

**Порядок сотрудничества ПАО Сбербанк с оценщиками
при кредитовании физических лиц и клиентов сегмента «Микро бизнес»**

**г. Москва
2018**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Используемые термины и определения.....	3
2. Общие положения	4
3. Порядок включения Оценочной организации в Реестр оценщиков	5
4. Мониторинг Оценочных организаций	6
5. Процедура принятия Отчета об оценке Оценочной организации, не включенной в Перечень оценочных организаций.....	7
6. Процедура работы с Отчетом об оценке, составленным в форме электронного документа ...	7
Приложение №1. Перечень используемых документов	9
Приложение №2.а. Требования, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой	10
Приложение №2.б. Требования, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой, не включенной(ого) в Перечень оценочных организаций.....	12
Приложение №3.а. Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных организаций/Оценщика, занимающегося частной практикой	14
Приложение №3.б. Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных организаций/Оценщика, занимающегося частной практикой, не включенной(ого) в Перечень оценочных организаций	17
Приложение №4. Требования к Отчету об оценке объектов недвижимости	20

1. Используемые термины и определения

Банк – центральный аппарат ПАО Сбербанк, филиалы ПАО Сбербанк (территориальные банки), отделения, дополнительные офисы.

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 №№1, 2, 3, 7, 9 /2-6/, 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.

Отчет об оценке (отчет) – документ, составленный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299.

Оценочная организация - юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность, объединяющее двух или более Оценщиков на основании заключенных трудовых договоров, либо Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой (индивидуальный предприниматель).

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

Перечень оценочных организаций – список Оценочных организаций, включающий Реестр оценщиков и Реестр оценщиков-партнеров, размещаемый на официальном сайте Банка.

Реестр оценщиков – перечень Оценочных организаций, успешно прошедших проверку на соответствие требованиям Банка к правоспособности, деятельности и деловой репутации Оценочной организации.

Реестр оценщиков-партнеров – перечень Оценщиков-партнеров Банка, для проведения оценщики имущества в рамках корпоративного кредитования и размещенный на сайте Банка.

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.

2. Общие положения

- 2.1. Настоящий документ (далее - Порядок) регламентирует порядок взаимодействия Банка с Оценочными организациями, при оказании услуг по оценке имущества при кредитовании физических лиц и клиентов сегмента «Микро бизнес»¹.
- 2.2. Взаимодействие Банка с Клиентом по вопросу оценки имущества, предоставляемого Клиентом в качестве обеспечения, базируется на принципе свободы выбора Клиентом Оценочной организации.
Клиент может обратиться к любой Оценочной организации, в том числе не включенной в Перечень оценочных организаций. При получении Отчета об оценке, выполненного Оценочной организацией, не включенной в Перечень оценочных организаций, Банк вправе провести проверку соответствия Оценочной организации требованиям Банка к деятельности и деловой репутации, изложенным в Приложении №2.б., а также проверить соответствие выполненного Оценочной организацией 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, включенные в Перечень оценочных организаций, размещенный на официальном сайте Банка, и соответствующие требованиям, изложенным в Приложении 2.а.
- 2.4. Проведение отбора Оценочных организаций проводится на постоянной основе.
- 2.5. Оценочная организация успешно прошедшая проверку на соответствие требованиям, предъявляемым Банком к деятельности и деловой репутации Оценочных организаций, указанным в Приложении №2.а., включается в Реестр оценщиков на неограниченный срок.
- 2.6. Факт партнерских отношений Банка с Оценочной организацией подтверждается ее наличием в Перечне оценочных организаций.
- 2.7. Партнерство с Оценочными организациями осуществляется на добровольной основе.
- 2.8. Денежное вознаграждение Оценочной организации 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, в том числе не включенной в Перечень оценочных организаций, является публичным и размещается на официальном сайте Банка (www.sberbank.ru).

¹ К сегменту «Микро бизнес» относятся заемщики с объемом годовой выручки до 60 млн. рублей.

