ПАО Сбербанк

Порядок сотрудничества ПАО Сбербанк с оценщиками при кредитовании физических лиц

г. Москва
2024

СОДЕРЖАНИЕ

1. Используемые термины и определения 3
2. Общие положения 5
3. Порядок включения Оценочной организации/Частнопрактикующего оценщика в Реестр оценщиков 5
4. Мониторинг Оценочных организаций/Частнопрактикующего оценщика 7
5. Процедура принятия Отчета об оценке Оценочной организации/Частнопрактикующего оценщика, не включенной (-ого) в Перечень оценочных организаций 8
6. Процедура работы с Отчетом об оценке, составленным в форме электронного документа 9
Приложение 1. Перечень ссылочных документов 10
Приложение 2.1. Требования Банка, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Частнопрактикующего оценщика 11
Приложение 2.2. Требования Банка, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Частнопрактикующего оценщика, не включенной (-ого) в Перечень оценочных организаций 14
Приложение 3. Перечень документов, предоставляемый Оценочной организацией/Частнопрактикующим оценщиком 16
Приложение 4. Требования к Отчету об оценке объектов недвижимости 30

1. Используемые термины и определения

Банк	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)
Грубые нарушения и/или злоупотребления	Нарушения, приводящие к невозможности использования Банком результатов оценки, а именно: • нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/, Федеральных стандартов оценки /2 - 9/, влекущие за собой значимые искажения результата оценки, - отклонение стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, от рыночной стоимости объекта оценки более чем на 20%; • использование в расчетах недостоверной информации; • фальсификация данных об объекте оценки или объектах – аналогах; • неоднократное нарушение (два и более раза) «Требований ПАО Сбербанк к отчету об оценке» (Приложение 4), размещенных на сайте ПАО Сбербанк, не влекущее за собой искажение результата оценки. Нарушения могут быть обнаружены как в ходе проверки отчета об оценке на этапе рассмотрения кредитной заявки, так и по выданным кредитам
Клиент	Физическое лицо (либо юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством российской Федерации), участвующее в кредитной сделке в качестве заемщика или залогодателя
Отчет об оценке (Отчет)	Документ, составленный в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/ и Федеральными стандартами оценки/2-9/.
Оценочная организация	**Оценочная организация** – Юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность, объединяющее двух или более Оценщиков на основании заключенных трудовых договоров. Данный термин включает в себя Филиал оценочной организации.
Оценщик	Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/.
Партнер-онлайн Оценка	Сервис для взаимодействия Клиентов, оценочных компаний и Банка, интегрированный с внутренними/внешними сервисами (получение Клиентом отчета об оценке и составление отчета об оценке оценочной компанией), который предоставляется ООО «Домклик» на ресурсе https://eva.domclick.ru
Перечень оценочных организаций	Список Оценочных организаций/ЧПО, включающий Реестр оценщиков и Реестр оценщиков-партнеров, размещаемый на

	официальном сайте Банка. При этом Оценочные организации/ЧПО из Реестра оценщиков-партнеров должны быть размещены в верхней части данного перечня
Реестр недобросовестных оценщиков	Перечень Оценщиков (работающих как ЧПО или в штате Оценочной организации) в отношении которых установлен факт выполнения некачественной оценки по результатам проверки предоставляемых в Банк отчетов об оценке.
Реестр оценщиков	Перечень Оценочных организаций/ЧПО, успешно прошедших проверку на соответствие требованиям Банка к правоспособности, деятельности и деловой репутации Оценочной организации/ЧПО
Реестр оценщиков-партнеров	Перечень Оценщиков-партнеров Банка, установленный в соответствии с документом /12/.
Территория	Территориальная единица, границы которой определяются общероссийским классификатором объектов административно-территориального деления (ОКАТО) до 6 разряда, ведение которого осуществляется в соответствии с Правилами стандартизации ПР 50.1.024-2005 "Основные положения и порядок проведения работ по разработке, ведению и применению общероссийских классификаторов" /10/
Филиал оценочной организации	Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в том числе функции представительства. Филиал должны быть указан в едином государственном реестре юридических лиц.
Частнопрактикующий оценщик (ЧПО)	Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

2. Общие положения

2.1. Настоящий документ (далее - Порядок) регламентирует порядок взаимодействия Банка с Оценочными организациями и Частнопрактикующими оценщиками (далее – ЧПО), при оказании услуг по оценке имущества при кредитовании физических лиц.

2.2. Взаимодействие Банка с Клиентом по вопросу оценки имущества, предоставляемого Клиентом в качестве обеспечения, базируется на принципе свободы выбора Клиентом Оценочной организации/ЧПО.

Клиент может обратиться к любой Оценочной организации/ЧПО, в том числе не включенной в Перечень оценочных организаций. При получении Отчета об оценке, выполненного Оценочной организацией/ЧПО, не включенной в Перечень оценочных организаций, Банк вправе провести проверку соответствия Оценочной организации/ЧПО требованиям Банка к деятельности и деловой репутации, изложенным в Приложении 2.2., а также проверить соответствие выполненного Оценочной организацией/ЧПО Отчета об оценке требованиям Банка к Отчету об оценке, изложенным в Приложении 4.

2.3. С целью обеспечения требуемого качества оценки и снижения временных издержек Банк может порекомендовать Клиентам Оценочные организации/ЧПО, включенные (-ых) в Перечень оценочных организаций, размещенный на официальном сайте Банка, и соответствующие (-их) требованиям, изложенным в Приложении 2.1.

2.4. Проведение отбора Оценочных организаций/ЧПО проводится на периодической основе. Информация о дополнительном отборе размещается на официальном сайте Банка (www.sberbank.ru). Прием документов на включение в Перечень оценочных организаций/ЧПО осуществляется с даты открытия дополнительного отбора.

2.5. Оценочная организация/ЧПО успешно прошедшая проверку на соответствие требованиям, предъявляемым Банком к деятельности и деловой репутации Оценочных организаций/ЧПО, указанным в Приложении 2.1., включается в Реестр оценщиков на неограниченный срок.

2.6. Факт партнерских отношений Банка с Оценочной организацией/ЧПО подтверждается наличием в Перечне оценочных организаций.

2.7. Партнерство с Оценочными организациями/ЧПО осуществляется на добровольной основе.

2.8. Денежное вознаграждение Оценочной организации/ЧПО за проведение оценки не может зависеть от размера определенной им стоимости объекта оценки и отраженной в Отчете об оценке. Банк не может оказывать влияния на формирование цены, если он не является непосредственным заказчиком по договору.

2.9. Настоящий документ, включая информацию о наличии у Клиента возможности обратиться к любой Оценочной организации/ЧПО, в том числе не включенной в Перечень оценочных организаций, является публичным и размещается на официальном сайте Банка (www.sberbank.ru).

3. Порядок включения Оценочной организации/Частнопрактикующего оценщика в Реестр оценщиков

3.1. Основанием для рассмотрения кандидатуры Оценочной организации/ЧПО на предмет включения в Реестр оценщиков является предоставление Оценочной организацией/ЧПО пакета документов, согласно Приложению 3 (Перечень документов, предоставляемых Оценочной организацией/Частнопрактикующим оценщиком).

3.2. При этом Банк информирует Оценочную организацию/ЧПО о требованиях, изложенных в Приложениях 2.1., 4 (Приложение 2.1. Требования, предъявляемые к

деятельности и деловой репутации Оценочной организации/ЧПО, Приложение 4. Требования к Отчету об оценке объектов недвижимости).

3.3. Пакет документов предоставляется в Банк с использованием сервиса Партнер-онлайн Оценка на ресурсе https://eva.domclick.ru.

3.4. После получения документов Банк проводит анализ соответствия состава предоставленных документов перечню, изложенному в Приложении 3. Срок проведения анализа документов – 1 (один) рабочий день с даты их получения.

3.5. В случае предоставления Оценочной организацией/ЧПО неполного пакета документов Банк, в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения документов, запрашивает недостающие документы. Срок предоставления недостающих документов – 3 (три) рабочих дня с даты получения запроса.

3.6. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения повторного запроса на предоставление документов в установленные сроки Банк прекращает рассмотрение кандидатуры Оценочной организации/ЧПО на предмет включения в Реестр оценщиков. Повторное рассмотрение пакета документов возможно не ранее, чем через 6 месяцев после истечения сроки предоставления недостающих документов с учетом даты дополнительного отбора.

3.7. При несоответствии требованиям, изложенным в п.п. 1, 2, 3 для Оценочных организаций и в п.п. 1, 2 для ЧПО Приложения 2.1. дальнейшее рассмотрение пакета документов не производится. Банк прекращает рассмотрение кандидатуры Оценочной организации/ЧПО на предмет включения в Реестр оценщиков. Повторное рассмотрение пакета документов возможно не ранее, чем через 6 месяцев с учетом даты дополнительного отбора.

3.8. При наличии на Территории единственной Оценочной организации/ЧПО, которая не соответствует требованиям Банка, в части:

- срока работы Оценочной организации/ЧПО, на рынке оценочных услуг не менее 3 (трех) лет и наличия в штате Оценочной организации не менее двух Оценщиков со стажем работы в оценочной деятельности не менее 3 (трех) лет;
- наличия полиса страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на сумму не менее чем 5 (пять) миллионов рублей для ЧПО, допускается дальнейшее рассмотрение пакета документов.

3.9. Решение о включении Оценочной организации/ЧПО в Реестр оценщиков принимается по результатам проверки Оценочной организации/ЧПО на соответствие требованиям, предъявляемым Банком к деятельности и деловой репутации изложенных в Приложении 2.1. Срок принятия решения не более 30 (тридцати) календарных дней с даты предоставления полного пакета документов.

