финансовые условия, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT тенге		60	50	50
4. Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT тенге		60	50	50
Динамика сделок на рынке (дата продажи)	05.10.2026 г.	05.10.2026 г.	05.10.2026 г.	05.10.2026 г.
5. Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT тенге		60	50	50
Месторасположение объекта	РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, пр. Аль-Фараби, д. 176	г. Алматы	г. Алматы	г. Алматы
6. Корректировка на месторасположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, KZT тенге		60	50	50
Суммарная корректировка по модулю		0%	0%	0%
Обратное значение корректировки по модулю		60	50	50
Количество примененных корректировок		1	1	1
Удельный вес аналога		0,333	0,333	0,333
Итоговая рыночная стоимость, KZT тенге	6 403 200			

3.3. Обоснование корректировок

- 1. Корректировка на передаваемые имущественные права** - учитывает разницу в наборе имущественных прав (владение, пользование, распоряжение, наличие сервитутов и пр.). Корректировка по данному признаку проводится Оценщиками, исходя из предположения, что при прочих равных условиях цена продажи объекта будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на объекты имущества. В данном случае, правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам и соответствует оцениваемому объекту. Все сравниваемые объекты находятся в частной собственности. Корректировка не требуется.
- 2. Корректировка на торг.** Данная корректировка вводится на тип цены. Цены всех отобранных аналогов являются ценами предложений. Как правило, цена предложения на вторичном рынке отличается от цены, по которой совершается реальная сделка купли-продажи на 10-20%.
- 3. Корректировка на финансовые условия** - учитывает изменение цены объекта-аналога для учета различий в способах оплаты, таких как рассрочка, ипотека или особые кредитные схемы. Она не применяется к стандартным ценам предложений, если те не предполагают скрытых финансовых выгод. В связи с тем, что способ финансирования будущих сделок по приобретению аналогичных объектов предвидеть затруднительно, оценщики исходили из предположения, что условия финансирования для всех аналогов типичны. Помимо этого, отмечаем, корректировка при анализе цен предложений не применяется.
- 4. Корректировка на условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых не типичной мотивацией приобретения объекта. В настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.
- 5. Корректировка на время продажи** - учитывает изменение цен на рынке во времени. Составляющими фактора времени является инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (право собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты предложены на продажу в один и тот же период – внесение корректировки не требуется.
- 6. Корректировка на местоположение** при оценке движимого имущества - это поправка к цене аналога, которая учитывает разницу в затратах на доставку, региональных ценах и транспортной доступности. Она применяется в основном через транспортные расходы и рыночные различия цен в регионах. При анализе цен установлено, что разница в ценах принятых регионов отсутствует, в связи с чем, корректировка не применялась.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода и если результаты, полученные разными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза. Ввиду того, что при определении рыночной стоимости объекта оценки использовался только один подход оценки, согласование результатов не производилось и полученному значению присваивается 100% доли результата.

РАЗДЕЛ 4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Наименование объекта	Грузовые морские контейнеры в количестве: 40 футовые - 28 единиц, 20 футовые - 12 единиц	
Месторасположение	РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, пр. Аль-Фараби, д. 176	
Дата оценки	05.10.2026 г.	
Дата составления отчета	05.10.2026 г.	
Рыночная стоимость с учетом округления, тенге	6 403 000	Шесть миллионов четыреста три тысячи

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражается в национальной валюте Республики Казахстан и отражается в (если иное не оговорено договором на проведение оценки, заключенного с Заказчиком) с письменной расшифровкой суммы в скобках.

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 представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

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

Оценщик:

Квалификационное свидетельство № ППНО-0221-ОДИ от 13.07.2018 г.

Баймурзаев Т.А.











WhatsApp

оlk.kz/d/obyazaniya/priem-metallozoma-kupim-chemnyy-i-besvynodnyy-metal-dorogo-IDqXVR.html

ПРИЕМ МЕТАЛЛА САМОВЫВОЗ ДОРОГО

Получите скидку 10%!

ПРИЕМ МЕТАЛЛОЗОМЫ. КУПИМ ЧЕРНЫЙ И ЦВЕТНОЙ МЕТАЛЛ ДОРОГО.

Связаться

+77 78 23006

пользователь: **Бекжан**
м. 03.11.2020
Ссылка: 01.10.2020 15:00

местоположение: **Алматы, Житықсай район**
Классификация: **Житықсай район**

ОПИСАНИЕ

ПРИЕМ ЧЕРНОГО И ЦВЕТНОГО МЕТАЛЛА. СОВЕЩАЮ ПО ПЕРУ.

Так же принимаем старые на разборку машины - колесницы, старинные машины, колесницы, которые, старинные аппараты, станки и т.д.

Искать на месте:
Почему: электронные часы
Детали:

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Windows 123

WhatsApp

olk.kz/d/obyazaniya/priem-metallozoma-almazty-IDqTibb.html

Прием метал 150тг

Получите скидку 10%!

ПРИЕМ МЕТАЛЛОЗОМЫ АЛМАТЫ.

Связаться

+77 78 78322

пользователь: **Alim2**
м. 03.11.2020
Ссылка: 01.10.2020 15:00

местоположение: **Алматы, Наурызбайский район**
Классификация: **Наурызбайский район**

ОПИСАНИЕ

ПРИЕМ ЧЕРНОГО МЕТАЛЛА ДОРОГО. СОВЕЩАЮ.

ВЫВОЗ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ОТ 200 КИЛОГРАММОВ.

Как это работает:
1. Звоните и уточняйте детали.
2. Звоните и уточняйте детали.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Windows 123

WhatsApp

olk.kz/d/obyazaniya/priem-metallozoma-i-almazty-samovoz-24-7-chemnyy-metal-besvynodnyy-IDpRq28.html

КУПИМ ВАШ ЛОМ ДОРОГО

Получите скидку 10%!

