

Приложение 1
к Правилам о порядке взаимодействия
АО «Жилстройсбербанк Казахстана» с оценщиками,
Утв. РП №46 от 23.11.2017г.
С учетом изменений и дополнений
(РП № 15 от 12.04.2018г., № 32 от 04.07.2018г., № 43 от 13.08.2018г., №69 от 26.10.2018г., №54 от
30.05.2019г.)

Изменениями и дополнения по РП №54 от 30.105.2019г. вводятся в действие с 17.06.2019г.

Стандартные условия по работе с оценщиками

(С изменениями и дополнением по состоянию на 17.06.2019 г.)

г. Алматы, 2017 год

Глава 1. Общие положения

1. Основные понятия, используемые в настоящем документе:

- 1) Банк – АО «Жилстройсбербанк Казахстана»;
- 2) Оценщик – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации «оценщик» и являющееся членом одной из палат оценщиков.
- 3) Договор по работе с оценщиками (далее – Договор) – Договор, заключенный между Банком и Оценщиком либо Банком, Оценщиком и Юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан и Стандартными условиями, в том числе по реализации портала «Кабинет оценщика», включающий в себя в качестве неотъемлемых составных частей Стандартные условия и Заявление-Анкету Оценщика;
- 4) Заявление-Анкета о присоединении (далее- Заявление-Анкета) – письменное предложение (оферта) Оценщика, адресованное Банку, содержащее намерение Оценщика заключить с Банком Договор, являющееся неотъемлемой частью Договора;
- 5) Портал «Кабинет оценщика» - специальное программное обеспечение Банка, позволяющее осуществлять взаимодействие Банка и Оценщика, включая обмен информацией и совершение отдельных операций по сети Интернет, который расположен по адресу <http://appraiser.hcsbk.kz/>;
- 6) Отчет об оценке – письменный документ, составленный в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности по результатам проведенной оценки;
- 7) Недостоверный отчет об оценке – письменный документ, составленный с нарушением требований законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, с использованием недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
- 8) Объект оценки – имущество, предъявляемое Заказчиком к оценке;
- 9) Договор об оценке – договор об Оценке, заключаемый между Оценщиком и Заказчиком, содержащий согласие Заказчика на передачу Оценщиком сведений, содержащихся в Отчете об оценке Банку, в том числе Электронную копию отчета об оценке;
- 10) Заказчик отчета об оценке (далее – Заказчик) – физическое и (или) юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки.
- 11) Оценочная стоимость – стоимость имущества, определенная Оценщиком на определенную дату;
- 12) Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения;
(Подпункты 2), 3), 6), 7),10),12) Пункта 1 изложены в редакции решения Правления от 04.07.2018 г. (протокол №32)).
- 13) Коды доступа - цифровые и/или буквенные коды, позволяющие идентифицировать Оценщика при его работе в Портале «Кабинет оценщика»;
- 14) Электронная копия отчета об оценке – электронная копия отчета об оценке, оформляемая в порядке и формате, установленном Стандартными условиями;
- 15) Стандартные условия – настоящий документ, являющийся неотъемлемой частью Договора;

- 16) Рейтинг оценщика — оценочное ранжирование оценщика по результатам экспертизы отчетов об оценке в Портале "Кабинет оценщика", в том числе в зависимости от важности и значения выявленных Банком нарушений требований Стандартов оценки и Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республики Казахстан", что определяет позицию оценщика в рейтинге. *(Пункт 1 дополнен подпунктом 16) в редакции решения Правления от 13.08.2018 г. (протокол № 43)).*

Глава 2. Предмет договора

2. Банк принимает обязательства по реализации программного обеспечения Портал «Кабинет оценщика» расположенного по адресу <http://appraiser.hcsbk.kz/>, для осуществления деятельности Оценщика в порядке, установленном настоящими Стандартными условиями.

Банк подтверждает, что обладает необходимыми правами на программное обеспечение Портал «Кабинет оценщика», достаточными для реализации программного обеспечения Портал «Кабинет оценщика».

- ~~3. Оценщик принимает обязательства осуществлять свою деятельность путем использования портала «Кабинет оценщика» и оплачивать Банку вознаграждение за использование Портала «Кабинет оценщика» в размере и порядке, установленными Стандартными условиями.~~

(Пункт 3 исключен решением Правления от 30.05.2019г. (протокол №54)).

4. Оценщик проводит оценку и готовит для Заказчика Отчет об оценке и Электронную копию отчета об оценке. Требования к содержанию Отчета об оценке устанавливаются уполномоченным органом в области оценочной деятельности. Электронная копия Отчета об оценке формируется с использованием Портала «Кабинет оценщика». Требования к Электронной копии отчета об оценке указаны в Приложении 5 к Стандартным условиям. *(Пункт 4 изложен в редакции решения Правления от 04.07.2018г. (протокол №32)).*

- ~~4.1 Стоимость услуг по оценке различных видов имущества клиента Банка, расположенного в областных центрах и городах республиканского значения, определена в Приложении 6 к Стандартным условиям, и является максимально допустимой при определении стоимости услуг по оценке при заключении Оценщиком договора с каждым клиентом Банка. *(Пункт 4.1 дополнен решением Правления от 12.04.2018 г. (протокол №15), Пункт 4.1 изложен в редакции решения Правления от 04.07.2018г. (протокол №32)).*~~

(Пункт 4.1 исключен решением Правления от 26.10.2018г. (протокол №69)).

