

**Порядок
расчета и присвоения рейтинга Оценщикам-партнерам
ПАО Сбербанк**

Оглавление

1.	Используемые термины и определения	3
2.	Общие положения	4
3.	Основные принципы рейтингования	4
4.	Условия и периодичность проведения расчета рейтинга Оценщиков- партнеров. 5	
5.	Порядок расчета рейтинга	5
6.	Результаты расчета.	8
	Приложение № 1. Таблица коэффициентов сложности объектов оценки	10

1. Используемые термины и определения

Банк – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», в том числе центральный аппарат, территориальный банк или подразделение, организационно подчиненное территориальному банку, осуществляющее кредитование юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Заемщик – юридическое лицо, субъект РФ или муниципальное образование, индивидуальный предприниматель, которому предоставлен кредитный продукт, или представившее(ий) в Банк заявку на получение кредитного продукта.

Залоговая служба – подразделение Банка, отвечающее за работу с залоговым обеспечением.

Календарный план – неотъемлемая часть Договора на проведение оценки. Определяет сроки выполнения работ и представления Отчета об оценке.

Отчет об оценке (Отчет) – документ, составленный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиями Федеральных стандартов оценки.

Оценочная компания - юридическое лицо, имеющее в штате не менее двух Оценщиков.

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».

Оценщик–партнер - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которому решением Комиссии присвоен соответствующий статус.

Реестр оценщиков-партнеров – перечень Оценщиков-партнеров Банка, публикуемый на официальном сайте Банка.

Рейтинг – это балл, рассчитываемый на основании фактических результатов работы оценщика с Банком и характеризующий качество и эффективность его работы за анализируемый период.

Сотрудник ЗС Банка – сотрудник залоговой службы Банка, уполномоченный руководителем подразделения осуществлять действия в рамках настоящего документа.

Частнопрактикующий оценщик (ЧПО) - Оценщик, оказывающий услуги по оценочной деятельности как частное лицо. В соответствии с действующим законодательством такая возможность существует, если Оценщик является индивидуальным предпринимателем.

2. Общие положения

2.1. Настоящий документ (далее – Порядок) определяет правила и алгоритм расчета и присвоения рейтинга Оценочным компаниям/ЧПО, с которыми у Банка установлены партнерские отношения.

2.2. Порядок сформирован на основе утвержденных в Банке внутренних нормативных документов.

3. Основные принципы рейтингования

3.1. Для повышения качества услуг по оценке имущества и иных активов для целей залога за счет мотивации оценщиков, Банк проводит рейтингование Оценщиков-партнеров по результатам работы с Банком с присвоением им публичного рейтинга.

3.2. Расчет рейтинга осуществляется для Оценщиков-партнеров в сегментах работы с крупнейшими и не крупнейшими Заемщиками Банка.

3.3. В расчете рейтинга учитываются представленные в Банк Отчеты об оценке, выполненные Оценочной компанией/ЧПО:

- в рамках работы по кредитным сделкам в корпоративном сегменте¹;
- для заинтересованных подразделений Банка (Банк является Заказчиком Отчета).

Отчеты, выполненные в рамках работы с физическими лицами или с целью определения ликвидационной стоимости, в расчете рейтинга не учитываются²

3.4. Рейтингование Оценщиков-партнеров проводится Банком на постоянной основе и носит открытый и добровольный характер для Оценщиков-партнеров.

Информация о порядке, основных положениях расчета рейтинга и результатах рейтингования размещается на официальном сайте ПАО Сбербанк.

Оценщик-партнер вправе отказаться от участия в рейтинговании путем направления соответствующего письма в Банк³. После получения оригинала письма об отказе от участия в рейтинговании, Банк вносит информацию о том, что рейтинг данному оценщику не присваивается, в Реестр оценщиков-партнеров для работы с корпоративными Заемщиками, размещенный на официальном сайте Банка.

Отказ от рейтингования действует до получения от оценщика письма – уведомления о желании участвовать в рейтинговании. Письмо необходимо направить в порядке, аналогичном направлению письма об отказе от участия в рейтинговании. Рейтинг начинает рассчитываться по результатам первого отчетного периода, следующего за получением письма – уведомления.