ПРИЕМ МЕТАЛЛОЗОМЫ В АЛМАТЫ. СОВЕЩАЮ 24/7 ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛ БЕЗ ВЫХОДНЫХ.

Связаться

+77 54 7522

пользователь: **Много хороших отзывов**
м. 03.11.2020
Ссылка: 01.10.2020 15:00

местоположение: **Алматы, Наурызбайский район**
Классификация: **Наурызбайский район**

ОПИСАНИЕ

ПРИЕМ МЕТАЛЛА С СОВЕЩАЮЩИМ ДОРОГО.

ВЫВОЗ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ОТ 200 КИЛОГРАММОВ.

Как это работает:
1. Звоните и уточняйте детали.
2. Звоните и уточняйте детали.
3. Звоните и уточняйте детали.
4. Звоните и уточняйте детали.
5. Звоните и уточняйте детали.
6. Звоните и уточняйте детали.
7. Звоните и уточняйте детали.
8. Звоните и уточняйте детали.
9. Звоните и уточняйте детали.
10. Звоните и уточняйте детали.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Windows 123



ТОО «S&T КАПИТАЛ» ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

ТОО «S&T КАПИТАЛ»; БИН: 160940003286; Юр.адрес: 160005
г. Шымкент, пр. Республики, д. 37, кв. 20, тел: +7 (775) 124 67 88

АКТ ОСМОТРА

Дата осмотра	05.10.2026 г.
Объект оценки	Грузовые морские контейнеры в количестве: 40 футовые - 28 единиц, 20 футовые - 12 единиц
Назначение/текущее использование	Не используется

Краткая характеристика транспортного средства по тех.паспорту

Наименование характеристики	Значение
Объект оценки	Грузовые морские контейнеры в количестве: 40 футовые - 28 единиц, 20 футовые - 12 единиц
Средняя масса пустого 40 футового грузового морского контейнера согласно интернет источникам, в кг.	3 800
Средняя масса пустого 20 футового грузового морского контейнера согласно интернет источникам, в кг.	2 250
Понижающий коэффициент на наличие оконных и дверных проемов	0,1
Общая масса 40 футовых грузовых морских контейнеров в количестве 28 единиц, в кг.	95 760
Общая масса 20 футовых грузовых морских контейнеров в количестве 20 единиц, в кг.	24 300
Количество лома, кг	120 060
Классификация лома	Черный лом
Вид металла	Железо
Состав металлолома	Грузовые морские контейнеры
Месторасположение	РК, г. Алматы, Бостандыкский р-н, пр. Аль-Фараби, д. 176
Примечание	Согласно заключительной части технического экспертного заключения ТОО "АлексСтройПроект" от 18.09.2026 г.: "...После демонтажа повторное использование контейнеров по прямому или иному назначению технически невозможно и не допускается из соображений безопасности. Многочисленные сквозные вырезы, отверстия и разрезы в боковых стенках нарушили целостность штатной оболочки и исходную пространственную жесткость корпусов. Восстановление потребовало бы замены значительных участков металла, усиления элементов, восстановления геометрии, сварных соединений и антикоррозионной защиты и с учетом объема работ является экономически нецелесообразным. Демонтированный металл подлежит переработке/утилизации в установленном порядке." Учитывая вышесказанное, нами принято решение оценить объект оценки в качестве в черного лома.

При осмотре присутствовал:

Осмотр произвел:
Баймурзаев Т.А.

подпись





ТОО «АлексСтройПроект»
Товарищество с ограниченной ответственностью

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик:	АО «Национальная киностудия „Казахфильм“ имени Шакена Айманова»
Исполнитель:	ТОО «АлексСтройПроект»
Эксперт:	Оспанов Нурлан Абдуразахович, аттестат № KZ12VJE00032476

Кызылорда, 2026

Республика Казахстан



«АЛЕКССТРОЙПРОЕКТ»

ЖАУАПҚЕРШІЛІГІ ШЕКТЕУЛІ СЕРІКТЕСТІГІ
ТОО «АлексСтройПроект» | БСН 260640008396

120000, Қызылорда қ., Сүлеймен Есқараев көш., 9В • тел.: +7 778 166 93 14 • e-mail: tooalexstroy@mail.ru

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА, ВОЗВЕДЕННОГО ИЗ КОНТЕЙНЕРОВ «ДЕКОРАЦИЯ ВАВИЛОН ИЗ К/Ф „ТОМИРИС“»

с выводом о прекращении эксплуатации и рекомендации полного демонтажа

Заказчик	АО «Национальная киностудия „Казахфильм“ имени Шакена Айманова»
Местонахождение объекта	Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, пр. Аль-Фараби, 176
Основание	Договор № 060640004252/260085/00 от 18.09.2026 г.; техническая спецификация Заказчика
Исполнитель	ТОО «АлексСтройПроект»
Эксперт	Оспанов Нурлан Абдуразахович, аттестат № KZ12VJE00032476
Дата заключения	18 сентября 2026 года

г. Кызылорда — 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения.....	4
2. Основание, цель и объем обследования.....	5
3. Нормативная база и исходные данные.....	6
4. Краткая характеристика объекта.....	7
5. Результаты обследования и выявленные дефекты.....	8
6. Оценка технического состояния.....	9
7. Выводы.....	11
8. Рекомендации по демонтажу и мерам безопасности.....	12
9. Заключительная часть.....	13
Приложение А. Фотофиксация.....	14-34
Приложение Б. Топографическая схема участка.....	35
Приложение В. Свидетельство об аккредитации.....	36
Приложение Г. Аттестат эксперта.....	37



«АЛЕКССТРОЙПРОЕКТ»

ЖАУАПҚЕРШІЛІГІ ШЕКТЕУЛІ СЕРІКТЕСТІГІ
ТОО «АлексСтройПроект» | БСН 260640008396

120000, Қызылорда қ., Сүлеймен Есқараев көш., 9В • тел.: +7 778 166 93 14 • e-mail: tooalexstroy@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ

Директор

«АлексСтройПроект»

Абдурахман Н.Н.