3.10. По результатам проведения отбора Банк информирует Оценочную организацию/ЧПО о принятом решении.

3.11. Оценочные организации/ЧПО, соответствующие требованиям Банка (Приложение 2.1.), включаются в Перечень оценочных организаций, размещенный на официальном сайте Банка. Срок размещения на сайте в Перечне оценочных организаций – 3 (три) рабочих дня с даты принятия решения, при наличии в Банке оригиналов согласий на обработку персональных данных, предусмотренных Приложением 3. Оригиналы согласий на обработку персональных данных необходимо направить по адресу: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д.32 кор.1 (получатель ООО «Домклик»).

4. Мониторинг Оценочных организаций/Частнопрактикующего оценщика

Исключение Оценочной организации/ЧПО из Реестра оценщиков

Отчеты об оценке предоставленные в Банк должны соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) /2-9/, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, «Требованиям к отчету об оценке ПАО Сбербанк».

Банк осуществляет контроль качества предоставленных Отчетов об оценке на наличие Грубых нарушений и/или злоупотреблений, допущенных Оценочной организаций/ЧПО.

Установление факта наличия в Отчете Грубых нарушений и/или злоупотреблений, квалифицируется Банком как факт негативной деловой репутации и является основанием для рассмотрения вопроса об исключении Оценочной организации/ЧПО из Реестра оценщиков.

При исключении Оценочной организации/ЧПО из Реестра оценщиков одновременно исключению из Реестра оценщиков подлежат:

а) ЧПО, при условии, что в исключенной Оценочной организации ЧПО является оценщиком, подписавшим отчет об оценке, содержащий Грубые нарушения и/или злоупотребления, либо руководителем/владельцем.

б) Оценочная организация, в составе которой, ЧПО исключенный из Реестра оценщиков, оформлен оценщиком по трудовому договору, либо является ее руководителем/владельцем. При этом, если ЧПО оформлен только в качестве оценщика по трудовому договору восстановление Оценочной организации в Реестре оценщиков возможно после замены оценщика (ЧПО), работающего по трудовому договору.

При принятии решения об исключении из Реестра оценщиков Оценочная организация/ЧПО исключается из Перечня оценочных организаций, размещенного на официальном сайте Банка. Повторное рассмотрение на включение в Реестр оценщиков допускается не ранее чем через 3 года с момента принятия решения об исключении из Реестра оценщиков.

Выявление факта ликвидации Оценочной организации или факта вынесения арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства в отношении Оценщика, классифицируются как несоответствие требованиям Банка, предъявляемым к деятельности и деловой репутации, и является основанием для рассмотрения вопроса об исключении Оценочной организации/ЧПО из Реестра оценщиков.

Контроль непрерывности страхования ответственности Оценочной организации/ЧПО

Банк осуществляет контроль непрерывности страхования ответственности Оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также своевременность предоставления в Банк документов о страховании. До даты истечения срока действия полиса страхования ответственности, Оценочная организация/ЧПО обязана предоставить в Банк новый полис страхования. При невыполнении указанного требования прием Отчетов об оценке, выполненных Оценочной организацией/ЧПО, приостанавливается с даты истечения срока действия полиса страхования. При не предоставлении полиса страхования гражданской ответственности в течение 30 календарных дней с даты приостановки Оценочная организация/ЧПО исключается из Реестра оценщиков и Перечня оценочных организаций, размещенного на официальном сайте Банка.

Контроль срока действия квалификационного аттестата Оценщика

Банк осуществляет контроль срока действия квалификационного аттестата Оценщика в области оценочной деятельности. До даты истечения срока действия текущего квалификационного аттестата Оценочная организация/ЧПО обязана предоставить вновь выданный квалификационный аттестат Оценщика, заверенную Оценочной организацией копию трудового договора и согласие на обработку персональных данных (при его отсутствии). При невыполнении указанного требования прием Отчетов об оценке, выполненных Оценочной организацией/ЧПО, приостанавливается с даты окончания срока действия квалификационного аттестата. При не предоставлении квалификационного аттестата в течение 30 календарных дней с даты приостановки Оценочная организация/ЧПО исключается из Реестра оценщиков и Перечня оценочных организаций, размещенного на официальном сайте Банка.

Повторное рассмотрение пакета документов Оценочной организации/ЧПО на предмет включения в Реестр оценщиков возможно не ранее чем через 6 месяцев с даты исключения из Реестра оценщиков с учетом даты дополнительного отбора.

5. Процедура принятия Отчета об оценке Оценочной организации/ЧПО, не включенной (-ого) в Перечень оценочных организаций

5.1. При предоставлении Отчета об оценке/поступлении информации от Клиента о намерении предоставить Отчет об оценке Оценочной организации/ЧПО, не включенной в Перечень оценочных организаций, Банк уведомляет Клиента о требованиях, изложенных в Приложениях 2.2., 4 (Приложение 2.2. Требования, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/ЧПО, не включенной (-ого) в Перечень оценочных организаций, Приложение 4. Требования к Отчету об оценке объектов недвижимости), и о необходимости предоставления документов, для целей проведения проверки Оценочной организации/ЧПО на соответствие требованиям предъявляемым Банком к деятельности и деловой репутации (Приложение 3 Перечень документов, предоставляемый Оценочной организацией/Частнопрактикующим оценщиком).

5.2. После получения документов Банк проводит анализ соответствия состава предоставленных документов перечню документов, изложенному в Приложении 3. Срок проведения анализа документов – 1 (один) рабочий день с даты их получения.

В случае предоставления Оценочной организацией/ неполного пакета документов Банк, в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения документов, запрашивает недостающие документы. Срок предоставления недостающих документов – 3 (три) рабочих дня с даты получения запроса.

5.3. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения повторного запроса на предоставление документов в установленные сроки рассмотрение вопроса о принятии Отчета об оценке не осуществляется.

5.4. Срок принятия решения не более 30 (тридцати) календарных дней с даты предоставления полного пакета документов. В случае несоответствия Оценочной организации/ЧПО требованиям Банка по результатам проверки документов, Отчет об оценке не принимается как документ доказательного значения. При этом Банк рекомендует Клиенту обратиться в Оценочную организацию/ЧПО, включенную в Перечень оценочных организаций, размещенный на сайте Банка, или иную Оценочную организацию/ЧПО.

6. Процедура работы с Отчетом об оценке, составленным в форме электронного документа

Банк принимает Отчет об оценке в форме электронного документа, подготовленный Оценочной организацией/ЧПО, включенной в Перечень оценочных организаций, при выполнении следующих условий:

- между Оценочной организацией и ООО «Домклик» заключен договор возмездного оказания услуг[1];
- Отчет об оценке составлен оценщиком в автоматизированной системе Партнер-онлайн Оценка, доступ в которую предоставляется ООО «Домклик» путем регистрации Оценочной организации на ресурсе https://eva.domclick.ru;
- Отчет об оценке подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписан руководителем юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), выпущенной Удостоверяющим Центром, с которым ООО «Домклик» заключил договор.

[1] Для получения информации необходимо обратиться на адрес электронной почты ocenkapartners@domclick.ru

Приложение 1. Перечень ссылочных документов

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327);
10. Основные положения и порядок проведения работ по разработке, ведению и применению общероссийских классификаторов. ПР 50.1.024-2005 (утвержден Приказом Ростехрегулирования от 14.12.2005 № 311-ст).

Приложение 2.1. Требования Банка, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Частнопрактикующего оценщика

<u>Требования, предъявляемые к Оценочной организации/Филиалу оценочной организации.</u>

1. Срок работы Оценочной организации/Филиала оценочной организации на рынке оценочных услуг не менее 3 (трех) лет[2].
2. Наличие страхового полиса о страховании ответственности Оценочной организации/Филиала оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/;
3. Наличие в штате Оценочной организации/Филиала оценочной организации не менее двух Оценщиков, право осуществление оценочной деятельности которых не приостановлено, для которых данная организация является основным местом работы, и которые не персонифицированы (учтены по основному месту работы) в другой рекомендуемой Банком Оценочной организации/Филиале оценочной организации, имеющих следующее:

3.1. стаж работы в оценочной деятельности[3] не менее 3 (трех) лет, из которых за последний год подготовлено не менее 12-ти отчетов об оценке объектов недвижимости;

3.2. полиса страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/;

3.3. членства в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;

3.4. квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

4. Положительная деловая репутация, Оценочной организации/Филиала оценочной организации и Оценщика, в том числе:

4.1. отсутствие у Оценочной организации/Филиала оценочной организации:

- ✓ случаев предоставления в Банк недостоверной информации;
- ✓ неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;
- ✓ невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед Банком у Оценочной организации и/или аффилированных лиц, непосредственно или опосредованно контролирующих 25 % и более в УК Оценочной организации, ее дочерних, зависимых и/или материнских[4] структурах;
- ✓ сведений о возможной причастности к совершению преступлений в отношении руководителей, акционеров/участников и конечных собственников с долей владения/участия 5 % и более в УК Оценочной организации;
- ✓ в составе руководителей и владельцев Оценочной организации лиц, дисквалифицированных уполномоченными органами (в течение периода действия дисквалификации);
- ✓ вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства;
- ✓ исполнительного производства о наложении ареста на имущество Оценочной организации;

---

[2] Подтверждается сведениями из Выписки ЕГРЮЛ

[3] Оценочная деятельность субъекта оценочной деятельности является таковой, если она осуществляется при наличии у оценщика членства в одной из саморегулируемых организаций оценщиков и страховании ответственности в соответствии с требованиями ФЗ №135-ФЗ.

