ТЕХНИКАЛЫҚ СИПАТТАМА

1270116 , Жылжымайтын мүлікті бағалау жөніндегі қызметтер сатып алу бойынша Төмендету баға ұсыныстарын сұрату тәсілімен

Лот № 1 (452-1 У, 4580075) Жылжымайтын мүлікті бағалау бойынша қызметтер

Тапсырыс беруші: "Кедентранссервис" АҚ

Ұйымдастырушы: "Кедентранссервис" АҚ

1. ТЖҚ қысқаша сипаттамасы

Атауы	Мәні
Жол нөмірі	452-1 У
Атауы және қысқаша сипаттамасы	Жылжымайтын мүлікті бағалау бойынша қызметтер, Жылжымайтын мүлікті бағалау бойынша қызметтер.
Қосымша сипаттама	-
Саны	1.000
Өлшем бірлігі	-
Жеткізу орны	ҚАЗАҚСТАН, Астана қ., улица Достык, 18
Жеткізу шарттары	-
Жеткізу мерзімі	Шартқа қол қойылған күннен бастап (қоса алғанда) 02.2027 дейін.
Төлем шарттары	Алдын ала төлем - 0%, Аралық төлем - 0%, Соңғы төлем - 100%

2. Сипаттамасы және талап етілетін функционалдық, техникалық, сапалық және пайдалану сипаттамалары

Орындаушы:

1.1. Тараптар Қызметтер көрсету шартына қол қойған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде Объектілермен тікелей жұмысқа кірісуге;

Тапсырыс беруші мен Өнім беруші арасында қол қойылған Қызмет көрсетуге арналған шарт жылжымайтын мүлікті бағалау жөніндегі жұмыстарды бастау үшін негіз болып табылады.

1.2. «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2018 жылғы 10 қаңтардағы № 133-VI Заңына, «Бағалау стандарттарын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығына, бағалау қызметі саласындағы халықаралық және қазақстандық стандарттарға сәйкес Объектіні бағалау жүзеге асырылсын;

1.3. Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларды қоспағанда, алынған және жасалған құжаттардың сақталуын қамтамасыз етуге және Тапсырыс берушінің жазбаша келісімінсіз олардың мазмұнын жария етпеуге;

1.4. Жұмыс нәтижелері бойынша жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын бағалау бойынша 1 (бір) данада қағаз тасығышта және электрондық тасығыштарда (Word форматында, сондай-ақ PDF форматында Есептің электрондық (сканерленген) көшірмесін, JPEG форматында түрлі-түсті фотосуреттермен қоса) ұсыну.

2. Қызмет көрсетудің негізгі мақсаты мен міндеттері

2.1. Қызмет көрсетудің негізгі мақсаты мен міндеті жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын айқындау болып табылады.

3. Есепке қойылатын талаптар

3.1. Қызметтерді көрсету қорытындылары бойынша Жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын бағалау жөніндегі есеп «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» 2018 жылғы 10 қаңтардағы № 133-VI ҚРЗ Қазақстан Республикасы Заңының 9-бабында көрсетілген мәліметтерден басқа мыналарды қамтуы тиіс:

1) макроэкономикалық шолу;

2) бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын бағалау стандарттары; бағалаудың оңтайлы тәсілдері мен әдістерін, оның ішінде кәсіпорынның инвестициялық және арнайы құнын айқындау, оларды Тапсырыс берушімен келісу, бағалау объектісінің нарығын зерттеу;

3) әрбір Объект бойынша жеке жалпы мәліметтер;

4) әрбір Объектінің жеке сипаттамасы. Объектінің жай-күйін сипаттау: жұмыс қабілеттілігін (жұмыс, жұмыс істемейтін, қандай да бір тораптарды, бөлшектерді жөндеу немесе ауыстыру талап етіле ме), бөлшектер мен тораптардың болуын немесе болмауын көрсете отырып, Объектінің техникалық жай-күйін қамтуы тиіс;

5) нарықты талдау;

6) кәсіпорынның кешендегі және/немесе оның жекелеген сегментіндегі қаржы-шаруашылық қызметін талдау.