«19» сентября 2026 г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Настоящее техническое заключение подготовлено ТОО «АлексСтройПроект» по результатам обследования объекта, возведенного из морских грузовых контейнеров и декорационных ограждающих конструкций, используемого как декорация «Вавилон» к художественному фильму «Томирис».

Объект расположен на территории АО «Национальная киностудия „Казахфильм“ имени Шакена Айманова» по адресу: Республика Казахстан, г. Алматы, Бостандыкский район, проспект Аль-Фараби, 176.

Технической спецификацией Заказчика предусмотрено обследование надежности и устойчивости сооружения, оценка фактического технического состояния, определение возможности дальнейшей эксплуатации либо необходимости демонтажа. По технической спецификации общий объем (площадь) сооружения указан 1 830 м²; в составе объекта имеются контейнеры различных типоразмеров и декоративные ограждающие элементы.

1.1. Сведения об исполнителе

Организация	ТОО «АлексСтройПроект»
Юридический адрес	Кызылординская область, г. Кызылорда, ул. Сулеймен Ескараев, дом 9В
БИН	260640008396
Аккредитация	№ KZ94VWC00284568, действительна до 23.07.2028 г.
Эксперт	Оспанов Нурлан Абдурахманович, аттестат № KZ12VJE00032476

1.2. Метод обследования и ограничения

Обследование выполнено визуальным и инструментальным методом по доступным конструкциям, с анализом исходной документации, топографической

схемы и представленной фотофиксации. В рамках настоящих работ приборные измерения, лабораторные испытания и инструментальное определение характеристик материалов не выполнялись. Инженерная оценка дана по видимым признакам фактического состояния, характеру конструктивных переделок и утрате целостности элементов объекта.

Вывод о демонтаже сформирован по совокупности назначения объекта как временной декорации, фактического состояния доступных конструкций, наличия многочисленных повреждений ограждающих и отделочных элементов, локальной коррозии металлических поверхностей, разукomплектованности объекта и отсутствия условий для его безопасной эксплуатации в существующем виде.

2. ОСНОВАНИЕ, ЦЕЛЬ И ОБЪЕМ ОБСЛЕДОВАНИЯ

2.1. Основание

- договор на выполнение работ № 060640004252/260085/00 от 18.09.2026 г.;
- техническая спецификация Заказчика на обследование декорации «Вавилон из к/ф „Томирис“»;
- предоставленные фотоматериалы фактического состояния объекта;
- топографическая схема участка, предоставленная Заказчиком;
- свидетельство об аккредитации ТОО «АлексСтройПроект» и аттестат эксперта.

2.2. Цель обследования

Целью работ является установление фактического технического состояния объекта и его основных видимых конструктивных элементов, выявление дефектов и повреждений, влияющих на надежность и безопасность, а также выдача профессионального заключения о возможности дальнейшей эксплуатации либо необходимости демонтажа.

2.3. Выполненные работы

- 1) анализ исходных документов, технической спецификации и топографической схемы участка;
- 2) техническое обследование и анализ фотофиксации фасадов, контейнерных блоков, проемов, декоративной облицовки, лестниц, ворот и внутренних фрагментов;
- 3) идентификация характерных дефектов и повреждений;
- 4) инженерная оценка эксплуатационной пригодности объекта с учетом его временного декорационного назначения;

- 5) разработка выводов и рекомендаций по прекращению эксплуатации и безопасному поэлементному демонтажу.

2.4. Основные критерии оценки

- целостность и устойчивость видимых несущих и ограждающих элементов;
- наличие деформаций, коррозии, разгерметизации и повреждений соединений;
- состояние проемов, лестниц, ворот, декоративной облицовки и элементов, способных к внезапному падению;
- пригодность объекта для безопасного пребывания людей;
- возможность сохранения объекта без существенного комплекса восстановительных работ.

3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

При подготовке заключения учтены требования действующего законодательства Республики Казахстан и нормативно-технических документов в области обследования зданий и сооружений, в том числе:

- Строительный кодекс Республики Казахстан от 9 января 2026 года № 253-VIII, в том числе статья 60 «Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений»;
- Правила осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, утвержденные приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 29 мая 2026 года № 263, зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Казахстан № 38827;
- ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» — в применимой части;
- СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» — в применимой части;
- СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений» — в применимой части.

Ранее действовавший приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 ноября 2015 года № 702, указанный в технической спецификации Заказчика, утратил силу в 2026 году; при подготовке настоящего заключения применены действующие на дату заключения Правила, утвержденные приказом № 263 от 29.05.2026 г.

3.1. Исходные материалы

№	Наименование	Использование
1	Договор № 060640004252/260085/00 от 18.09.2026	Основание выполнения работ
2	Техническая спецификация Заказчика	Состав и цель обследования
3	Фотофиксация объекта — 42 страницы	Анализ фактического состояния
4	Топографическая схема участка	Графическая привязка участка и рельеф; горизонтали 970,0 и 972,5
5	Аккредитация и аттестат эксперта	Подтверждение компетенции исполнителя и эксперта

4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Обследуемый объект представляет собой комплекс декорационных объемов, сформированных с использованием морских грузовых контейнеров, установленных в один и два яруса, а также легких каркасных и облицовочных элементов, имитирующих каменные и оштукатуренные фасады. Часть наружных стен сформирована листовыми древесными материалами и декоративными панелями по каркасу.