[4] В рамках настоящего требования под "материнской структурой" предполагается общество с преобладающим участием в уставном капитале другого общества (дочернего), либо в соответствии с заключенным между ними договором, либо иным образом имеющее возможность определять решения, принимаемые дочерним обществом.

✓ аффилированных лиц, непосредственно или опосредованно контролирующих 5 % и более в УК Оценочной организации, находящихся в стадии ликвидации (банкротства);

✓ отсутствие у конечного собственника, доля владения которого 25 % и более в УК Оценочной организации, а также у его аффилированных структур, в которых доля владения конечного собственника Оценочной организации (на момент возникновения невыполненных обязательств) не менее 25 % УК, невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед Банком;

✓ судебных процессов и разбирательств с участием Оценочной организации, имеющих существенное значение для их профессиональной деятельности, а также судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм работников Оценочной организации;

✓ сведений о возможной причастности к совершению преступлений в отношении работников Оценочной организации, связанных с их профессиональной деятельностью;

✓ дисциплинарных санкций в отношении работников Оценочной организации со стороны саморегулируемой организации оценщиков.

4.2. отсутствие у Оценщика/в отношении Оценщика:

✓ случаев предоставления в Банк недостоверной информации (в рамках проводимой проверки, а также в течение последнего трехлетнего периода), в том числе в рамках взаимодействия от лица иной Оценочной организации/ в качестве Частнопрактикующего оценщика;

✓ неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;

✓ исполнительного производства о наложении ареста на имущество;

✓ судебных процессов и разбирательств с участием Оценщика, имеющих существенное значение для его профессиональной деятельности, а также судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм Оценщика;

✓ сведений о возможной причастности к совершению преступлений, связанных с профессиональной деятельностью;

✓ дисциплинарных санкций со стороны саморегулируемой организации оценщиков[5];

✓ невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед Банком;

✓ вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства.

Оценочная организация/Филиал оценочной организации вправе направить в Банк сведения о неограниченном количестве Оценщиков для включения их в Реестр оценщиков. При этом, все Оценщики должны соответствовать требованиям, указанным в настоящем Приложении.

При смене Оценщика, с которым у Оценочной организации/Филиала оценочной организации заключен трудовой договор, и полномочия по подготовке и подписанию отчета об оценке которого были подтверждены Банком в процессе отбора для включения в Реестр оценщиков, необходимо информировать Банк о новых исполнителях работ по оценке имущества с предоставлением пакета документов в соответствии с Перечнем документов, необходимых для проверки Оценочной организации/Филиала оценочной организации.

Банк осуществляет ежемесячный мониторинг деятельности Филиала оценочной организации. В случае приостановки деятельности, Филиал оценочной организации обязан предоставить в Банк

[5] Не учитываются следующие дисциплинарные санкции:

- «предупреждение», «предписание», «штраф»;
- любые иные санкции имеющие статус «прекращено»/«снято».

не позднее 30 (тридцати) календарных дней свежую выписку из ЕГРЮЛ, содержащую актуальные сведения о Филиале оценочной организации. При несоблюдении указанного требования Филиал оценочной компании исключается из Реестра оценщиков.

При исключении Оценочной организации из Реестра оценщиков, филиалы данной Оценочной организации, также подлежат исключению.

Все предоставленные в Банк сведения[6] должны соответствовать информации, размещенной в открытых источниках на сайте Саморегулируемой организации, в которой состоят Оценщики. При обнаружении несоответствий принимается решение об отказе включения Оценочной организации/Филиала оценочной организации в Реестр оценщиков. При этом повторное рассмотрение пакета документов на включение в Реестр оценщиков возможно в рамках следующего отбора, но не ранее, чем через 6 (шесть) месяцев.

Требования, предъявляемые к Частнопрактикующему оценщику.

1. Стаж работы в оценочной деятельности[3] не менее 3 (трех) лет, из которых за последний год подготовлено не менее 12-ти отчетов об оценке объектов недвижимости;
2. Наличие у Частнопрактикующего оценщика:

2.1. полиса страхования гражданской ответственности на сумму не менее чем 5 (пять) миллионов рублей;

2.3. членства в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;

2.4. квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

3. Положительная деловая репутация, в том числе отсутствие у Частнопрактикующего оценщика /в отношении Частнопрактикующего оценщика:

- ✓ случаев предоставления в Банк недостоверной информации, в том числе в рамках взаимодействия от лица Оценочной организации;
- ✓ неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;
- ✓ исполнительного производства о наложении ареста на имущество;
- ✓ судебных процессов и разбирательств с участием Частнопрактикующего оценщика, имеющих существенное значение для его профессиональной деятельности, а также судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм;
- ✓ сведений о возможной причастности к совершению преступлений, связанных с профессиональной деятельностью;
- ✓ дисциплинарных санкций со стороны саморегулируемой организации оценщиков[5];
- ✓ невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед Банком;
- ✓ вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства.

Все предоставленные в Банк сведения[7] должны соответствовать информации, размещенной в открытых источниках на сайте Саморегулируемой организации, в которой состоит Частнопрактикующий оценщик. При обнаружении несоответствий принимается решение об отказе включения Частнопрактикующего оценщика в Реестр оценщиков. При этом повторное рассмотрение пакета документов на включение в Реестр оценщиков возможно в рамках следующего отбора, но не ранее, чем через 6 (шесть) месяцев.

---

[6] Информация о страховых полисах Оценщиков и Оценочной организации/Филиала оценочной организации, квалификационных аттестатах, месте работы Оценщиков.

[7] Информация о страховых полисах, квалификационном аттестате, ведении частной практики

Приложение 2.2. Требования Банка, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Частнопрактикующего оценщика, не включенной(-ого) в Перечень оценочных организаций

<u>Требования, предъявляемые к Оценочной организации/Филиалу оценочной организации</u>

1. Наличие страхового полиса о страховании ответственности Оценочной организации/Филиала оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/.
2. Наличие в штате не менее двух Оценщиков, для которых данная организация является основным местом работы, имеющих следующее:

2.2. полис страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/;

2.3. членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;

2.4. квалификационного аттестата в области оценочной деятельности. При этом хотя бы один из Оценщиков должен иметь аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

3. Положительная деловая репутация, Оценочной организации/Филиала оценочной организации и Оценщика, в том числе:

3.1. Отсутствие у Оценщика/в отношении Оценщика:

- ✓ неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;
- ✓ случаев предоставления в Банк недостоверной информации, в том числе исключение из Реестра Банка в рамках взаимодействия от лица иной Оценочной организации/ в качестве Частнопрактикующего оценщика
- ✓ исполнительного производства о наложении ареста на имущество;
- ✓ судебных процессов и разбирательств с участием Оценщика, имеющих существенное значение для его профессиональной деятельности, а также судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм;
- ✓ сведений о возможной причастности к совершению преступлений, связанных с их профессиональной деятельностью;
- ✓ дисциплинарных санкций со стороны саморегулируемой организации оценщиков[8];
- ✓ невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед Банком;
- ✓ вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства.

3.2. Отсутствие у Оценочной организации/Филиала Оценочной организации:

- ✓ неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;
- ✓ случаев предоставления Оценочной организацией в Банк недостоверной информации;
- ✓ невыполненных обязательств гражданско-правового характера (в рамках кредитных договоров, договоров поручительства, договоров залога) перед ПАО Сбербанк у Оценочной организации и/или аффилированных лиц, непосредственно или опосредованно контролирующих 50 % и более в УК Оценочной организации, ее дочерних, зависимых и/или материнских[9] структурах;

---

[8] Не учитываются следующие дисциплинарные санкции:

- «предупреждение», «предписание», «штраф»;
- любые иные санкции имеющие статус «прекращено»/«снято».

[9] В рамках настоящего требования под "материнской структурой" предполагается общество с преобладающим участием в уставном капитале другого общества (дочернего), либо в соответствии с заключенным между ними договором, либо иным образом имеющее возможность определять решения, принимаемые дочерним обществом.

- ✓ сведений о возможной причастности к совершению преступлений в отношении руководителей, акционеров/участников и конечных собственников с долей владения/участия 50 % и более в УК Оценочной организации;
- ✓ в составе руководителей и владельцев, контролирующих 50% и более в УК Оценочной организации лиц, дисквалифицированных уполномоченными органами (в течение периода действия дисквалификации);
- ✓ вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства;
- ✓ исполнительного производства о наложении ареста на имущество Оценочной организации;
- ✓ аффилированных лиц, непосредственно или опосредованно контролирующих 50 % и более в УК Оценочной организации, находящихся в стадии ликвидации (банкротства);
- ✓ отсутствие у конечного собственника, доля владения которого 50 % и более в УК Оценочной организации невыполненных обязательств гражданско-правового характера (в рамках кредитных договоров, договоров поручительства, договоров залога) перед Банком;
- ✓ судебных процессов и разбирательств с участием Оценочной организации, имеющих существенное значение для их профессиональной деятельности, а также судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм работников Оценочной организации;
- ✓ сведений о возможной причастности к совершению преступлений в отношении работников Оценочной организации, связанных с их профессиональной деятельностью;
- ✓ дисциплинарных санкций в отношении работников Оценочной организации со стороны саморегулируемой организации оценщиков[8].