7) әрбір Объектінің құнын жеке-жеке бағалау (авторларға сілтеме жасай отырып, бағалау әдістерін таңдауды, құны бойынша ұсынысты, ұсынылатын құнның негіздемесін, сатудың басқа шарттары бойынша негізделген ұсыныстарды қоса алғанда) және егер Объектілер кешенді құрайтын болса, онда тұтастай кешенді бағалау;

3.2. Есепке мынадай құжаттар пакеті қоса берілсін:

1) Объектілердің техникалық құжаттамасын (техникалық паспорттар, пайдалану жөніндегі нұсқаулықтар және т.б.);

2) Тапсырыс берушінің қалауы бойынша басқа да құжаттар.

Қосымшалардың құрамы бағалау жүргізу кезінде жиналған және пайдаланылған құжаттардың, техникалық құжаттаманың, шарттардың, беру актілерінің, ақпарат көзі көрсетілген басқа да бастапқы деректердің көшірмелерін, Бағалау объектісінің түрлі-түсті фотосуреттерін қамтуы тиіс (Объектінің барлық жағынан, сыртынан және ішінен, тораптар мен агрегаттардың, қаптамалардың және т.б. фотосуреттері, тораптардың, агрегаттардың, шанақтың, корпустың және т.б. сериялық нөмірлері көрсетілген тақтайшалардың, жапсырмалардың фотосуреттері міндетті) және өзге де материалдар.

Жүргізілген бағалаудың нәтижесін толық және бір мәнді түсіндіру үшін Бағалау туралы есеп Шартта Тапсырыс берушінің талаптарында айқындалған өзге де мәліметтерді қамтуы мүмкін.

3.3. Бағалау туралы есепті ресімдеу кезінде Өнім беруші шынайы мәліметтерді, есептік көрсеткіштерді объективті, толық және қолжетімді баяндауды және бағалау жұмыстарының нәтижелерін негіздеуді, олардың екі мағыналы түсіндірілуіне жол бермейтін, кез келген тұлға тарапынан бейтараптық пен ықпалдан бос болуын қамтамасыз етуге тиіс.

3.4. Өнім беруші жұмыс нәтижелері бойынша осы техникалық ерекшеліктің 1.4-тармағына сәйкес Есепті ұсынуы тиіс.

3.5. Есептің сипаттама бөлігі:

1) Бағалау объектісінің сипаттамасын, оның сипаттамасын және қарап тексеруді жүргізу, көзбен шолып байқауды орындау күнін көрсете отырып, жай-күйін;

2) Объектіні бағалау мақсаты, мүліктік құқықтар мен шектеулердің сипаттамасы, айқындалатын құнның түрі;

3) бағалау әдістерін таңдау негіздемесі және бағаланатын Объектінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу үшін пайдаланылатын әрбір әдістің мәнін қысқаша баяндау.

4) бағалау стандарттары және бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын басқа да нормативтік құқықтық актілер.

3.6. Есептеу бөлігі:

1) Объектінің нарықтық немесе өзге де құнын айқындау әдістемесінің сипаттамасы және бағалаудың таңдап алынған әдістерін қолдана отырып орындалған есептеулер;

2) бағалау нәтижелерін келісу және бағаланатын Объектінің қорытынды құнын айқындау.

3.7. Есептің қорытынды бөлігі бағалау күніндегі жағдай бойынша Объект құнының шамасы туралы қорытынды қорытындыны қамтуы тиіс.

3.8. Ақы төлеу тәртібі мен шарттары: Орындалған қызметтерге ақы төлеу өнім беруші ұсынған шот-фактура мен шығыстар сметасы негізінде қабылдау-тапсыру актісіне тараптар қол қойғаннан кейін жүргізіледі.

