

ПЕРЕЧЕНЬ

требований Банка к оценочным компаниям и порядок аккредитации оценочных компаний в рамках программ по ипотечным кредитным продуктам Банка

Для проведения оценки текущей рыночной стоимости передаваемого в залог Банку недвижимого имущества (квартир, жилых домов, земельных участков, нежилых помещений (зданий, строений) и др.) заемщик (залогодатель) привлекает независимого оценщика, осуществляющего свою деятельность в рамках законодательства Российской Федерации. Основным требованием при оценке недвижимого имущества в рамках ипотечных кредитных продуктов Банка является привлечение юридического лица, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1. Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» и требованиям Банка, указанным в разделе 1 и 2 (далее – **Оценщик**).

1. Требования Банка к Оценщикам:

- 1.1. Осуществление деятельности на рынке оценочных услуг не менее 3-х лет (допускается рассмотрение вопроса о возможности привлечения Оценщика к оценке недвижимости, не удовлетворяющего указанному требованию, только по предварительному согласованию с Банком);
- 1.2. наличие в своем штате не менее 2-х физических лиц, заключивших трудовой договор с Оценщиком, имеющих страховые полисы и документы об образовании, подтверждающие получение ими профессиональных знаний в области оценочной деятельности, и являющихся членами одной из саморегулируемых некоммерческих организаций оценщиков, отвечающих требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (далее – **Штатные оценщики**).

2. Требования к процедуре проведения и результатам оценки.

Для проведения оценки Оценщик должен заключить с заказчиком оценки Договор (в соответствии со ст.ст. 9, 10 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998). Результат исполнения Оценщиком своих обязательств по Договору отражается в отчете об оценке объекта оценки (далее – **Отчет**), передаваемом заказчику.

В Отчете Оценщика должны быть указаны¹:

- дата составления и порядковый номер Отчета;
- основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения Оценщика;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки, а также информация о наличии незарегистрированной в Бюро технической инвентаризации перепланировке объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

¹ В рамках программ розничного ипотечного кредитования Банк принимает к рассмотрению Отчеты об оценке, отвечающие требованиям Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

К отчету должны прилагаться цветные фотографии объекта оценки с указанием даты проведения фотосъемки, в т.ч.:

при оценке Квартиры – придомовая территория, общий вид дома, подъезд (холл первого этажа), холл этажа нахождения квартиры, кухня и комнаты, санузлы, при наличии дефектов отделки пола, потолка или стен (подтеки, трещины и т.п.) – отдельные фотографии элементов потолка, пола или стен с дефектами.

при оценке Жилого дома (в т.ч. с земельным участком) – подъездная дорога, фасад дома, земельный участок, фотографии дополнительных построек на участке, фотографии внутренних помещений жилого дома, при наличии дефектов или повреждений жилого дома – их фотографии;

дополнительно при оценке земельного участка - фотографии объектов, влияющих на стоимость земельного участка (например: газопроводы и т.д.).

Отчет подписывается Штатным оценщиком, составившим Отчет, и заверяется печатью Оценщика.

3. Процедура одобрения привлечения (аккредитации) Оценщика Банком.

3.1. Для рассмотрения вопроса об аккредитации юридического лица в качестве Оценщика необходимо предоставить в Банк:

- ✓ письменное обращение Оценщика или потенциального заемщика (залогодателя) по ипотечным программам Банка с просьбой рассмотреть отчет об оценке Оценщика, не входящего в перечень аккредитованных Банком Оценщиков, либо об аккредитации последнего;
- ✓ следующие документы Оценщика:
 - ❖ Устав (нотариально удостоверенная копия);
 - ❖ Учредительный договор (нотариально удостоверенная копия) в случаях, установленных действующим законодательством;
 - ❖ Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (нотариально удостоверенная копия);
 - ❖ Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (оригинал либо нотариально заверенная копия). *Дата выдачи выписки регистрирующим органом должна быть не ранее 30 (Тридцати) календарных дней до даты предоставления в Банк.*
 - ❖ Образец Отчета об оценке.

3.2. Для подтверждения выполнения требования п. 1.2. предоставляются следующие документы, подтверждающие членство минимум двух Штатных оценщиков в одной из саморегулируемых некоммерческих организаций оценщиков:

- Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков (ЕГРСОО), выданная уполномоченным государственным органом, подтверждающая включение в ЕГРСОО саморегулируемой организации оценщиков (нотариально заверенная копия);
- Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, содержащая сведения о Штатном оценщике, выданная в соответствии с «Положением о порядке ведения реестра членов саморегулируемой организации оценщиков», утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 02 марта 2007 года № 69 (нотариально заверенная копия);
- Свидетельство, выданное саморегулируемой организацией оценщиков, подтверждающее членство Штатного оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (нотариально заверенная копия);

- Страховой полис, подтверждающий страхование ответственности Штатного оценщика перед третьими лицами (копия);
- Документы, подтверждающие образование Штатного оценщика в области оценочной деятельности (копии).
- Документы, подтверждающие оформление трудовых отношений с Оценщиком:
 - Трудовой договор, заключенный между Оценщиком и Штатным оценщиком (копия, заверенная Оценщиком);
 - Трудовая книжка, содержащая запись о приеме Штатного оценщика на работу к Оценщику (копия, заверенная Оценщиком).

Дополнительно Оценщиком может быть предоставлена справка по компании, рекламный проспект или иной аналогичный документ, содержащий информацию о партнерах, занимаемой доле рынка, специализации и др.

При принятии Банком решения об аккредитации Оценщика уполномоченный сотрудник Банка сообщает Оценщику (заемщику, залогодателю) о принятом решении, а в случае принятия положительного решения уведомляет о включении Оценщика в перечень аккредитованных Оценщиков.

Информация об аккредитованных Банком Оценщиках по программам ипотечного кредитования размещается в открытом доступе на сайте Банка в сети Интернет. При этом заемщик (залогодатель) вправе обратиться к любому Оценщику, соответствующему требованиям законодательства Российской Федерации. Отсутствие оценщика в перечне аккредитованных Банком Оценщиков не является основанием для отказа Банка от рассмотрения отчета об оценке.