3.5. По результатам рейтингования в Реестре оценщиков-партнеров для работы с корпоративными Заемщиками, размещенном на официальном сайте Банка отражается:

- текущий рейтинг Оценщика-партнера по результатам работы Оценщика с Банком за отчетный период либо информация о том, что рейтинг данному оценщику не присваивается с указанием причины не присвоения рейтинга (отсутствие минимально необходимого для проведения рейтингования количества отчетов, или отказ от участия в рейтинговании);
- рейтинг Оценщика-партнера, определенный по итогам предыдущего отчетного периода.

¹ В том числе сделки с Индивидуальными предпринимателями.

² За исключением отчетов, в которых в результате постконтроля Управлением оценки и залоговых операций выявлены грубые нарушения.

³ Письмо, подписанное руководителем Оценщика-партнера, направляется в адрес Банка почтой, сканированная копия письма с электронного адреса, указанного в Реестре Оценщиков-партнеров, направляется по адресу, указанному в информационном сообщении о проведении рейтингования, размещенном на официальном сайте Банка.

4. Условия и периодичность проведения расчета рейтинга Оценщиков-партнеров.

4.1. Расчет рейтинга Оценщика-партнера проводится в случае, если в Банк представлено не менее 3 (трех) отчетов, выполненных данным оценщиком за один календарный год, предшествующий дате расчета рейтинга, и учитываемых Банком в расчетах (минимально необходимое для проведения рейтингования количество отчетов).

4.2. Расчет рейтинга осуществляется не реже 1 (одного) раза в полгода. Отчетным (анализируемым) периодом при расчете рейтинга является:

4.2.1. при плановом расчете рейтинга – два года (24 месяца), предшествующие дате, на которую рассчитывается рейтинг;

4.2.2. при внеплановом расчете рейтинга – два года (24 месяца), предшествующие дате, на которую был рассчитан последний рейтинг, а также период с даты расчета последнего рейтинга до окончания месяца, в котором возникли обстоятельства, повлекшие за собой необходимость внепланового расчета рейтинга.

Дата, по состоянию на которую проводится расчет рейтинга (последний календарный день отчетного периода), называется далее по документу «отчетной датой».

4.3. Расчет рейтинга проводится на основе данных, полученных на протяжении отчетного периода. Не принятые отчеты учитываются в расчете рейтинга в течение 2-х календарных лет с момента их непринятия Банком.

4.4. Результаты рейтингования Оценщиков-партнеров, участвующих в рейтинговании, размещаются на официальном сайте Банка в срок не позднее последнего рабочего дня месяца, следующего за окончанием отчетного периода.

4.5. В случае если в период между двумя отчетными датами при плановом расчете рейтинга качество работы Оценщика-партнера существенно ухудшается (хотя бы один отчет не принят Банком и/или срок согласования более 50% отчетов, поступивших за данный период в Банк, превышает 7 дней), может проводиться внеплановый расчет рейтинга.

Внеплановый расчет рейтинга проводится по окончании календарного месяца, в котором возникли обстоятельства, повлекшие за собой необходимость внепланового расчета рейтинга. Результаты внепланового расчета так же публикуются в Реестре оценщиков-партнеров для работы с корпоративными Заемщиками, размещенном на официальном сайте Банка.

5. Порядок расчета рейтинга

Расчет рейтинга Оценщика-партнера проводится на основе данных о количестве и качестве представленных в Банк Отчетов об оценке, выполненных конкретным оценщиком, времени согласования отчетов, а также с учетом активности участия оценщика в решении методологических вопросов (участие в семинарах и рабочих группах, организованных Банком) в отчетном периоде.

Рейтинг рассчитывается по следующей формуле:

$$R_p = (M_e + M_b + M_s) \times A$$

где,

Обозначение	Наименование показателя	Алгоритм расчета показателя
M_e	Средний балл за принятые Банком отчеты в анализируемом периоде	$M_e = \frac{\sum_1^{N_g} M_{Ng}}{N_g} \times k_1$ <p>где, N_g – количество отчетов, выполненных Оценщиком-партнером и принятых Банком в анализируемый период;</p>