3. Порядок включения Оценочной организации в Реестр оценщиков

- 3.1. Основанием для рассмотрения кандидатуры Оценочной организации на предмет включения в Реестр оценщиков является предоставление Оценочной организацией пакета документов, изложенных в Приложении №3.а. (Приложение №3.а. Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных организаций/Оценщика, занимающегося частной практикой). При этом Банк информирует Оценочную организацию о требованиях, изложенных в Приложениях №2.а., 4 (Приложение №2.а. Требования, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой, Приложение №4. Требования к Отчету об оценке).
- 3.2. После получения документов Банк проводит анализ соответствия состава предоставленных документов перечню, изложенному в Приложении №3.а. 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.
- 3.3. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения повторного запроса на предоставление документов в установленные сроки Банк возвращает документы Оценочной организации.
- 3.4. При несоответствии требованиям, изложенным в п. 1, 2, 4 Приложения №2.а., дальнейшее рассмотрение пакета документов не производится. В течение 1 (одного) рабочего дня в адрес Оценочной организации направляется соответствующее письмо-уведомление и по запросу возвращается пакет документов.
При наличии на Территории единственной Оценочной организации, которая не соответствует требованиям Банка, в части:
- срока работы Оценочной организации, на рынке оценочных услуг не менее 3 (трех) лет и/или наличие в штате Оценочной организации не менее двух Оценщиков со стажем работы в оценочной деятельности не менее 3 (трех) лет;
 - 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 3 (три) миллиона рублей (для Оценщика, занимающегося частной практикой)
- допускается дальнейшее рассмотрение пакета документов.
- 3.5. Решение о включении Оценочной организации в Реестр оценщиков принимается по результатам проверки Оценочной организации на соответствие требованиям, предъявляемым Банком к деятельности и деловой репутации изложенных в Приложении №2.а. Срок принятия решения не более 28 (двадцати восьми) календарных дней с даты предоставления полного пакета документов.
- 3.6. По результатам проведения отбора Банк, в течение 2 (двух) рабочих дней с даты принятия решения, направляет в адрес Оценочной организации соответствующее письмо-уведомление о принятом решении. При несоответствии требованиям пакет документов возвращается Оценочной организации (по запросу). Срок возврата пакета документов - 2 (два) рабочих дня с даты запроса документов.
- 3.7. Оценочные организации, соответствующие требованиям Банка (Приложение №2.а.), включаются в Перечень оценочных организаций, размещенный на официальном сайте

Банка. Срок размещения на сайте в Перечне оценочных организаций – 2 (два) рабочих дня с даты принятия решения.

4. Мониторинг Оценочных организаций

Исключение Оценочной организации 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: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)», «Оценка для целей залога (ФСО №9)».

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

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

При принятии решения об исключении из Реестра оценщиков Оценочная организация исключается из Перечня оценочных организаций, размещенного на официальном сайте Банка. Повторное рассмотрение на включение в Реестр оценщиков допускается не ранее чем через 2 года с момента принятия решения об исключении из Реестра оценщиков.

Контроль непрерывности страхования ответственности Оценочной организации

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 обязана предоставить в Банк новый полис страхования. При невыполнении указанного требования прием Отчетов об оценке, выполненных Оценочной организацией, приостанавливается с даты истечения срока действия полиса страхования.

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 обязана предоставить вновь выданный квалификационный аттестат Оценщика, заверенную Оценочной организацией копию трудовой книжки (не предоставляется Оценщиком, занимающимся частной практикой) и согласие на обработку персональных данных (при его отсутствии). При невыполнении указанного требования прием Отчетов об оценке, выполненных Оценочной организацией, приостанавливается с даты окончания срока действия квалификационного аттестата. При не предоставлении квалификационного аттестата в течение 30 календарных дней с даты

приостановки Оценочная организация исключается из Реестра оценщиков и Перечня оценочных организаций, размещенного на официальном сайте Банка.