4. Қызмет көрсету тәртібі:

Тапсырыс беруші Орындаушыға мүліктің техникалық сипаттамаларын көрсете отырып, олар бойынша бағалау туралы есеп (нарықтық құн туралы қорытынды) алу қажет жазбаша өтінім жібереді.

Орындаушының Қызмет көрсету кезеңі қызмет көрсету үшін ақпарат ұсынылған күннен басталады және 30 (отыз) жұмыс күнінен аспауы тиіс.

Бағалау туралы есептің жобасы Тапсырыс беруші қажетті ақпаратты ұсынған күннен бастап күнтізбелік 15 (он бес) күннен кешіктірілмей ұсынылуға тиіс;

Бағалау туралы есептің түпкілікті нұсқасы Тапсырыс берушіден Бағалау туралы есептің жобасына ескертулер алған күннен бастап күнтізбелік 30 (отыз) күн ішінде Тапсырыс берушімен Бағалау туралы есептің жобасын талқылау нәтижелері бойынша шығарылады;

Орындаушы Тапсырыс берушіні Қызметтерді көрсету мерзімдерінен кез келген ықтимал елеулі ауытқулар туралы хабардар етеді.

Есепті ұсыну мерзімі - 2027 жылғы 02 ақпан (Тапсырыс берушінің өтінімін берген сәттен бастап).

5. «Инвестициялық жылжымайтын мүлік» ретінде ҚЕХС 40 өлшемдеріне жауап беретін, жалға берілетін жылжымайтын мүлік объектілерінің қысқаша сипаттамасы

«Кедентранссервис» АҚ орталық аппараты:

1. Тұрғын емес үй-жай, алаңы 6735,6 (шаршы метр) Астана қаласы, Мәңгілік Ел даңғылы, 30 үй, н.п.2 (1,3,4,5+жертөле);

2. Тұрғын емес үй-жай 788,5 (шаршы метр) Астана қаласы, Мәңгілік Ел даңғылы, 30 үй, н.п.2а (5/4 эт);

3. Тұрғын емес үй-жай 784,60 (ш.м.) Алматы қаласы, Самал-2 ықшам ауданы, Жолдасбеков көшесі, 97 үй.

Астана қаласы бойынша «Кедентранссервис» АҚ филиалы:

4. Ыдыс-орау жүктерінің қоймасы - 1334,8 (шаршы метр).

«Кедентранссервис» АҚ Алматы қаласы бойынша филиалы:

5. Суық қойма (№ 5 қойма) - 2079 (ш.м);

6. тексеру қоймасы (№ 434 тұйық);

7. Металл қойма;

8. Күзет үйі;

9. Талдықорған станциясы Паггауз/қойма/- 460,6 (ш.м);

10. Рельс маңы жабық қоймасы - 1556,5 (ш.м).

«Кедентранссервис» АҚ Атырау қаласы бойынша филиалы:

11. Жабық үлгідегі жүк қоймасы - 21672 (шаршы метр);

12. Маңғышлақ контейнерлік станциясы - 7717 (ш.м).

13. Ашық үлгідегі жүк қоймасы - 1511 (шаршы метр);

14, Гараж - 3137 (шаршы метр).

15. Жер учаскесі (Ақтау)

«Кедентранссервис» АҚ Шығыс Қазақстан облысы бойынша филиалы:

16. Механикалық ангар қоймасы - 1 732,30 (ш.м);

«Кедентранссервис» АҚ Қарағанды қаласы бойынша филиалы:

17. Автомобильдерге арналған гараж ғимараты - 86,4 (шаршы метр);

18. Автокөлік гаражы ғимараты - 364,8 (шаршы метр);

19. Қабылдау-тапсыру ғимараты - 154,2 (ш.м);

20. Контейнерлерді жөндеу шеберханасының ғимараты - 522,6 (шаршы метр);

21. Рельске дейінгі жүк қоймасы 1 - 378,2 (ш.м);

