

Сатып алынатын тауарлардың (жұмыстардың, көрсетілетін қызметтердің) техникалық ерекшелігі (әрбір лотқа жеке беріледі)

Тендер №:	№ 17859965-1
Тендер атауы:	Услуги по оценке стоимости товарно-материальных ценностей
Лоттың №:	№ 88398104-3ЦПнеГ31
Лоттың атауы:	Тауарлық-материалдық құндылықтар құнын бағалау бойынша қызметтер

Құнды анықтауға арналған бағалау қызметін сатып алу бойынша

техникалық сипаттама

1. Қызмет сипаттамасы.

- Бағалау бойынша қызмет тізіміне келесі енеді:

№	Қызмет атауы	Өлшем бір.	Көлем
1	"Сарыарқа" ӘКК " АҚ жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау бойынша қызметтер - 40 көппәтерлі тұрғын үй.	Қызмет	1 дана
2	"Сарыарқа" ӘКК " АҚ жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау жөніндегі қызметтер-Қарағанды, Жамбыл қаласында орналасқан ғимарат 105.	Қызмет	1 дана

2. Есеп әрбір қызмет бойынша 2 данада ұсынылуы тиіс (1 дана қағаз жеткізгіште және 1 дана электрондық жеткізгіште) мына мекенжай бойынша: 100012, Қарағанды қаласы, Әлиханов көшесі, 4-үй, тел.: +7 7212 980344, e-mail: info@spk-saryarka.kz.

1. Бағалау қызметінің орындалуына қойылатын талаптар

Жоғарыда көрсетілген қызметтерді ұсынған кезде бағалаушы келесі талаптарды орындау қажет: 1. Меншікті, зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалауды Бағалаушы «Бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүргізеді және мыналарды қамтиды: - табысты, шығынды және салыстырмалы тәсілдерге топтастырылған бағалау әдістерін қолдана отырып, сатып алу және / немесе шығару үшін бағалау объектілерінің нарықтық құнын анықтау; - Бағалаушының есебі Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасының және бағалау есебінің мазмұны мен формасына, халықаралық бағалау стандарттарына және қаржылық есептіліктің халықаралық

стандарттарына қойылатын талаптарды реттейтін Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілеріне сәйкес келуі керек. 2. Бағалаушы бағалаудың мақсатына, анықталатын құндылықтың түріне, ерекшелігі мен техникалық және технологиялық параметрлеріне (объектінің мақсаты, көлемді-жоспарлы және құрылымдық шешімдер, техникалық жай-күйі мен тозуы, жалпы ауданы, қуаттылығы немесе басқа сипаттамалар) және бағалау объектісіне қатысты басқа да жағдайларға қарай, нарықтық немесе объектінің басқа құнын белгілеудің негізгі принциптерін, тәсілдері мен әдістерін орынды таңдау жасауы керек.

3. Негізгі принциптерді саналы таңдау объектінің ерекшелігіне, бағалаудың мақсатына және анықталатын құндылық түріне байланысты, келесі принциптерді қолдана отырып анықталуы қажет:

- шекті өнімділік үлесін қосу принципі;
- динамизм және тепе-теңдік принципі;
- алмастыру принципі;
- күту принципі;
- пайдалылық қағидасы.

Жоғарыда аталған және басқа қағидаттарға сүйене отырып, бағалаушы бағаланатын объектілердің нарықтық немесе басқа құнын анықтауда әдіснамалық тәсілдер мен нақты әдістерді саналы түрде таңдауы керек.

4. Бағалау әдістерінің негізделген таңдауы бағалау объектісінің орналасқан жеріне, қолда бар әлеуметтік және өндірістік инфрақұрылымға, демографиялық жағдайға, аймақтың экономикалық дамуының жағдайы мен перспективаларына және басқа да жергілікті жағдайларға байланысты нарықтық немесе басқа құндылықтардың өзгеруіне аймақтық факторлардың әсерін ескере отырып жасалуы керек.