5. Срок проведения оценки для Заказчика в городах республиканского значения и областных центрах Республики Казахстан не должен превышать 2 (двух) рабочих дней с момента предоставления необходимого пакета документов, в отдаленных населенных пунктах не должен превышать 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления необходимого пакета документов.
6. Банк осуществляет проверку Отчета об оценке и/или Электронной копии отчета об оценке на предмет соответствия нормативным правовым актам в области оценочной деятельности и соответствия Оценочной стоимости Рыночной стоимости.

7. В случае осуществления Оценщиком оценки с нарушением требований законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, с использованием в отчете об оценке недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной стоимости объекта оценки, заемщик уведомляется ответственным подразделением о необходимости доработки данного отчета об оценке либо повторной оценки объекта. *(Пункт 7 изложен в редакции решения Правления от 04.07.2018г. (протокол №32)).*

Глава 3. Порядок заключения Договора

8. Для заключения Договора Оценщик предоставляет в Банк подписанное Заявление-Анкету, подписанное Оценщиком (Приложение 1 к Стандартным условиям). К Заявлению-Анкету Оценщиком прилагаются документы, указанные в Приложении 2 к Стандартным условиям.
9. Банк не обязан предоставлять услуги и нести обязательства перед Оценщиком, до момента акцепта Банком оферты Оценщика, содержащейся в Заявлении-Анкетe. *(Пункт 9 изложен в редакции решения Правления от 26.10.2018г. (протокол №69)).*
10. Договор, заключаемый между Банком и Оценщиком, является договором присоединения в соответствии со статьей 389 Гражданского кодекса Республики Казахстан и заключается путем акцепта Банком оферты Оценщика, содержащейся в Заявлении-Анкетe. Акцептом является предоставление Банком Оценщику Кодов доступа к Порталу «Кабинет оценщика» путем их направления письмом на почтовый адрес Оценщика, указанный в Заявлении-Анкетe. В случае предоставления Банком оферты Оценщика все документы, подписываемые Банком и Оценщиком, считаются оформленными в письменной форме в соответствии с требованиями статьи 152 Гражданского кодекса Республики Казахстан.

Глава 4. Права и обязанности сторон

11. Банк обязан:
 - 1) Обеспечить реализацию Оценщику Портала «Кабинет оценщика» после заключения Договора.
 - 2) Не допускать вмешательства в деятельность Оценщика, за исключением случаев нарушения требований законодательства об оценочной деятельности Республики Казахстан.
12. Банк вправе:
 - 1) Получать от Оценщика необходимую информацию о методах проведения Оценки;
 - 2) Давать Оценщику рекомендации (пожелания) в отношении порядка проведения Оценки, в рамках законодательства Республики Казахстан;
 - 3) Отказаться от услуг Оценщика в случае нарушения им законодательства Республики Казахстан и(или) условий Договора, путем расторжения Договора и (или) приостановления реализации Портала «Кабинет оценщика»;
 - ~~4) Требовать от Оценщика проведения повторной оценки объекта Заказчика, в случаях выявления недостоверности и несоответствия произведенной оценки международным и Казахстанским Стандартам Оценки и законодательству Республики Казахстан, без взимания дополнительной оплаты с Заказчика;~~
(Подпункт 4) пункта 12 исключен решением Правления от 30.05.2019г. (протокол №54)).
 - 5) Требовать от Оценщика возмещения причиненных убытков в полном объеме в случаях и порядке, предусмотренных Договором;
 - 6) Приостанавливать действие Договора, в случаях, указанных в Стандартных условиях;
 - ~~7) Приостановить реализацию Портала «Кабинет оценщика» за нарушение сроков оплаты за реализацию Портала «Кабинет оценщика»;~~
(Подпункт 7) пункта 12 исключен решением Правления от 30.05.2019г. (протокол №54)).

- 8) Ежемесячно формировать и размещать рейтинг оценщика в Портале «Кабинет оценщика». Рейтинг оценщика формируется подразделением риск-менеджмента в соответствии с техническим порядком, определяющим важность и значение выявленных в отчетах об оценке нарушений требований Стандартов оценки и Закона Республики Казахстан "Об оценочной деятельности в Республики Казахстан" по видам ошибок и уровню залогового риска согласно Приложению 7 к настоящим Стандартным условиям. Рейтинг оценщика размещается в Портале «Кабинет оценщика» подразделением риск-менеджмента. *(Пункт 12 дополнен подпунктом 8) в редакции решения Правления от 13.08.2018 г. (протокол № 43)).*

13. Оценщик обязан:

- 1) После представления Банком Кодов доступа подключиться к Порталу «Кабинет оценщика»;
- 2) Осуществлять оценку с соблюдением требований настоящих Стандартных условий и требований законодательства Республики Казахстан; *(Подпункт 2 Пункта 13 изложен в редакции решения Правления от 12.04.2018 г. (протокол №15)).*
- 3) Подписывать с Заказчиком договора об оценке, содержащие согласие Заказчика на передачу Оценщиком Банку сведений, содержащихся в Отчете об оценке, в том числе Электронную копию отчета об оценке;
- 4) Предоставлять Заказчику Отчет об оценке, выполненный в соответствии законодательством в области оценочной деятельности;
- 5) Готовить (размещать) Электронную копию отчета об оценке в Портале «Кабинет оценщика»;
- 6) Сообщать Банку о невозможности проведения Оценки путем использования Портала «Кабинет оценщика» вследствие возникновения любых обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
- 7) Письменно сообщать Банку о приостановлении действия либо отзыве имеющегося свидетельства о присвоении квалификации «оценщик», свидетельства о членстве в палате оценщиков в течение 2 (двух) рабочих дней с момента наступления любого из таких обстоятельств; *(Подпункт 7 Пункта 13 изложен в редакции решения Правления от 26.10.2018 г. (протокол №69)).*
- 8) Обеспечивать сохранность и конфиденциальность документов и сведений, получаемых от Банка, его клиентов и третьих лиц в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан;
- 9) Соблюдать сроки исполнения оценки, определенные в пункте 5 Стандартных условий, составляя в указанные сроки Отчет об оценке в двух экземплярах, из которых один экземпляр передается Заказчику, второй – остается у Оценщика;
- 10) Хранить Отчеты об оценке не менее 5 (пяти) лет;
- 11) ~~Производить повторную Оценку по обоснованному требованию Банка без взимания дополнительной платы в случаях недостоверности и (или) несоответствия произведенной Оценки международным и казахстанским стандартам оценки и требованиям законодательства Республики Казахстан;~~
(Подпункт 11) пункта 13 исключен решением Правления от 30.05.2019г. (протокол №54)).
- 12) Возместить Банку причиненные убытки в полном объеме в случаях и порядке, установленных Договором;
- 13) Использовать электронную цифровую подпись с целью удостоверения Электронных копий отчетов об оценке, размещенных в Портале «Кабинет оценщика»;
- 14) Не предоставлять доступ в Портал «Кабинет оценщика» третьим лицам, путем передачи им Кодов доступа и электронной цифровой подписи, а также обеспечить защиту указанных данных;

15) Осуществлять оплату за реализацию Портала «Кабинет оценщика» в соответствии с Главой 5 Стандартных условий;

(Подпункт 15) пункта 13 исключен решением Правления от 30.05.2019г. (протокол №54)).

16) Не допускать в отчетах об оценке ошибки, отраженные в Приложении №7 к Стандартным условиям. *(Пункт 13 дополнен подпунктом 16) в редакции решения Правления от 13.08.2018г. (протокол № 43)).*

14. Оценщик вправе:

- 1) Самостоятельно применять методы оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан и условиями Договора;
- 2) Требовать от Заказчика при проведении оценки доступа к объекту оценки и к документации в объемах, необходимых для осуществления объективной оценки;
- 3) Своевременно получать у Заказчика и у Банка разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки в установленные сроки;
- 4) Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков-исполнителей, либо других специалистов, гарантируя при этом надлежащее качество работы привлеченных оценщиков-исполнителей. Ответственность за невыполнение и/или ненадлежащее выполнение обязательств по проведению оценки привлеченными лицами в размере убытков, причиненных Банку, несет Оценщик;
- 5) Отказаться от проведения оценки в случаях, если клиент Банка (Заказчик) не предоставил доступ к объекту оценки и необходимый для осуществления оценки пакет документов на объект оценки.

Глава 5. Оплата за реализацию Портала «Кабинет оценщика»

~~15. Оплата за реализацию Портала «Кабинет оценщика» составляет 2 500 тенге с учетом НДС за каждую Электронную копию отчета об оценке. *(Пункт 15 изменен решением Правления от 12.04.2018 г. (протокол №15)).*~~

~~16. Оплата за реализацию Портала «Кабинет оценщика» осуществляется ежемесячно не позднее 15-го числа следующего за отчетным месяцем на соответствующий счет Банка, предусмотренный пунктом 17 Стандартных условий, на основании счета фактуры, выставленного Банком.~~

~~17. Реквизиты Банка: Акционерное общество «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана», БИН: 030 740 001 404, БИК: HCSKKZKA, Кбе 14, ИИК: KZ65972972287000001Y, Адрес: г. Алматы, пр. Абылай хана, 91.~~

~~18. В случае неоплаты Банк вправе приостановить/прекратить реализацию Портала «Кабинет оценщика», согласно условиям Договора.~~

(Исключен из Правил решением Правления от 30.05.2019 г. (протокол № 54)).

Глава 6. Изменение Стандартных условий

19. Банк вправе в одностороннем порядке, без предварительного согласования с Оценщиком, вносить изменения в Стандартные условия за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

20. Банк уведомляет об изменении Стандартных условий не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до вступления таких изменений в силу, путем размещения информации на интернет-ресурсе Банка по адресу: www.hcsbk.kz и/или на Портале «Кабинет оценщика».

21. При несогласии Оценщика с измененной редакцией Стандартных условий он вправе потребовать расторжение Договора в течение 10 (десяти) календарных дней с даты размещения измененной редакции Стандартных условий. Если в указанный срок письменное требование Оценщика по расторжению Договора не поступило в Банк, данное обстоятельство означает согласие

Оценщика с новой (измененной) редакцией Стандартных условий, и присоединение Оценщика к нему в целом с учетом внесенных изменений.

22. Все условия ранее действовавших Стандартных условий прекращают свое действие по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты размещения новой (измененной) редакции Стандартных условий на Интернет-ресурсе «www.hcsbk.kz» и/или на Портале «Кабинет оценщика».