<u>Требования, предъявляемые к Частнопрактикующему оценщику</u>

1. Наличие у Частнопрактикующего оценщика:

1.1. полиса страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/;

1.2. членства в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;

1.3. квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

2. Положительная деловая репутация, в том числе отсутствие у Частнопрактикующего оценщика /в отношении Частнопрактикующего оценщика:

- ✓ неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;
- ✓ случаев предоставления в Банк недостоверной информации, в том числе в рамках взаимодействия от лица Оценочной организации;
- ✓ исполнительного производства о наложении ареста на имущество;
- ✓ судебных процессов и разбирательств с участием Оценщика, имеющих существенное значение для его профессиональной деятельности, а также судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм Оценщика;
- ✓ сведений о возможной причастности к совершению преступлений, связанных с профессиональной деятельностью;
- ✓ дисциплинарных санкций со стороны саморегулируемой организации оценщиков[8];
- ✓ невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед Банком;
- ✓ вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства.

Приложение 3. Перечень документов, предоставляемый Оценочной организацией/Частнопрактикующим оценщиком

Перечень документов, необходимых для проверки правоспособности и деловой репутации Оценочной организации

	НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА
1.	Анкета Оценочной организации
2.	Выписка из ЕГРЮЛ или ее копия, с датой выдачи не более 30 дней до даты предоставления в Банк, в случае отсутствия технической возможности получения Банком самостоятельно сведений (в т.ч. в виде выписки) из ЕГРЮЛ
3.	Для должностных лиц, имеющих право действовать от имени организации без доверенности: копии паспортов либо сведения о них (в произвольной форме) с указанием Ф.И.О., даты рождения (число, месяц, год), паспортных данных (серия, номер паспорта, когда и кем выдан), адреса регистрации. Для должностных лиц, имеющих право действовать от имени организации по доверенности: копии документов о назначении должностных лиц, имеющих право действовать от имени организации по доверенности, а также копии паспортов указанных лиц либо сведения о них (в произвольной форме) с указанием Ф.И.О., даты рождения (число, месяц, год), паспортных данных (серия, номер паспорта, когда и кем выдан), адреса регистрации, доверенность.
4.	Копия страхового полиса о страховании ответственности Оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/
5.	Копии полисов страхования гражданской ответственности Оценщиков (не менее 2-х), работающих в Оценочной организации, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/, копии документов указанных Оценщиков, подтверждающих их членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, а также копии квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»
6.	Копии паспортов, и копии трудовых договоров Оценщиков (не менее 2-х), являющихся работниками Оценочной организации
7.	Выписка из реестра акционеров/сведения о составе участников, имеющих долю 5 %[10] и более уставного капитала в Оценочной организации, с указанием:
	- для юридических лиц: наименования организации, ИНН, адреса местонахождения, доли участия в уставном капитале Оценочной организации:
	- для физических лиц: Ф.И.О., даты рождения (число, месяц, год), паспортных данных (серия, номер паспорта, когда и кем выдан), адреса регистрации, доли участия в уставном капитале Оценочной организации, ИНН
8.	Сведения (в произвольной форме) о составе конечных бенефициаров[11] Оценочной организации, подписанные руководителем и заверенные печатью Оценочной организации, с указанием:
	- для юридического лица: полное наименование, ОПФ, ИНН (могут быть указаны

[10] Для Оценочных организаций не являющимися Партнерами Банка запрашивается выписка из реестра акционеров/сведения о составе участников, имеющих долю 50% и более.

[11] Конечный бенефициар - фактический выгодоприобретатель, получающий основной доход от бизнеса Оценочной организации – государство, физические лица, крупное акционерное общество с большим количеством акционеров (разводненным капиталом), являющееся основным обществом холдинга/группы компаний, юридически или экономически связанных с Оценочной организацией.

	государство, крупное акционерное общество с большим количеством акционеров - разводненным капиталом, являющееся основным обществом Группы / Холдинга);
	для физического лица (фактический выгодоприобретатель, получающий основной доход от бизнеса): Ф.И.О., дата рождения (число, месяц, год), паспортные данные (серия, номер паспорта, когда и кем выдан), адрес регистрации, ИНН
9.	Согласия на обработку персональных данных по «Форме согласия на обработку персональных данных для представителя Оценочной организации/Филиала оценочной организации» от всех физических лиц, чьи данные предоставляются/указываются в соответствии с пунктами 3-8

Вышеуказанные документы должны быть заверены печатью Оценочной организации и подписью руководителя Оценочной организации, с указанием даты заверения документа.

При смене Оценщика, с которым у Оценочной организации заключен трудовой договор, и полномочия по подготовке и подписанию отчета об оценке которого были подтверждены Банком в процессе отбора для включения в Реестр оценщиков, необходимо информировать Банк о новых исполнителях работ по оценке имущества с предоставлением документов, указанных в п. (5 - 6).

Перечень документов, необходимых для проверки правоспособности и деловой репутации Филиала оценочной организации

	НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА
1.	Анкета Оценочной организации
2.	Выписка из ЕГРЮЛ, содержащая сведения о филиале, или ее копия, с датой выдачи не более 30 дней до даты предоставления в Банк, в случае отсутствия технической возможности получения Банком самостоятельно сведений (в т.ч. в виде выписки) из ЕГРЮЛ
3.	Копии Положения о филиале, документов о назначении должностных лиц, имеющих право действовать от имени организации, в том числе совершать в установленном порядке сделки от имени организации без доверенности, а также копии паспортов указанных лиц (вторая и третья страница паспорта, страница с информацией о действующей регистрации)
4.	Копии полисов страхования гражданской ответственности Оценщиков (не менее 2-х), работающих в Филиале оценочной организации, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/, копии документов указанных Оценщиков, подтверждающих их членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, а также копии квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости». При этом оценщики могут являться работниками только одного Филиала оценочной организации.
5.	Копии паспортов и трудовых договоров Оценщиков (не менее 2-х), являющихся работниками Филиала оценочной организации, сведения в произвольной форме о наличии профессиональных знаний в области оценочной деятельности.
6.	Выписка из реестра акционеров/, имеющих долю 5 %[12] и более уставного капитала в Оценочной организации, с указанием:
	- для юридических лиц: наименования организации, ИНН, адреса местонахождения, доли

[12] Для Оценочных организаций не являющимися Партнерами Банка запрашивается выписка из реестра акционеров/сведения о составе участников, имеющих долю 50% и более.

	участия в уставном капитале Оценочной организации:
	- для физических лиц: Ф.И.О., даты рождения (число, месяц, год), паспортных данных (серия, номер паспорта, когда и кем выдан), адреса регистрации, доли участия в уставном капитале Оценочной организации, ИНН
7.	Согласия на обработку персональных данных по «Форме согласия на обработку персональных данных для представителя Оценочной организации/Филиала оценочной организации» от всех физических лиц, чьи данные предоставляются/указываются в соответствии с пунктами 3-6

Вышеуказанные документы должны быть заверены печатью Филиала оценочной организации и подписью руководителя Филиала оценочной организации, с указанием даты заверения.

При смене Оценщика, с которым у Филиала оценочной организации заключен трудовой договор, и полномочия по подготовке и подписанию отчета об оценке которого были подтверждены Банком в процессе отбора для включения в Реестр оценщиков, необходимо информировать Банк о новых исполнителях работ по оценке имущества с предоставлением документов, указанных в п. (4-5).

Для проверки правоспособности и деловой репутации Частнопрактикующего оценщика, в Банк предоставляются следующие документы:

	НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА
1.	Анкета Частнопрактикующего оценщика
2.	Копия паспорта (вторая и третья страница паспорта, страница с информацией о действующей регистрации)
3.	Копия уведомления о постановке на учет в налоговом органе, подтверждающего постановку на учет в налоговом органе физического лица в качестве занимающегося частной практикой оценщика/ уведомление (письмо)[13] из налогового органа о том, что применительно к оценщику, занимающемуся частной практикой до 01.01.2017 г., в Едином государственном реестре налогоплательщиков содержатся сведения о нем как о плательщике страховых взносов
4.	Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом
5.	Копия страхового полиса о страховании гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности
6.	Копия документа, подтверждающего членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
7.	Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
8.	Согласие на обработку персональных данных по «Форме согласия на обработку персональных данных для Частнопрактикующего оценщика
9.	Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения по «Форме обработки персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения» в случае публикации информации на сайте Банка в Перечне оценочных организаций для работы с физическими лицами

[13] Уведомление (письмо) предоставляется в случае, если оценщик, занимающийся частной практикой до 01.01.2017 г., не может предоставить в Банк уведомление о постановке на учет в налоговом органе, подтверждающее постановку на учет в налоговом органе физического лица в качестве занимающегося частной практикой оценщика.

Вышеуказанные документы должны быть заверены печатью и подписью Частнопрактикующего оценщика, с указанием даты заверения

Форма
согласия на обработку персональных данных для представителя Оценочной организации/Филиала оценочной организации

Я_____,
указать ФИО полностью

паспорт серия ____ номер _____ выдан_____

_____ «__»_____ г.,

адрес регистрации: _____,

являясь представителем оценочной организации

_____

предоставляю своё согласие ПАО Сбербанк (117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее – Банк) на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных[14] с целью проведения проверки достоверности указанных выше персональных данных, в т.ч. на передачу в ООО «Домклик»» (121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д.32, к.1) и в целях проверки [*зачеркнуть ненужное*] меня / оценочной организации, представителем которой я являюсь, на соответствие требованиям Банка, предъявляемых к деятельности и деловой репутации оценщиков и оценочных организаций, ведения списка результатов таких проверок; а также взаимодействия с ООО «Домклик» и Банком по оказанию услуг по оценке имущества при предоставлении и сопровождении Банком кредитов физических и юридических лиц.