Бағалаушы бағалау тәсілдерін таңдау және қолдану кезінде келесі негізгі талаптарды орындау қажет:

- бағалау мақсатын және анықталатын құн түрін анықтау;
- объектіні бағалау кезінде пайдаланылатын ақпараттың дәлдігін қамтамасыз ету;- заңды талдау және кәсіпорынның мүлктік құқықтары мен ауыртпалықтарын анықтау;- мүлктік кешен ретінде кәсіпорынның қаржылық талдауын жүргізу;- бағалау әдістерін таңдауды негіздеу;- бағаланатын объектінің сипаттамаларына сәйкес бағалау әдістерін қолдану;- өзіндік құнын бағалау әдісімен өзіндік құнын анықтау кезінде меншіктің барлық түрлерін және меншік құқығын бағалау қажет;- бағалау мәліметінде сенімді деректерді, есептелген индикаторлар мен ақылға қонымды нәтижелерді, оларды екіталай түсіндіруге мүмкіндік бермейтін, жан-жақты және қол жетімді баяндамамен қамтамасыз ету.

5. Бағалауды келесі тәртіпте жүргізу керек:

- бағалау объектілері орналасқан жерге барып тексеру;
- құжаттар, фотосуреттер және объект туралы басқа ақпаратты жинау, өңдеу және талдау;
- мүлктің сипаттамасы, оның ішінде физикалық тозуды бағалау;

- саланың жай-күйін және өнімнің (жұмыс, қызмет) бәсекеге қабілеттілігін талдау;
- бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдау, есептеулерді орындау;
- бағалау әдістерін қолдану арқылы алынған нәтижелерді қорытындылау және бағалау объектісінің жалпы құнын анықтау;
- тәжірибе мен кәсіби білімге сүйене отырып, бағалаудың әр түрлі әдістерін қолдана отырып алынған құндылықтар негізінде кәсіпорынның құнын келісу арқылы активтердің және / немесе кәсіпорынның мүлктік кешен ретінде жиынтық құнын анықтау;
- жылжымайтын мүлікке инвестициялау кезіндегі тәуекелдерді бағалау;
- бағалау есебінің алдын-ала нұсқасын толығымен орындау және тапсырыс берушіге беру;
- бағалау есебінің соңғы нұсқасын дайындау және тапсырыс берушіге толық көлемде ұсыну.

6. Бағалаудың сапасын қамтамасыз ету. Бағалаудың сапасын қамтамасыз ету үшін бағалау қызметін ұсыну сенімді ақпаратты пайдалануға негізделеді (бағалаушының бағалаудың тиісті әдістерін қолдана отырып ақпарат пен деректердің сенімділігі, толықтығы мен сапасы туралы сенімділігі бағаланатын объектінің нарықтық немесе басқа құнының қорытынды мөлшеріне әсер етуі мүмкін елеулі қателіктер немесе ауытқуларсыз есептеулердің дұрыс орындалуы).

Техническая спецификация закупаемых товаров, работ и услуг к тендерной документации

№ Тендера:	№ 17859965-1
Наименование Тендера:	Услуги по оценке стоимости товарно-материальных ценностей
№ лота:	№ 88398104-ЗЦПнеГЗ1
Наименование лота:	Услуги по оценке стоимости товарно-материальных ценностей

Техническая спецификация

по закупке услуг по оценке для определения стоимости

1. Описание услуг.

- Перечень услуг по оценке включает в себя следующее:

№ п/п	Наименование услуг	Ед.изм.	Объем
1	Услуги по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества АО «СПК «Сарыарка» - 40 многоквартирный жилой дом.	Услуга	1 ед.
2	Услуги по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества АО «СПК «Сарыарка» - сооружение, расположенное в г. Караганде, Жамбыла 105.	Услуга	1 ед.