По фотофиксации объект не имеет признаков законченного капитального здания, предназначенного для постоянного пребывания людей: значительная часть проемов открыта либо разукomплектована, отдельные дверные полотна демонтированы и складированы, отделочные слои разрушены, участки конструкций открыты атмосферным воздействиям. В боковых стенках контейнеров выполнены многочисленные сквозные вырезы и проемы, отдельные участки профилированной обшивки удалены или разрезаны. На металлических поверхностях имеются следы коррозии, повреждения защитного покрытия, сварочных и иных переделочных работ.

В составе объекта визуально выявлены: контейнерные блоки; декоративные фасадные стены; наружная металлическая лестница; дверные и воротные блоки; легкие внутренние перегородки; отдельные санитарно-технические элементы без подтвержденной работоспособности инженерных систем.

4.1. Характер эксплуатации

По назначению объект является кино-декорацией временного характера. Контейнерные блоки в процессе переоборудования подвергнуты существенному изменению заводской конструктивной схемы: в боковых стенках устроены крупные вырезы и сквозные проемы, нарушена сплошность профилированной оболочки,

имеются следы сварки и локальных переделок. Восстановление объекта или отдельных контейнеров до состояния, пригодного для безопасной повторной эксплуатации, потребовало бы значительного объема замены металла, усиления, восстановления геометрии и соединений. С учетом характера и объема повреждений такой вариант технически необоснован и экономически нецелесообразен.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ И ВЫЯВЛЕННЫЕ ДЕФЕКТЫ

В ходе анализа предоставленной фотофиксации выявлены характерные дефекты, перечисленные ниже. Формулировки относятся к видимым и доступным участкам конструкций;

№	Элемент	Выявленное состояние/дефект	Влияние
1	Контейнерные металлические блоки	Многочисленные сквозные вырезы и проемы в боковых стенках; удаление/разрезание участков профилированной обшивки; следы сварочных переделок; повреждение лакокрасочного покрытия и локальная коррозия.	Нарушение сплошности и пространственной жесткости корпуса; утрата исходной заводской конструктивной схемы. Повторное использование после демонтажа по прямому или иному назначению не допускается.
2	Стыки контейнеров и примыкания	Местами открытые/не защищенные примыкания, отсутствие единой герметичной ограждающей оболочки.	Возможность проникновения осадков, ускорение коррозии, снижение эксплуатационной пригодности.
3	Декоративные фасадные панели и штукатурные слои	Массовое отслоение, растрескивание, разрушение и утрата фрагментов отделки; оголение основы.	Опасность падения фрагментов; отсутствие защитной функции облицовки.
4	Каркасные/листовые стены	Локальные повреждения листовых материалов, разгерметизация, следы увлажнения и атмосферного старения.	Снижение жесткости и устойчивости отдельных несущих участков; риск отрыва панелей.
5	Дверные и воротные заполнения	Часть полотен демонтирована, лежит на земле/опирается на стены; отдельные проемы открыты.	Травмоопасность, свободный доступ, отсутствие безопасного ограждения.

6	Наружная металлическая лестница	Открытая лестница без подтвержденного соответствия ограждений и узлов крепления, следы атмосферной коррозии.	Эксплуатация без отдельной проверки и ограждения опасна.
7	Внутренние элементы и перегородки	Легкие деревянные/листовые перегородки, разукomплектованность, отдельные сантехнические приборы без подтверждения действующих сетей.	Непригодность помещений для штатной эксплуатации.
8	Территория внутри декорации	Заращение растительностью, строительный/декорационный мусор, складированные элементы.	Затруднение безопасного прохода и эвакуации; дополнительная травмоопасность.

5.1. Характерные наблюдения по фотофиксации

- на фасадах фиксируется значительная утрата декоративно-защитных покрытий с раскрытием листовой основы;
- в боковых стенках контейнеров выполнены многочисленные сквозные вырезы и проемы; удалены отдельные фрагменты профилированной обшивки, имеются следы сварки и переделок;
- размеры отдельных вырезов значительны и затрагивают существенную площадь боковых стенок; кромки проемов и элементы обрамления местами имеют следы коррозии и длительного атмосферного воздействия;
- на части наружных стен использованы легкие листовые материалы, не предназначенные для длительной эксплуатации без защиты от влаги;
- объект длительное время подвергается атмосферному воздействию и не поддерживается в состоянии, соответствующем требованиям к зданию для постоянной эксплуатации.

6. ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

6.1. Несущая основа из контейнеров

В ходе выездного технического обследования выполнен осмотр контейнерных блоков и доступных металлических элементов. Установлено, что контейнеры подвергнуты существенной конструктивной переделке: в их боковых стенках выполнены многочисленные сквозные вырезы и проемы различного размера, отдельные участки профилированной обшивки удалены или разрезаны, имеются следы сварочных работ, локальных усилений и переделок. Нарушение сплошности боковых стенок приводит к утрате исходной заводской конструктивной схемы и

снижению пространственной жесткости корпусов. В совокупности с коррозией, атмосферным старением и повреждением защитных покрытий демонтируемые контейнеры не могут рассматриваться как исправная грузовая тара либо как самостоятельные строительные модули, пригодные для дальнейшей эксплуатации.

Вывод о непригодности к дальнейшей эксплуатации и необходимости демонтажа основан на визуально установленных конструктивных переделках, многочисленных сквозных вырезах и отверстиях в боковых стенках, нарушении целостности корпусов, коррозионных повреждениях и общем фактическом состоянии объекта. Для указанного вывода определение прочностных характеристик материалов приборными методами не требуется.

6.2. Ограждающие и декоративные конструкции

Декоративные фасадные и листовые ограждения имеют многочисленные повреждения, отслоения и разрушения отделочных слоев. На ряде участков отсутствует сплошность ограждения, что исключает нормальную защиту внутренних объемов от атмосферных воздействий. Некоторые элементы потенциально способны к локальному отрыву и падению.

