

**Вимоги та правила співпраці АТ «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО» із суб'єктами оціночної діяльності
(оціночними компаніями та аутсорсерами)**

1. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності (СОД), які мають намір співпрацювати з Банком:

- СОД та оцінювачі, які виконують оцінку в складі СОД, включені до Державних реєстрів оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності;
- Наявність у СОД чинного сертифіката за напрямом оцінки майна, щодо яких дозволено практична діяльність з оцінки визначених видів забезпечення, зокрема:
 - I. Оцінка об'єктів нерухомого майна (нерухомості) та прав на них;
 - II. Оцінка рухомого майна;
 - III. Оцінка бізнесу, інтересів у бізнесі, фінансових інструментів та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності (не обов'язково, бажано);
- Досвід практичної діяльності СОД на ринку України з оцінки майна не менше ніж п'ять років, з яких не менше ніж три роки за напрямом оцінки майна визначених видів забезпечення;
- Досвід практичної діяльності оцінювачів, які виконують оцінку в складі СОД, не менше ніж два роки, з яких не менше ніж один рік за напрямом оцінки майна визначених видів забезпечення;
- Відсутність на веб-сайті Фонду державного майна України (ФДМУ, адреса сайту - <http://www.spfu.gov.ua/>) та/або у відповідях ФДМУ та НБУ на запити Банку упродовж трьох останніх років інформації про СОД та оцінювачів, які виконують оцінку в його складі, щодо порушень нормативно-правових актів з оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні; фактів порушень обмежень щодо проведення оцінки майна, установлених законодавством України; рецензій на звіт про оцінку майна, що класифікується за такою ознакою: звіт про оцінку майна не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний;
- Наявність позитивного ризик-резюме управління Банку комплаєнс в частині управління комплаєнс-ризиком при роботі із СОД.

2. У Банку СОД поділяються на 2 групи:

Група 1 – акредитовані СОД: це СОД, які відповідають вищенаведеним вимогам та можуть виконувати:

- оцінку майна/майнових прав, які належать Банку;
- оцінку майна корпоративних клієнтів Банку;
- моніторинг (перевірку наявності та стану) майна/майнових прав, яке оцінюється.

З акредитованими СОД Банком укладаються договори на здійснення оцінки майна/майнових прав, договори на здійснення моніторингу (перевірку наявності та стану) майна/майнових прав та договори про співробітництво.

Група 2 – погоджені СОД: це СОД, які відповідають вищенаведеним вимогам та можуть виконувати:

- оцінку майна фізичних осіб – клієнтів Банку;
- моніторинг (перевірку наявності та стану) майна, яке оцінюється *.

З погодженими СОД договори про оцінку майна укладаються не з Банком, а з клієнтами відповідного напрямку.

** частина погоджених СОД є акредитованими в Банку Аутсорсерами, які здійснюють моніторинг (перевірку наявності та стану) майна/майнових прав, з якими Банком укладаються договори на здійснення моніторингу (перевірку наявності та стану) майна/майнових прав та договори про співробітництво.*

3. Вимоги до звітів про оцінку майна/майнових прав:

- Звіт про оцінку майна/майнових прав (Звіт) повинен відповідати вимогам чинного законодавства України у сфері оцінки та бухгалтерського обліку, в тому числі Закону України «Про оцінку майна,

майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III, Національним стандартам оцінки, Міжнародним стандартам оцінки;

- Звіт не повинен допускати неоднозначного тлумачення або вводити в оману, інформація, яка використовується в Звіті, повинна містити посилання на джерела її отримання, виявлені факти та висновки повинні відповідати змісту Звіту та результатам розрахунків;
- У Звіті в обов'язковому порядку наводяться наступні дані:
 - дата оцінки, дата огляду об'єкту оцінки, дата завершення складання Звіту;
 - термін дії оцінки;
 - вид вартості та мета проведення оцінки;
 - детальний опис об'єкта оцінки;
 - аналіз відповідного сегмента ринку, на якому купується-продається об'єкт оцінки, з точки зору ліквідності об'єкту оцінки і наявності потенційних покупців;
 - розрахунок вартості та обґрунтований висновок визначеної вартості (з розбивкою загальної вартості на кожну позицію оцінюваного майна);
 - додатки до Звіту у повному обсязі (у т.ч. сертифікат СОД, кваліфікаційні свідоцтва оцінювача (-ів), правостановлююча, правореєструюча, технічна документація на об'єкт оцінки, фотографії, копії/скани/скріни використаних джерел інформації).

