

Приложение № 1
к приказу Президента
ПАО «УБРиР»
от 03.02.2017 № 101

УТВЕРЖДАЮ
Президент ПАО КБ «УБРиР»

_____ А.Ю. Соловьев
03.02.2017

ПОЛОЖЕНИЕ
«О порядке взаимодействия Оценочных организаций с ПАО КБ «УБРиР»

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ

Банк	Публичное акционерное общество «Уральский Банк реконструкции и развития»
ЦПРЗИ	Центр по работе с залоговым имуществом
СРОО	Саморегулируемая организация оценщиков
Положение	Положение о порядке взаимодействия Оценочных организаций с ПАО КБ «УБРиР»
ФСО	Федеральные стандарты оценки

1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Клиент Банка** (далее – Клиент) – любое юридическое лицо, индивидуальный предприниматель и/или физическое лицо, обратившееся в Банк для получения банковской услуги в виде Кредита и/или выступающее в качестве заёмщика и/или залогодателя, а также другие лица, являющиеся залогодателями, поручителями или гарантами по Кредитной сделке, которые предполагают воспользоваться услугами Оценочной организации в части оценки принадлежащего им имущества и/или приобретаемого с использованием кредитных средств с целью передачи данного имущества в залог по предоставляемому Банком Кредиту.

1.2. **Кредитная сделка** – банковская операция, заключающаяся в предоставлении Банком денежных средств Клиенту на условиях возвратности, срочности, платности и обеспеченности в соответствии с заключаемым с ним кредитным соглашением/ кредитным договором. К Кредитной сделке в смысле настоящего документа относятся также изменения условий Кредитной сделки, таких как срок, сумма, проценты, обеспечение, штрафные санкции по Кредиту и любые другие изменения условий предоставления Кредита.

1.3. **Кредит** – денежные средства, предоставляемые Клиенту на условиях возвратности, срочности, платности и обеспеченности.

1.4. **Объект оценки** (далее – Объект) – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

1.5. **Саморегулируемая организация оценщиков** – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр Саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства Оценщиков.

1.6. **Аккредитация** – процедура официального признания соответствия Оценочной организации установленным требованиям Банка.

1.7. **Оценочная организация** – юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность, заключившее трудовые договоры с двумя и более Оценщиками.

Оценочная организация, имеющая статус, рекомендуемый Банком, персонифицируется с конкретными Оценщиками, с которыми у данной организации заключен трудовой договор и которые имеют право выступать исполнителями услуг по оценке Объектов Клиентов Банка в рамках взаимодействия.

1.8. **Отчёт об оценке** – документ, составленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки.

1.9. **Оценщик** – физическое лицо, являющееся членом одной из Саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учётом всех изменений

и дополнений, производящее оценку Объектов и подписывающее Отчёт об оценке Объектов, предоставляемый в Банк.

1.10. **Франшиза** – часть убытков, которая определена федеральным законом и (или) договором страхования, не подлежит возмещению страховщиком страхователю или иному лицу, интерес которого застрахован в соответствии с условиями договора страхования, и устанавливается в виде определенного процента от страховой суммы или в фиксированном размере.

1.11. **Репутационные риски** – риски возникновения у Банка убытков вследствие влияния следующих факторов:

- судебные решения, подтверждающие некомпетентность или низкий профессионализм Оценщиков;
- уголовные дела, возбуждённые в отношении Оценщиков и связанные с их профессиональной деятельностью;
- претензии и дисциплинарные санкции со стороны Саморегулируемых организаций и органов в сфере регулирования оценочной деятельности;
- убыточность по отчётности в течение двух лет;
- существенное отличие официально выплачиваемой заработной платы сотрудников от среднерыночного уровня;
- вывод выручки (прибыли) на аффилированные компании.

Репутационные риски могут являться основанием для отказа Банка в сотрудничестве с Оценочной организацией.

1.12. **Предложение о сотрудничестве** (далее – Предложение) – письменное подтверждение Оценочной организацией её согласия на сотрудничество с Банком на условиях, указанных в Положении, поданное в срок, указанный в объявлении о начале процедуры отбора Оценочных организаций.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящее Положение регламентирует порядок работы с Оценочными организациями, в целях защиты имущественных интересов Банка и Клиентов от некачественной оценки Объектов.

2.2. Аккредитация осуществляется на добровольной основе. Аккредитованная Оценочная организация рассматривается как партнер Банка при оказании услуг по оценке Объектов.

2.3. Требования настоящего документа распространяются на Оценочные организации, направившие в Банк Предложение о сотрудничестве (Приложение № 1 к Положению), либо уже включённые в Перечень рекомендуемых Банком Оценочных организаций, а также на подразделения Банка взаимодействующие с Оценщиками.

2.4. Положение сформировано на основе утверждённых в Банке внутренних нормативных документов.

3. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ АККРЕДИТАЦИИ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

3.1. С целью проведения отбора Оценочных организаций Банк публикует на своем Интернет-сайте <http://www.ubrr.ru> объявление о возможности направить Предложение о сотрудничестве. Отбор Оценочных организаций проводится в соответствии с условиями, приведёнными в настоящем Положении.

3.2. Оригинал Предложения о сотрудничестве и пакет документов, оформленный в соответствии с требованиями Положения, следует направлять в запечатанном конверте в Банк по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, 67, на имя руководителя ЦПРЗИ.

Сканированные копии документов, а также электронная версия Анкеты, указанная в Приложении № 2 к Положению, направляется на адрес электронной почты zalog@ubrr.ru с указанием темы письма в следующем формате:

- «Предложение о сотрудничестве [наименование Оценочной организации]»
- каждый самостоятельный документ должен быть сохранён отдельным файлом в формате PDF, наименование файла должно соответствовать содержанию документа.

3.3. Срок рассмотрения Предложений составляет 30 (тридцать) рабочих дней со дня приёма Предложения. В случае предоставления неполного пакета документов Предложение о сотрудничестве не рассматривается.

3.4. Банк вправе отказать Оценочной организации во включении её в перечень рекомендованных:

- в случае установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, предоставленных Оценочной организацией в составе Предложения;
- в случае установления факта ликвидации Оценочной организации или проведения в отношении Оценочной организации процедуры банкротства;
- в случае установления факта приостановления отдельных видов деятельности Оценочной организации в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, а также в случае выявления действий Оценочной организации, носящих противоправный характер;
- в случае выявления наличия Репутационных рисков,
- в случаях несоответствия предоставленных документов требованиям Банка, предъявляемым к Оценочным организациям, основанным на нормах действующего законодательства РФ, регламентирующего оценочную деятельность;
- в случаях несоответствия предоставленных Оценочной организацией Отчётов об оценке требованиям действующего законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, и Федеральным стандартам оценки;
- в случаях наличия негативного опыта работы с Банком, в частности предоставления ранее недостоверных результатов оценки, установления факта завышения стоимости имущества более чем на 20 (двадцать) процентов по сравнению со стоимостью аналогичного имущества данного сегмента рынка.

3.5. Аккредитация Оценочных организаций проводится ежегодно, включая Оценочные организации, ранее рекомендованные Банком.

3.6. После рассмотрения документов указанных в Приложении № 3 к Положению, ЦПРЗИ направляет в адрес Оценочной организации в письменном виде уведомление о результате рассмотрения Предложения о сотрудничестве.

3.7. Процедура Аккредитации может быть приостановлена после Аккредитации необходимого количества Оценочных организаций, для работы с Клиентами Банка в каждом регионе РФ.

4. РАЗМЕЩЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ РЕКОМЕНДОВАННЫХ БАНКОМ ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

4.1. Перечень требований, предъявляемых Банком к Оценочным организациям, и актуальный перечень Оценочных организаций, рекомендованных Банком, размещаются на Интернет-сайте Банка <http://www.ubrr.ru>

5. ТРЕБОВАНИЯ К ОЦЕНОЧНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ

5.1. Оценочные организации должны соответствовать следующим требованиям:

- срок работы Оценочной организации на рынке оценочных услуг не менее 3 (трёх) лет;
- наличие в штате Оценочной организации не менее 2 (двух) специалистов-Оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы, имеющих оценочное образование, застраховавших свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности», являющихся членами Саморегулируемых организаций оценщиков, и имеющие опыт работы в оценочной деятельности не менее 1 (одного) года;
- наличие договоров (полисов) обязательного страхования ответственности на осуществление оценочной деятельности каждого из Оценщиков и Оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 Договоры (полисы) обязательного страхования не должны содержать условия о применении Франшизы;
- отсутствие фактов возбуждения уголовных и административных дел в отношении Оценщиков организации и её руководителя по профессиональной деятельности.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Для прохождения Аккредитации Оценочным организациям необходимо предоставить документы в соответствии с Приложением № 3 к Положению.

7. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЁТАМ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

7.1. Отчёты об оценке, выполняемые Оценочными организациями, должны соответствовать требованиям:

➤ Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;

➤ Федеральным стандартам оценки №№ 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11 (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 8, ФСО № 9, ФСО № 10, ФСО № 11), утверждённым приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 № 611, от 01.06.2015 г №№ 326, 327, 328, от 22.06.2015 № 385;

➤ другим федеральным стандартам, которые могут быть приняты после утверждения данного Положения.

7.2. Основным требованием к форме изложения Отчёта об оценке является точно изложенные выводы о стоимости, сделанные в процессе оценки, таким образом, чтобы они не вводили в заблуждение, не были двусмысленными и не создавали ложного впечатления.

Любой пользователь на основе изложенной в Отчёте информации может самостоятельно воспроизвести весь процесс определения рыночной стоимости оцениваемого Объекта. Необходимым условием для этого является удовлетворение Отчёта критериям качества, удобства изложения, унифицированности представления расчётов, лаконичности и достаточности представляемой в Отчёте информации. Требования к Отчётам определены Приложением № 4 к Положению. Для составления Отчёта, Клиент Банка предоставляет документы, указанные в Приложении № 5 к Положению.

7.3. Оказание услуг по оценке Объектов Клиентов Банка, предлагаемого в залог с целью обеспечения Кредита, осуществляется на основании договора, заключаемого между Клиентом Банка и Оценочной организацией.

7.4. Отчёт будет признан не действительным, если:

а) правоустанавливающие документы на Объект оценки, подлежащие государственной регистрации, не зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;

б) Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком (другой Оценщик/специалист) в процессе проведения оценки лично не осмотрел Объект оценки, не подтвердил соответствие фактического состояния Объекта оценки технической документации, визуально не определил износ, не произвел его фотографирование;

в) в процессе оценки не указаны факты, которые могут повлиять на ликвидность и стоимость Объекта.

7.5. Оценщик несёт личную ответственность перед Банком за достоверность предоставленных фотоматериалов.

7.6. В Отчёте об оценке должны быть отражены все промежуточные расчёты, а также вся существенная с точки зрения влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки информация, полученная в ходе проведения оценки.

7.7. Должно быть отражено наличие/отсутствие обременений.

7.8. Должно быть отражено наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций.

7.9. Отчёт об оценке должен содержать краткий анализ рынка на дату оценки, касающийся сегмента рынка недвижимости, к которому относится Объект оценки.

7.10. При применении сравнительного подхода:

— объекты-аналоги должны иметь схожие с объектом оценки характеристики, иметь максимально близкое соответствие объекта-аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам;

- должно быть приведено обоснование выбора объектов-аналогов;
- количество объектов-аналогов при проведении оценки сравнительным/доходным подходом должно быть не менее 4-х (для населённых пунктов с населением более 500 тысяч человек), 3-х (для прочих населённых пунктов¹). В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети Интернет) и копии материалов² (распечатки соответствующих страниц из сети Интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

- используемые в Отчёте корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура корректировок не должна меняться от одного объекта-аналога к другому.

7.11. При применении доходного подхода в отчете об оценке должны быть отражены следующие основные параметры:

- период прогнозирования величины будущих доходов;
- уровень используемых в расчёте арендных ставок или дохода;
- степень «загрузки» объекта (должен быть проведён анализ с указанием объёма площадей, которые на текущий момент, например, сданы в аренду);
- уровень операционных расходов с указанием структуры операционных расходов (включая резерв на замещение), включение/не включение коммунальных расходов, НДС;
- обоснование ставок капитализации и дисконтирования.

7.12. При согласовании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, Оценщик должен привести в Отчёте об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

7.13. Отчёт должен быть составлен без учёта элементов улучшения, например, при оценке меблированного помещения, оценка должна производиться исходя из стоимости Объекта оценки без мебели.

7.14. При оценке нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и возведённых на нём строений, земельных участков, расположенных в непосредственной близости друг от друга и т.п.) в Отчёте должны быть указаны по отдельности стоимости каждого Объекта недвижимости, зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством, а также совокупная стоимость всех оцениваемых Объектов.

8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ МЕЖДУ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ И БАНКОМ

8.1. Оценочная организация предоставляет Отчёт об оценке Объектов в Банк в заархивированном виде сообщением с уведомлением посредством электронной почты с использованием защищенного канала связи на электронный адрес той ТП, в которую Клиенту впоследствии удобно обратиться для оформления Кредита:

- ipoteka96_ekb@ubrr.ru – г. Екатеринбург;
- ipoteka96_tagil@ubrr.ru – г. Нижний Тагил;
- ipoteka74@ubrr.ru – г. Челябинск;
- ipoteka59@ubrr.ru – г. Пермь;
- ipoteka02@ubrr.ru – г. Уфа.

8.2. С целью внутреннего анализа Отчёта на соответствие требованиям действующего законодательства в сфере осуществления оценочной деятельности, в т.ч. требований Банка, Оценочная организация не позднее 1 (одного) дня со дня составления Отчёта, направляет документы на один из вышеуказанных электронных адресов, в следующем порядке:

- Отчёт об оценке Объекта (формат pdf с подписью оценщика и печатью организации);
- ссылки на объекты-аналоги (формат xls, word);
- скриншоты объектов-аналогов (формат xls, word);

¹ При слаборазвитом рынке купли-продажи (небольшие города, деревни, поселки городского типа и т.п.) допускается выбор в качестве аналогов иных населённых пунктов с обязательным указанием критериев (как количественных, так и качественных), по которым они подбирались (например: численность населения, уровень дохода населения, местоположение к «ключевой» транспортной магистрали и т.п.)

² Копии материалов об объектах-аналогах считаются актуальными при условии даты их публикации не более 4 (четырёх) месяцев до даты составления отчёта об оценке для населённых пунктов свыше 500 тысяч человек, не более 7 (семи) месяцев для населённых пунктов от 250 тысяч до 500 тысяч человек и не более 9 (девяти) месяцев для населённых пунктов до 250 тысяч человек.

- фотоматериалы Объекта оценки (формат jpg);
- сканы документов Объекта оценки: правоустанавливающие, тех.документация (формат jpg, pdf).

8.2.1. ЦПРЗИ не позднее 1 (одного) рабочего дня со дня получения Отчёта делает заключение о возможности принятия/непринятия в дальнейшем Отчёта Банком и уведомляет Оценочную организацию о своём предварительном решении.

8.2.2. Не позднее 1 (одного) рабочего дня со дня принятия предварительного решения ЦПРЗИ, Оценочная организация предоставляет Клиенту Банка Отчёт об оценке Объекта на бумажном носителе.

К Отчёту об оценке должны быть приложены качественные цветные фотографии:

9. общего вида Объекта оценки (если получить общее изображение Объекта было невозможно, к Отчёту могут прикладываться фотографии отдельных частей здания, позволяющие сформировать целое изображение Объекта, также фотографии, позволяющие определить его адрес);

10. внутренних помещений Объекта оценки;

11. фотографии, отражающие наличие несогласованных перепланировок (при наличии);

12. изображения имеющихся повреждений (внешних и внутренних) и переоборудованных помещений (при наличии таковых);

13. фотографии окружающей застройки.

Фотографии должны быть расположены на листе не более 4 штук и подписаны.

13.1. В приложении к Отчёту должны содержаться копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, в том числе правоустанавливающие документы, а также документы технического учёта, план земельного участка (ситуационный, кадастровый), заключения специальных экспертиз и другие документы по Объекту оценки (при наличии).

13.2. Размер 1 письма не должен превышать 5Mb.

Руководитель ЦПРЗИ

О.А. Родионова

Приложение № 1
к Положению «О порядке взаимодействия
Оценочных организаций с ПАО КБ «УБРиР»

⟨ На бланке Оценщика ⟩
Дата, исх №

Департамент рисков
управление риск-менеджмента
малого и среднего бизнеса

Предложение о сотрудничестве

(полное наименование Оценочной организации)

просит рассмотреть возможность Аккредитации/продления Аккредитации в Публичном акционерном обществе «Уральский банк реконструкции и развития» для оказания оценочных услуг Банку либо Клиентам Банка.

В полной мере осознавая возможные последствия неисполнения и/или нарушения указанных требований и условий сотрудничества, предъявляемых в Положении «О порядке взаимодействия Оценочных организаций с ПАО КБ «УБРиР» размещенного на Интернет-сайте Банка <http://www.ubrr.ru>, */наименование Оценочной организации/* принимает на себя обязательство их неукоснительного соблюдения.

/наименование Оценочной организации/ выражает согласие с тем, что направление в Банк документов и аналитических материалов для рассмотрения на предмет осуществления взаимодействия */наименование Оценочной организации/* с Банком не является гарантией (основанием для возникновения обязательств со стороны Банка) признания соответствия Оценщика/Оценочной организации требованиям Банка и внесения */наименование Оценочной организации/* в Перечень рекомендованных Банком Оценочных организаций, а также с тем, что предоставленные Банку документы и аналитические материалы не подлежат возврату, в том числе в случае отказа во взаимодействии с Банком.

Перечень документов, аналитических материалов и сведений представлен в Приложении к настоящему Предложению.

Для оперативного уведомления нас по вопросам организационного характера нами уполномочен (ФИО, контактный телефон работника организации).

(наименование должности руководителя)

(подпись)

(расшифровка подписи)

М.П.

АНКЕТА ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

1.	Полное и сокращенное наименования организации и её организационно-правовая форма: <i>(на основании Учредительных документов установленной формы (устав, положение, учредительный договор), свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц)</i>	
2.	Регистрационные данные: Дата, место и орган регистрации юридического лица <i>(на основании Свидетельства о государственной регистрации)</i>	
	ИНН / КПП	
	ОГРН /Дата регистрации	
	ОКПО	
3.	Адрес места нахождения	
4.	Почтовый адрес	
	Контактный телефон стационарной связи	
	Контактный телефон мобильной связи	
	Факс	
	Адрес электронной почты	
	Официальный сайт Оценщика	
5.	Банковские реквизиты (может быть несколько):	
	Наименование обслуживающего банка	
	Расчётный счет	
	Корреспондентский счет	
	БИК	
6.	Срок деятельности Оценочной организации (с учётом правопреемственности)	
7.	Размер уставного капитала (для юридических лиц)	
8.	Номер и почтовый адрес Инспекции Федеральной налоговой службы, в которой Оценочная организация зарегистрирована в качестве налогоплательщика	
9.	Сведения о дочерних и зависимых предприятиях, аффилированных лицах (о лицах, входящих с Оценочной организацией в одну группу лиц, в том числе об аффилированных лицах.	
10.	Учредители (участники) Оценочной организации (Ф.И.О., дата и место рождения, номер паспорта, кем и когда выдан, адреса регистрации и фактического проживания)	
11.	Руководитель Оценочной организации (Ф.И.О., дата и место рождения, номер паспорта, кем и когда выдан, адреса регистрации и фактического проживания, стаж работы в данной организации, контактный телефон)	
12.	Главный бухгалтер Оценочной организации (Ф.И.О., дата и место рождения, номер паспорта, кем и когда выдан, адреса регистрации и фактического проживания, стаж работы в данной организации, контактный телефон)	
13.	Количество Оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
14.	Страховые организации, в которых была застрахована ответственность Оценочной организации за последние 2 года (наименование страховой организации, места их нахождения, контактные телефоны, периоды страхования)	
15.	Наличие практики привлечения сторонних Оценщиков (по договорам возмездного оказания услуг или иным аналогичным по сути договорам) к подготовке Отчётов об	

	оценке, выполняемых для Заказчиков	
16.	Совокупная среднесписочная численность штатных Оценщиков с указанием профиля деятельности, чел.	
17.	Среднее количество выполняемых Оценочной организацией Отчётов об оценке, Отчётов в месяц за последний год	
18.	Банки (кредитные организации), в которых Оценочная организация обслуживалась/обслуживается (наименование банка /кредитной организации, места их нахождения, контактные телефоны)	

Приложение № 3
к Положению «О порядке взаимодействия
Оценочных организаций с ПАО КБ «УБРиР»

**Перечень документов для прохождения и подтверждения Аккредитации
в ПАО КБ «УБРиР»**

№ п/п	Наименование	Форма предоставления документа
1	Предложение о сотрудничестве, подписанное руководителем организации	оригинал
2	Анкета Оценочной организации, подписанная руководителем организации	оригинал
3	Согласие на обработку персональных данных: - учредителей (участников) Оценочной организации; - единоличного исполнительного органа / руководителя юридического лица; - Оценщиков, которые будут оказывать услуги по оценке Объектов (согласно списку № 1 Приложения № 3).	оригинал
4	Документ об избрании единоличного исполнительного органа юридического лица	копия ³ , заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
5	Устав / изменения к уставу Оценочной организации	копия, заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
6	Учредительный договор (изменения) Оценочной организации / протокол участников юридического лица о его создании	копия, заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
7	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия, заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
8	Свидетельство о постановке юридического лица на учёт в налоговом органе на территории Российской Федерации	копия, заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
9	Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о юридическом лице	копия, заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
10	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная ФНС России, датированная не ранее чем за 30 (тридцать) дней до даты её предоставления в Банк.	оригинал
11	Паспорта (страницы с личными данными, сведения кем и когда был выдан паспорт, страницы с регистрацией (пропиской)) для: - учредителей (участников) Оценочной организации; - лица, являющегося единоличным исполнительным органом Оценочной организации; - Оценщиков, которые будут оказывать услуги по оценке Объектов (согласно списку № 1 Приложения № 3).	копия, заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
12	Справка о наличии либо отсутствии возбуждения уголовных и административных дел, связанных с осуществлением профессиональной деятельности, в отношении руководителей Оценочной организации, Оценщиков, которые будут оказывать услуги по оценке Объектов, датированная не ранее чем за 45 (сорок пять) дней до даты её предоставления в Банк на каждого Оценщика (согласно списку № 1 Приложения № 3).	оригинал (выдается Главным информационно-аналитическим центром МВД России)
13	Полис и Договор страхования ответственности юридического лица в	копия, заверенная страховой

³ Копии документов должны быть прошиты

№ п/п	Наименование	Форма предоставления документа
	соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	компанией
14	Справка, подтверждающая стаж работы в области оценочной деятельности, по Оценщикам, которые будут оказывать услуги по оценке Объектов (согласно Списку № 1 Приложения № 3)	Оригинал, подписанный руководителем и заверенный печатью Оценочной организации
15	Приказ о принятии Оценщика в штат Оценочной организации (для Оценщиков указанных в Списке № 1 Приложения № 3)	копия, заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
16	Для Оценщиков, которые будут оказывать услуги по оценке Объектов (согласно Списку № 1 Приложения № 3):	
	Полис страхования ответственности Оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации	копия, заверенная страховой компанией
	Документы об образовании	копия, заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
	Выписка о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков, датированная не ранее чем за 30 (тридцать) дней до даты её предоставления в Банк	оригинал
17	Прайс-лист на оказание услуг по оценке Объектов. Сроки выполнения работ.	оригинал / копия заверенная руководителем и печатью Оценочной организации
18	Другие документы по усмотрению Оценочной организации	

Список № 1

Сведения об Оценщиках (физических лицах), которые будут оказывать услуги по оценке Объектов

№ п/п	Ф.И.О., дата и место рождения	Паспортные данные, место регистрации/место фактического проживания (не указывается если совпадает с местом регистрации)	Должность, реквизиты трудового договора	Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Наименование Саморегулируемой организации (СРО) и реквизиты документа, подтверждающего членство Оценщика в СРО	Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, размера страховой суммы, срок действия полиса	Стаж работы в оценочной деятельности
1	2	3	4	5	6	7	8

Мы, нижеподписавшиеся, заверяем правильность всех данных, указанных в анкете, подтверждаем сведения:

- об отсутствии невыполненных обязательств перед государственными внебюджетными фондами Российской Федерации и бюджетами всех уровней;
- о том, что в отношении нашей организации не проводится процедура банкротства.

С проверкой достоверности и обработкой указанных персональных данных согласны.

ФИО Оценщика (ов)

подпись

ФИО

Руководитель Оценочной организации

ТРЕБОВАНИЯ ПАО КБ «УБРиР» К ОТЧЁТАМ ОБ ОЦЕНКЕ

В ОТЧЁТЕ ОБ ОЦЕНКЕ КВАРТИРЫ ДОЛЖНЫ БЫТЬ УКАЗАНЫ:

1. Адрес;
2. Кадастровый номер;
3. Сведения об имущественных правах с указанием собственников, а также обременениях, связанных с объектом оценки;
4. Количество комнат в квартире;
5. Общая площадь / жилая площадь / площадь кухни;
6. Этаж расположения;
7. Этажность дома;
8. Данные о подключении квартиры к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
9. Наличие (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;
10. Количество и тип сан.узлов (совмещённый/раздельный);
11. Состояние квартиры, требуется / не требуется ремонт;
12. Данные о соответствии планировки квартиры поэтажному плану, выданному органами технического учёта и инвентаризации (БТИ), а в случаях выявления перепланировки и/или переоборудования указать на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения квартиры в соответствие с планом БТИ и дать экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства;
13. Информация о фактическом использовании квартиры;
14. Год постройки дома;
15. Тип дома (в административных центрах);
16. Сведения об основных конструктивных элементах (фундаментах, несущих и ограждающих конструкциях дома, проёмах) и их состоянии;
17. Сведения об износе дома с описанием методики расчёта или указанием источника информации;
18. Описание местоположения дома, в котором расположен Объект оценки (уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка), с указанием расстояния до административного центра (для области);
19. Транспортная доступность (разнообразие и удалённость от станций метрополитена / остановок общественного транспорта).

В ОТЧЁТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА (ТАУНХАУСА) С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ДОЛЖНЫ БЫТЬ УКАЗАНЫ:

1. Адрес индивидуального жилого дома (таунхауса);
2. Кадастровый номер индивидуального жилого дома (таунхауса);
3. Сведения об имущественных правах с указанием собственников, а также обременениях, связанных с объектом оценки;
4. Общая площадь / жилая площадь / площадь кухни;
5. Этажность индивидуального жилого дома (таунхауса);
6. Год постройки индивидуального жилого дома (таунхауса);
7. Сведения об основных конструктивных элементах (фундаментах, несущих и ограждающих конструкциях, проёмах) и их состоянии;

8. Данные о наличии/отсутствии электро-, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
9. Состояние индивидуального жилого дома (таунхауса), требуется / не требуется ремонт;
10. Данные о соответствии планировки индивидуального жилого дома (таунхауса) поэтажному плану, выданному органами технического учёта и инвентаризации (БТИ), а в случаях выявления перепланировки и/или переоборудования указать на поэтажном плане, в чем она выражается;
11. Информация о фактическом использовании индивидуального жилого дома (таунхауса);
12. Адрес земельного участка;
13. Кадастровый номер земельного участка;
14. Сведения об имущественных правах с указанием собственников, а также обременениях, связанных с объектом оценки;
15. Категория земель и разрешённое использование земельного участка;
16. Площадь земельного участка;
17. Площадь застройки;
18. Информация о фактическом использовании земельного участка;
19. Данные о наличии построек на земельном участке (как жилых, так и хозяйственных). Если по представленным Оценщику правоустанавливающим документам оценивается 2 и более смежных земельных участков, фактически объединённых в один целый, то в обязательном порядке отражается, на каком именно земельном участке расположены постройки, а также расположены ли они на границе участков;
20. Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;
21. Описание местоположения жилого индивидуального жилого дома (таунхауса) (уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка) с указанием расстояния до административного центра (для области);
22. Близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;
23. Близость к железнодорожным станциям, водоёмам, населённым пунктам.

В ОТЧЁТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОЛЖНЫ БЫТЬ УКАЗАНЫ:

1. Адрес;
2. Кадастровый номер;
3. Сведения об имущественных правах с указанием собственников, а также обременениях, связанных с объектом оценки;
4. Категория земель и разрешённое использование земельного участка;
5. Площадь земельного участка;
6. Площадь застройки;
7. Информация о фактическом использовании земельного участка;
8. Данные о наличии построек на земельном участке (как жилых, так и хозяйственных). Если по представленным Оценщику правоустанавливающим документам оценивается 2 и более смежных земельных участка, фактически объединённых в один целый, то в обязательном порядке отражается, на каком именно земельном участке расположены постройки, а также расположены ли они на границе участков;
9. Данные о наличии/отсутствии электро-, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
10. Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;
11. Описание местоположения земельного участка (уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка) с указанием расстояния до административного центра (для области);
12. Близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;
13. Близость к железнодорожным станциям, водоёмам, населённым пунктам.

В ОТЧЁТЕ ОБ ОЦЕНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ УКАЗАНЫ:

1. Адрес;
2. Кадастровый номер;
3. Сведения об имущественных правах с указанием собственников, а также обременениях, связанных с объектом оценки;
4. Тип недвижимости (встроенное помещение / отдельностоящее здание);
5. Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании.
6. Назначение объекта оценки и его фактическое использование;
7. Общая площадь / полезная площадь;
8. Этаж расположения / этажность, наличие подземных этажей;
9. Год постройки объекта;
10. Является ли объект оценки памятником архитектуры;
11. Сведения об основных конструктивных элементах (фундаментах, несущих и ограждающих конструкциях, проёмах, отделке) и их состоянии;
12. Наличие отдельного входа;
13. Наличие выхода на красную линию;
14. Данные о подключении объекта к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
15. Состояние объекта оценки, требуется / не требуется ремонт;
16. Данные о соответствии планировки объекта поэтажным планам, выданным органами технического учёта и инвентаризации (БТИ), а в случаях выявления перепланировки и/или переоборудования указать на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения квартиры в соответствие с планом БТИ и дать экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства;
17. Обеспеченность объекта грузоподъёмными механизмами, железнодорожным подъездом (при наличии);
18. Данные об ограниченности доступа к объекту (свободный доступ / закрытая территория);
19. Описание местоположения объекта оценки (уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка) с указанием расстояния до административного центра (для области);
20. Транспортная доступность (разнообразие и удалённость от станций метрополитена / остановок общественного транспорта);
21. Близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;
22. Близость к железнодорожным станциям, водоёмам, населённым пунктам.

Описание земельного участка, включает:

1. Адрес;
 2. Кадастровый номер;
 3. Сведения об имущественных правах с указанием собственников, а также обременениях, связанных с объектом оценки;
 4. Категория земель и разрешённое использование земельного участка;
 5. Площадь земельного участка;
 6. Площадь застройки;
 7. Информация о фактическом использовании земельного участка;
 8. Данные о наличии/отсутствии электро-, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования;
 9. Данные о наличии на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого).
- Если по представленным Оценщику правоустанавливающим документам оценивается 2 и более смежных земельных участка, фактически объединённых в один целый, то в обязательном порядке отражается, на каком именно земельном участке расположены постройки, а также расположены ли они на границе участков;

10. Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте;

11. Отсутствие препятствий в продлении договора аренды земельного участка на новый срок (если земельный участок предоставлен в аренду).

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КЛИЕНТОМ ДЛЯ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Квартира в многоквартирном доме:

➤ Если Объект недвижимости был приобретен до 15.07.2016, то предоставляется свидетельство о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости, либо документы, являющиеся основанием для государственной регистрации права Продавца/Залогодателя на недвижимое имущество (договор приватизации, купли – продажи, дарения, мены, свидетельства о праве наследования и др.), зарегистрированный у нотариуса и имеющий штамп бюро технической инвентаризации*.

*Указанный документ может быть предоставлен вместо свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество по сделкам, совершенным до 02.08.1999, по которым в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отсутствует государственная регистрация права на недвижимое имущество.

Если Объект недвижимости был приобретен с 15.07.2016, то предоставляется выписка из ЕГРН, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав и полученную собственником недвижимого имущества после проведения государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество;

➤ Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации права Продавца/Залогодателя на недвижимое имущество (договор приватизации, купли – продажи, дарения, мены, свидетельства о праве наследования и др.).

➤ Документы технического учета:

- Экспликация и поэтажный план либо иные документы, в которых предоставлена информация о планировке с указанием функционального назначения помещений, количества комнат, площадью помещений (например, экспликация, технический план, составленные и заверенные кадастровым инженером, технический паспорт и/или кадастровый паспорт, составленный и выданный органом технической инвентаризации, и/или кадастрового учета объектов;

либо

- Кадастровый паспорт.

Если с объектом недвижимости, передаваемым в залог, произошли изменения, требующие внесения сведений в ЕГРН, то должны быть предоставлены новые документы технического учёта, в которых будут отражены произведённые изменения.

➤ Разрешительные документы, подтверждающие изменение конструктивных или технических параметров (при наличии);

➤ Охранное обязательство Заемщика (в случае если Объект недвижимости имеет статус «памятник архитектуры»).

Индивидуальный жилой дом (таунхаус) с земельным участком:

➤ Если Объект недвижимости был приобретен до 15.07.2016, то предоставляется свидетельство о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости, либо документы, являющиеся основанием для государственной регистрации права Продавца/Залогодателя на недвижимое имущество (договор приватизации, купли – продажи, дарения, мены, свидетельства о праве наследования и др.), зарегистрированный у нотариуса и имеющий штамп бюро технической инвентаризации*.

*Указанный документ может быть предоставлен вместо свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество по сделкам, совершенным до 02.08.1999, по которым в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отсутствует государственная регистрация права на недвижимое имущество.

Если Объект недвижимости был приобретен с 15.07.2016, то предоставляется выписка из ЕГРН, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав и полученную собственником недвижимого имущества после проведения государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество;

➤ Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации права Продавца/Залогодателя на недвижимое имущество (договор приватизации, купли – продажи, дарения, мены, свидетельства о праве наследования и др.).

– Документы технического учета:

- для индивидуального жилого дома: экспликация и поэтажный план либо иные документы, в которых предоставлена информация о планировке с указанием функционального назначения помещений, количества комнат, площадью помещений (например, экспликация, технический план, составленные и заверенные кадастровым инженером, технический паспорт и/или кадастровый паспорт, составленный и выданный органом технической инвентаризации, и/или кадастрового учета объектов;

либо

- Кадастровый паспорт.

– для земельного участка под индивидуальным жилым домом: кадастровый паспорт / выписка из кадастрового паспорта с экспликацией (копия);

Если с объектом недвижимости, передаваемым в залог, произошли изменения, требующие внесения сведений в ЕГРН, то должны быть предоставлены новые документы технического учёта, в которых будут отражены произведённые изменения.

➤ Разрешительные документы, подтверждающие изменение конструктивных или технических параметров (при наличии);

➤ Договор аренды земельного участка под индивидуальным жилым домом (если земельный участок принадлежит Продавцу/Залогодателю на праве долгосрочной аренды более 5 лет).;

➤ Дополнительное соглашение о смене арендатора (когда в договоре аренды земельного участка присутствует пункт о необходимости заключения дополнительного соглашения при смене арендодателя);

➤ Согласие арендодателя на смену арендатора (если данное условие предусмотрено договором аренды) – для случаев, когда договор аренды сроком более 5 лет и был заключен до 29.10.2001 (в иных случаях необходимо только уведомление арендодателя о смене арендатора);

Земельный участок свободный от застройки:

➤ Если земельный участок был приобретен до 15.07.2016, то предоставляется свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Если земельный участок был приобретен с 15.07.2016, то предоставляется выписка из ЕГРН, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав и полученную собственником недвижимого имущества после проведения государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество;

➤ Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации права Продавца/Залогодателя на земельный участок (договор приватизации, купли – продажи, дарения, мены, свидетельства о праве наследования и др.).

➤ Документы технического учёта, выданные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (срок действия 5 (пять) лет с даты инвентаризации): кадастровый паспорт / выписка из кадастрового паспорта с экспликацией (копия).

Коммерческая недвижимость:

➤ Если Объект недвижимости был приобретен до 15.07.2016, то предоставляется свидетельство о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости (копия).

Если Объект недвижимости был приобретен с 15.07.2016, то предоставляется выписка из ЕГРН, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав и полученную собственником

недвижимого имущества после проведения государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество (копия).

➤ Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации права собственности (копия);

– Документы технического учета:

- объект недвижимости: экспликация и поэтажный план либо иные документы, в которых предоставлена информация о планировке с указанием функционального назначения помещений, количества комнат, площадью помещений (например, экспликация, технический план, составленные и заверенные кадастровым инженером, технический паспорт и/или кадастровый паспорт, составленный и выданный органом технической инвентаризации, и/или кадастрового учета объектов;

либо

- Кадастровый паспорт.

– кадастровый паспорт / выписка из кадастрового паспорта с экспликацией (копия) земельного участка под объектом недвижимости;

Если с объектом недвижимости, передаваемым в залог, произошли изменения, требующие внесения сведений в ЕГРН, то должны быть предоставлены новые документы технического учёта, в которых будут отражены произведённые изменения.

➤ Разрешительные документы, подтверждающие изменение конструктивных или технических параметров (при наличии).

➤ Договор аренды земельного участка (копия);

➤ Дополнительное соглашение о смене арендатора (когда в договоре аренды земельного участка присутствует пункт о необходимости заключения дополнительного соглашения при смене арендодателя);

➤ Согласие арендодателя на смену арендатора (если данное условие предусмотрено договором аренды) – для случаев, когда договор аренды сроком более 5 лет и был заключен до 29.10.2001 (в иных случаях необходимо только уведомление арендодателя о смене арендатора).

При необходимости Банком дополнительно могут быть запрошены другие документы по предполагаемому предмету залога.