22. Рельске дейінгі жүк қоймасы 3 - 554,8 (ш.м);

23. № 2 рельсті қойма ғимараты - 326,5 (ш.м);

«Кедентранссервис» АҚ Қостанай қаласы бойынша филиалы:

24. 3х4 ғимарат - 18,0 (ш.м);

25. Ангар үлгісіндегі қойма - 450,4 (ш.м);

26. Қостанай станциясының гаражы. - 395,3 (ш.м)

Павлодар қаласы бойынша «Кедентранссервис» АҚ филиалы:

27. Қауіпті жүктер қоймасы PVL100005 - 499,4 (шаршы метр).

«Кедентранссервис» АҚ Шымкент қаласы бойынша филиалы:

28. № 2 пакгауз ғимараты - 1174,9 (ш.м);

«Кедентранссервис» АҚ Қызылорда қаласы бойынша филиалы:

29. Пакгауз1-328,0 (ш.м);

30. Пакгауз2 - 245 (ш.м);

31. Контейнер шеберханасы - 135,8 (шаршы метр);

32. Контейнер кеңсесі - 87,1 (ш.м).

33. Гараж - 40,6 (ш.м),

34. 5 орындық гараж - 109,3 (ш.м),

35. Жер учаскесі (29859,0 ш.м.)

«Кедентранссервис» АҚ Тараз қаласы бойынша филиалы:

36. Жүк қоймасы 234 - 598,0 (ш.м);

37. Артқы қоймалар - 883,0 (ш.м);

38. Құжаттарды ресімдеу ғимараты - 61,2 (шаршы метр).

Қол қойған	Каирова Айгуль Саматовна
Қол қойылған күні	10.11.2026

Құжат «Самұрық-Қазына» АҚ сатып алу веб-порталымен құрылған
Документ сформирован веб-порталом закупок АО «Самрук-Қазына»

ТЕХНИЧЕСКАЯ СПЕЦИФИКАЦИЯ

по закупке 1270116 , Услуги по оценке недвижимого имущества
способом Запрос ценовых предложений на понижение

Лот № 1 (452-1 У, 4580075) Услуги по оценке недвижимого имущества

Заказчик: Акционерное общество "Кедентранссервис"

Организатор: Акционерное общество "Кедентранссервис"

1. Краткое описание ТРУ

Наименование	Значение
Номер строки	452-1 У
Наименование и краткая характеристика	Услуги по оценке недвижимого имущества, Услуги по оценке недвижимого имущества
Дополнительная характеристика	-
Количество	1.000
Единица измерения	-
Место поставки	КАЗАХСТАН, г.Астана, улица Достык, 18
Условия поставки	-
Срок поставки	С даты подписания договора по (включительно) 02.2027
Условия оплаты	Предоплата - 0%, Промежуточный платеж - 0%, Окончательный платеж - 100%

2. Описание и требуемые функциональные, технические, качественные и эксплуатационные характеристики

Исполнителю необходимо:

1.1. Приступить к непосредственной работе с Объектами в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора на оказания услуг;

Основанием для начала работ по оценке недвижимого имущества является Договор на оказания услуг, подписанное между Заказчиком и Поставщиком.

1.2. Осуществить оценку Объекта в соответствии с Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», приказом Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 «Об утверждении стандартов оценки», международными и казахстанскими стандартами в области оценочной деятельности;

1.3. Обеспечить сохранность документов, полученных и составленных входе оценки, и не разглашать их содержание без письменного согласия Заказчика, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан;

1.4. По результатам работы представить в 1 (одном) экземпляре на бумажном носителе и на электронных носителях (в формате Word, а также электронную (сканированную) копию Отчета в формате PDF, с приложенными цветными фотографиями в формате JPEG) по оценке стоимости Объектов недвижимого имущества.

2. Основная цель и задачи оказания услуг

2.1. Основной целью и задачей оказания услуг является определение рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества.