Обработка персональных данных включает в себя: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, и уничтожение.

Согласие действует с момента его подписания и до момента достижения указанной выше цели обработки персональных данных, а в части ведения списка результатов проверок – в течение 3 (трех) лет с момента предоставления согласия. Согласие может быть отозвано мной при предоставлении в Банк или ООО «Домклик» заявления в простой письменной форме.

_____ *(дата)*

(подпись) *(ФИО полностью)*

---

[14] Перечень персональных данных на обработку которых предоставляется согласие включает:

a) применимо к представителю оценочной организации, осуществляющему оценку имущества:

- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, номер основного документа, удостоверяющего личность (паспорт), сведения о дате его выдачи и выдавшем органе, адрес, контактный номер телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, сведения о профессиональной подготовке в области оценочной деятельности, о трудовой деятельности, о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков, о страховом полисе страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в российской Федерации», о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности, а также иные сведения в зависимости от состава предоставляемых документов, необходимые для проверки оценщика или оценочной организации, представителем которой является субъект персональных данных;

b) применимо к представителю оценочной организации, не осуществляющему оценку имущества и являющемуся её акционером, или участником, или конечным бенефициаром:

- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, номер основного документа, удостоверяющего личность (паспорт), сведения о дате его выдачи и выдавшем органе, адрес, идентификационный номер налогоплательщика, а также иные сведения в зависимости от состава предоставляемых документов, необходимых для проверки оценочной организации, представителем которой является субъект персональных данных

Форма
согласия на обработку персональных данных для Частнопрактикующего оценщика

Я_____,
указать ФИО полностью
паспорт серия ____ номер _____ выдан_____
_____ «__»_____ г.,
адрес регистрации: _____,
являясь оценщиком, занимающимся частной практикой
_____

предоставляю своё согласие ПАО Сбербанк (117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее – Банк) на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных[15] с целью проведения проверки достоверности указанных выше персональных данных, в т.ч. на передачу в ООО «Домклик»» (121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д.32, к.1) и в целях проверки [*зачеркнуть ненужное*] меня на соответствие требованиям Банка, предъявляемых к деятельности и деловой репутации оценщиков, занимающихся частной практикой и ведения списка результатов таких проверок; а также взаимодействия с ООО «Домклик» и Банком по оказанию услуг по оценке имущества при предоставлении и сопровождении Банком кредитов физических и юридических лиц.
Обработка персональных данных включает в себя: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, и уничтожение.
Согласие действует с момента его подписания и до момента достижения указанной выше цели обработки персональных данных, а в части ведения списка результатов проверок – в течение 3 (трех) лет с момента предоставления согласия. Согласие может быть отозвано мной при предоставлении в Банк или ООО «Домклик» заявления в простой письменной форме.

_____ *(дата)*
(подпись) *(ФИО полностью)*

[15] Перечень персональных данных на обработку которых предоставляется согласие включает:
- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, номер основного документа, удостоверяющего личность (паспорт), сведения о дате его выдачи и выдавшем органе, адрес, контактный номер телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, сведения о профессиональной подготовке в области оценочной деятельности, о трудовой деятельности, о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков, о страховом полисе страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в российской Федерации», о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности, сведения о постановке на налоговый учет для ЧПО а также иные сведения в зависимости от состава предоставляемых документов, необходимые для проверки оценщика

Форма обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения

Я,

_____,

указать ФИО полностью

контактные данные: _____,

номер контактного телефона, адрес электронной почты или почтовый адрес

даю согласие Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее - «**Банк**»), адрес местонахождения: Российская Федерация, 117312, город Москва, улица Вавилова, 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, на **распространение** (предоставление доступа неограниченному кругу лиц) моих персональных данных: на информационном ресурсе в сети Интернет по адресу: https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/oc_org (далее – «Ресурс») на следующих условиях:

Цель распространения персональных данных

Размещение оценщика, занимающегося частной практикой на Ресурсе Банка, указывающем на соответствие требованиям, предъявляемым Банком к деятельности и деловой репутации оценщиков при оказании услуг по оценке имущества в рамках предоставления и сопровождения кредитов клиентам.

Категории и перечень распространяемых персональных данных

Персональные данные общей категории в составе: ФИО, ИНН, адрес, адрес электронной почты, контактный телефонный номер.

Ограничения и запреты на распространение персональных данных

Перечень персональных данных	Разрешение к распространению (да/нет)[16]	Условия[17] и запреты[18]
Фамилия Имя Отчество		
ИНН		
Адрес		
Адрес электронной почты		
Контактный телефонный номер		

[16] Укажите в столбце «Разрешение к распространению»: «да» в случае, если вы разрешаете распространять указанные персональные данные или «нет» в случае, если вы не разрешаете распространять указанные персональные данные.
Обращаем ваше внимание, что предлагаемые для размещения на Ресурсе персональные данные – это состав, минимально необходимый для достижения указанной выше цели их распространения. Если вы установите запреты на распространение тех или иных видов персональных данных, Банк скорее всего не сможет достичь указанной цели обработки и не будет размещать информацию.

[17] По вашему желанию в столбце «Условия и запреты» вы можете указать одно из условий из списка ниже, при котором полученные персональные данные могут передаваться Банком, осуществляющим обработку персональных данных:

- только по внутренней сети, обеспечивающей доступ к информации лишь для строго определенных сотрудников;
- либо с использованием информационно-телекоммуникационных сетей;
- либо без передачи полученных персональных данных.

Если оставить поле пустым, передача полученных персональных данных Банком для распространения будет осуществляться без каких-либо условий.

[18] По вашему желанию, в столбце «Условия и запреты» вы можете указать дополнительные запреты и ограничения на использование и дальнейшее распространение ваших персональных данных, которые мы разместим в сети Интернет на Ресурсе на основании этого согласия. Эти ограничения и запреты будут опубликованы нами, чтобы другие компании и лица знали о них и могли их соблюдать.
Примеры запретов и ограничений:

- Я запрещаю распространение моих персональных данных в социальных сетях (*указать наименование социальных сетей*).
- Я запрещаю публикацию персональных данных на других ресурсах без ссылки на ресурс (*указать адрес ресурса*).
- Я запрещаю неограниченному кругу лиц осуществлять следующее(-ие) действие(-я) с моими персональными данными (*действие(-я) необходимо выбрать из списка*): сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление), обезличивание, блокирование.

Если оставить поля пустыми, распространение указанных персональных данных будет осуществляться без ограничений и запретов.

Сроки обработки: согласие действует в течении срока взаимодействия Частнопрактикующего оценщика с Банком по оказанию услуг по оценке имущества при предоставлении и сопровождении Банком кредитов физических и юридических лиц.
Требование о прекращении передачи персональных данных, разрешенных для распространения, и отзыв согласия могут быть направлены в Банк в письменной форме по адресу: Российская Федерация, 117312, город Москва, улица Вавилова, 19.

_____ (подпись), _____ (дата)

Анкета Оценочной организации

Претендент использует данную Анкету с целью:

Порядок сотрудничества	Да/нет
Включения в Перечень оценочных организаций/ЧПО, оказывающих услуги по оценке имущества при кредитовании физических лиц	
Для принятия отчета об оценке Оценочной организации/ЧПО без включения в Перечень оценочных организаций, оказывающих услуги по оценке имущества при кредитовании физических лиц	

Общая информация о претенденте	
ОПФ и полное наименование юридического лица	
Краткое наименование	
Адрес места нахождения, указанный в ЕГРЮЛ	
Фактический адрес	
ИНН	
КПП	
ОГРН/дата регистрации	
ОКПО	
Наименование обсуживающего Банка	
Расчетный счет	
Корреспондентский счет	
БИК	
Контактный телефон	
Сайт	
Адрес электронной почты	
Уставной капитал	
Страховая компания	
Номер полиса страхования	
Период действия страхования с	
Период действия страхования по	
Страховая сумма	
Количество оценщиков в штате по основному месту работы	

Информация об учредителях/акционерах/участниках с долей не менее 5% (с целью принятия отчета об оценке сведения об имеющих долю 50% и более)		
Наименование юр. лица/ Фамилия, Имя, Отчество и дата рождения физ. лица, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан), адрес регистрации	ОГРН для юр. лиц/ ИНН для физ. лиц	Доля, %

Информация о конечном бенефициаре (фактический выгодоприобретатель, получающий основной доход от бизнеса Оценочной организации – государство, физические лица, крупное акционерное общество с большим количеством акционеров (разводненным капиталом), являющееся основным обществом холдинга/группы компаний, юридически или экономически связанных с Оценочной организацией.