5. Процедура принятия Отчета об оценке Оценочной организации, не включенной в Перечень оценочных организаций

- 5.1. При предоставлении Отчета об оценке/поступлении информации от Клиента о намерении предоставить Отчет об оценке Оценочной организации не включенной в Перечень оценочных организаций Банк уведомляет Клиента о требованиях, изложенных в Приложениях 2.б., 4 (Приложение №2.б. Требования, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой, не включенной(ого) в Перечень оценочных организаций, Приложение №4. Требования к Отчету об оценке), и о необходимости предоставления документов, для целей проведения проверки Оценочной организации на соответствие требованиям предъявляемым Банком к деятельности и деловой репутации (Приложение №3.б. Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных организаций/Оценщика, занимающегося частной практикой, не включенной(ого) в Перечень оценочных организаций).
- 5.2. После получения документов Банк проводит анализ соответствия состава предоставленных документов перечню, изложенному в Приложении №3.б. Срок проведения анализа документов – 1 (один) рабочий день с даты их получения.
В случае предоставления Оценочной организацией/Клиентом неполного пакета документов Банк, в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения документов, запрашивает недостающие документы. Срок предоставления недостающих документов – 10 (десять) рабочих дней с даты получения запроса.
- 5.3. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения повторного запроса на предоставление документов в установленные сроки Банк возвращает документы Оценочной организации.
- 5.4. В случае несоответствия Отчета об оценке и/или Оценочной организации требованиям Банка по результатам проверки документов, Отчет об оценке не принимается как документ доказательного значения. Отчет об оценке и пакет документов подлежит возврату Клиенту с указанием причин возврата в срок не более 28 (двадцати восьми) календарных дней с даты предоставления полного пакета документов. При этом Банк рекомендует Клиенту обратиться в Оценочную организацию, включенную в Перечень оценочных организаций, размещенный на сайте Банка, или иную Оценочную организацию.
При соответствии требованиям Банка по результатам проверки документов, Отчет об оценке принимается как документ доказательного значения.

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

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

- между Оценочной организацией и ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» заключен договор возмездного оказания услуг²;
- Отчет об оценке составлен оценщиком в автоматизированной системе Партнер-онлайн Оценка, доступ в которую предоставляется ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» 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 «Центр недвижимости от Сбербанка» заключил договор;
- Отчет об оценке подготовлен на основании договора на проведение оценки: заключенного между Клиентом (лично) и Оценочной организацией

или

заключенного между Клиентом (в лице ООО «Центр недвижимости Сбербанка», действующего на основании договора поручения на заключение договора на проведение оценки) и Оценочной организацией.

² Для получения информации необходимо обратиться на адрес электронной почты ocenkapartners@domclick.ru

Приложение №1. Перечень используемых документов

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)");
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)");
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)");
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)");
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)");
7. «Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками», разработанные Комитетом Ассоциации Российских Банков по оценочной деятельности и согласованные Федеральной антимонопольной службой 06 мая 2009 года.

Приложение №2.а. Требования, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой

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

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

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

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

2.2. полиса страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/ на сумму не менее чем 3 (три) миллиона 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. отсутствие у Оценщика/в отношении Оценщика, занимающегося частной практикой:

3.1. неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;

3.2. случаев предоставления Оценщиком в Банк недостоверной информации;

3.3. исполнительного производства о наложении ареста на имущество Оценщика;

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

3.5. возбужденных уголовных дел, связанных с их профессиональной деятельностью;

3.6. дисциплинарных санкций со стороны саморегулируемой организации оценщиков;

3.7. неснятой и непогашенной судимости, а также судимости за совершение преступлений в сфере экономики. В случае снятия с осужденного судимости по решению суда, последнее предоставляется в Банк;

3.8. невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед Банком;

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

4. наличие у Оценочной организации:

4.1. страхового полиса о страховании ответственности Оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/;

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

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

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

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

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

5. отсутствие у Оценочной организации/в отношении Оценочной организации:

- 5.1. неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;
- 5.2. случаев предоставления Оценочной организацией в Банк недостоверной информации;
- 5.3. невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед ПАО Сбербанк у Оценочной организации и/или аффилированных лиц, непосредственно или опосредованно контролирующих 25 % и более в УК Оценочной организации, ее дочерних, зависимых и/или материнских³ структурах;
- 5.4. неснятой и непогашенной судимости, а также судимости за совершение преступлений в сфере экономики в отношении руководителей, акционеров/участников и конечных собственников с долей владения/участия 5 % и более в УК Оценочной организации. В случае снятия с осужденного судимости по решению суда, последнее предоставляется в Банк;
- 5.5. в составе руководителей и владельцев Оценочной организации лиц, дисквалифицированных уполномоченными органами (в течение периода действия дисквалификации);
- 5.6. вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства;
- 5.7. исполнительного производства о наложении ареста на имущество Оценочной организации;
- 5.8. аффилированных лиц, непосредственно или опосредованно контролирующих 5 % и более в УК Оценочной организации, находящихся в стадии ликвидации (банкротства);
- 5.9. 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;
- 5.10. 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;
- 5.11. возбужденных уголовных дел в отношении работников Оценочной организации, связанных с их профессиональной деятельностью;
- 5.12. дисциплинарных санкций в отношении работников Оценочной организации со стороны саморегулируемой организации оценщиков.

³ 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.

Приложение №2.б. Требования, предъявляемые к деятельности и деловой репутации Оценочной организации/Оценщика, занимающегося частной практикой, не включенной(ого) в Перечень оценочных организаций

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

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

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

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

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

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

2. отсутствие у Оценщика/в отношении Оценщика, занимающегося частной практикой:

2.1. неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;

2.2. случаев предоставления Оценщиком в Банк недостоверной информации;

2.3. исполнительного производства о наложении ареста на имущество Оценщика;

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

2.5. возбужденных уголовных дел, связанных с их профессиональной деятельностью;

2.6. дисциплинарных санкций со стороны саморегулируемой организации оценщиков;

2.7. неснятой и непогашенной судимости, а также судимости за совершение преступлений в сфере экономики. В случае снятия с осужденного судимости по решению суда, последнее предоставляется в Банк;

2.8. невыполненных обязательств гражданско-правового характера перед Банком;

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

3. наличие у Оценочной организации:

3.1. страхового полиса о страховании ответственности Оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/;

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

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

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

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

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

4. отсутствие у Оценочной организации/в отношении Оценочной организации:

- 4.1. неурегулированных предписаний со стороны Федеральной налоговой службы;
- 4.2. случаев предоставления Оценочной организацией в Банк недостоверной информации;
- 4.3. 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 контролирурующих 50 % и более в УК Оценочной организации, ее дочерних, зависимых и/или материнских³ структурах;
- 4.4. неснятой и непогашенной судимости, а также судимости за совершение преступлений в сфере экономики в отношении руководителей, акционеров/участников и конечных собственников с долей владения/участия 50 % и более в УК Оценочной организации. В случае снятия с осужденного судимости по решению суда, последнее предоставляется в Банк;
- 4.5. в составе руководителей и владельцев, контролирующих 50% и более в УК Оценочной организации лиц, дисквалифицированных уполномоченными органами (в течение периода действия дисквалификации);
- 4.6. вынесенного арбитражным судом определения/решения о введении процедуры банкротства;
- 4.7. исполнительного производства о наложении ареста на имущество Оценочной организации;
- 4.8. аффилированных лиц, непосредственно или опосредованно контролирующих 50 % и более в УК Оценочной организации, находящихся в стадии ликвидации (банкротства);
- 4.9. 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;
- 4.10. 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;
- 4.11. возбужденных уголовных дел в отношении работников Оценочной организации, связанных с их профессиональной деятельностью;
- 4.12. дисциплинарных санкций в отношении работников Оценочной организации со стороны саморегулируемой организации оценщиков.

