

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

Тендер №:	№ 17782413-1
Тендер атауы:	Мүлікті бағалау бойынша қызметтер
Лоттың №:	№ 81609869-3ЦПнеГ31
Лоттың атауы:	Мүлікті бағалау бойынша қызметтер

Техникалық ерешкелік

(жылжымайтын мүлікті ретроспективті бағалауды жүргізу бойынша көрсетілетін қызметтер)

Тапсырыс беруші	«Тобыл» әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы» акционерлік қоғамы
Қызметтердің атауы	Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын ретроспективті бағалауды жүргізу
Қызметтер көрсетудің мақсаты	Жылжымайтын мүліктің құнын тиісті күнге белгілеу, мүліктік активтерді талдау және бағалау нәтижелерін Тапсырыс берушінің қызметінде пайдалану мақсатында 2022 жылғы 19 сәуірдегі жағдай бойынша оның нарықтық құнын анықтау.

Қызметтердің көлемі мен мазмұны	Орындаушы жылжымайтын мүлікті ретроспективті бағалауды жүргізу бойынша көрсетілетін қызметтерді ұсынуға міндеттенеді, оның ішінде: 1. Объект: Астана қ., Есіл ауданы, Гейдар Әлиев көшесі, 1-үй (бұрынғы Сауран к-сі, 17-үй), № 10 тұрғын емес орын-жай мекенжайы бойынша орналасқан, жалпы алаңы 180,6 шаршы метр тұрғын емес орын-жай, МТК 1202000127462740, кадастрлық нөмірі 21:320:135:3551:1:н.п.10; 2. Объект: Астана қ., Есіл ауданы, Гейдар Әлиев көшесі, 1-үй (бұрынғы Сауран к-сі, 17-үй), № 15 тұрғын емес орын-жай мекенжайы бойынша орналасқан, жалпы алаңы 75,8 шаршы метр тұрғын емес орын-жай, МТК 1202000127463249, кадастрлық нөмірі 21:320:135:3551:1:н.п.15; 3. Объект: Астана қ., Есіл ауданы, Гейдар Әлиев көшесі, 1-үй (бұрынғы Сауран к-сі, 17-үй), № 12 тұрғын емес орын-жай мекенжайы бойынша орналасқан, жалпы алаңы 75,4 шаршы метр тұрғын емес орын-жай, МТК 1202000127462941, кадастрлық нөмірі 21:320:135:3551:1:н.п.12. Көрсетілетін қызметтер шеңберінде Орындаушы мыналарды қамтамасыз етуі тиіс: 1. Тапсырыс беруші ұсынған жылжымайтын мүлік объектілеріне құжаттарды, соның ішінде құқық белгілейтін және техникалық құжаттарды, объектілердің сипаттамалары мен орналасқан жері туралы мәліметтерді зерделеу. 2. Бағалау объектілерін сәйкестендіру, олардың құнын анықтау үшін маңызы бар физикалық, техникалық, функционалдық және басқа да сипаттамаларын талдау. 3. Бағалау объектілерінің орналасқан жерін, арналуын, жай-күйін және басқа да сипаттамаларын ескере отырып, бағалаудың ретроспективті күнінде қалыптасқан жылжымайтын мүлік нарығын талдау. 4. Мәмілелер бағалары, ұсыныстар және тиісті кезеңге жататын басқа да нарықтық деректер туралы қолжетімді ақпаратты жинау және талдау. 5. Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасына сәйкес бағалаудың негізді тәсілдері мен әдістерін таңдау және қолдану. 6. Белгіленген ретроспективті күндегі жағдай бойынша әрбір жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын анықтау. 7. Пайдаланылған әдістерді, бастапқы деректерді, есептеулерді және алынған нәтижелерді негіздей отырып, Тапсырыс берушіге бағалау туралы есептерді дайындау және беру.
---	--