Наименование юр. лица/ Фамилия, Имя, Отчество и дата рождения физ. лица, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан) адрес регистрации	ОГРН для юр. лиц/ ИНН для физ. лиц	Доля, %

Сведения об единоличном исполнительном органе – физическом лице/руководителе оценочной организации	
Фамилия, Имя, Отчество	
Дата рождения	
Паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан)	
Адрес регистрации	
Должность	
Сведения о представителе, действующем по доверенности	
Номер и дата доверенности	
Фамилия, Имя, Отчество	
Дата рождения	
Паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан)	
Адрес регистрации	
Сведения об оценщиках (физических лицах)	
Фамилия, Имя, Отчество	
Дата рождения	
Паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан)	
Адрес регистрации/место фактического проживания (указывается если не совпадает с местом регистрации)	
Наименование СРО	
Дата свидетельства СРО	
Страховая компания	
Номер полиса страхования	
Период действия страхования с	
Период действия страхования по	
Страховая сумма	
Реквизиты трудового договора	
Дата и номер документа об образования в сфере Оценочной деятельности	
Номер квалификационного аттестата	
Направление оценочной деятельности по Квалификационному аттестату	
Срок действия квалификационного аттестата с	
Срок действия квалификационного аттестата по	
Количество отчетов об оценке, выполненные за последние 12 месяцев	
Заверения и обязательства уполномоченного лица	
Я, _____ действующий от имени_____ (наименование организации)	

заверяю, что:

1. Представленные в настоящей Анкете сведения являются полными и достоверными на дату заполнения.
2. Оценочная организация не находится в процессе ликвидации или реорганизации в форме выделения, разделения или присоединения к другому юридическому лицу.
3. В отношении Оценочной организации не возбуждено производство по делу о несостоятельности /банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

<u>Примечание</u>: предоставление неполной, искаженной информации или ее сокрытие, а также не предоставление согласия на обработку персональных данных физических лиц, указанных в Анкете рассматривается Банком в качестве причины для прекращения рассмотрения заявления.

Ф.И.О. Оценщика (ов) _____ _____

подпись ФИО

Руководитель Оценочной организации _____ _____

печать, подпись ФИО

Дата

Анкета Частнопрактикующего оценщика

Претендент использует данную Анкету с целью:

Порядок сотрудничества	Да/нет
Включения в Перечень оценочных организаций/ЧПО, оказывающих услуги по оценке имущества при кредитовании физических лиц	
Для принятия отчета об оценке Оценочной организации/ЧПО без включения в Перечень оценочных организаций, оказывающих услуги по оценке имущества при кредитовании физических лиц	

Общая информация о претенденте	
Фамилия, Имя, Отчество	
Дата рождения	
Паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан)	
Адрес регистрации	
Фактический адрес	
ИНН	
Дата Уведомления о постановке на учет в налоговом органе, подтверждающего постановку на учет в налоговом органе физического лица в качестве занимающегося частной практикой оценщика	
Контактный телефон	
Адрес электронной почты	
Наименование СРО	
Дата свидетельства СРО	
Страховая компания	
Номер полиса страхования	
Период действия страхования с	
Период действия страхования по	
Страховая сумма	
Дата и номер документа об образовании в сфере Оценочной деятельности	
Номер квалификационного аттестата	
Направление оценочной деятельности по Квалификационному аттестату	
Срок действия квалификационного аттестата с	
Срок действия квалификационного аттестата по	
Количество отчетов об оценке объекта недвижимости, выполненные за последние 12 месяцев	
Заверения и обязательства уполномоченного лица	
Я, _____	
заверяю, что: 1. Представленные в настоящей Анкете сведения являются полными и достоверными на дату заполнения.	

2. В отношении меня не возбуждено производство по делу о несостоятельности /банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

<u>Примечание</u>: предоставление неполной, искаженной информации или ее сокрытие, а также не предоставление согласия на обработку персональных данных рассматривается Банком в качестве причины для прекращения рассмотрения заявления.

Ф.И.О. _____

_____

печать, подпись ФИО

Дата

Анкета Оценщика, являющегося сотрудником Оценочной организации

Претендент использует данную Анкету с целью:

Замены Оценщика, с которым у Оценочной организации заключен трудовой договор, и полномочия по подготовке и подписанию отчета об оценке которого были подтверждены Банком в процессе отбора для включения в Реестр оценщиков

Общая информация о претенденте	
ОПФ и полное наименование юридического лица	
ИНН	
Фамилия, Имя, Отчество	
Дата рождения	
Паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан)	
Адрес регистрации	
Фактический адрес	
ИНН	
Контактный телефон	
Адрес электронной почты	
Наименование СРО	
Дата свидетельства СРО	
Страховая компания	
Номер полиса страхования	
Период действия страхования с	
Период действия страхования по	
Страховая сумма	
Дата и номер документа об образовании в сфере Оценочной деятельности	
Номер квалификационного аттестата	
Направление оценочной деятельности по Квалификационному аттестату	
Срок действия квалификационного аттестата с	
Срок действия квалификационного аттестата по	
Количество отчетов об оценке объекта недвижимости, выполненные за последние 12 месяцев	
Заверения и обязательства уполномоченного лица	
Я,	
заверяю, что представленные в настоящей Анкете сведения являются полными и достоверными на дату заполнения.	

<u>Примечание</u>: предоставление неполной, искаженной информации или ее сокрытие, а также не предоставление согласия на обработку персональных данных рассматривается Банком в качестве причины для прекращения рассмотрения заявления.

Ф.И.О. Оценщика (ов) _____ _____

подпись ФИО

Руководитель Оценочной организации _____ _____

Дата печать, подпись ФИО

Приложение 4. Требования к Отчету об оценке объектов недвижимости

Требования к Отчету об оценке недвижимости потребительского назначения

1. Общие требования

1.1. Отчет об оценке (далее – Отчет) должен соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки I, II, III, IV, V, VI ,7, 9 (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI ФСО №7, ФСО №9), а также всем стандартам и правилам, оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет.

1.2. Отчет должен быть выполнен Оценочной организацией/ЧПО, включенной в Перечень оценочных организаций или удовлетворяющей требованиям к Оценочным организациям/ЧПО, размещенным на сайте Банка.

1.3. При предоставлении Отчета на бумажном носителе, Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков, либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор.

1.4. При предоставлении Отчета в форме электронного документа, Отчет должен быть подготовлен и выпущен в автоматизированной системе для работы оценщиков Партнер-онлайн Оценка, доступ в которую предоставляется ООО «Домклик» путем регистрации Оценочной организации/ЧПО на ресурсе https://eva.domclick.ru. Отчет в форме электронного документа должен быть пронумерован постранично, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также подписан руководителем юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор, усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), выпущенной удостоверяющим центром, с которым ООО «Домклик» заключило договор.

1.5. Отчет должен содержать информацию о квалификационном аттестате оценщика, подготовившего Отчет. Квалификационный аттестат должен быть выдан по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». В приложении к Отчету размещается копия данного квалификационного аттестата.

1.6. Срок с даты оценки до даты составления Отчета об оценке не должен превышать 3 месяца.

1.7. В Отчете должна быть отражена информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах, с указанием их Ф.И.О., квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки, в том числе о представителе, проводящем осмотр объекта оценки с указанием даты проведения осмотра.

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

a) правоустанавливающие документы, подлежащие государственной регистрации должны быть зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;

b) технические документы (технический паспорт/выписка из технического паспорта/технический план (подготовленный в соответствии с условиями кадастрового учета объектов недвижимости в Росреестре) с поэтажным планом, экспликацией помещений к поэтажному плану; кадастровый паспорт/выписка из кадастрового паспорта, полученные до 01.01.2017 - должны быть удостоверены органом/лицом, осуществляющим технический учет и инвентаризацию/кадастровый учет объектов недвижимости. При оценке квартиры, расположенной в многоквартирном доме (за исключением квартиры, расположенной в жилом доме, состоящем из одной или нескольких блок-секций – «таун-хаус», а также в случае оформления в залог квартиры (фактически являющейся частью жилого дома) и земельного участка/доли в праве собственности на земельный участок), оценка стоимости объекта недвижимости может выполняться на основании выписки из ЕГРН, содержащей полную информацию об основных характеристиках объекта недвижимости, включая читаемый план расположения помещения на этаже (плане этажа) с указанием размера помещений, позволяющую идентифицировать оцениваемый объект недвижимости.

c) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная после 01.01.2017, должна быть удостоверена органом регистрации прав/многофункциональным центром.

d) копии электронных документов включаются в состав Отчета с учетом следующего: электронный документ должен быть подписан УКЭП, а копия должна содержать отметку об УКЭП лица, подписавшего электронный документ;

e) информация и документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;

f) копии документов должны быть читаемы, содержать все страницы и разделы, по объектам – аналогам не допускается использование не четких, обрезанных снимков.

1.9. Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это оценщиком, также участвующее в подготовке Отчета в процессе проведения оценки, должен(но) лично осмотреть и идентифицировать объект оценки, если иное не предусмотрено условиями Банка.

1.10. Идентификация объекта оценки включает в себя проверку соответствия параметров объекта, указанных в технических, правоподтверждающих и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Основные параметры, требующие анализа:

- при осмотре объекта недвижимости необходимо убедиться в том, что осуществляется осмотр именно того объекта недвижимости, который указан в правоподтверждающих и технических документах, сверить местоположение осматриваемого объекта с фактическим адресом. Необходимо сопоставить информацию, указанную в технической документации (поэтажные планы и экспликация) с фактическим состоянием здания/помещения. В случае наличия расхождений, факт наличия расхождений должен быть отражен в Отчете;

- оценка объекта не должна проводиться, если идентификация объекта оценки невозможна.

1.11. При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций в Отчете должно быть указано, какие именно несанкционированные перепланировки/модернизации/реконструкции были произведены. Итоговая рыночная стоимость должна быть указана с учетом стоимости восстановления до первоначального вида.

1.12. К Отчету должны быть приложены качественные фотографии:

- общего вида объекта оценки (если получить общее изображение объекта было невозможно, к Отчету могут прикладываться фотографии отдельных частей здания, позволяющие сформировать целое изображение объекта, также фотографии, позволяющие определить его адрес);
- окружение объекта оценки;
- виды из окон;
- фотографии комнат и помещений оцениваемого объекта оценки;
- фотографии мест для подключения сантехнического оборудования (при отсутствии такого оборудования);
- фотографии оконного блока, балкона, лоджии (при открытых занавесках/шторах/жалюзи);
- фотографии, отражающие наличие не согласованных перепланировок (при наличии);
- изображения всех имеющихся повреждений и дефектов (внешних и внутренних) и переоборудованных комнат и помещений (при наличии таковых), указанных в допущениях и ограничениях. Фотофиксация объекта оценки должна проводиться в светлое время суток. Фотографии должны быть подписаны в соответствии с поэтажным планом и экспликацией.

