

**Жылжымайтын мүлікті бағалау бойынша сатып алынатын
 қызметтердің техникалық ерекшелігі**

№ р/н	Негізгі деректер мен талаптар тізімі	Негізгі деректер мен талаптар
1	Тапсырыс беруші	«Қызылорда электр тарату тораптары компаниясы» АҚ
2	Қызмет атауы	Жылжымайтын мүлікті бағалау бойынша қызметтер
3	Нысанның орналасқан жері	Қызылорда облысы, Қызылорда қаласы, Айтеке би көшесі, 25 ғимарат
4	Заңнамалық және нормативтік негіз	ҚР Жер кодексі, «Мемлекеттік мүлік туралы» ҚР Заңы, «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» ҚР Заңы, ҚР бағалау қызметі саласындағы стандарттар, қағидалар мен талаптар, бағалаушылардың кәсіби Палаталарының стандарттары, "Нотариат туралы" Қазақстан Республикасының 14.07.1997 ж. №155-І Заңы және өзге де нормативтік құқықтық актілер
5	Қызмет көрсету мерзімі	шарт күшіне енген күннен бастап 30 күнтізбелік күн ішінде
6	Қызмет көрсету кезеңдері	Бағалау жүргізу тәртібі: Объектіні бағалау мынадай тәртіппен жүргізіледі: 1) тапсырманы айқындау (бағаланатын мүлікті сәйкестендіру, мүліктік құқықтарды сәйкестендіру, бағалау мақсатын нақтылау, бағалау базасы мен құн түрін белгілеу, бағалау күнін келісу, өзге де шектеуші шарттарды айқындау, объектіні қарау және бағалау жүргізуге шарт жасасу); 2) деректерді алдын ала талдау, іріктеу және жинау (құжаттарды, бағалау объектісі туралы өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу және талдау, ұқсас мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау, бағаланатын жылжымайтын мүлікті неғұрлым тиімді пайдалануды талдау); 3) бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдау, бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге де құнын белгілеу жөніндегі есептерді орындау;

		4) бағалау тәсілдері мен әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижелерді келісу және бағалау объектісінің қорытынды құнын айқындау; 5) есепті жасау.
7	Көрсетілетін қызметтердің құрамы мен мазмұны	Жылжымайтын мүліктің бағасын айқындау кезінде оған жер учаскесінің, сондай-ақ ондағы орналасқан жылжымайтын мүліктің (тұрғын емес ғимараттың) нарықтық құны енгізіледі. Қызмет көрсету кезінде Өнім берушінің бағалаушылар палатасы берген «бағалаушы» біліктілігін беру туралы куәлігі болуы қажет; бағалаушылар палатасына мүшелік. Егер өнім беруші заңды тұлға болып табылған жағдайда жоғарыда көрсетілген талаптар бағалау қызметін заңды тұлғамен еңбек шарты негізінде жүзеге асыратын барлық жеке тұлғаларға - бағалаушыларға қолданылады. Қызмет көрсету кезінде Өнім беруші (орындаушы) Тапсырыс берушінің талабы бойынша Бағалаушының қол қою құқығымен қатысуын қамтамасыз етуге тиіс. Ерекше шарттар: 1) Жер учаскесі мен жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау; 2) Бағалау мақсаты мен айқындалатын құнның түрін сәйкестендіру; 3) Жылжымайтын мүлік объектісіне бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың дұрыстығын қамтамасыз ету; 4) Құқықтық талдау жүргізу, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіру; 5) Бағалау тәсілдері мен әдістерін таңдауды негіздеу; 6) Бағалау туралы есепте анық деректерді, есептік көрсеткіштерді және оларды екі мағынада түсіндіруге жол бермейтін негізделген нәтижелерді толық және қолжетімді баяндауды қамтамасыз ету; 7) Жылжымайтын мүлікті және өзге де бағалау объектілерін жергілікті жерге барып тексеру. Объект туралы құжаттарды, өзге де мәліметтерді жинауды, өңдеуді және талдауды қамтамасыз етеді; 8) Осы техникалық ерекшеліктің 4-тармағында көрсетілген құжаттарға сәйкес жер учаскесін және жылжымайтын мүлікті (тұрғын емес ғимаратты) бағалауды жүргізу;