6.3. Эксплуатационная пригодность

В существующем состоянии объект не отвечает требованиям безопасной эксплуатации в качестве здания/сооружения для пребывания людей. Применение объекта для посещения персоналом, съемочных групп или третьих лиц без организационных ограничений, ограждения опасных зон и предварительного восстановления не рекомендуется.

6.4. Итоговая оценка

С учетом временного декорационного назначения, фактической разуклоплектованности, деградации наружных и внутренних ограждающих элементов, коррозии металлических поверхностей, отсутствия подтвержденной расчетной схемы и инженерного обеспечения технически обоснованным является прекращение эксплуатации объекта и его полный контролируемый демонтаж.

В настоящем заключении не присваивается расчетная категория аварийности несущего каркаса по скрытым параметрам и узлам. Оценка выполнена по фактическому видимому состоянию объекта и его эксплуатационной пригодности. Для целей настоящего обследования этого объема достаточно для принятия решения о прекращении эксплуатации и контролируемом демонтаже.

7. ВЫВОДЫ

1. Обследуемый объект «Декорация Вавилон из к/ф „Томирис“» является временным декорационным сооружением, сформированным преимущественно из морских грузовых контейнеров и легких декоративных ограждающих конструкций.
2. По результатам обследования зафиксированы многочисленные дефекты и повреждения: крупные сквозные вырезы и проемы в боковых стенках контейнеров, удаление и разрезание участков профилированной обшивки, следы сварочных переделок, коррозия металлических поверхностей, разрушение и отслоение фасадных покрытий, разукomплектованность проемов и общее атмосферное старение объекта.
3. Фактическое состояние объекта не обеспечивает условий безопасной и нормативной эксплуатации как здания/сооружения для постоянного или массового пребывания людей.
4. Восстановление контейнеров до состояния, пригодного для безопасной эксплуатации, потребовало бы замены значительных участков боковых стенок, восстановления геометрии и сплошности корпуса, усиления рам и стоек, восстановления сварных соединений, антикоррозионной защиты и последующего контроля. С учетом объема и характера указанных работ восстановление является технически необоснованным и экономически нецелесообразным.
5. Повторное использование демонтированных контейнеров по прямому назначению либо в качестве строительных, складских, бытовых или иных модулей технически невозможно и не допускается из соображений безопасности. Дальнейшая эксплуатация объекта должна быть прекращена; до начала демонтажных работ необходимо ограничить доступ посторонних лиц и обозначить опасные зоны.

**ИТОГОВЫЙ ВЫВОД: ОБЪЕКТ ПОДЛЕЖИТ ПОЛНОМУ
КОНТРОЛИРУЕМОМУ ДЕМОНТАЖУ (СНОСУ) С РАЗБОРКОЙ
ПОЭЛЕМЕНТНО И СОБЛЮДЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ БЕЗОПАСНОСТИ.
ПОВТОРНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕМОНТИРОВАННЫХ КОНТЕЙНЕРОВ
ПО ПРЯМОМУ ИЛИ ИНОМУ НАЗНАЧЕНИЮ ТЕХНИЧЕСКИ
НЕВОЗМОЖНО И НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ИЗ СООБРАЖЕНИЙ
БЕЗОПАСНОСТИ; ИХ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИ
НЕЦЕЛЕСООБРАЗНО.**

Демонтаж должен выполняться специализированной организацией по разработанной организационно-технологической документации (проекту/плану производства демонтажных работ) с учетом устойчивости каждого яруса контейнеров и последовательности снятия декоративных элементов.

8. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДЕМОНТАЖУ И МЕРАМ БЕЗОПАСНОСТИ

- 1) До начала работ установить сплошное временное ограждение зоны демонтажа, ограничить доступ посторонних лиц, разместить предупреждающие знаки и назначить ответственного производителя работ.
- 2) До демонтажа проверить фактическое наличие и состояние электрических, водопроводных и иных коммуникаций. При наличии — обеспечить подтвержденное отключение, разрядку/обесточивание и безопасное отсоединение.
- 3) Сначала удалить незакрепленные, поврежденные и потенциально падающие декоративные элементы, дверные полотна, листовые панели, навесные элементы и мусор.
- 4) Демонтировать наружные лестницы, площадки и второстепенные элементы только после исключения их использования как путей доступа персонала и после устройства безопасного альтернативного доступа.
- 5) Разборку контейнерных блоков вести сверху вниз, поярусно. До снятия верхнего контейнера проверить и освободить сварные, болтовые и иные соединения с нижним ярусом, исключить самопроизвольное смещение.
- 6) Подъем и перемещение демонтируемых контейнерных блоков выполнять грузоподъемной техникой расчетной грузоподъемности по специально разработанной схеме строповки с учетом наличия вырезов и нарушения целостности боковых стенок. Использование штатных угловых фитингов для строповки допускается только после визуальной проверки их состояния ответственным инженерно-техническим работником.
- 7) Запрещается нахождение людей под поднятыми контейнерами, под демонтируемыми стеновыми элементами и в зоне возможного опрокидывания конструкций.
- 8) Перед резкой металла и огневыми работами удалить горючие материалы, обеспечить первичные средства пожаротушения и оформить допуск на огневые работы в установленном порядке.
- 9) Демонтированные контейнеры не складировать и не передавать для повторной эксплуатации. Металлические элементы контейнеров и лестниц сортировать

отдельно и направлять на переработку/утилизацию либо сдачу как металлолом; древесные и листовые материалы сортировать отдельно; прочие отходы передавать на вывоз и утилизацию в установленном порядке.

- 10) По завершении демонтажа очистить площадку, удалить выступающие металлические элементы и иные травмоопасные остатки, привести территорию в безопасное состояние.