Приложение №3.а. Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных организаций/Оценщика, занимающегося частной практикой

1. Для проверки правоспособности и деловой репутации Оценочные организации - юридические лица, не включенные в Перечень оценочных организаций, представляют в Банк следующие документы:

- 1) нотариально заверенную копию Свидетельства о государственной регистрации юридического лица (нотариально заверенную копию Свидетельства о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года)/листа записи Единого государственного реестра юридических лиц;
- 2) нотариально заверенные копии учредительных документов (устав в действующей редакции с изменениями и дополнениями на дату предоставления в Банк);
- 3) копию банковской карточки с образцами подписей заверенную банком, в котором открыт счет Оценочной организации;
- 4) копию 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. При этом хотя бы один из Оценщиков должен иметь квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»;
- 6) копию протокола/решения и других документов о назначении должностных лиц, указанных в банковской карточке (исполнительного органа, бухгалтерского работника), имеющих право действовать от имени организации, в том числе совершать в установленном порядке сделки от имени организации без доверенности;
- 7) копии паспортов, копии документов подтверждающих профессиональную подготовку в области оценочной деятельности и выписки из трудовой книжки Оценщиков (не менее 2-х), являющихся работниками Оценочной организации;
- 8) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, с датой выдачи не более 30 дней до даты ее предоставления в Банк, либо ее нотариально заверенную копию;
- 9) копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенную нотариально;
- 10) ксерокопии паспортов лиц, указанных в банковской карточке с образцами подписей, 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;
- 11) выписку из реестра акционеров/сведения о составе участников, имеющих долю 5 % 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.
- 12) сведения (в произвольной форме) о составе конечных бенефициаров⁴ Оценочной организации, подписанные руководителем и заверенные печатью Оценочной организации, с указанием:

⁴ Конечный бенефициар - фактический выгодоприобретатель, получающий основной доход от бизнеса Оценочной организации – государство, физические лица, крупное акционерное общество с большим количеством акционеров

- для юридического лица - полное наименование, ОПФ, ИНН (могут быть указаны 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;

Вышеуказанные документы (за исключением оригиналов и нотариально заверенных копий) должны быть заверены печатью Оценочной организации и подписью руководителя Оценочной организации.

К сведениям, указанным в пунктах (7), (10) – (12), должны быть приложены оригиналы Согласий на обработку персональных данных (по форме, приведенной в настоящем Приложении) от всех физических лиц, чьи данные указываются.

2. Для проверки правоспособности и деловой репутации Оценщика, занимающиеся частной практикой, не включенные в Перечень оценочных организаций, представляют в Банк следующие документы:

- 1) копию документа, удостоверяющего личность;
- 2) нотариально заверенную копию Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя/Свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г./Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей/листа записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей/уведомления о постановке на учет в налоговом органе, подтверждающего постановку на учет в налоговом органе физического лица в качестве занимающегося частной практикой оценщика;
- 3) копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) копию страхового полиса о страховании гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/;
- 5) копию документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами: высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ по профессиональной переподготовке;
- 6) копию документа, подтверждающего членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
- 7) копию квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Вышеуказанные документы (за исключением нотариально заверенных копий) должны быть заверены печатью (при наличии) и подписью Оценщика, занимающегося частной практикой.

От Оценщика, занимающегося частной практикой, должно быть получено Согласие на обработку персональных данных (по форме, приведенной в настоящем Приложении).

(разводненным капиталом), являющееся основным обществом холдинга/группы компаний, юридически или экономически связанных с Оценочной организацией.

**Форма
согласия на обработку персональных данных**

Я _____ (Ф.И.О.) паспорт серии _____ номер _____ выданный _____ «__» _____ года, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, даю свое согласие ПАО Сбербанк (адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее – Банк) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» (под обработкой персональных данных понимаются любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных).