- Отчет должен быть представлен в 2-х экземплярах (1 экземпляр на бумажном носителе и 1 экземпляр на электронном носителе) по каждой услуге по адресу: 100012, г.Караганда, ул.Алиханова д.4, тел. +7 7212 980344, e-mail: info@spk-saryarka.kz.

• Требования к выполнению услуг по оценке.

Оценщик при оказании вышеуказанных Услуг должен соблюдать следующие предъявляемые ему требования:

1. Оценка имущества, объектов интеллектуальной собственности, стоимости нематериальных активов должна проводиться Оценщиком в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности» и включать в себя:

- определение рыночной стоимости объектов оценки для приобретения и/или отчуждения, установление рыночной или иной стоимости, путем применения методов оценки, сгруппированных в доходный, затратный и сравнительный подходы;

- отчет Оценщика должен соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан, регламентирующим требования к содержанию и форме отчета об оценке, международным стандартам оценки и международным стандартам финансовой отчетности.

2. Оценщик должен произвести обоснованный выбор основных принципов, подходов и методов установления рыночной или иной стоимости объекта, исходя из цели оценки, вида определяемой стоимости, специфики и технико-технологических параметров (назначение объекта, объемно-планировочные и конструктивные решения, техническое состояние и износ, общая площадь, мощность или другие характеристики) и иных условий, имеющих отношение к оцениваемому объекту.

3. Обоснованный выбор основных принципов должен определяться исходя из специфики объекта, цели оценки и вида определяемой стоимости, применяя:

- принцип вклада предельной продуктивности;
- принцип динамичности и сбалансированности;
- принцип замещения;
- принцип ожидания;
- принцип полезности.

На основе вышеизложенных и иных принципов Оценщик должен произвести обоснованный выбор методологических подходов и конкретных методов определения рыночной или иной стоимости оцениваемых объектов.

4. Обоснованный выбор методов оценки необходимо производить с учетом влияния региональных факторов на изменение рыночной или иной стоимости, зависящей от месторасположения объекта оценки, сложившейся социальной и производственной инфраструктуры, демографической ситуации, состояния и перспектив развития экономики в регионе и иных местных условий.

При выборе и применении методов оценки Оценщик должен соблюдать следующие основные требования:

- идентифицировать цель оценки и вид определяемой стоимости;
- обеспечить достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта;
- провести правовой анализ и идентифицировать имущественные права и обременения предприятия;
- провести финансовый анализ деятельности предприятия, как имущественного комплекса;
- обосновать выбор методов оценки;
- применять методы оценки в соответствии с особенностями оцениваемого объекта;

- при определении стоимости методами затратного подхода необходимо проводить оценку всех видов имущества и имущественных прав;
- обеспечить исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающее двусмысленного их толкования.

5. Проведение оценки осуществлять в следующем порядке:

- обследование объектов оценки с выездом на место расположения;
- сбор, обработка и анализ документов, фотографий и иных сведений об объекте;
- описание имущества, в том числе оценка физического износа;
- проведение анализа состояния отрасли и конкурентоспособности продукции (работ, услуг);
- выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов;
- обобщение результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- определение итоговой стоимости активов и/или предприятия, как имущественного комплекса путем согласования величины стоимости предприятия на основе значений, полученных применением разных методов оценки, исходя из своего опыта и профессиональных знаний;
- оценить риски при инвестировании в недвижимость;
- оформление и передача заказчику предварительного варианта отчета об оценке в полной форме;
- оформление и передача заказчику окончательного варианта отчета об оценке в полной форме.

6. Обеспечить качество оценки. Для обеспечения качества оценки оказание оценочных услуг необходимо производить на основе использования достоверной информации (в случае уверенности Оценщика в надежности, полноте и качестве сведений и данных путем применения адекватных методов оценки и корректного выполнения расчетов без существенных ошибок или отклонений, которые могут оказать влияние на итоговую величину рыночной или иной стоимости оцениваемого объекта.