8.1. Временные меры до демонтажа

- запретить свободный доступ внутрь объекта;
- закрепить либо снять незакрепленные полотна и панели;
- огородить зоны под наружной лестницей и у двухъярусных контейнерных блоков;
- не допускать складирования материалов у стен и проходов;
- при сильном ветре исключить нахождение людей рядом с листовыми фасадными элементами.

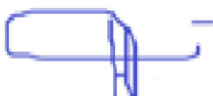
9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Настоящее техническое заключение составлено по результатам рассмотрения представленных исходных материалов и визуальной оценки фотофиксации объекта. Заключение предназначено для принятия Заказчиком решения по дальнейшему обращению с объектом и организации работ по демонтажу.

Работы по демонтажу должны выполняться с учетом фактической схемы соединений, выявляемой непосредственно в ходе подготовительного этапа. При обнаружении скрытых напряженных, деформированных либо нестабильных узлов последовательность разборки должна быть скорректирована ответственным инженерно-техническим работником с обеспечением временного раскрепления.

После демонтажа повторное использование контейнеров по прямому или иному назначению технически невозможно и не допускается из соображений безопасности. Многочисленные сквозные вырезы, отверстия и разрезы в боковых стенках нарушили целостность штатной оболочки и исходную пространственную жесткость корпусов. Восстановление потребовало бы замены значительных участков металла, усиления элементов, восстановления геометрии, сварных соединений и антикоррозионной защиты и с учетом объема работ является экономически нецелесообразным. Демонтированный металл подлежит переработке/утилизации в установленном порядке.

Эксперт: Оспан Н.Ә.



ПРИЛОЖЕНИЕ А

ФОТОФИКСАЦИЯ ПОВРЕЖДЕНИЙ И ВЫРЕЗОВ В КОНТЕЙНЕРАХ



Фото 1. Сквозной вырезанный проем в боковой стенке контейнера. Удалена значительная часть профилированной обшивки; нарушена сплошность заводской оболочки.



Фото 2. Крупный вырез в боковой стенке контейнера, выполненный при переоборудовании под декорацию. Контур проема и прилегающие участки имеют следы атмосферного воздействия.



Фото 3. Многочисленные проемы и разрезы в боковых стенках контейнерных блоков. Видно удаление участков профилированного металла и изменение исходной конструктивной схемы.



Фото 4. Вырезанный проем в боковой стенке контейнера с металлическим обрамлением; по поверхности фиксируются коррозия, следы сварочных переделок и повреждение защитного покрытия.



Фото 5. Вырезанный проем в стенке контейнера и нарушение целостности ограждающей оболочки. Повреждения подтверждают невозможность безопасного повторного использования контейнеров после демонтажа.



Фото 6. *Общий вид внутренней территории декорационного комплекса. Наблюдаются разрушение наружной отделки, атмосферное старение и зарастание территории.*



Фото 7. *Фрагмент фасадных ограждающих конструкций. Зафиксированы отслоение и утрата отдельных участков декоративно-защитного покрытия.*



Фото 8. Фасадная часть объекта с входным проёмом. Видны признаки длительного атмосферного воздействия и деградации декоративной отделки.



Фото 9. Общий вид входного портала и прилегающих фасадных элементов. Нарушена целостность и сохранность наружного декоративного покрытия.



Фото 10. Фасадная плоскость с многочисленными участками отслоения и разрушения декоративно-защитного слоя.



Фото 11. Крупный план повреждённой наружной отделки. Наблюдается отслоение покрытия с оголением основания декоративной конструкции.



Фото 12. Демонтированное массивное дверное полотно, складированное на территории объекта. Нештатное положение тяжёлого элемента создаёт дополнительную травмоопасность.



Фото 13. Демонтированные дверные полотна, прислонённые к ограждающей конструкции. Зафиксирована разукomплектованность дверных заполнений.



Фото 14. *Открытый проход в декоративной стене. Видны демонтированные дверные полотна и повреждение прилегающей облицовки.*



Фото 15 Крупный план открытого проёма. Нарушена комплектность ограждения, имеются участки разрушенной декоративной отделки.



Фото 16. Наружная декоративная стена с выраженным атмосферным старением и локальной утратой защитно-отделочного покрытия.



Фото 17. Фрагмент наружного ограждения с локальным разрушением облицовки и разукомплектованным проёмом.



Фото 18. *Общий вид внутренней территории объекта. Наблюдаются зарастание растительностью и отсутствие эксплуатационного содержания территории.*



Фото 19. *Общий вид участка между декоративными стенами. Зафиксированы зарастание территории и неудовлетворительное состояние наружных ограждающих элементов.*



Фото 20. Контейнерный блок с наружной металлической лестницей. В стеновых панелях контейнеров выполнены проёмы и вырезы, изменяющие первоначальную целостность заводской ограждающей оболочки.



Фото 21. Фрагмент внутренней отделки временного помещения. Наблюдаются сетка поверхностных трещин/растрескивание отделочного слоя и открытая прокладка санитарно-технических элементов.



Фото 22. Лёгкая деревянная каркасно-листовая перегородка и санитарно-технический прибор. Видны повреждение отделочного слоя и временный характер внутреннего обустройства.



Фото 23. Повторный вид повреждённой сетчатой декоративной оболочки, подтверждающий её провисание и нештатное положение относительно основания.



Фото 24. Боковой вид лёгкого наружного ограждения. Наблюдаются деформация, провисание материала и нарушение примыкания к основанию.