Допускается предоставление Отчета без осмотра объекта оценки при выполнении следующих условий:

- Отчет предоставляется по ранее выданному Банком кредиту на новостройку[19], с целью передачи в Банк при оформлении права собственности на кредитуемый объект недвижимости;
- объект оценки - квартира (новостройка), расположенная в многоквартирном жилом доме;
- Отчет предоставляется в форме электронного документа;
- заказ на оценку формируется через Личный кабинет заемщика в специальном разделе «Отчет об оценке» на сайте https://domclick.ru/оформляется сотрудником Банка и поступает к Оценочной организации в автоматизированную систему «Партнер-онлайн Оценка», находящуюся в сети интернет по адресу https://eva.domclick.ru;
- в договоре на проведение оценки/задании на оценку должны быть указаны следующие допущения при проведении оценки объекта оценки:
  - осмотр объекта оценки не проводится;
  - при составлении Отчета оценщик руководствовался данными, указанными в документах, и условно принял, что состояние отделки внутренних помещений объекта оценки «Без отделки».

При осуществлении оценки объекта недвижимости, передаваемого в залог по кредиту на цели погашения (рефинансирования) жилищного кредита, предоставленного иной кредитной организацией, а также в целях личного потребления (при необходимости) допускается подготовка Отчета об оценке без осмотра объекта недвижимости при выполнении следующих условий:

- объект оценки – квартира в многоквартирном доме[20], апартаменты;
- подготовку Отчета об оценке осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Домклик» (далее – ООО «Домклик»);
- заказ услуги оформляется через Личный кабинет заемщика в специальном разделе «Отчет об оценке» на сайте https://domclick.ru /оформляется сотрудником Банка и поступает в ООО «Домклик» через автоматизированную систему «Партнер-онлайн Оценка», находящуюся в сети интернет по адресу https://eva.domclick.ru;
- оценка стоимости объекта недвижимости выполняется на основании расширенной

[19] Кредит выдан по продукту «Приобретение строящегося жилья»/«Премиум Жилищный кредит на приобретение строящегося жилья».

[20] За исключением квартир с внешними деревянными стенами, а также квартир в жилом доме, состоящем из одной или нескольких блок-секций – в том случае, если объект недвижимости был зарегистрирован до 01.03.2022.

выписки из ЕГРН, содержащей полную информацию об основных характеристиках объекта недвижимости, включая читаемый поэтажный план, позволяющую идентифицировать оцениваемый объект недвижимости;

- в договоре на проведение оценки/задании на оценку должны быть указаны следующие допущения при проведении оценки объекта оценки:

  - осмотр объекта оценки не проводился;

  - при составлении Отчета об оценке оценщик руководствовался данными, указанными в документах, и условно принял, что состояние отделки внутренних помещений объекта оценки оценивается как «Среднее».

- заемщик/созаемщики Банка вправе отказаться от услуги по подготовке Отчета об оценке без осмотра или самостоятельно выбрать иную Оценочную организацию/Частнопрактикующего оценщика через Личный кабинет заемщика в специальном разделе «Отчет об оценке» на сайте https://domclick.ru. В случае замены ООО «Домклик» на другую Оценочную организацию/Частнопрактикующего оценщика, оценка объекта недвижимости проводится с осмотром.

1.13. Необходимо осуществить проверку наличия/отсутствия обременений/ограничений/правопритязаний. В случае их наличия необходимо проверить их актуальность на дату оценки и отразить информацию в Отчете, проанализировать их влияние на ликвидность объекта.

1.14. Отчет должен быть составлен без учета элементов улучшения. Например, при оценке меблированной квартиры оценка должна производиться исходя из стоимости объекта оценки без мебели.

1.15. В Отчете должны быть отражены все промежуточные расчеты, а также вся существенная с точки зрения влияния на величину рыночной стоимости объекта оценки информация, полученная в ходе проведения оценки.

1.16. Отчет должен содержать расчет рыночной стоимости, произведенный на основе сравнительного и/или затратного подхода[21].

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

1.18. Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек, 3-х - для прочих населенных пунктов[22]. В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, реквизиты операторов рынка: ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети интернет) и копии материалов[23] (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

---

[21] Доходный подход не должен применяться.

[22] При слаборазвитом рынке купли-продажи (небольшие города, деревни, поселки городского типа и т.п.) допускается выбор в качестве аналогов иных населенных 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.).

[23] Копии материалов об объектах-аналогах считаются актуальными при условии даты их публикации не более 4 (четырех) месяцев до даты составления отчета об оценке для населенных пунктов с населением свыше 500 тысяч человек, не более 7 (семи) месяцев для населенных пунктов с населением от 250 тысяч до 500 тысяч человек и не более 9 (девяти) месяцев для населенных пунктов с населением до 250 тысяч человек.

1.19. Объекты-аналоги[24] должны иметь схожие характеристики с объектом оценки. При оценке комнаты в квартире не допускается использование в качестве объектов-аналогов квартиры. При оценке земельного участка необходимо учитывать категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка[25].

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

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

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

2. В Отчете об оценке квартиры/комнаты должны быть указаны:

2.1. Размер общей и жилой площади, площади кухни;

2.2. Количество жилых комнат;

2.3. Количество этажей в здании;

2.4. Этаж расположения;

2.5. Наличие/отсутствие балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;

2.6. Высота потолков;

2.7. Состояние отделки объекта оценки;

2.8. Информация о виде из окна;

2.9. Данные о соответствии планировки квартиры/комнаты поэтажному плану квартиры, а в случаях выявления перепланировки и/или переустройства - указание на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения объекта оценки в первоначальное состояние, экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переустройства в соответствии с требованиями действующего законодательства;

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

2.11. Разрешенное и текущее использование объекта оценки;

2.12. Наличие подземных этажей, парковки;

2.13. Год постройки дома;

2.14. Материал стен дома;

2.15. Материал перекрытий дома;

2.16. Мнение оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах квартиры/комнаты с обоснованием данного мнения;

2.17. Если квартира/комната находится в домах, построенных до 1970 года - Техническая таблица осмотра здания с выводами об отсутствии/наличии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также о возможности

---

[24] При подборе объектов-аналогов необходимо указывать включена или нет в общую площадь объектов-аналогов, используемую в расчетах, площадь лоджий, балконов, веранд, террас.

[25] Категория земель определяется в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом необходимо учитывать, что для земель одной категории может устанавливаться различное целевое назначение (вид разрешенного использования), сравнение которых не допускается.

проведения капитального ремонта с отселением жильцов. К Отчету прилагаются фотографии выявленных дефектов здания, в котором расположена квартира/комната;

2.18. Данные о состоянии подъезда;

2.19. Данные о внешнем виде фасада дома;

2.20. Данные о физическом износе дома (в процентах) с указанием ссылки на источник информации (при наличии);

2.21. Схема проезда к многоквартирному дому, в котором находится объект оценки;

2.22. Расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)[26];

2.23. Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе;

2.24. Качество обустройства двора (наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом).

3. В Отчете об оценке апартаментов должны быть указаны:

3.1. Размер общей площади;

3.2. Количество этажей в здании;

3.3. Этаж расположения;

3.4. Наличие/отсутствие балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;

3.5. Высота потолков;

3.6. Состояние отделки объекта оценки;

3.7. Информация о виде из окна;

3.8. Данные о соответствии планировки апартаментов поэтажному плану, а в случаях выявления перепланировки и/или переустройства - указание на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения объекта оценки в соответствие с первоначальным состоянием;

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

3.10. Разрешенное и текущее использование объекта оценки;

3.11. Наличие подземных этажей, парковки;

3.12. Год постройки здания;

3.13. Материал стен здания;

3.14. Материал перекрытий здания;

3.15. Функциональное назначение здания;

3.16. Данные о физическом износе здания (в процентах) с указанием ссылки на источник информации (при наличии);

3.17. Расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)[26];

3.18. Средняя стоимость одного квадратного метра площади апартаментов в данном районе;

3.19. Качество обустройства территории (наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом).

4. В Отчете об оценке индивидуального дома должны быть указаны:

4.1. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;

---

[26] При наличии метро в населенном пункте нахождения объекта оценки.

4.2. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);

4.3. Данные о наличии деревьев, газона;

4.4. Данные о наличии освещения;

4.5. 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;

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

4.7. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка.

4.8. Тип постройки дома (жилой, дачный, садовый дом);

4.9. Данные о возможности регистрации по месту жительства в данном доме;

4.10. Год постройки;

4.11. Материал стен;

4.12. Количество этажей дома;

4.13. Наличие хозяйственных построек;

4.14. Размер общей и жилой площади, площадь кухни, площадь подсобных помещений;

4.15. Высота потолков;

4.16. Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения;

4.17. Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения;

4.18. Наличие/отсутствие электричества, вид электроснабжения (подведен к участку, рабочая проводка в доме, другое);

4.19. Детальное описание объекта оценки:

- состояние конструктивных элементов здания (фундамента, перекрытий, стен, кровли, крыши, полов);
- состояние внутренних помещений здания;
- состояние оконных и дверных проемов;
- состояние и наличие инженерных систем и коммуникаций, систем телекоммуникации и связи, охранной сигнализации и т.д.);
- описание существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования (при наличии). Существенными дефектами являются: разрушение и повреждение конструктивных элементов (в том числе трещины, протечки, отсутствие крыши, перекрытий, пола, стен), неисправность оконных и дверных (входных) проемов».