		9) Бағалау туралы есептің дұрыстығын қамтамасыз етуге және оның мазмұны үшін Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жауапты болуға; 10) Сот талқылауы жағдайында өнім беруші бағалау туралы өз есебін қорғау үшін барлық сот отырыстарына қатысуға және есепте қамтылған мәліметтердің, бастапқы деректердің, жорамалдардың және жүргізілген есептердің дұрыстығына дербес жауапты болуға міндеттенеді; 11) Бағалау тәсілдері мен әдістерін қолдану негізінде алынған нәтижелерді қорытындылау және бағалау объектісінің қорытынды құнын айқындау; 12) Тапсырыс берушіге бағалау туралы есепті мынадай мөлшерде ресімдеуге және беруге: бір түпнұсқа, үш көшірме және бағалау туралы есеп түпнұсқасының бір сканерленген нұсқасы; 13) Тапсырыс берушінің талап етуі бойынша даулы мәселелер, сот процестері және т.б. туындаған кезде Орындаушы өзінің Бағалаушысына ол жүргізген бағалаудың нәтижелерін түсіндіру және негіздеу үшін білікті қатысуын қамтамасыз етуге міндетті. 14) Жылжымайтын мүлікті бағалау қызметтерінің құны кеңсе шығындарын, бағалаушы мен техникалық персоналдың жалақысын, көлік және өзге де шығыстарды, сондай-ақ қажет болған жағдайда тартылатын сыртқы бейінді мамандардың төлемін қамтиды.
8	Бағалау туралы есепке қойылатын талаптар	1) Есеп нәтижені алу үшін жүргізілген зерттеулердің жұмыс мақсаты мен көлемін сипаттауы тиіс. 2) Есеп талданатын ақпарат пен деректердің сипаттамасын қамтуы тиіс. 3) Есепте олардың негізінде бағалау стандарттарына сәйкес құнды есептеу жүргізілетін қолданылатын тәсілдер мен әдістердің қысқаша сипаттамасы көрсетілуге тиіс. 4) Есеп объектілердің құны туралы айқын және айқын қорытындыларды қамтуға және әртүрлі түсіндіруге жол бермеуге тиіс. 5) Есеп бағалау базасының анықтамасын қамтуы және объектілердің құны туралы қорытынды тәуелді болатын барлық жорамалдар мен шектеу шарттарының тұжырымдамаларын қамтуы тиіс.

		6) Есепте объектілердің құны теңгемен көрсетілуі тиіс. 7) Есепте объектілер құнының шамасы айқындалған күн және есепті жасау күні көрсетілуі тиіс. 8) Бағалау туралы есеп нөмірленеді, бауланады және оның мөрімен (бар болса) бекітіледі, ал заңды тұлғамен шарт жасасқан жағдайда бағалау туралы есепті заңды тұлғаның басшысы бекітеді және заңды тұлғаның мөрімен (бар болса) бекітіледі. Есептің барлық парақтарына есепті жасаған бағалаушы қол қояды. Қол қою жеке қолымен жүргізіледі. Есепке мынадай құжаттар топтамасы қоса берілсін: Объектілердің техникалық құжаттамасы (жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде жылжымайтын мүлік орталығының талаптарына сәйкес (мекенжайы, алаңы, пайдалануға берілген жылы, литері және басқа да мәліметтер); Қосымшалардың құрамы бағалау жүргізу кезінде жиналған және пайдаланылған құжаттардың, техникалық құжаттаманың, шарттардың, беру актілерінің, ақпарат көзі көрсетілген басқа да бастапқы деректердің көшірмелерін, бағалау объектілерінің түрлі-түсті фотосуреттерін және Өнім берушінің қалауы бойынша өзге де материалдарды қамтуы тиіс. Бағалау туралы есепті ресімдеу кезінде Өнім беруші шынайы мәліметтерді, есептік көрсеткіштерді объективті, толық және қолжетімді баяндауды және бағалау жұмыстарының нәтижелерін кез келген тұлға тарапынан бейтараптық пен әсерден еркін, олардың екі мағыналы түсіндірілуіне жол бермейтін негіздемені қамтамасыз етуге тиіс.
9	Әлеуетті өнім берушіге қойылатын талап	Өнім беруші жауапты: 1) бағалау қызметі саласындағы нормативтік құқықтық актілердің талаптарын, сондай-ақ бағалау стандарттарын, іскерлік және кәсіптік этика қағидаларын бұзғаны үшін; 2) Мемлекеттік құпияларды, коммерциялық құпияны құрайтын мәліметтерді жария ету; 3) Дұрыс емес баға; 4) Бағалау жүргізу үшін оған ұсынылатын

		құжаттардың және басқа да ақпараттың сақталуы мен тұтастығы; 5) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде белгіленген жағдайларда мемлекеттік органдарға бағалау туралы есептердің немесе ақпараттың көшірмелерін ұсынбау. Өнім беруші міндеті: 1) Бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде осы Заңның, бағалау стандарттарының, сондай-ақ Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінің талаптарын сақтауға. 2) Өзі мүшесі болып табылатын бағалаушылар палатасы бекіткен іскерлік және кәсіби әдеп қағидаларын сақтау. 3) Объективті бағалау жүргізуге кедергі келтіретін мән-жайлардың туындауы салдарынан өзінің бағалау жүргізуге қатысуының мүмкін еместігі туралы Тапсырыс берушіге хабарлауға. 4) Бағалау жүргізу барысында тапсырыс берушіден және үшінші тұлғалардан алынатын құжаттардың сақталуын және құпиялылығын қамтамасыз ету. 5) Заң актілерінде көзделген жағдайларды қоспағанда, тапсырыс берушіден алынған құпия ақпаратты жария етпеуге. 6) Объектіні тікелей тексеруді жүзеге асырады және тапсырыс берушіге бағалау туралы есеп береді.
10	Ескертпе	Жылжымайтын мүлікті бағалау туралы қорытынды есеп нақты жер учаскесін және (немесе) өзге де жылжымайтын мүлікті бағалауға көрсетілетін қызметтерді мемлекеттік сатып алу туралы шарттың талаптарына сәйкес Қызылорда қаласы, Әйтеке би, 25-ғимарат мекенжайы бойынша "Қызылорда электр желісін тарату компаниясы" АҚ-ға мерзімінен кешіктірілмей ұсынылуы тиіс.

Бас бухгалтер



А.Абдибаева



«УТВЕРЖДАЮ»
и.о. реабилитационного
управляющего
Ш. Рахышев

**Техническая спецификация закупаемых услуг
по оценке недвижимого имущества**

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования
1	Заказчик	АО «Кызылординская распределительная электросетевая компания»
2	Наименование услуги	Услуги по оценке недвижимого имущества
3	Местоположение объекта	Кызылординская область, город Кызылорда, улица Айтеке бт, здание 25.
4	Законодательная и нормативная основа	Земельный кодекс РК, Закон РК «О государственном имуществе», Закон РК «Об оценочной деятельности в РК», Стандарты, правила и требования в области оценочно деятельности в РК, Стандарты профессиональных Палат оценщиков, Закон республики Казахстан от 14.07.1997 г. №155-І "О нотариате" и иные нормативные правовые акты
5	Сроки оказания услуг	в течение 30 календарных дней со дня вступления в силу договора
6	Этапы оказания услуги	Порядок проведения оценки: Оценка объекта проводится в следующем порядке: 1) определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление базы оценки и вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий, осмотр объекта и заключение договора на проведение оценки); 2) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости);

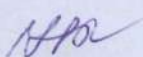
		3) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по установлению рыночной или иной стоимости объекта оценки; 4) согласование результатов, полученных на основе применения подходов и методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета.
7	Состав и содержание оказываемых услуг	При определении цены недвижимого имущества в нее включаются рыночная стоимость земельного участка, а также находящегося на нем недвижимого имущества (нежилого здания). При оказании услуги Поставщику необходимо иметь свидетельство о присвоении квалификации «оценщик», выданного палатой оценщиков; членство в палате оценщиков. В случае если поставщик является юридическим лицом вышеуказанные требования распространяются на всех физических лиц – оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом. При оказании услуги Поставщик (исполнитель) должен обеспечить присутствие Оценщика с правом подписи, по требованию Заказчика. Особые условия: 1) Определить рыночную стоимость земельного участка и недвижимого имущества; 2) Идентифицировать цель оценки и вид определяемой стоимости; 3) Обеспечить достоверность информации, используемой при проведении оценки объекта недвижимости; 4) Провести правовой анализ, идентифицировать имущественные права и обременения; 5) Обосновать выбор подходов и методов оценки; 6) Обеспечить исчерпывающее и доступное изложение в отчете об оценке достоверных данных, расчетных показателей и обоснованных результатов, не допускающих двусмысленного их толкования; 7) Обследовать недвижимое имущество и иные объекты оценки с выездом на место. Обеспечить сбор, обработку и анализ документов, иных сведений об объекте; 8) Произвести оценку земельного участка и недвижимого имущества (нежилого здания) в соответствии с документами, указанными в пункте 4 Настоящей технической спецификации;