Қызметтерді көрсетудің нәтижелеріне қойылатын талаптар	Қызмет көрсету нәтижелері бойынша Орындаушы Тапсырыс берушіге Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес ресімделген жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есепті (есептерді) ұсынады. Бағалау туралы есеп мыналарды қамтуға тиіс: 1) бағалауды жүргізу негізі және бағалауға тапсырма туралы мәліметтер; 2) бағалау объектісінің, оның орналасқан жері мен негізгі сипаттамаларының сипаттамасы; 3) есептің жасалған күні және бағалаудың ретроспективті күні көрсету; 4) пайдаланылған ақпарат көздері мен бастапқы деректердің сипаттамасы; 5) бағалаудың ретроспективті күніне сәйкес келетін кезең үшін жылжымайтын мүлік нарығын талдау; 6) бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдауды негіздеу; 7) құнды есептеу және алынған нәтижелерді негіздеу; 8) бағалау объектісінің (объектілерінің) нарықтық құнының қорытынды шамасы; 9) бағалаушы және оның біліктілігі туралы мәліметтер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген өзге де мәліметтер. Бағалау нәтижелері әрбір жылжымайтын мүлік объектісі бойынша жеке немесе әрбір объектінің құнын жеке анықтай отырып, бірыңғай есеп құрамында ұсынылуға тиіс.
Орындаушыға қойылатын талаптар	Орындаушы: 1) Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес бағалау қызметін жүзеге асыру құқығына ие болуға; 2) бағалауды заңнамада белгіленген талаптарға сәйкес келетін білікті бағалаушының жүргізуін қамтамасыз етуге; 3) Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасының талаптарын және қолданылатын бағалау стандарттарын сақтауға; 4) пайдаланылатын бастапқы деректер мен есептеулердің шынайылығын, негізділігін және құжаттамалық расталуын қамтамасыз етуге; 5) Тапсырыс берушіден алынған ақпарат пен құжаттардың құпиялылығын сақтауға. 6) Қажет болған жағдайда, Тапсырыс берушіден бағалау жүргізу үшін қажетті қосымша құжаттар мен мәліметтерді сұратуға міндетті.
Қызметтерді көрсету мерзімі	Шарт жасалған күннен бастап 16 (он алты) күнтізбелік күн ішінде.

Қызметтерді тапсыру және қабылдау тәртібі	Көрсетілетін қызметтер Тапсырыс берушіге бағалау туралы есептер толық көлемде ұсынылғаннан және тараптар көрсетілген қызметтер актісіне қол қойғаннан кейін көрсетілді деп есептеледі. Есептің техникалық ерекшелік талаптарына немесе Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес келмейтіндігі анықталған жағдайда, егер мұндай ескертпелер Орындаушының кінәсінен туындаса, Орындаушы қосымша төлемсіз тараптар келіскен мерзімде ескертпелерді жоюға және түзетілген есепті ұсынуға міндетті.
Нәтижелерді ұсыну нысаны	Бағалау туралы есеп Тапсырыс берушіге қағаз жеткізгіште және/немесе электрондық түрде PDF форматында, Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен бағалаушы қол қойған күйде ұсынылады.
Қосымша шарттар	Ретроспективті бағалау тиісті кезеңдегі қолжетімді және құжатпен негізделген мәліметтерді ескере отырып, бағалаудың белгіленген күнінде болған жылжымайтын мүлік объектісінің жай-күйіне, оны пайдалану сипаттамаларына және нарықтық шарттарға сүйене отырып жүргізілуі тиіс. Орындаушы Қазақстан Республикасының заңнамасына және шарт талаптарына сәйкес көрсетілген қызметтер нәтижелерінің толықтығы, сапасы мен негізділігі үшін жауапты болады.

**Техническая спецификация закупаемых товаров, работ и услуг к
тендерной документации**

№ Тендера:	№ 17782413-1
Наименование Тендера:	Услуги по оценке имущества
№ лота:	№ 81609869-3ЦПнеГ31
Наименование лота:	Услуги по оценке имущества

Техническая спецификация

(услуг по проведению ретроспективной оценки недвижимого имущества)

Заказчик	Акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация «Тобол»
Наименование услуг	Проведение ретроспективной оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
Цель оказания услуг	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 19 апреля 2022 года для целей определения его стоимости на соответствующую дату, анализа имущественных активов и использования результатов оценки в деятельности Заказчика.