		<p>M – балл за принятый отчет; k_1 – коэффициент, учитывающий объем работ Оценщика-партнера с Банком.</p>
М	Балл за отчет	<p>Если отчет принят Банком, балл за отчет зависит от срока доработки отчета оценщиком в процессе согласования и сложности объекта оценки, и рассчитывается по формуле:</p> $M = M_0 \times k_c \times k_i$ <p>где, M_0 – определяется в зависимости от срока согласования отчета (T) и составляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> – срок согласования отчета 1 рабочий день – $M_0=1,2$; – срок согласования отчета 2-4 рабочих дня – $M_0=1$; – срок согласования отчета 5-7 рабочих дней – $M_0=0,8$; – срок согласования более 7 рабочих дней – $M_0=0,6$. <p>k_c – коэффициент, характеризующий сложность объекта оценки. k_c устанавливается в соответствии с Таблицей, приведенной в Приложении 1к данному Порядку в зависимости от объекта оценки.</p> <p>k_i – коэффициент, характеризующий количество произведенный оценщиком итераций по доработке отчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> – доработки отсутствуют – $k_i = 1$; – отчет доработан за одну итерацию - $k_i = 0,9$; – отчет доработан за две и более итерации - $k_i = 0,8$. <p>Если отчет не принят банком:</p> <ul style="list-style-type: none"> – по причине низкого качества – $M_0= 1$; – по иной причине (при условии, что ЗС Банка не проводилась экспертиза отчета) – $M_0=0^4$.
Т	Срок согласования отчета	<p>Срок согласования отчета рассчитывается как разница между датой окончательного согласования отчета, датой поступления отчета на согласование в Банк за вычетом выходных и праздничных дней и количеством дней, затраченных на экспертизу отчета сотрудником ЗС Банка.</p>
k_1	Коэффициент, учитывающий объем работ Оценщика-партнера с Банком.	$k_1 = 1 + \frac{N_g}{(N - N_o) + N_a}$ <p>где, N – количество отчетов оценщика,</p>

⁴ Отчеты Оценщика-партнера не принятые по причине, не связанной с низким качеством (например, не состоялась сделка) в расчете рейтинга не учитываются.

		<p>представленных в банк за анализируемый период;</p> <p>N_g – количество отчетов оценщика, принятых Банком за отчетный период;</p> <p>N_0 – количество отчетов оценщика, не принятых Банком по причинам, не связанным с наличием грубых нарушений (не учитываемых в расчете рейтинга);</p> <p>N_a – среднее по всем ТБ количество отчетов, приходящееся на одного Оценщика-партнера.</p> <p>Если количество отчетов оценщика, представленных в банк за анализируемый период и учитываемых в расчетах ($N-N_0$) превышает среднее количество отчетов, приходящееся на одного оценщика партнера данного ТБ/сегмента (N_m), то для расчета данного коэффициента N_g и ($N - N_0$) принимаются равными N_m</p>
M_b	Балл за наличие не принятых Банком по причине низкого качества отчетов, выполненных Оценщиком-партнером	$M_b = C \times k_2$ <p>где,</p> <p>C – показатель наличия грубых нарушений в отчетах. $C = -1$ при наличии отчетов, содержащих грубые нарушения, $C = 0$ при их отсутствии.</p> <p>k_2 – коэффициент, учитывающий долю отчетов оценщика в общем объеме отчетов, выполненных оценщиками.</p>
k_2	Коэффициент, учитывающий долю отчетов оценщика в общем объеме отчетов, выполненных Оценщиками-партнерами.	$k_2 = 1 - \frac{N - N_0}{N_s}$ <p>где,</p> <p>N – количество отчетов оценщика, представленных в банк за анализируемый период;</p> <p>N_0 – количество отчетов оценщика, не принятых Банком по причинам, не связанным с наличием грубых нарушений (не учитываемых в расчете рейтинга);</p> <p>N_s – общее количество отчетов учитываемых в расчетах, представленных всеми оценщиками в ТБ, либо в рамках сегмента (для Оценщиков-партнеров в сегменте работы с крупнейшими Заемщиками) за отчетный период.</p>
M_s	Балл за наличие отчетов, выполненных с грубыми нарушениями, выявленными в результате последующего контроля УОЗО	$M_s = C$ <p>C – показатель наличия грубых нарушений в отчетах, выявленных при постконтроле. Если, за анализируемый период в результате последующего контроля выявлены грубые нарушениями, $C = -1$. Если грубых нарушений не выявлено – $C = 0$.</p>
A	Коэффициент, характеризующий активность участия в	<p>Если в анализируемом периоде оценщик участвовал в методологической работе: выступал в качестве докладчика на</p>

	методологической работе, семинарах и рабочих группах, организуемых Банком.	проводимых Банком семинарах, участвовал в рабочих группах, организованных Банком для решения методологических вопросов и внес существенный вклад в результаты работы группы, значение коэффициента рассчитывается следующим образом: – участвовал активно и постоянно – A=1,3; – участвовал несколько раз – A=1,15; – не участвовал – A=1
--	--	--

6. Результаты расчета.