Перечень персональных данных, на обработку которых дается настоящее согласие:

(указывается перечень персональных данных, предоставляемых в соответствии с требованиями пункта Перечня документов, необходимых для проверки Оценочных организаций/Оценщика)

Указанные мною персональные данные предоставляются в целях использования при проведении процедуры проверки Оценочных организаций и частнопрактикующих оценщиков на соответствие требованиям Банка к деятельности и деловой репутации Оценочных организаций/Оценщика. Банк может проверить достоверность предоставленных мною персональных данных, в том числе с использованием услуг других операторов.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего документа и действительно в течение одного года после подписания. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на указанный срок при отсутствии сведений о его отзыве.

Настоящее согласие может быть отозвано мной при предоставлении в Банк заявления в простой письменной форме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

(дата)

(подпись)

(ФИО полностью)

Приложение №3.б. Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных организаций/Оценщика, занимающегося частной практикой, не включенной(ого) в Перечень оценочных организаций

1. Для проверки правоспособности и деловой репутации Оценочные организации - юридические лица, не являющиеся партнерами Банка, или клиенты представляют в Банк следующие документы:

- 1) нотариально заверенную копию Свидетельства о государственной регистрации юридического лица (нотариально заверенную копию Свидетельства о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года) /листа записи Единого государственного реестра юридических лиц;
- 2) нотариально заверенные копии учредительных документов (устав в действующей редакции с изменениями и дополнениями на дату предоставления в Банк);
- 3) копию страхового полиса о страховании ответственности Оценочной организации в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» /1/;
- 4) 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. При этом хотя бы один из Оценщиков должен иметь квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»;
- 5) копию протокола/решения и других 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, 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;
- 6) копии паспортов, копии документов подтверждающих профессиональную подготовку в области оценочной деятельности и выписки из трудовой книжки Оценщиков (не менее 2-х), являющихся работниками Оценочной организации;
- 7) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, с датой выдачи не более 30 дней до даты ее предоставления в Банк, либо ее нотариально заверенную копию;
- 8) копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенную нотариально;
- 9) выписку из реестра акционеров/сведения о составе участников, имеющих долю 50 % 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;
- 10) сведения (в произвольной форме) о составе конечных бенефициаров⁴ Оценочной организации, подписанные руководителем и заверенные печатью Оценочной организации, с указанием:
 - для юридического лица - полное наименование, ОПФ, ИНН (могут быть указаны государство, крупное акционерное общество с большим количеством акционеров - разведенным 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.

Вышеуказанные документы (за исключением оригиналов и нотариально заверенных копий) должны быть заверены печатью Оценочной организации и подписью руководителя Оценочной организации.

К сведениям указанным в пунктах (5), (6), (9), (10), должны быть приложены оригиналы Согласий на обработку персональных данных (по форме, приведенной в настоящем Приложении) от всех физических лиц, чьи данные указываются.

2. Для проверки правоспособности и деловой репутации Оценщика, занимающиеся частной практикой, не являющиеся партнерами Банка, или клиенты представляют в Банк следующие документы:

- 1) копию документа, удостоверяющего личность;
- 2) нотариально заверенную копию Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя/Свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г./Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей/листа записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей/уведомления о постановке на учет в налоговом органе, подтверждающего постановку на учет в налоговом органе физического лица в качестве занимающегося частной практикой оценщика;
- 3) копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) копию страхового полиса о страховании гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/;
- 5) копию документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами: высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ по профессиональной переподготовке;
- 6) копию документа, подтверждающего членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
- 7) копию квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Вышеуказанные документы (за исключением нотариально заверенных копий) должны быть заверены печатью (при наличии) и подписью Оценщика, занимающегося частной практикой.

От Оценщика, занимающегося частной практикой, должно быть получено Согласие на обработку персональных данных (по форме, приведенной в настоящем Приложении).

**Форма
согласия на обработку персональных данных**

Я _____ (Ф.И.О.) паспорт серии _____ номер _____ выданный _____ «__» _____ года, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, даю свое согласие ПАО Сбербанк (адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее – Банк) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» (под обработкой персональных данных понимаются любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных).