Объем и содержание услуг	Исполнитель обязуется оказать услуги по проведению ретроспективной оценки недвижимого имущества, в том числе: 1) Объект: нежилое помещение, общей площадью 180,6 кв. м., расположенное по адресу: г. Астана, район Есиль, улица Гейдар Әлиев, дом 1, (ранее Сауран, дом 17), нежилое помещение № 10, РКА 1202000127462740, кадастровый номер 21:320:135:3551:1:н.п.10; 2) Объект: нежилое помещение, общей площадью 75,8 кв. м., расположенное по адресу: г. Астана, район Есиль, улица Гейдар Әлиев, дом 1 (ранее ул. Сауран, дом 17), нежилое помещение № 15, РКА 1202000127463249, кадастровый номер 21:320:135:3551:1:н.п.15; 3) Объект: нежилое помещение, общей площадью 75,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Астана, район Есиль, улица Гейдар Әлиев, дом 1 (ранее ул. Сауран, дом 17), нежилое помещение № 12, РКА 1202000127462941, кадастровый номер 21:320:135:3551:1:н.п.12. В рамках оказания услуг Исполнитель должен обеспечить: 1. Изучение представленных Заказчиком документов на объекты недвижимого имущества, включая правоустанавливающие и технические документы, сведения о характеристиках и местонахождении объектов. 2. Идентификацию объектов оценки, анализ их физических, технических, функциональных и иных характеристик, имеющих значение для определения стоимости. 3. Анализ рынка недвижимости, сложившегося на ретроспективную дату оценки, с учетом местонахождения, назначения, состояния и иных характеристик объектов оценки. 4. Сбор и анализ доступной информации о ценах сделок, предложениях и иных рыночных данных, относящихся к соответствующему периоду. 5. Выбор и применение обоснованных подходов и методов оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности. 6. Определение рыночной стоимости каждого объекта недвижимого имущества по состоянию на установленную ретроспективную дату. 7. Подготовку и передачу Заказчику отчетов об оценке с обоснованием использованных методов, исходных данных, расчетов и полученных результатов.
--	---

Требования к результатам оказания услуг	По результатам оказания услуг Исполнитель предоставляет Заказчику отчет (отчеты) об оценке недвижимого имущества, оформленный в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан. Отчет об оценке должен содержать: 1) сведения об основании проведения оценки и задании на оценку; 2) описание объекта оценки, его местонахождения и основных характеристик; 3) указание даты составления отчета и ретроспективной даты оценки; 4) описание использованных источников информации и исходных данных; 5) анализ рынка недвижимости за период, соответствующий ретроспективной дате оценки; 6) обоснование выбора подходов и методов оценки; 7) расчеты стоимости и обоснование полученных результатов; 8) итоговую величину рыночной стоимости объекта (объектов) оценки; 9) сведения об оценщике и его квалификации, а также иные сведения, предусмотренные законодательством Республики Казахстан. Результаты оценки должны быть представлены отдельно по каждому объекту недвижимости либо в составе единого отчета с отдельным определением стоимости каждого объекта.
Требования к Исполнителю	Исполнитель должен: 1) Обладать правом на осуществление оценочной деятельности в соответствии с законодательством Республики Казахстан. 2) Обеспечить проведение оценки квалифицированным оценщиком, соответствующим установленным законодательством требованиям. 3) Соблюдать требования законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и применимые стандарты оценки. 4) Обеспечить достоверность, обоснованность и документальное подтверждение используемых исходных данных и расчетов. 5) Соблюдать конфиденциальность информации и документов, полученных от Заказчика. 6) При необходимости запрашивать у Заказчика дополнительные документы и сведения, необходимые для проведения оценки.
Срок оказания услуг	В течение 16 (шестнадцать) календарных дней со дня заключения договора.

Порядок сдачи и приемки услуг	Услуги считаются оказанными после предоставления Заказчику отчетов об оценке в полном объеме и подписания сторонами акта оказанных услуг. При выявлении несоответствий отчета требованиям технической спецификации или законодательства Республики Казахстан Исполнитель обязан устранить замечания и представить исправленный отчет в согласованный сторонами срок без дополнительной оплаты, если такие замечания возникли по вине Исполнителя.
Форма предоставления результатов	Отчет об оценке предоставляется Заказчику на бумажном носителе и/или в электронном виде в формате PDF, подписанный оценщиком в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.
Дополнительные условия	Ретроспективная оценка должна проводиться исходя из состояния объекта недвижимости, характеристик его использования и рыночных условий, существовавших на установленную дату оценки, с учетом доступных и документально обоснованных сведений за соответствующий период. Исполнитель несет ответственность за полноту, качество и обоснованность результатов оказанных услуг в соответствии с законодательством Республики Казахстан и условиями договора.