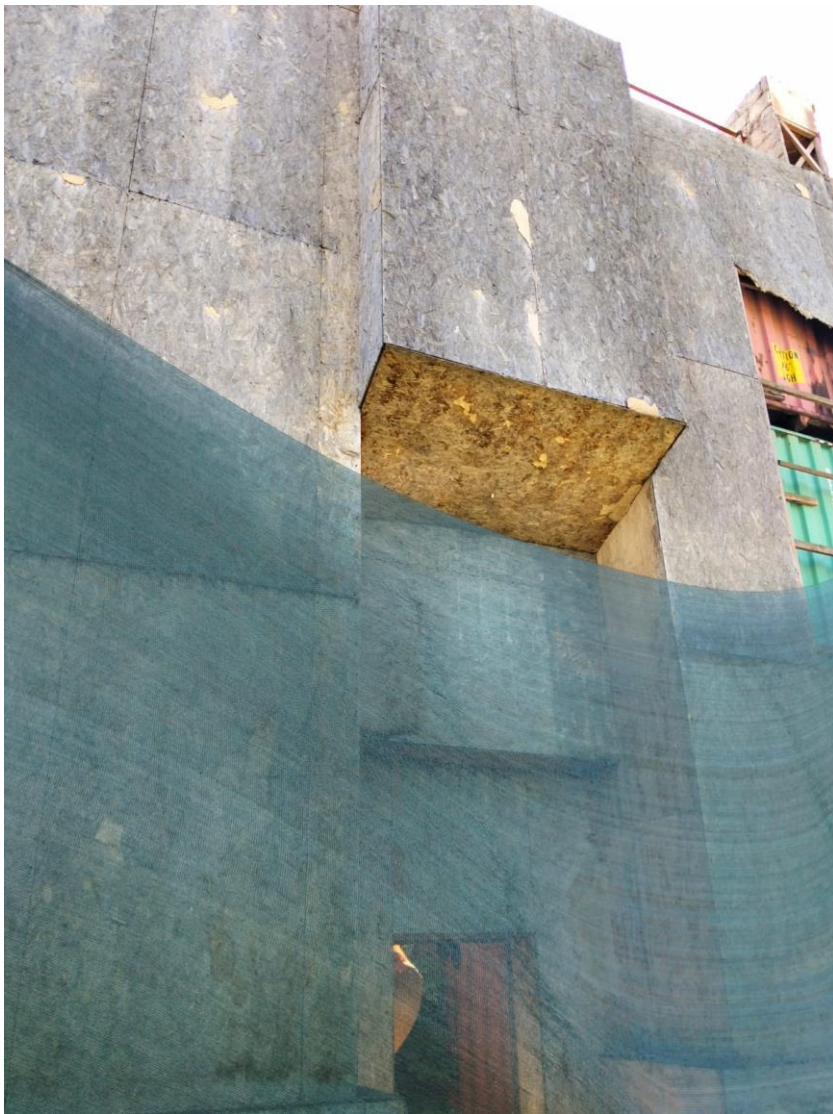


Фото 25. Наружная листовая облицовка с утратой фрагмента и образованием открытого участка. Видна внутренняя основа декоративной конструкции.

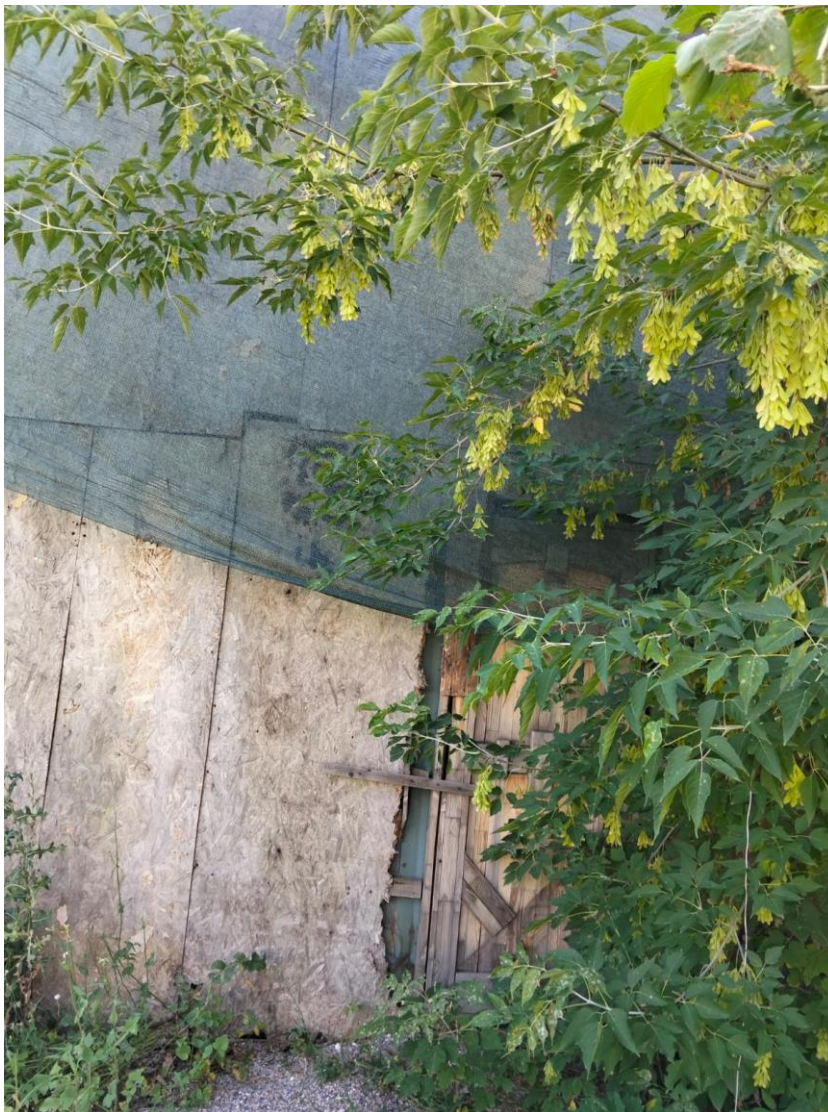


Фото 26. Повреждение нижней части листовой обшивки и зоны примыкания к основанию; территория интенсивно заросла растительностью.