Перечень персональных данных, на обработку которых дается настоящее согласие:

(указывается перечень персональных данных, предоставляемых в соответствии с требованиями пункта Перечня документов, необходимых для проверки Оценочных организаций/Оценщика)

Указанные мною персональные данные предоставляются в целях использования при проведении процедуры проверки Оценочных организаций и частнопрактикующих оценщиков на соответствие требованиям Банка к деятельности и деловой репутации Оценочных организаций/Оценщика. Банк может проверить достоверность предоставленных мною персональных данных, в том числе с использованием услуг других операторов.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего документа и действительно в течение одного года после подписания. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на указанный срок при отсутствии сведений о его отзыве.

Настоящее согласие может быть отозвано мной при предоставлении в Банк заявления в простой письменной форме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

(дата)

(подпись)

(ФИО полностью)

Приложение №4. Требования к Отчету об оценке объектов недвижимости

Требования к Отчету об оценке недвижимости потребительского назначения

1. Общие требования

1.1. Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/, Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9) /2-6/, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

1.2. Оценщик не должен производить оценку, если предоставленные заказчиком документы, а именно:

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

б) поэтажный план, экспликации помещений к поэтажному плану - не удостоверены органом, осуществляющим технический учет и инвентаризацию (ГУП/МУП «Бюро технической инвентаризации», ФГУП «Ростехинвентаризация», АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»);

в) кадастровый паспорт либо выписка из кадастрового паспорта, полученные до 01.01.2017 г., - не удостоверены органом, осуществляющим кадастровый учет объектов капитального строительства (Росреестр);

г) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная после 01.01.2017 г., - не удостоверена⁵ органом регистрации прав/многофункциональным центром (Росреестр).

1.3. Отчет об оценке должен быть выполнен Оценочной организацией, включенной в Перечень оценочных организаций или удовлетворяющей Требованиям к Оценочным организациям, размещенным на сайте Банка.

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

1.5. В Отчете об оценке 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.

1.6. Отчет об оценке должен содержать расчет рыночной стоимости, произведенный на основе сравнительного и/или затратного подхода⁶.

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

1.8. Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком, в процессе проведения оценки должен(но) лично осмотреть и идентифицировать объект оценки. Оценка объекта не должна проводиться, если идентификация объекта оценки невозможна.

1.9. К отчету об оценке должны быть приложены качественные цветные фотографии:

- общий вид 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);

⁵ Выписка из ЕГРН в форме электронного документа должна быть подписана УКЭП лица, подписавшего электронный документ.

⁶ Доходный подход не должен применяться.

- 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.

1.10. Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек, 2-х - для прочих населенных пунктов⁷. 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 материалов⁸ (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

1.11. Объекты-аналоги⁹ 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 участка¹⁰.

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

1.13. Должно быть отражено наличие/отсутствие обременений/ограничений/правопритязаний.

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

1.15. При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций необходимо указать отдельно рыночную стоимость с учетом стоимости восстановления до первоначального вида.

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

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 построек, долей квартир, земельных участков, расположенных в непосредственной близости друг от друга и т.п.) в отчете должны быть указаны по отдельности стоимости каждого объекта недвижимости, зарегистрированного в соответствии с действующим законодательством, а также совокупная стоимость всех оцениваемых объектов.

1.19. 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 должна содержаться копия данного квалификационного аттестата.

⁷ 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.)

⁸ Копии материалов об объектах-аналогах считаются актуальными при условии даты их публикации не более 4 (четырёх) 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.

⁹ При подборе объектов-аналогов необходимо указывать включена или нет в общую площадь объектов-аналогов, используемую в расчетах, площадь лоджий, балконов, веранд, террас.

¹⁰ 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.

1.20. 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.

1.21. 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 «Центр недвижимости от Сбербанка» путем регистрации Оценочной организации 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 «Центр недвижимости от Сбербанка» заключил договор¹¹.