Глава 7. Ответственность сторон

23. Оценщик несет ответственность за:

- 1) Нарушение требований законодательства Республики Казахстан в области оценочной деятельности; *(Подпункт 1 Пункта 23 изменен решением Правления от 04.07.2018 г. (протокол №32))*
- 2) Разглашение сведений, составляющих государственные секреты, коммерческую тайну и иную охраняемую законодательством Республики Казахстан тайну;
- 3) Недостоверность отчета об оценке *(Подпункт 3 Пункта 23 изменен решением Правления от 04.07.2018 г. (протокол №32))*;
- 4) Соблюдение требования, указанного в пункте 7 Стандартных условий; *(Подпункт 4 Пункта 23 изменен решением Правления от 04.07.2018 г. (протокол №32))*;
- 5) Необеспечение сохранности и целостности документов и другой информации, предоставляемой ему для проведения оценки;
- 6) Не предоставление копий отчетов об оценке или информации государственным органам в случаях, установленных законодательными актами Республики Казахстан;
- 7) Несанкционированный доступ третьими лицами в Портал «Кабинет оценщика» по вине Оценщика путем необеспечения секретности Кодов доступа, логинов, паролей и электронной цифровой подписи;
- 8) В случае выявления в договорах об оценке отсутствия согласия Заказчика на передачу Оценщиком сведений, содержащихся в Отчете об оценке Банку, в том числе Электронную копию отчета об оценке.

24. Оценщик несёт ответственность в размере полной суммы убытков Банка, возникших в связи с признанием отчета об оценке недостоверным. Под убытками в данном случае понимаются все расходы и недополученная выгода Банка по займам, предоставленным под залог имущества, оценка которого произведена Оценщиком, когда недостоверность отчета об оценке будет установлена в последующем в судебном порядке. *(Пункт 24 изложен в редакции решения Правления от 04.07.2018 г. (протокол №32)).*

25. При нарушении Оценщиком обязательств, указанных в подпунктах 5), 9), ~~11)~~ пункта 13 Банк вправе начислить и взыскать штраф, а Оценщик в таком случае обязан оплатить штраф в размере равном сумме услуги за оценку, за исключением случаев, установленных в подпункте 5) пункта 13), когда Оценщиком будет предоставлено письменное уведомление о невозможности проведения Оценки путем использования Портала «Кабинет оценщика» в виду неразвитости рынка недвижимости.

(Пункт 25 изложен в редакции решением Правления от 30.05.2019 г. (протокол №54)).

26. При нарушении подпункта 7) пункта 23 Стандартных условий, Банк вправе начислить и взыскать, а Оценщик в таком случае обязан оплатить штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) тенге.

- ~~27. При нарушении Оценщиком обязательства, указанного в подпункте 15) пункта 13 Банк вправе приостановить реализацию Портала «Кабинет оценщика» за каждый факт нарушения (неисполнения) обязательств.~~

(Пункт 27 исключен решением Правления от 30.05.2019г. (протокол №54)).

- ~~28. Заключением Договора Оценщик дает свое безусловное и безотзывное согласие банкам отправителя денег (осуществляющим обслуживание Оценщика и в которых у Оценщика открыты банковские счета), на изъятие денег с его банковских счетов на основании выставленного Банком платежного требования.~~

(Пункт 28 исключен решением Правления от 30.05.2019 г. (протокол №54)).

Платежное требование по Договору предъявляется в банк отправителя денег (осуществляющим обслуживание Оценщика и в которых у Оценщика открыты банковские счета) в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

29. Банк не несет ответственность по любым обязательствам между Оценщиком и Заказчиками, и не рассматривает какие-либо претензии Заказчиков, связанные с неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Оценщиком своих обязательств по договорам об оценке.

Глава 8. Приостановление реализации Портала «Кабинет оценщика» и расторжение Договора

30. Реализация Портала «Кабинет оценщика» может быть приостановлена по инициативе Банка в случаях, нарушения Оценщиком обязательств, установленных в пунктах 13 и 24 Стандартных условий.
31. В случае приостановления реализации Портала «Кабинет оценщика» в соответствии с пунктом 30 Стандартных условий обязательства Оценщика согласно подпунктов 8),10),11),12) и 15) пункта 13, пунктов 23-26 Стандартных условий действуют вне зависимости от факта приостановления реализации Портала «Кабинет оценщика».
32. Реализация Портала «Кабинет оценщика» возобновляется с даты устранения нарушений, указанных в пункте 31 Стандартных условий.
33. Договор может быть досрочно расторгнут:
- 1) по соглашению Сторон;
 - 2) по инициативе Банка или Оценщика по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента письменного уведомления одной Стороной другой Стороны о расторжении Договора;
 - 3) в случае выявления Банком в отчетах об оценке 3 (три) и более ошибок с высоким уровнем залогового риска в течение квартала согласно Приложению №7 к Стандартным условиям.
(Пункт 33 дополнен подпунктом 3) в редакции решения Правления от 13.08.2018 г. (протокол № 43)).
34. Досрочное расторжение Договора не освобождает Оценщика от ответственности по выполнению своих обязательств, возникших в период действия Договора.
- ~~35. Во всех случаях досрочного расторжения Договора Стороны обязуются произвести взаиморасчеты на основании акта сверки взаиморасчетов.~~
- (Пункт 35 исключен решением Правления от 30.05.2019г. (протокол №54)).*
36. При расторжении Договора, реализация Оценщику Портала «Кабинет оценщика» прекращается.