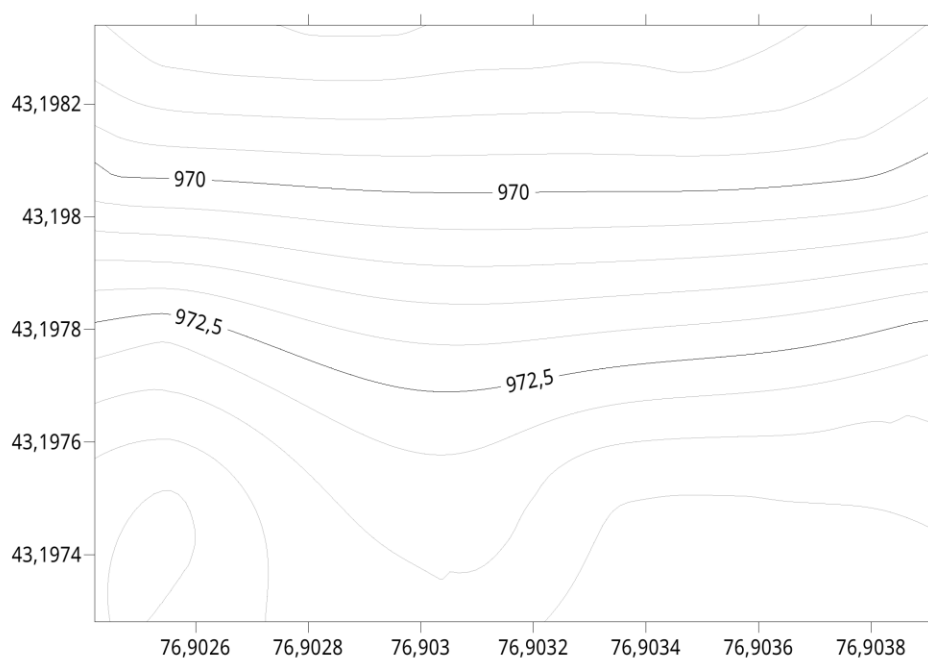


Фото 27. *Общий вид наружной декоративной стены с лёгкой сетчатой оболочкой. Зафиксированы деформация ограждающего материала и неудовлетворительное состояние нижнего примыкания.*

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СХЕМА УЧАСТКА

Исходный графический материал, предоставленный Заказчиком



ПРИЛОЖЕНИЕ В

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ ТОО «АЛЕКССТРОЙПРОЕКТ»



СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

№ KZ94VWC00284568

Настоящее свидетельство об аккредитации выдано
Товарищество с ограниченной ответственностью "АлексСтройПроект"
(наименование юридического лица)
КЫЗЫЛОРДИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, КЫЗЫЛОРДА Г.А., Г.КЫЗЫЛОРДА улица Сулеймен
Ескараев 9В
(юридический адрес)
на право осуществления экспертных работ по техническому обследованию надежности и
устойчивости зданий и сооружений на технически и технологически сложных объектах
первого и второго уровней ответственности

АККРЕДИТОВАНО

и внесен в реестр уполномоченного органа

Срок действия свидетельства до

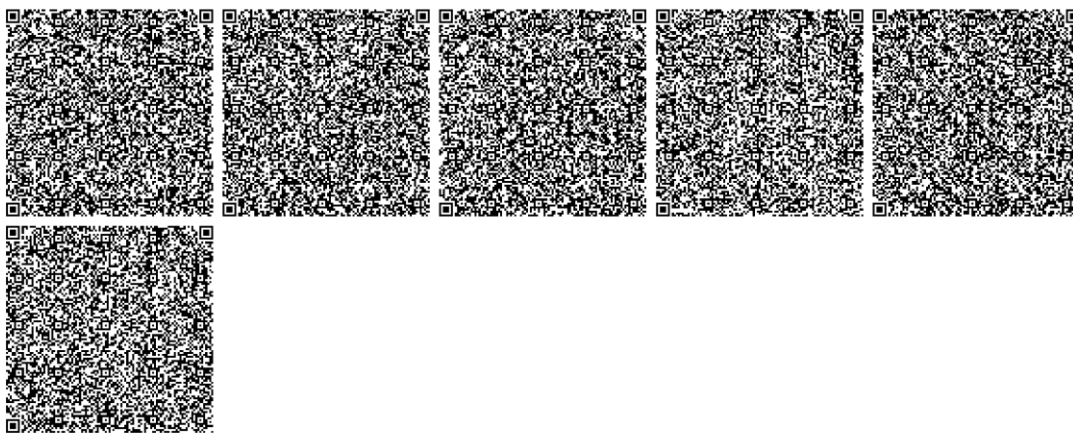
23.07.2028 года

Наименование услугодателя

Г.АСТАНА

Республиканское государственное
учреждение "Комитет по делам строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Министерства промышленности и
строительства Республики Казахстан"

23.07.2026 год



Бұл құжат ҚР 2003 жылдың 7 қаңтарындағы «Электрондық құжат және электрондық қол қою» туралы заңның 7 бабы, 1 тармағына сәйкес қағаз бетіндегі заңмен тең.
Электрондық құжат www.elicense.kz порталында құрылған. Электрондық құжат түпнұсқасын www.elicense.kz порталында тексере аласыз.
Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Электронный документ сформирован на портале www.elicense.kz. Проверить подлинность электронного документа вы можете на портале www.elicense.kz.



г. Алматы, 2026 г. Страница 37

Пронумеровано и пронумеровано

Кол. 57 листов

Дата « 05-10 » 2026 г Подпись