6.1. В результате проведенных расчетов Оценщикам-партнерам, участвующим в рейтинговании, присваивается рейтинг. Информация о рейтинге оценщика указывается в Реестре оценщиков-партнеров, размещенном на официальном сайте Банка. При этом в рамках одного региона (для Оценщиков-партнеров в сегменте работы с не крупнейшими Заемщиками) или сегмента (для Оценщиков-партнеров для работы с крупнейшими Заемщиками) оценщики размещаются в Реестре в порядке убывания рейтинга. Оценщики, отказавшиеся от рейтингования, размещаются в конце списка.

6.2. Если у Оценщика-партнера:

- 1) за весь период сотрудничества отсутствовали приостановки статуса партнера по причинам, связанным с низким качеством отчетов;
- 2) за два последних календарных года отсутствовали не принятые Банком отчеты;

по итогам расчета рейтингов в зависимости от присвоенного рейтинга, требования Банка, к Оценщику-партнеру могут быть упрощены, либо частично отменены в соответствии с положениями, изложенными в таблице ниже:

Упрощенные требования	Рейтинг (баллов)		
	свыше 1,7	1,5 – 1,7	1-1,5
Предоставление возможности подписания отчетов любым специалистом-оценщиком Оценочной компании	+		
Включение в реестр региональных подразделений Оценочной компании по месту регистрации филиала без проведения квалификационного экзамена для специалистов оценщиков – сотрудников филиала. В данном случае право проведения оценки имеет любой специалист оценщик Компании ⁵ .	+		
Включение Оценочной компании / ЧПО в реестр Оценщиков-партнеров для работы с крупнейшими Заемщиками Банка (оценка бизнеса и активов крупных предприятий и холдингов и/или оценка крупных комплексов недвижимости и девелоперских проектов) ⁶	+	+	

⁵ Региональные подразделения (филиалы) Оценочной компании включаются в реестр после подтверждения правоспособности филиала.

⁶ При условии соответствия размера выручки Оценочной компании требованиям, установленным Приложением №5 Порядка и правил сотрудничества ПАО Сбербанк с оценщиками. При этом из раздела Реестра «для работы с не крупнейшими Заемщиками» данный оценщик исключается.

Отмена требования к минимальному размеру страховой ответственности оценочной компании/ЧПО, указанного в Порядке и правилах сотрудничества ПАО Сбербанк с оценщиками ⁷	+	+	+
--	---	---	---

6.3. В случае существенного (более чем на 30%) уменьшения рейтинга Оценщика-партнера в отчетный период нового календарного года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, действие упрощенных требований к Оценщику-партнеру, указанных в п. 6.2., может быть прекращено по решению Руководителя Управления оценки и залоговых операций.

⁷ Применяется только при условии соблюдения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. в части страхования ответственности оценщиков.

Приложение № 1. Таблица коэффициентов сложности объектов оценки

Объект оценки	Коэффициент сложности
Офисный комплекс (несколько строений)	1,10
Торгово-развлекательный комплекс	1,10
Гостиница	1,10
Производственные объекты недвижимости	1,10
Комплекс объектов недвижимости (не менее двух строения разного функционала на одном участке)	1,23
Имущественные права на строящиеся офисные здания, склады, производственные объекты недвижимости	1,10
Имущественные права на строящийся торгово-развлекательный комплекс, гостиницу	1,15
Объекты недвижимости на неразвитом рынке	1,15
Акции действующих предприятий, не имеющие биржевого и/или внебиржевого обращения/доли участия в уставном капитале действующих предприятий	1,30
Разрозненное, серийно выпускаемое оборудование от 100 до 1000 ед.	1,10
Разрозненное, серийно выпускаемое оборудование более 1000 ед.	1,15
Специализированное оборудование - сложная технологическая линия	1,15
Имущественный комплекс	1,23
Воздушное судно	1,15
Морское судно, судно внутреннего и смешанного плавания	1,15
Иные, не указанные выше объекты оценки	1,00