3. Требования к Отчету

3.1. По итогам оказания услуг Отчет по оценке стоимости Объектов недвижимого имущество должен включать в себя, помимо сведений, указанных в статье 9 Закона Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» следующее:

1) макроэкономический обзор;

2) стандарты оценки, используемые при проведении оценки; определение оптимальных подходов и методов оценки, в том числе инвестиционной и специальной стоимости предприятия, согласование их с Заказчиком, исследование рынка объекта оценки;

3) общие сведения по каждому Объекту в отдельности;

4) описание каждого Объекта в отдельности. Описание состояния Объекта должно включать в себя: техническое состояние Объекта с указанием работоспособности (рабочее, нерабочее, требуется ли ремонт или замена тех или иных узлов, деталей), наличия либо отсутствия деталей и узлов;

5) анализ рынка;

6) анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия в комплексе и/или отдельного его сегмента.

7) оценку стоимости каждого Объекта в отдельности (включая выбор методов оценки со ссылкой на авторов, предложение по стоимости, обоснование предлагаемой стоимости, обоснованные предложения по другим условиям продажи), и если Объекты образуют комплекс, то оценку комплекса в целом;

3.2. Приложить к Отчету пакет следующих документов:

1) техническую документацию Объектов (технические паспорта, инструкции по эксплуатации и т.д.);

2) другие документы по усмотрению Заказчика.

Состав приложений должен включать копии собранных и использованных при проведении оценки документов, технической документации, договоров, передаточных актов, других исходных данных с указанием источника информации, цветные фотографии Объекта оценки (фотографии Объекта со всех сторон, снаружи и внутри, узлов и агрегатов, обивки и т.д., обязательны фотографии табличек, наклеек в которых указаны серийные номера узлов, агрегатов, кузова, корпуса и т.д.) и иные материалы.

Для полного и однозначного толкования результата проведенной оценки Отчет об оценке может содержать иные сведения, определенные требованиями Заказчика в Договоре.

3.3. При оформлении Отчета об оценке Поставщик должен обеспечить объективное, исчерпывающее и доступное изложение достоверных сведений, расчетных показателей и обоснование результатов оценочных работ, не допускающее двусмысленного их толкования, свободного от предвзятости и влияния со стороны любых лиц.

3.4. Поставщик по результатам работы должен представить Отчет в соответствии с п 1.4. настоящей технической спецификации.

3.5. Описательная часть Отчета должна отражать:

1) описание Объекта оценки, его характеристика и состояние с указанием даты проведения осмотра, выполнения визуального наблюдения;

2) цель оценки Объекта, описание имущественных прав и ограничений, вид определяемой стоимости;

3) обоснование выбора методов оценки и краткое изложение сущности каждого метода, используемого для установления рыночной или иной стоимости оцениваемого Объекта.

4) стандарты оценки и другие нормативные правовые акты, используемые при проведении оценки.

3.6. Расчетная часть Отчета должна включать:

1) описание методики определения рыночной или иной стоимости Объекта и расчеты, выполненные с применением выбранных методов оценки;

2) согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости оцениваемого Объекта.

3.7. Заключительная часть Отчета должна содержать итоговое заключение о величине стоимости Объекта по состоянию на дату оценки.

3.8. Порядок и условия оплаты: Оплата выполненных услуг производится после подписания сторонами акта приема-передачи на основании представленных поставщиком счета-фактуры и сметы расходов.

4. Порядок оказания услуг:

Заказчик отправляет Исполнителю письменную заявку с указанием технических характеристик имущества, по которым необходимо получить отчет об оценке (заключение о рыночной стоимости).

Период оказания Услуг Исполнителем начинается с даты предоставления информации для оказания услуг и должен составлять не более 30 (тридцать) рабочих дней.