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 (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;
- 2.6. Высота потолков;
- 2.7. Состояние объекта оценки;
- 2.8. Информация о виде из окна;
- 2.9. Данные о соответствии планировки квартиры/комнаты поэтажному плану квартиры, выданному органами технического учета и инвентаризации (БТИ), а в случаях выявления перепланировки и/или переустройства - указание на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения объекта оценки в соответствие с планом БТИ, 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 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;

¹¹ Отчет в форме электронного документа принимается исключительно при кредитовании физических лиц.

- 2.22. Расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)¹²;
- 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 (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие остекления;
- 3.5. Высота потолков;
- 3.6. Состояние объекта оценки;
- 3.7. Информация о виде из окна;
- 3.8. Данные о соответствии планировки апартаментов поэтажному плану, выданному органами технического учета и инвентаризации (БТИ), а в случаях выявления перепланировки и/или переустройства - указание на поэтажном плане, в чем она выражается, и стоимость приведения объекта оценки в соответствие с планом БТИ;
- 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)¹²;
- 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;
- 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;

¹² При наличии метро в населенном пункте нахождения объекта оценки.

- 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. Наличие/отсутствие канализации;
- 4.20. Наличие/отсутствие отопления, способ отопления;
- 4.21. Близость к скоростным магистралям, с указанием, к каким именно;
- 4.22. 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.

Требования к Отчету об оценке недвижимости коммерческого назначения

1. Общие требования

1.1. Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/1/, Федеральных стандартов оценки № 1, 2, 3, 7, 9 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9) /2-6/, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик подготовивший Отчет об оценке.

1.2. Оценщик не должен производить оценку, если предоставленные заказчиком документы, а именно:

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

б) поэтажный план, экспликация помещений к поэтажному плану - не удостоверены органом, осуществляющим технический учет и инвентаризацию (ГУП/МУП «Бюро технической инвентаризации», ФГУП «Ростехинвентаризация», АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»);

в) кадастровый паспорт либо выписка из кадастрового паспорта, полученные до 01.01.2017 г., - не удостоверены органом, осуществляющим кадастровый учет объектов капитального строительства (Росреестр);

г) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полученная после 01.01.2017 г., - не удостоверена⁵ органом регистрации прав/многофункциональным центром (Росреестр);

1.3. Отчет об оценке должен быть выполнен Оценочной организацией, включенной в перечень оценочных организаций или удовлетворяющей Требованиям к Оценочным организациям, размещенным на сайте Банка.

1.4. Оценщик и/или лицо, уполномоченное на это Оценщиком (другой оценщик/специалист), в процессе проведения оценки должен(но) лично осмотреть объект оценки. К отчету об оценке должны быть приложены качественные цветные 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);

- изображения имеющихся повреждений (внешних и внутренних) и переоборудованных помещений (при наличии таковых), указанных в допущениях и ограничениях.

1.5. В Отчете об оценке 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.

1.6. Должно быть отражено наличие/отсутствие обременений.

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

1.8. Отчет об оценке должен содержать анализ рынка, касающийся сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

1.9. При применении затратного подхода, в Отчете об оценке должны быть отражены следующие Основные параметры:

- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;

- прибыль предпринимателя;

- износ и устаревание.

1.10. 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 пунктов⁷. 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 материалов⁸ (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.).

1.11. Объекты-аналоги⁹ должны иметь схожие характеристики с объектом оценки, иметь максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам.

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

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

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

1.15. 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.

1.16. Доходный подход при оценке объектов коммерческой недвижимости может быть представлен следующими методами:

- методом капитализации доходов;
- методом дисконтированных денежных потоков;
- методами, использующими другие формализованные модели.

1.17. При применении доходного подхода в Отчете об оценке 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.

1.18. 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 об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

1.19. 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 должна содержаться копия данного квалификационного аттестата.

1.20. 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).

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)¹²);
- 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.