4.20. Наличие/отсутствие канализации;

4.21. Наличие/отсутствие отопления, способ отопления;

4.22. Близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;

4.23. Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам.

5. В Отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:

5.1. Адрес;

5.2. Сведения об имущественных правах;

5.3. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;

5.4. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);

5.5. Категория земель;

5.6. Инженерно-геологические, топографические характеристики;

5.7. Описание местоположения, расположения объекта;

5.8. Наличие на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), если подобные объекты выявлены. 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 улучшения, а также расположены ли они на границе участков;

5.9. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;

5.10. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;

5.11. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения;

5.12. Данные о наличии освещения;

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

5.14. Близость к скоростным магистралям, железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам;

5.15. Отчет должен содержать:

- фотографии оцениваемого земельного участка, наличие ограждений, дренажных систем и пр.
- план земельного участка (ситуационный, кадастровый), карта (схема) месторасположения объекта оценки в рамках населенного пункта и квартала застройки.

5.16. Оценщику необходимо провести анализ категории земли/разрешенного использования: убедиться в том, что указанная категория соответствует текущему использованию и отсутствуют нарушения. Факт наличия расхождений должен быть отражен в Отчете и указан в ограничениях/допущениях.

Необходимо осуществить сопоставление с «местностью», убедиться в том, что в границах оцениваемого участка нет зданий/строений/сооружений третьих лиц.

Требования к Отчету об оценке недвижимости коммерческого назначения

1. Общие требования

1.1. Отчета об оценке должен соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/, Федеральных стандартов оценки I, II, III, IV, V, VI ,7, 9 (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI ФСО №7, ФСО №9) /2-9/а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет. Отчет должен быть выполнен Оценочной организацией/ЧПО, включенной в Перечень оценочных организаций или удовлетворяющей Требованиям к Оценочным организациям/ЧПО, размещенным на сайте Банка.

1.2. При предоставлении Отчета на бумажном носителе, Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор.

1.3. При предоставлении Отчета в форме электронного документа, Отчет должен быть подготовлен и выпущен в автоматизированной системе для работы оценщиков Партнер-онлайн Оценка, доступ в которую предоставляется ООО «Домклик» путем регистрации Оценочной организации/ЧПО на ресурсе https://eva.domclick.ru. Отчет в форме электронного документа должен быть пронумерован постранично, подписан оценщиком или оценщиками, который(ые) провел(и) оценку, а также подписан руководителем юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключил(и) трудовой договор, усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), выпущенной удостоверяющим центром, с которым ООО «Домклик» заключил договор.

1.4. Отчет должен содержать информацию о квалификационном аттестате оценщика, подготовившего Отчет. Квалификационный аттестат должен быть выдан по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». В приложении к Отчету размещается копия данного квалификационного аттестата.

1.5. Срок с даты оценки до даты составления Отчета не должен превышать 3 месяца.

1.6. В Отчете должна быть отражена информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах, с указанием их Ф.И.О., квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки, в том числе о представителе, проводящем осмотр объекта оценки с указанием даты проведения осмотра.

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

a) правоустанавливающие документы, подлежащие государственной регистрации, должны быть зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ;

b) технические документы (технический паспорт/выписка из технического паспорта/технический план (в соответствии с условиями кадастрового учета объектов недвижимости в Росреестре) с поэтажным планом, экспликацией помещений к поэтажному плану; кадастровый паспорт либо выписка из кадастрового паспорта, полученные до 01.01.2017 - должны быть удостоверены органом/лицом, осуществляющим технический учет и инвентаризацию/кадастровый учет объектов недвижимости;

c) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная после 01.01.2017 должна быть удостоверена органом регистрации прав/многофункциональным центром;

d) копии электронных документов включаются в состав Отчета с учетом следующего: электронный документ должен быть подписан УКЭП, а копия должна содержать отметку об УКЭП лица, подписавшего электронный документ;

e) информация и документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;

f) копии документов должны быть читаемы, содержать все страницы и разделы, по объектам – аналогам не допускается использование не четких, обрезанных снимков.

1.8. Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это оценщиком, также участвующее в подготовке Отчета в процессе проведения оценки, должен(но) лично осмотреть и идентифицировать объект оценки.

1.9. Идентификация объекта оценки включает в себя проверку соответствия параметров объекта, указанных в технических, правоподтверждающих и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Основные параметры, требующие анализа:

- при осмотре объекта недвижимости необходимо убедиться в том, что осуществляется осмотр именно того объекта недвижимости, который указан в документах, сверить местоположение осматриваемого объекта с фактическим адресом. Необходимо сопоставить информацию, указанную в технической документации (поэтажные планы и экспликация) с фактическим

состоянием здания/помещения. В случае наличия расхождений, факт наличия расхождений должен быть отражен в Отчете;
- оценка объекта не должна проводиться, если идентификация объекта оценки невозможна.

1.10. При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций в Отчете должно быть указано, какие именно несанкционированные перепланировки/модернизации/реконструкции были произведены. Итоговая рыночная стоимость должны быть указана с учетом стоимости восстановления до первоначального вида.

1.11. К Отчету должны быть приложены качественные фотографии:

- общего вида объекта оценки (если получить общее изображение объекта было невозможно, к Отчету могут прикладываться фотографии отдельных частей здания, позволяющие сформировать целое изображение объекта, также фотографии, позволяющие определить его адрес);
- окружение объекта оценки;
- виды из окон;
- фотографии комнат и помещений оцениваемого объекта оценки;
- фотографии мест для подключения сантехнического оборудования (при отсутствии такого оборудования);
- фотографии, отражающие наличие модернизации/реконструкции (при наличии);
- изображения всех имеющихся повреждений и дефектов (внешних и внутренних) и переоборудованных комнат и помещений (при наличии таковых), указанных в допущениях и ограничениях.
- Фотофиксация объекта оценки должна проводиться в светлое время суток. Фотографии должны быть подписаны в соответствии с поэтажным планом и экспликацией.

Необходимо осуществить проверку наличия/отсутствия обременений/ограничений/ правопритязаний. В случае их наличия необходимо проверить их актуальность на дату оценки и отразить информацию в Отчете, проанализировать их влияние на ликвидность объекта.

1.12. В Отчете должны быть отражены все промежуточные расчеты, а также вся существенная с точки зрения влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки информация, полученная в ходе проведения оценки.

1.13. При применении затратного подхода, в Отчете должны быть отражены следующие основные параметры:

- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревание.

1.14. Количество объектов-аналогов при проведении оценки сравнительным/доходным подходом должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек, 3-х - для прочих населенных пунктов[22]. В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации (контактные телефоны, реквизиты операторов рынка: ФИО агента и/или наименование агентства, полные ссылки на страницы сети интернет) и копии материалов[23] (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

1.15. Объекты-аналоги[24] должны иметь схожие характеристики с объектом оценки, иметь максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам. Используемые в отчете корректировки должны быть обоснованы. Шкала и процедура корректировок не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

1.16. Отчет должен быть составлен без учета элементов улучшения, например, при оценке меблированного помещения, оценка должна производиться исходя из стоимости объекта оценки без мебели.

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

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

1.19. Доходный подход при оценке объектов коммерческой недвижимости может быть представлен следующими методами:
- методом капитализации доходов;
- методом дисконтированных денежных потоков;
- методами, использующими другие формализованные модели.

1.20. При применении доходного подхода в Отчете должны быть отражены следующие основные параметры:
- период прогнозирования величины будущих доходов;
- уровень используемых в расчете арендных ставок или дохода;
- степень «загрузки» объекта (должен быть проведен анализ с указанием объема 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.

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

2. В Отчете об оценке недвижимости коммерческого назначения должны быть указаны:

2.1. Адрес;
2.2. Сведения об имущественных правах;
2.3. Кадастровый номер, инвентарный номер, условный номер (при наличии);
2.4. Размер общей/полезной площади;
2.5. Сведения об основных конструктивных элементах (фундаментов, несущих и ограждающих конструкций, проемов, отделки) и их состоянии;
2.6. Этаж/этажность, наличие подземных этажей;
2.7. Класс объекта (если применимо);
2.8. Год постройки объекта;
2.9. Описание местоположения, расположения объекта (уровень транспортной доступности, уровень развития инфраструктуры, окружающая застройка, близость к населенным пунктам, расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)[26]);
2.10. Данные о подключении объекта к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования.
2.11. Разрешенное и текущее использование объекта;
2.12. Данные о физическом износе объекта в процентах, указав ссылку на источник информации, либо расчет процента износа;

2.13. Мнение оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах объекта с обоснованием данного мнения;
2.14. Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании.

3. В Отчете об оценке земельного участка должны быть указаны:

3.1. Адрес;
3.2. Сведения об имущественных правах;
3.3. Данные кадастрового паспорта земельного участка/выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости;
3.4. Размер участка согласно кадастровому паспорту (чертежу)/выписке из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимости (чертежу);
3.5. Категория земель;
3.6. Инженерно-геологические, топографические характеристики;
3.7. Площадь застройки;
3.8. Описание местоположения, расположения объекта;
3.9. Наличие на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), если подобные объекты выявлены. 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 улучшения, а также расположены ли они на границе участков;
3.10. Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка;
3.11. Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них;
3.12. Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения.