

## **Требования, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации**

Оценочные организации/Оценщики, занимающиеся частной практикой, должны соответствовать следующим требованиям:

1. срок работы Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой на рынке оценочных услуг не менее 3 (трех) лет и/или наличие в штате Оценочной организации не менее двух Оценщиков со стажем работы в оценочной деятельности не менее 3 (трех) лет.

2. наличие у Оценщика, занимающегося частной практикой, следующего:

- документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования или программами по профессиональной переподготовке;

- полиса страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на сумму не менее чем 3 (три) миллиона рублей;

- документа (удостоверения) о членстве в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

3. наличие у Оценочной организации:

- в штате не менее двух Оценщиков (для которых данная организация является основным местом работы), при наличии у каждого из них:

- документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами: высшего профессионального образования или программами по профессиональной переподготовке;

- полиса страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- документа (удостоверения) о членстве в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;

- страхового полиса о страховании ответственности Оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Положительная деловая репутация по оценке Управления Безопасности Банка «КУБ» (АО).

## **Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных организаций и включения в Реестр оценщиков Банка**

1. Заявление (по форме, приведенной в настоящем Приложении);
2. Для проверки правоспособности и деловой репутации Оценочные организации - юридические лица, не включенные в Реестр оценщиков, представляют в Банк следующие документы:
  - 1) копию Свидетельства о государственной регистрации юридического лица / лист записи Единого государственного реестра юридических лиц;
  - 2) копию страхового полиса о страховании ответственности Оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - 3) копии полисов страхования гражданской ответственности Оценщиков (не менее 2-х), работающих в Оценочной организации, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также копии документов указанных Оценщиков, подтверждающих их членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
  - 4) копии паспортов, копии документов, подтверждающих изменение фамилии (имени, отчества) Оценщика в случае наличия факта такого изменения
  - 5) копии документов подтверждающих профессиональную подготовку в области оценочной деятельности и выписки из трудовой книжки Оценщиков (не менее 2-х), являющихся работниками Оценочной организации;
  - 6) копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

Вышеуказанные документы должны быть заверены печатью Оценочной организации и подписью руководителя Оценочной организации/ печатью (при наличии) и подписью Оценщика, занимающегося частной практикой.

От директора Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой, а также штатных оценщиков должно быть получено Согласие на обработку персональных данных (по форме, приведенной ниже).

Старшему Вице-Президенту  
«Кредит Урал Банк» (Акционерного общества)  
Барabanовой В.С.

от \_\_\_\_\_

(должность)

\_\_\_\_\_  
(полное наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_  
(фамилия и инициалы единоличного  
исполнительного органа юридического лица)

### **ЗАЯВЛЕНИЕ**

Прошу Вас включить \_\_\_\_\_ (полное наименование  
юридического лица) в Реестр оценщиков Банка «КУБ» (АО).

Настоящим выражаю согласие на проверку «Кредит Урал Банк» (Акционерным  
обществом) деловой репутации.

\_\_\_\_\_  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(фамилия и инициалы)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.



**СОГЛАСИЕ**  
**субъекта персональных данных**  
**на обработку персональных данных**

Я, \_\_\_\_\_,

дата рождения \_\_\_\_\_,  
паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан)

\_\_\_\_\_

проживающий (ая) по адресу:

\_\_\_\_\_

в соответствии со статьями 9 и 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю свое согласие «Кредит Урал Банк» (Акционерному обществу), место нахождения: 455044, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, д.17, (далее – Банк), на проверку и обработку, моих персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, дату рождения, адрес проживания, контактный телефон, адрес электронной почты, должность, предоставленных в Банк, с использованием средств автоматизации и/ или без использования таких средств, в целях использования при проведении процедуры проверки Оценочных организаций/Оценщиков, занимающихся частной практикой на соответствие требованиям Банка к деятельности и деловой репутации.

Предоставляю Банку право осуществлять с моими персональными данными следующие действия: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), хранение, использование, распространение, в том числе передачу (в случаях прямо предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации с соблюдением требований банковской тайны), обезличивание, блокирование, уничтожение.

Настоящее согласие действует в течение 1 года с момента подписания и может быть мной отозвано в любой момент посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен в адрес Банка по почте заказным письмом с уведомлением или предоставлен непосредственно в Банк.

\_\_\_\_\_

Дата

\_\_\_\_\_

Подпись

\_\_\_\_\_

Ф.И.О

## Требования к Отчету об оценке

### 1. Общие требования

1.1. Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9), а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

1.2. Отчет об оценке должен быть выполнен Оценочной организацией, включенной в Реестр оценщиков или удовлетворяющей Требованиям к Оценочным организациям, размещенным на сайте Банка.

1.3. Оценка недвижимости должна быть проведена (дата составления отчета) не ранее, чем за 3 месяца до момента принятия решения о предоставлении кредита.

Оценка транспортного средства должна быть проведена (дата составления отчета) не ранее, чем за 1 месяц до момента принятия решения о предоставлении кредита.

Не устанавливается срок давности для отчетов об оценке по кредитам, предоставляемым на рефинансирование ипотечных кредитов, выданных в других кредитных организациях.

1.4. В Отчете об оценке должна быть отражена последовательность определения стоимости недвижимости, все промежуточные расчеты, допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, а также вся существенная с точки зрения влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки информация, полученная в ходе проведения оценки.

1.5. Отчет об оценке должен содержать аргументированный выбор конкретных подходов к оценке, методов оценки и способов определения отдельных показателей;

1.6. Отчет должен содержать анализ рынка, касающийся сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

1.7. Используемые в отчете корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура корректировки не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

1.8. Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно быть не менее 3-х.

1.9. Отчет об оценке должен содержать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

1.10. В приложении к Отчету должны содержаться копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

1.11. Должно быть отражено наличие/отсутствие обременений.

1.12. Отчет должен быть составлен без учета элементов улучшения, например, при оценке мебелированной квартиры оценка должна производиться исходя из стоимости Объекта оценки без мебели.

1.13. При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций необходимо дать экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки/переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.14. В отчете об оценке должна быть определена ликвидационная стоимость, под которой понимается стоимость объекта оценки в случае его отчуждения в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов (не более одного месяца);

1.15. В случае если собственник объекта юридическое лицо, в Отчете указывается балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1.16. При оценке нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и возведенных на нем построек, долей квартир, земельных участков, расположенных в непосредственной близости друг от друга и т.п.) в отчете должны быть указаны по отдельности стоимости каждого объекта недвижимости, зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством, а также совокупная стоимость всех оцениваемых объектов.

1.17. Оценщик обязан отразить в отчете об оценке отсутствие необходимой документации и информации или, в случае, если отсутствие информации препятствует осуществлению объективной оценки, отказаться от её проведения.

1.18. Отчет должен содержать фотографии оцениваемых объектов.

## **2. В Отчете об оценке недвижимого имущества должны быть указаны:**

2.1. Адрес;

2.2. Сведения об имущественных правах;

2.3. Карту расположения объекта оценки и аналогов, позволяющую оценить, находятся ли объекты-аналоги в пределах одной улицы, соседних улиц; данного населенного пункта, близлежащего населенного пункта;

2.4. Состояние дома;

2.5. Этажность дома;

2.6. Этаж, на котором расположен объект оценки;

2.7. Состояние квартиры;

2.8. Размер общей и жилой площади, площади кухни;

2.9. Наличие (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;

2.10. Высота потолков;

2.11. Данные о соответствии планировки квартиры поэтажному плану, выданному органами технического учета и инвентаризации (БТИ), а в случаях выявления перепланировки и/или переоборудования - указание на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения квартиры в соответствие с планом БТИ, экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства;

2.12. Данные о подключении квартиры/жилого дома к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;

2.13. Год постройки дома;

2.14. Информация о фундаменте и перекрытиях;

2.15. Характеристика (вид) перекрытий;

2.16. Данные о физическом износе дома в процентах с указанием ссылки на источник информации либо экспертный расчет процента износа;

- 2.17. Информацию о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт для всех типов домов;
- 2.18. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта;
- 2.19. Качество обустройства двора (наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом);

### **3. Требования к фотоматериалам, приложенным к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:**

При подготовке отчета об оценке оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком, должен(но) лично осмотреть объект оценки и включить в отчет об оценке следующие виды фотографий:

- 3.1. фасада здания, позволяющие судить об этажности здания;
- 3.2. дефектов конструкций здания при наличии;
- 3.3. фасада здания с адресной табличкой здания, придомовой территории, подъезда;
- 3.4. лестничной площадки, входной двери;
- 3.5. коридора, комнат, кухни с размещением оборудования – кухонной плиты и мойки, санузла с размещением сантехнического оборудования, балкона/лоджии;
- 3.6. вида из окна: если объект оценки, расположен на первом этаже - фотографии расположения окон объекта оценки, позволяющие сделать вывод об их уровне над землей;
- 3.7. вида с балкона/лоджии, включающий фрагмент ограждения балкона/лоджии;
- 3.8. перепланировки/переоборудования в случае ее/его выявления.

При этом должны быть соблюдены следующие требования:

- при изготовлении фотографий объекта оценки оценщик представляет обзорные, панорамные снимки;
- фотографии должны отражать информацию о местоположении и виде дверных проемов всех помещений;
- не допускается приложение к отчету об оценке фотографий исключительно мебели либо сантехнического оборудования и т.д.;
- в отчете об оценке не должно быть фотографий ненадлежащего качества (нечетких, размытых, неинформационных);
- представленные фотографии должны соответствовать информации, изложенной в отчете об оценке предмета залога;
- в случае установки в объекте оценки автономного газового водонагревателя (АГВ) – фотографии АГВ, подводки к нему, газовой трубы, идущей по фасаду здания: точки выхода из земли и точки входа в здание;
- если объект оценки имеет свободную планировку – фотографии расположения мокрых точек в санузлах и кухне;
- в случае невозможности изготовления отдельных фотографий, соответствующих требованиям Банка, оценщик должен внести комментарии о причинах отсутствия обязательных фотографий в отчете об оценке;
- фотографии должны быть подписаны в соответствии с наименованием помещения;
- рядом с фотографией рекомендуется размещать рисунок технического плана БТИ объекта оценки, на котором указана точка и направление изготовления снимка.

#### **4. В отчете об оценке транспортного средства должны быть указаны:**

- 4.1. точное описание транспортного средства (марка, комплектность, год выпуска, пробег, условия и среда эксплуатации) с указанием всех параметров, приведенных в регистрационных документах, данные о наличии на транспортном средстве регистрационных знаков, заводских идентификационных номеров и о соответствии их записям в регистрационных документах;
- 4.2. информацию о работоспособности основных агрегатов, систем и приборов, а также функциональных качеств транспортного средства на ходу, данные о пробеге согласно данных одометра;
- 4.3. информацию о физическом износе, неисправностях, эксплуатационных дефектах и следах полученных повреждений, замене базовых агрегатов, отсутствии отдельных базовых агрегатов и элементов (разукомплектации), переоборудовании;
- 4.4. аргументированный выбор конкретных подходов к оценке, методов оценки и способов определения отдельных показателей;

#### **5. Требования к фотоматериалам, приложенным к отчету об оценке рыночной стоимости транспортного средства:**

При подготовке отчета об оценке оценщик должен включить в отчет об оценке следующие виды фотографий:

- 5.1. обзорные снимки общего вида объекта оценки – спереди, сзади, слева, справа.
- 5.2. с идентификационным номером (VIN) транспортного средства, при его отсутствии номером кузова или рамы.
- 5.3. с видимыми зонами повреждения с охватом основных поврежденных комплектующих изделий (деталей, узлов и агрегатов);
- 5.4. снимки салона транспортного средства;
- 5.5. одометра с фиксацией пробега транспортного средства.

При этом должны быть соблюдены следующие требования:

- в отчете об оценке не должно быть фотографий ненадлежащего качества (нечетких, размытых, неинформационных);
- представленные фотографии должны соответствовать информации, изложенной в отчете об оценке предмета залога;
- в случае невозможности изготовления отдельных фотографий, соответствующих требованиям Банка, оценщик должен внести комментарии о причинах отсутствия обязательных фотографий в отчете об оценке;
- фотографии должны быть подписаны.

При отсутствии вышеуказанной информации отчет об оценке возвращается оценщику на доработку