Глава 9. Заключительные положения

37. Вопросы, не урегулированные Стандартными условиями, решаются в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
38. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной в случае наступления форс-мажора, в том числе, за какой бы то ни было ущерб или убытки, вызванные любыми повреждениями или отказами систем связи или оборудования, или за перерывы в выполнении

обязательств, вызванные природными катаклизмами, бедствиями, общественными беспорядками или другими причинами, не зависящими от воли Сторон. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияет на исполнение обязательств в срок, установленный в Договоре, то этот срок продлевается на время действия соответствующего обстоятельства. Доказательством форс-мажора будут служить письменное свидетельство уполномоченного органа Республики Казахстан, подтверждающие возникновение обстоятельств форс-мажора.

39. В случае возникновения разногласий в процессе выполнения обязательств по Договору, Оценщик и Банк обязаны предпринять все необходимые меры для их урегулирования во внесудебном порядке. В случае невозможности урегулирования разногласий во внесудебном порядке, споры рассматриваются судом по месту нахождения головного офиса или территориального подразделения Банка, в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
40. Стандартные условия определены Банком и размещены на интернет-ресурсе Банка по электронному адресу: «www.hcsbk.kz».
41. Стандартные условия составлены на государственном и русском языках каждые из которых имеет одинаковую юридическую силу, в случае наличия противоречий между текстами на государственном и русском языках, Стороны руководствуются текстом на русском языке.

(Приложение №1 к Стандартным условиям изложено в редакции решения Правления от 04.07.2018г. (протокол №32))

Заявление-Анкета о присоединении

Я, Оценщик _____,
(фамилия, имя, отчество)
осуществляющий профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении
квалификации «оценщик», выданного _____

_____ (наименование палаты оценщиков)
(далее - Оценщик)
в случае осуществления оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой

_____ (данные ИП)
*в случае осуществления оценочной деятельности путем заключения трудового договора с
юридическим лицом*
и _____

(далее- Юридическое лицо) в лице _____

_____,
(должность, фамилия, имя и отчество (при его наличии)
действующего на основании _____

_____,
(Устава, доверенности или другого документа)
выражаю свое волеизъявление по присоединению к Стандартным условиям по работе с оценщиками
(далее – Стандартные условия) для заключения Договора по работе с оценщиками (далее - Договор).

Используемые в Заявлении-Анкете и в Стандартных условиях понятия имеют одинаковое значение.

Сведения об Оценщике:

1.	ФИО Оценщика	
2	Номер, дата выдачи, срок действия, наименование органа, выдавшего свидетельство о присвоении квалификации «оценщик»	
3	Данные о членстве в Палате оценщиков	
4	Полное и при наличии сокращенное наименование Оценщика, включая организационно-правовую форму (ИП)	
5.	Индивидуальный идентификационный номер (ИИН)	
6.	Вид документа, подтверждающего регистрацию ИП, дата его выдачи, номер (при наличии)	
7.	Наименование регистрирующего органа, дата и место регистрации (перерегистрации)	

8.	Вид (виды) осуществляемой деятельности и код общего классификатора видов экономической деятельности (ОКЭД) (при наличии)	
9.	Банковские реквизиты (ИИК, БИК)	
10.	Адрес регистрации ИП	
11.	Адрес фактического местонахождения (при совпадении с адресом регистрации ИП не заполняется)	
12.	Номер телефона, факса, адреса email и сайта	

Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

1	Полное и при наличии сокращенное наименование ЮЛ, включая организационно-правовую форму	
2	Бизнес-идентификационный номер	
3	Вид документа, подтверждающего регистрацию, дата его выдачи, номер (при наличии)	
4	Наименование регистрирующего органа, дата и место регистрации (перерегистрации)	
5	Вид (виды) осуществляемой деятельности и код общего классификатора видов экономической деятельности (ОКЭД) (при наличии)	
6	Номер, дата подписанного с Оценщиком трудового договора, а также приказ о приеме на работу	
7	Юридический адрес	
8	Адрес фактического местонахождения (при совпадении с юридическим адресом не заполняется)	
9	Номер телефона, факса, адреса email и сайта	

Оценщик и Юридическое лицо (в случае осуществления Оценщиком оценочной деятельности путем заключения трудового договора с юридическим лицом) принимают на себя обязательства, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133--VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и Стандартными условиями.

Подписываясь ниже, я подтверждаю и соглашаюсь:

- что до подачи АО «Жилстройсбербанк Казахстана» (далее - Банк) Заявления-Анкеты ознакомлен и согласен со Стандартными условиями, и подписанием настоящего Заявления-Анкеты я присоединяюсь к условиям Стандартных условий;
- что Договор заключается путем акцепта Банком (выраженного в предоставлении Банком Оценщику Кодов доступа к Порталу «Кабинет оценщика») оферты Оценщика (содержащейся в Заявлении-Анкетe о присоединении).
- что информация, указанная в Заявлении-Анкетe и запрошенная Банком, полная и достоверная;
- что полученное Банком Заявление-Анкета свидетельствует, что Оценщик не может ссылаться

- на отсутствие его подписи в Договоре как на доказательство того, что Договора не был им прочитан, понят, принят;
- с установленным в Стандартных условиях порядком изменения Договора, а именно, с тем, что:
 - Банк вправе в одностороннем порядке без предварительного согласования со мной вносить изменения в Договор;
 - в случае моего несогласия с измененной редакцией Договора обязуюсь потребовать расторжение Договора в течении 10 (десяти) календарных дней с даты размещения изменённой редакции Договора. Если в указанный срок требование по расторжению Договора не будет направлено в Банк данное обстоятельство означает мое согласие с новой (измененной) редакцией Договора, и присоединении к нему в целом с учетом внесенных изменений;
 - при несогласии с условиями Договора с учетом внесенных изменений, я согласен, что расторжение Договора осуществляется на основании моего письменного Заявления о расторжении (требования) и на условиях Договора.

Согласие по персональным данным для представителя Оценщика

Настоящим, в соответствии с Законом РК от 21 мая 2013 года № 94-V «О персональных данных и их защите» (далее – Закон), я, _____ (далее – Субъект) (Ф.И.О.(отчество – если имеется), должность, наименование, номер и дата документа, удостоверяющего личность, либо ИИН), являясь лицом, подписывающим настоящее Заявление-Анкету от имени Оценщика: предоставляю Банку согласие на сбор и обработку Банком персональных данных Субъекта в связи с возникновением, в том числе в будущем, любых правоотношений между Оценщиком/Субъектом и Банком, Банком и третьими лицами, связанными, но не ограничиваясь, с банковским и (или) иным обслуживанием, а также в иных случаях, когда в соответствии с законодательством РК и (или) внутренними документами Банка возникает необходимость сбора, обработки персональных данных Субъекта.

Сбор и обработка персональных данных Субъекта осуществляется Банком способами, не противоречащими законодательству РК, включая, но, не ограничиваясь, путем трансграничной передачи персональных данных Субъекта, в том числе согласно подпункту 1) пункта 3 статьи 16 Закона.

На основании данного согласия Субъекта, Банк по своему усмотрению вправе передавать персональные данные третьим лицам, уполномоченным государственным органам, а также осуществлять трансграничную передачу персональных данных. Субъект не вправе отзываться настоящее согласие, действие которого является бессрочным.

Согласие по персональным данным для Оценщика – физического лица.

Настоящим, в соответствии с Законом РК от 21 мая 2013 года № 94-V «О персональных данных и их защите» (далее – Закон), я, _____ (Ф.И.О.(отчество – если имеется), должность, наименование, номер и дата документа, удостоверяющего личность, либо ИИН), предоставляю Банку согласие на сбор и обработку Банком персональных данных в связи с возникновением, в том числе в будущем, любых правоотношений между мной и Банком, Банком и третьими лицами, связанными, но не ограничиваясь, с банковским и (или) иным обслуживанием, а также в иных случаях, когда в соответствии с законодательством РК и (или) внутренними документами Банка возникает необходимость сбора, обработки персональных данных.

Сбор и обработка персональных данных Оценщика осуществляется Банком способами, не противоречащими законодательству РК, включая, но, не ограничиваясь, путем трансграничной передачи персональных данных Оценщика, в том числе согласно подпункту 1) пункта 3 статьи 16 Закона.

На основании данного согласия, Банк по своему усмотрению вправе передавать персональные данные третьим лицам, уполномоченным государственным органам, а также осуществлять трансграничную передачу персональных данных. Оценщик не вправе отзываться

настоящее согласие, действие которого является бессрочным.

Оценщик /Уполномоченное лицо Оценщика _____

(Ф.И.О.)

Должность _____ / _____ / подпись М.П.

_____ дата

/

(Приложение №2 к Стандартным условиям изложено в редакции решения Правления от 04.07.2018г. (протокол №32))

Документы, предоставляемые вместе с Заявлением-Анкетой

В подтверждение соответствия квалификационным требованиям Оценщиком должны быть предоставлены следующие документы:

1. Для Оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность путем заключения трудового договора с юридическим лицом:

- 1) копии свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;
- 2) копия удостоверения личности Оценщика;
- 3) копия приказа о приеме на работу Оценщика;
- 4) копия трудового договора Оценщика;
- 5) копия договора страхования гражданско-правовой ответственности;
- 6) ~~документы, подтверждающие платежеспособность — справка о доходах за последние 6 месяцев / выписка из пенсионного фонда за последние 6 месяцев;~~
(Подпункт 6 Пункта 1 исключен решением Правления от 26.10.2018 г. (протокол №69)).
- 7) копии свидетельства, подтверждающего членство оценщика в одной из территориальных палат оценщиков Республики Казахстан;
- 8) шаблон договора об оценке, содержащего согласие Заказчика на передачу Оценщиком Банку сведений, содержащихся в Отчете об оценке, в том числе Электронную копию отчета об оценке;
- 9) образцы Отчета об оценке и акта осмотра земельного участка, квартиры в многоквартирном доме, индивидуального жилого дома с земельным участком, в котором отсутствует информация, носящая характер коммерческой тайны.

2. Для юридических лиц, с которыми Оценщик заключил трудовой договор:

- 1) копии свидетельства о государственной регистрации, устава или выписки из устава, справка, подтверждающая государственную регистрацию (перерегистрацию) юридического лица, выданная регистрирующим органом;
- 2) копия удостоверения личности руководителя юридического лица;
- 3) копия приказа о назначении руководителя юридического лица;
- 4) тарифы на оказываемые услуги;
- 5) ~~финансовая отчетность юридического лица по состоянию на первое число отчетного периода (за полный прошедший финансовый год с приложением ежеквартальной отчетности за прошедшие кварталы текущего года): (бухгалтерский баланс; отчет о доходах и расходах; отчет о движении денежных средств; отчет об изменениях в капитале) / декларацию по корпоративному подоходному налогу за последний год либо Упрощенную декларацию для субъектов малого бизнеса за последние два полугодия;~~
(Подпункт 5 Пункта 2 исключен решением Правления от 26.10.2018 г. (протокол №69)).
- 6) место нахождения (юридический адрес);
- 7) бизнес-идентификационный номер;
- 8) банковские реквизиты.

3. Для Оценщиков – физических лиц, занимающихся частной практикой:

- 1) копия свидетельства о присвоении квалификации «оценщик»;
- 2) копия удостоверения личности физического лица;

- 3) копия свидетельства о регистрации индивидуального предпринимателя (при наличии);
- 4) ~~отчет о доходах и расходах/ упрощенную декларацию для субъектов малого бизнеса за последние два полугодия (при наличии), документы, подтверждающие платежеспособность справка о доходах за последние 6 месяцев / выписка из пенсионного фонда за последние 6 месяцев / копия трудовой книжки / копия трудового договора / справка с места работы;~~ *(Подпункт 4 Пункта 3 исключен решением Правления от 26.10.2018 г. (протокол №69)).*
- 5) копия договора страхования гражданско-правовой ответственности;
- 6) тарифы на оказываемые услуги;
- 7) банковские реквизиты;
- 8) свидетельство, подтверждающее членство оценщика в одной из территориальных палат оценщиков Республики Казахстан;
- 9) шаблон договора об оценке, содержащего согласие Заказчика на передачу Оценщиком Банку сведений, содержащихся в Отчете об оценке, в том числе Электронную копию отчета об оценке;
- 10) образцы Отчета об оценке и акта осмотра земельного участка, квартиры в многоквартирном доме, индивидуального жилого дома с земельным участком, в котором отсутствует информация, носящая характер коммерческой тайны.

(Приложение №2 к Стандартным условиям изложено в редакции решения Правления от 04.07.2018г. (протокол №32))

(Приложение №3 к Стандартным условиям исключено решением Правления от 26.10.2018г. (протокол №69))

Требования, предъявляемые к Оценщикам и юридическим лицам

1. Оценщики, претендующие на заключение Договора, должны соответствовать следующим требованиям:

- 1) опыт работы в оценочной деятельности не менее 2-х лет;
- 2) наличие свидетельства о присвоении квалификации "оценщик";
- 3) наличие свидетельства о членстве в палате оценщиков;
- 4) обладать гражданской правоспособностью для заключения Договора;
- 5) являться платежеспособным.

2. Юридические лица, с которыми заключены трудовые договора с Оценщиками, должны соответствовать следующим требованиям:

- 1) — иметь необходимые финансовые, материальные ресурсы для исполнения обязательств по Договору;
 - 2) — обладать гражданской правоспособностью для заключения Договора;
- ~~являться платежеспособными, не подлежать ликвидации, на имущество не должен быть наложен арест, финансово хозяйственная деятельность не должна быть приостановлена в соответствии с законодательством Республики Казахстан.~~

(Приложение №4 к Стандартным условиям исключено решением Правления от 04.07.2018г.
(протокол №32))

Требования, предъявляемые к форме и содержанию Отчета об оценке

В отчете об оценке обязательно должны содержаться (отражаться) следующие сведения:

- 1) наименование, место нахождения, год постройки, общая площадь объекта оценки (в том числе площадь земельного участка, при наличии), перечень предъявленных оценщику правоустанавливающих, идентификационных и иных документов на объект оценки;
- 2) краткое описание внешнего состояния объекта оценки и внутренней отделки (оконные рамы, двери, материал стен, потолков, полов);
- 3) обязательное указание наличия либо отсутствия расхождений в планировке недвижимости с документами (изменения планировки, какие именно);
- 4) наличие либо отсутствие строений на земельном участке, в том числе указание строений, которые документально не оформлены в установленном порядке;
- 5) включение в отчет цветных фотографий оцениваемого объекта с отражением даты их выполнения, в том числе:
 - не менее чем по 1 (одной) фотографии каждого помещения оцениваемого объекта, позволяющих оценить состояние объекта оценки, в том числе жилых помещений, кухни, ванной и туалетной комнат, коридоров, балконов и прочих помещений.
 - фотографии входной двери со стороны лестничной площадки с четким отражением номера квартиры;
 - фотографии подъезда — входа в подъезд и лестничной клетки;
 - фотографии с внешней стороны жилого дома с захватом окон оцениваемой квартиры;
 - фотографии внешней стороны жилого дома с захватом таблички с названием улицы и номера дома.

В отчет об оценке индивидуального жилого дома также должны быть включены:

- панорамный снимок земельного участка от его границы не менее чем с 3 (трех)х сторон;
 - панорамный снимок основного строения не менее чем с 2 (двух) сторон (с захватом всего строения);
 - фотографии всех имеющихся на участке построек;
- 6) Для более точного определения места нахождения, предлагаемого Заказчиком недвижимого имущества отчет об оценке должен содержать карту места расположения недвижимого имущества в виде схематичного изображения объекта оценки на местности.
 - 7) фактические данные, используемые при проведении оценки, с указанием источника их получения, в том числе: номер и дата источника, если используются данные печатных изданий средств массовой информации; дата источника, если используется Интернет — с отражением ссылки на адрес IP, то данные средств массовой информации.
 - 8) наименование (фамилия, имя, отчество) оценщика;
 - 9) номер и дата выдачи лицензии на право осуществления деятельности по оценке имущества;
 - 10) вид определяемой стоимости;
 - 11) дата составления отчета и дата оценки;
 - 12) подходы к оценке и методы оценки, используемые при проведении оценки;

- ~~13) стандарты оценки, используемые при проведении оценки;~~
- ~~14) обоснование расчета;~~
- ~~15) результаты оценки;~~
- ~~16) иные сведения, необходимые для полного и однозначного толкования результата проведенной оценки.~~
- ~~17) Отчет, составленный оценщиком, являющимся индивидуальным предпринимателем, подписывается им и заверяется его личной печатью. Отчет юридического лица, имеющего лицензию на осуществление оценочной деятельности, подписывается оценщиком — физическим лицом, утверждается руководителем юридического лица либо уполномоченным им лицом и заверяется печатью.~~

~~В акте осмотра должны отражаться следующие сведения:~~

- ~~1) Наименование объекта оценки.~~
- ~~2) Полный адрес объекта оценки.~~
- ~~3) Район расположения объекта оценки с указанием прилегающих пересекающихся улиц, параллельных улиц, микрорайонов.~~
- ~~4) Характеристики объекта оценки, установленные визуально.~~
- ~~5) Наличие и состояние и описание коммуникаций.~~
- ~~6) Элементы отделки конструкций (стены, потолки, полы, оконные и дверные проемы) всех помещений.~~
- ~~7) Общее физическое состояние объекта оценки с указанием выявленных дефектов, устранимого и неустранимого износа.~~
- ~~8) Все несоответствия планировки помещения техническому (паспорту, если таковые имеются).~~

~~Акт осмотра должен быть подписан уполномоченным представителем оценщика.~~

~~Акт осмотра является неотъемлемой частью отчета об оценке.~~

Требования, предъявляемые к Электронной копии Отчета об оценке

Электронная копия отчета об оценке содержит:

- 1) данные, содержащиеся в Отчете об оценке, в формате XML по форме Банка;
- 2) копию Отчета об оценке в формате PDF;
- 3) копию Акта осмотра в формате PDF;
- 4) копии документов, использованных при Оценке, в формате PDF.

Электронная копия отчета об оценке должна содержать сведения идентичные Отчету об оценке на бумажном носителе.

Электронная копия отчета об оценке должна быть подписана электронной цифровой подписью Оценщика.

Электронная копия предоставляется в Банк по безопасному электронному каналу связи.

(Приложение №6 к Стандартным условиям изложено в редакции решения Правления от 04.07.2018г. (протокол №32))

(Приложение №6 к Стандартным условиям исключено решением Правления от 26.10.2018г. (протокол №69))

Максимально допустимая стоимость оценки по стандартным проектам, расположенным в областных центрах и городах республиканского значения

№№ п/п	Наименование Объекта оценки -	Максимально допустимая стоимость оценки по стандартным проектам, расположенным в областных центрах и городах республиканского значения (тенге)
1	Квартира в многоквартирном доме	≤ 7 500
2	Индивидуальный жилой дом с земельным участком	≤ 15 000
3	Земельный участок (ИЖС, ЛПХ)	≤ 7 000
4	Объект коммерческой недвижимости общей площадью до 200 кв. м.	≤ 15 000

Виды ошибок в отчетах об оценке по уровню залогового риска

Рейтинг оценщика	Низкий уровень	<p>Требования к исходным данным:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Плохое качество вложенных сканированных документов и фотографий на Объект оценки (низкое разрешение, края документов не отсканированы, белые/темные области (пропуски), пятна, полосы) ▪ Недостаточное количество фотографий (отсутствие фотографий всех строений/помещений, территории Объекта оценки) ▪ Грамматические ошибки
	Средний уровень	<p>Отсутствие идентификации объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Неполное описание характеристик Объекта оценки (состава, назначения, адреса, кад.номера, качественных и количественных характеристик объекта) ▪ Ошибка в характеристиках Объекта оценки, за исключением его размера площади и адреса (не верно указаны материал стен, год постройки, количество комнат, этаж/этажность, кадастровый номер, коммуникации) ▪ Ошибки в идентификации прав собственности <p>Отсутствие обоснований к применяемым корректировкам и отбавкам</p>
	Высокий уровень	<p>Использование недостоверных данных, приводящих к искажению рыночной или иной стоимости Объекта оценки, а также нарушение основных принципов оценочной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ искажение данных по фотографиям (фотографии другого Объекта оценки, не актуальные фотографии Объекта оценки, отредактированные фотографии Объекта оценки) ▪ ошибка в адресе, размере площади Объекта оценки ▪ сокрытие наличия перепланировок, затрагивающих несущие конструкции Объекта оценки (снос/строительство объектов недвижимости, возведение/демонтаж несущих стен/перегородок Объекта оценки, пробивка оконных и дверных проемов в несущей стене), перенос коммуникаций ▪ завышение/занижение стоимости Объекта оценки, за счет того, что аналоги не из одного сегмента рынка с Объектом оценки (недвижимость) и не могут конкурировать с ним

Рейтинг оценщика формируется по всем оценщикам согласно вышеуказанной таблице, чем больше доли ошибок по уровню залогового риска, тем ниже рейтинг."