Проект Отчета об оценке должен быть предоставлен не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты предоставления Заказчиком необходимой информации;

Окончательная версия Отчета об оценке выпускается по результатам обсуждений проекта Отчета об оценке с Заказчиком в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения замечаний от Заказчика к проекту Отчета об оценке;

Исполнитель уведомляет Заказчика о любых вероятных существенных отклонениях от сроков оказания Услуг.

Срок предоставления отчета по 02 февраля 2027 года (с момента подачи заявки Заказчика).

5. Краткая характеристика Объектов недвижимого имущество, сдаваемых в аренду, отвечающих критериям МСФО 40 как «Инвестиционная недвижимость»

Центральный аппарат АО «Кедентранссервис»:

1. Нежилое помещение пл.6735,6 (кв.м) город Астана проспект Мангилик Ел зд 30, н.п.2 (1,3,4,5+подвал);

2. Нежилое помещение пл.788,5 (кв.м) город Астана проспект Мангилик Ел зд 30, н.п.2а (5/4 эт);

3. Нежилое помещение пл.784,60 (кв.м.) город Алматы, мкр Самал-2, ул.Жолдасбекова, д.97.

Филиал АО "Кедентранссервис" по городу Астана:

4. Склад тарно-упаковочных грузов – 1334,8 (кв.м).

Филиал АО "Кедентранссервис" по городу Алматы:

5. Холодный склад (склад №5) – 2079 (кв.м);

6. Досмотровой склад (№434 тупик);

7. Склад металлический;

8. Сторожевая будка;

9. Паггауз ст. Талдыкорган /склад/ - 460,6 (кв.м);

10. Прирельсовый закрытый склад - 1556,5 (кв.м).

Филиал АО "Кедентранссервис" по городу Атырау:

11. Грузовой склад закрытого типа – 21672 (кв.м);

12. Контейнерная станции Мангышлак - 7717 (кв.м).

13. Грузовой склад открытого типа – 1511 (кв.м);

14. Гараж – 3137 (кв.м).

15. Земельный участок (Актау)

Филиал АО "Кедентранссервис" по Восточно-Казахстанской области:

16. Механический ангарный склад – 1 732,30 (кв.м);

Филиал АО "Кедентранссервис" по городу Караганда:

17. Здание гаража для автомобилей – 86,4 (кв.м);

18. Здание гаража д/автомобилей – 364,8 (кв.м);

19. Здание приемосдатчиков – 154,2 (кв.м);

20. Здание мастерской по ремонту контейнеров – 522,6 (кв.м);

21. Склад грузовой прирельсовый 1 – 378,2 (кв.м);

22. Склад грузовой прирельсовый 3 – 554,8 (кв.м);

23. Здание склада прирельсового №2 – 326,5 (кв.м);

Филиал АО "Кедентранссервис" по городу Костанай:

24. Здание 3х4 – 18,0 (кв.м);

25. Склад ангарного типа – 450,4 (кв.м);

26. Гараж станции Костанай. - 395,3 (кв.м)

Филиал АО "Кедентранссервис" по городу Павлодар:

27. Склад опасных грузов PVL100005 – 499,4 (кв.м).

Филиал АО "Кедентранссервис" по городу Шымкент:

28. Здания пакгауза №2 – 1174,9 (кв.м);

Филиал АО "Кедентранссервис" по городу Кызылорда:

29. Пакгауз1-328,0 (кв.м);

30. Пакгауз2 – 245 (кв.м);

31. Контейнерная мастерская – 135,8 (кв.м);

32. Контора контейнерная – 87,1 (кв.м).

33. Гараж – 40,6 (кв.м),

34. Гараж на 5 мест – 109,3 (кв.м),

35. Земельный участок (29859,0 кв. м.)

Филиал АО "Кедентранссервис" по городуТараз:

36. Грузовой склад 234 – 598,0 (кв.м);

37. Задние склады – 883,0 (кв.м);

38. Здание оформления документов – 61,2 (кв.м).

Подписал	Каирова Айгуль Саматовна
Дата подписания	10.11.2026