4. Вимоги до актів перевірок:

- Акт перевірки наявності та стану майна має бути складений у відповідності до вимог та за формою, передбаченими вимогами Банку;
- Акт перевірки не повинен допускати неоднозначного тлумачення або вводити в оману; виявлені факти та висновки повинні відповідати змісту Акту перевірки;
- Фотоматеріали майна мають відповідати наступним вимогам (фотовізуальним характеристикам):
 - для нерухомості – зовнішній вигляд (з відображенням назви вулиці та номеру будинку, у разі наявності), вхідна група, панорамний вид, стан внутрішніх приміщень (з проведеним ремонтом, без внутрішнього оздоблення, стан приміщень підвалу, допоміжних приміщень, приміщень, що зазнали ушкодження – затоплення водою, сліди пожежі, враження грибком, тріщини тощо (за наявності відповідних ушкоджень), інженерні комунікації;
 - для земельних ділянок – загальний вид, під'їзні шляхи, навколишнє оточення (близькість траси, водоймищ, котеджів, ліній електропередач тощо), інженерні комунікації, земельні поліпшення (за наявності);
 - для майнових комплексів – зовнішній вигляд будівель та споруд, інженерних комунікацій, загальний панорамний вид, під'їзні шляхи, внутрішній стан приміщень, загальний вид обладнання та автотранспортних засобів з фрагментами заводських, інвентарних номерів, заводських табличок, інші фотографії, що характеризують особливості та діяльність цілісного майнового комплексу;
 - для обладнання – загальний вид обладнання (у т.ч. фрагментальні знімки складових частин технологічної лінії) з фрагментами марки, моделі, заводських, інвентарних номерів, заводських табличок;
 - для автотранспорту – загальний вид в ізометрії з чотирьох боків (з фрагментами реєстраційного номеру, показнику одометру, VIN коду, номеру шасі, для сільськогосподарської техніки – заводських номерів та напрацювання мотогодин), салон, окрема зйомка фрагменту виявлених дефектів та пошкоджень (при їх наявності);
 - для товарів в обігу та біологічних активів – загальний вид групи товарів/біологічних активів, їх ідентифікуючі ознаки та умови зберігання і, у разі можливості, з таких ракурсів, які дозволяють орієнтовно визначити їх кількість.

5. Співпраця Банку із СОД:

На сьогодні кількість акредитованих та погоджених СОД є достатньою. У разі виникнення необхідності розширення кількості СОД, Банк розміщує відповідне повідомлення на сайті Банку, співпраця Банку із СОД починається з письмового звернення СОД. Фахівець Банку, відповідальний за роботу із СОД, доводить до СОД основні вимоги Банку щодо співпраці, в тому числі ті, що викладені вище. Якщо вимоги Банку влаштовують СОД, то керівник СОД направляє заявку в довільній формі на разом із повним пакетом правостановлюючих, реєстраційних, фінансових та інших документів (засвідчені нотаріально або підписом уповноваженої особи СОД та, за наявності, скріплені печаткою СОД), перелік яких надає СОД фахівець Банку, відповідальний за роботу із СОД. Після цього Банк перевіряє надані СОД документи, запитує і отримує відповідну інформацію від ФДМУ та НБУ, збирає висновки

профільних служб Банку, задіяних в процесі співпраці із СОД. За результатом аналізу отриманих матеріалів, Банк приймає рішення щодо співпраці.

У випадку негативного рішення, фахівець Банку, відповідальний за роботу із СОД, повідомляє СОД про його невідповідність вимогам щодо співпраці в Банку.

У разі позитивного рішення, фахівець Банку, відповідальний за роботу із СОД, забезпечує підписання з СОД відповідних договорів та розміщення інформації щодо СОД у відповідному переліку на сайті Банку.

Підставою для припинення співпраці є:

- невиконання або неналежне виконання умов Договору про співробітництво/договору про проведення оцінки майна або майнових прав/ договору на здійснення моніторингу (перевірки наявності та стану) майна/майнових прав та/або отримання на запит Банку негативної відповіді від НБУ/ФДМУ;
- систематична (більше 3-х разів на рік) класифікація Звітів про оцінку майна, виконаних СОД, за:
 - ❖ 3-ю категорією (Звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та внутрішніх нормативних документів і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті/висновку, після виправлення зазначених недоліків) та не виправлення Виконавцем недоліків за таким Звітом;
 - ❖ 4-ю категорією (Звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та внутрішніх нормативних документів, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний).
- систематичне (більше 3-х разів на рік) недотримання:
 - ❖ вимог та форми Акту перевірки наявності та стану майна;
 - ❖ вимог до здійснення перевірки та до фотоматеріалів;
- виявлення/підтвердження хоча б одного факту відсутності СОД/Аутсорсера на об'єкті перевірки;
- наявності обґрунтованих скарг Клієнтів Банку на СОД/Аутсорсера, зокрема скарг на незабезпечення конфіденційності інформації, отриманої від Клієнтів для проведення оцінки/перевірки майна, не здійснення фактично виїзних перевірок, а складання актів перевірок/Звітів лише по фото, отриманих від Клієнтів (за винятком місцезнаходження в небезпечних зонах під час дії воєнного стану на території України), ін.

6. Перелік оціночних компаній-партнерів наведено на сайті Банку за посиланням:

<https://creditdnepr.com.ua/pro-bank/partneram/ocinochni-kompaniyi-partnery>