		9) Обеспечить достоверность отчета об оценке и нести ответственность за его содержание в соответствии с законодательством Республики Казахстан; 10) В случае судебного разбирательства поставщик обязуется участвовать во всех судебных заседаниях для защиты своего отчета об оценке и нести персональную ответственность за достоверность содержащихся в отчёте сведений, исходных данных, допущений и произведённых расчётов; 11) Обобщить результаты полученных на основе применения подходов и методов оценки и определить итоговую стоимость объекта оценки; 12) Оформить и передать Заказчику отчет об оценке в количестве: один-оригинал, три-копии и один отсканированный вариант оригинала отчета об оценке; 13) При возникновении спорных вопросов, судебных процессов и т.д., по требованию Заказчика, Исполнитель обязан обеспечить квалифицированное участие своего Оценщика для дачи разъяснений и обоснования результатов проведенной им оценки. 14) Стоимость услуг оценки недвижимого имущества включает офисные затраты, заработную плату оценщика и технического персонала, транспортные и иные расходы, а также оплату при необходимости привлекаемых внешних профильных специалистов.
8	Требования к отчету об оценке	1) Отчет должен описывать цель работы и объем проведенных исследований для получения результата. 2) Отчет должен включать описание анализируемой информации и данных. 3) В отчете должно быть указано краткое описание применяемых подходов и методов, на основании которых производятся расчеты стоимости согласно стандартам оценки. 4) Отчет должен включать ясные и четкие выводы о стоимости объектов и не допускать неоднозначного толкования. 5) Отчет должен содержать определение базы оценки и включать формулировки всех допущений и ограничительных условий, от которых зависит заключение о стоимости объектов. 6) Стоимость объектов в отчете должна быть выражена в тенге. 7) В отчете должны быть указаны дата, на которую определена величина стоимости объектов и дата составления отчета.

		8) Отчет об оценке пронумеровывается, прошнуровывается оценщиком и скрепляется его печатью (при наличии), а в случае заключения договора с юридическим лицом, отчет об оценке утверждается руководителем юридического лица и скрепляется печатью юридического лица (при наличии). Все листы отчета парафируются оценщиком, составившим отчет. Парафирование производится личной подписью. К отчету приложить следующий пакет документов: Техническую документацию объектов (при оценке недвижимого имущества представить в соответствии с требованиями центра недвижимости (адрес, площадь, год ввода в эксплуатацию, литер и другие сведения)); 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 объектов оценки и иные материалы по усмотрению Поставщика. 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.
9	Требование к потенциальному поставщику	Поставщик несет ответственность за: 1) За нарушение требований нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, а также стандартов оценки, правил деловой и профессиональной этики; 2) Разглашение сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую тайну; 3) Недостоверную оценку; 4) Сохранность и целостность документов и другой информации, предоставляемый ему для проведения оценки; 5) Не предоставление копий отчетов об оценке или информации, государственным органам в случаях установленных законодательными актами Республики Казахстан. Поставщик обязан: 1) Соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требование настоящего Закона, стандартов

		оценки, а также иных нормативных правовых актов Республики Казахстан. 2) Соблюдать правила деловой и профессиональной этики, утверждённые палатой оценщиков, членом которой он является. 3) Сообщать Заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки в следствии возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки. 4) Обеспечить сохранность и конфиденциальность документов получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки. 5) Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами. 6) Осуществлять непосредственное обследование объекта и представлять заказчику отчет об оценке.
10	Примечание*	Итоговый отчет об оценке недвижимого имущества должен быть представлен в АО «Кызылординская распределительная электросетевая компания» по адресу: г. Кызылорда, Айтеке би, здание 25, не позднее срока, в соответствии с условиями договора о государственных закупках услуг на оценку конкретного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества.

Гл. бухгалтер



А. Абдибаева