



Утверждено
Приказом от _____ № _____

**Порядок
отбора оценочных организаций
для целей долгосрочного сотрудничества с
Банком СОЮЗ (АО)**

МОСКВА 2018

СОДЕРЖАНИЕ

I. Используемые термины и определения	3
1.1. Термины и определения.....	3
1.2. Сокращения.....	4
II. Общие положения.....	5
2.1. Принципы сотрудничества.....	5
2.2. Общие условия проведения отбора	5
2.3. Права и ответственность.....	7
III. Требования Банка.....	10
3.1. Требования к оформлению Предложения о партнерстве.....	10
3.2. Требования к Оценочным организациям.....	11
3.3. Перечень документов, предоставляемых Оценочной организацией.....	12
IV. Порядок взаимодействия служб Банка в рамках отбора/ периодической проверки оценочных организаций.....	15
4.1. Порядок взаимодействия служб Банка в рамках процедуры отбора	15
4.2. Порядок взаимодействия служб Банка в рамках периодической проверки.....	15
V. Приложения.....	18
5.1. Предложение о партнерстве.....	18
5.2. Анкета Оценочной организации.....	20
5.3. Требования к форме задания на оценку.....	22

Раздел I

Используемые термины и определения

1.1. Термины и определения

Банк – Банк СОЮЗ (акционерное общество)

Задание на оценку – рекомендованный Банком документ, который может выступать приложением к заключаемому между Клиентом/ Банком и Оценочной организацией Договору на оказание услуг по оценке, определяющий требования и основные исходные положения, необходимые для проведения оценки. Может быть как типовым, так и индивидуальным, в зависимости от специфики оцениваемого объекта.

Клиент – любое юридическое и/или физическое лицо, в том числе осуществляющее деятельность без образования юридического лица, обратившееся в Банк для получения банковской услуги в виде кредита и/или выступающее в качестве заёмщика, залогодателя, а также другие лица, являющиеся залогодателями, поручителями или гарантами по Кредитной сделке, которые предполагают воспользоваться услугами оценочной организации в части оценки принадлежащего им имущества и/или приобретаемого с использованием кредитных средств с целью передачи данного имущества в залог по предлагаемому Банком кредиту.

Оценочная организация – юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность, заключившее трудовые договора с двумя или более Оценщиками, либо физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя.

Оценочная организация (юридическое лицо), имеющая статус, рекомендованной Банком, персонифицируется с конкретными Оценщиками, с которыми у данной организации заключен трудовой договор и которые имеют право выступать исполнителем работ по оценке имущества.

Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из Саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учётом всех изменений и дополнений на дату проведения оценки, производящее оценку имущества и являющееся подписантом Отчёта об оценке имущества, направляемого в Банк.

Отчёт об оценке – документ, составленный в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Предложение о партнерстве (далее – Предложение) – письменное подтверждение Оценочной организацией ее согласия на сотрудничество с Банком на условиях, указанных в настоящем Порядке.

Рекомендованные Банком Оценочные организации – Оценочные организации, прошедшие процедуру отбора в соответствии с Порядком отбора, в отношении которых Банком была проведена проверка на соблюдение требований действующего законодательства РФ, требований Банка, и включенная в перечень оценочных организаций, рекомендованных Банком для сотрудничества.

Репутационные риски – риски, связанные с наличием подтверждённой негативной

информации об Оценочной организации/Оценщике, являющаяся основанием для отказа Банка в сотрудничестве с Оценочной организацией/Оценщиком, а именно:

- Судебные решения, подтверждающие некомпетентность или низкий профессионализм Оценщиков;
- Уголовные дела, возбуждённые в отношении Оценщиков и связанные с их профессиональной деятельностью;
- Претензии и дисциплинарные санкции со стороны саморегулируемых организаций и органов в сфере регулирования оценочной деятельности.
- Иная негативная информация о деловой репутации Оценочной организации, ее собственников или руководстве, препятствующая сотрудничеству с ней.

Система контроля качества – процедура, включающая контроль качества отчётов об оценке. Признаками наличия системы контроля качества у Оценочных организаций/Оценщиков могут быть:

- Наличие документально описанной системы контроля в виде стандартов (требований) организации к качеству отчётов либо подробных внутренних инструкций по порядку оценки и порядку проверки отчётов;
- Закрепление функций контроля отчётов за выделенным оценщиком – экспертом;
- Наличие обратной связи с клиентом.

Материально техническая база – наличие у Оценочной организации/Оценщика материальных активов. В качестве подтверждения наличия материальных активов могут рассматриваться документы, подтверждающие право распоряжаться недвижимым имуществом, офисной техникой и другим имуществом, необходимым для осуществления оценочных услуг.

Федеральные стандарты оценки – стандарты осуществления оценочной деятельности ФСО №№1-13, утвержденные соответствующими Приказами Минэкономразвития РФ, с учетом всех изменений и дополнений на дату проведения оценки.

1.2. Сокращения

АРБ – Ассоциация Российских Банков

ДЗА – Департамент по защите активов Банка.

ДККК – Департамент кредитования корпоративных клиентов Банка

ДРБ – Департамент розничного бизнеса Банка

УРЗ СУР – Управление по работе с залогами Службы управления рисками

ОРПА – Отдел по работе с проблемными активами корпоративного/розничного бизнеса Банка

СВПЗиРЗ – Служба взыскания проблемной задолженности и работы с залогами Банка

СРОО – Саморегулируемая организация оценщиков

ЮД – Юридический департамент Банка.

ФСО – Федеральные стандарты оценки

Раздел II

Общие положения

2.1. Принципы сотрудничества.

В целях защиты от некачественной оценки и повышения эффективности процесса кредитования, а также в целях защиты интересов Клиента, Банк формирует перечень оценочных организаций, рекомендованных для сотрудничества, отчеты которых принимаются для целей кредитования или иных целей связанных с Банком.

Стандарты требований Банка к уровню профессионализма оценщиков, заложенные в настоящем Порядке, гарантируют клиентам Банка высокое качество их работы.

Выбор Банком в качестве партнера конкретной оценочной организации означает признание Банком делового опыта и профессионализма оценочной организации, ее деловой репутации, гарантирующих качество предоставляемых оценочных услуг.

Партнерские отношения с конкретными оценочными организациями не ограничивают прав и возможностей заемщиков/ залогодателей по работе с другими оценочными организациями. Для оценки своих активов потенциальный заемщик/ залогодатель вправе обратиться к любому оценщику, соответствующему требованиям законодательства РФ. При этом Банк в целях защиты от некачественной оценки вправе провести оценку качества оказываемых услуг.

Оценочная организация включается в перечень рекомендованным Банком для сотрудничества на неограниченный срок при условии прохождения плановых (регулярных) или внеплановых проверок в соответствии с разделом II настоящего Порядка.

Требования Банка для отбора оценочных организаций для партнёрских отношений базируются на объективных показателях и являются публичными.

Критерии отбора оценочных организаций для целей долгосрочного сотрудничества разработаны на основе законодательства РФ в части оценочной деятельности и защиты конкуренции, а также «Рекомендаций по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками», разработанными комитетом АРБ по оценочной деятельности.

2.2. Общие условия проведения отбора оценочных организаций

2.2.1. Информация о требованиях к Оценочным организациям, документам, предоставляемым Оценочными организациями и используемыми для отбора партнеров Банка, размещается на официальном сайте Банка.

Предложение о сотрудничестве может направить в Банк любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы и физическое лицо, занимающееся индивидуальной предпринимательской деятельностью в области предоставления оценочных услуг.

Организацию работы с Оценочными организациями в Банке осуществляет Управление по работе с залогами Службы управления рисками.

Срок рассмотрения предложений составляет 30 (тридцать) рабочих дней со дня приёма предложения, сопровождаемого необходимым комплектом документов. В случае предоставления неполного комплекта документов Предложение о партнёрстве не

рассматривается.

При положительном результате рассмотрения Предложения Банк направляет в адрес Оценочной организации уведомление о результатах его рассмотрения, информация о включении в Перечень Оценочных организаций, рекомендованных Банком для сотрудничества, публикуется на официальном сайте Банка. При отрицательном результате рассмотрения Предложения, Оценочная организация не уведомляется.

Принятые на рассмотрение документы Банком не возвращаются и хранятся в УРЗ СУР.

Включение Оценочной организации в Перечень рекомендованных для сотрудничества означает возможность привлечения Оценочной организации к оценке имущества, рассматриваемого в качестве обеспечения по предоставляемым банком Кредитным продуктам.

2.2.2. Оценочная организация не может быть включена в Перечень рекомендованных Банком для сотрудничества в следующих случаях:

- В случае установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, предоставленных Оценочной организацией в составе Предложения;
- В случае не предоставления Оценочной организацией необходимых документов в составе Предложения;
- В случае установления факта проведения ликвидации Оценочной организации (юридического лица) или проведения в отношении Оценочной организации (юридического лица) процедуры банкротства (на любой стадии);
- В случае установления факта приостановления отдельных видов деятельности Оценочной организации (юридического лица) в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, а также в случае выявления действий Оценочной организации, носящих противоправный характер;
- В случае выявления репутационных рисков;
- В случае несоответствия предоставленных документов требованиям Банка, предъявляемым к Оценочным организациям, основанным на нормах действующего законодательства РФ, регламентирующего оценочную деятельность;
- В случае несоответствия предоставленных Оценочной организацией отчётов об оценке требованиям действующего законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, и Федеральным стандартам оценки;
- В иных случаях, связанных с нарушением Оценочной организацией действующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности.

2.2.3. Оценочная организация может быть исключена из Перечня рекомендованных Банком для сотрудничества в следующих случаях:

- Несоответствия требованиям данного Положения по факту проведения периодической/внеплановой проверки Оценочной организации, входящей в Перечень рекомендованных Банком для сотрудничества;
- Несоответствия предоставляемых услуг (отчётов об оценке имущества) Оценочной организации действующему законодательству Российской Федерации, регулирующему оценочную деятельность;
- Предоставления недостоверных результатов оценки, установления факта завышения/занижения стоимости имущества более чем на 15 (Пятнадцать) процентов по сравнению со стоимостью аналогичного имущества данного сегмента

рынка;

- Выявления в процессе проверки отчётов об оценке нарушений и/или ошибок, искажений, неправомерных допущений/выводов/обобщений/методологии, реализованной в отчёте об оценке;
- Выявления репутационных рисков;
- Применения к члену СРОО мер дисциплинарного взыскания;
- Установления факта прекращения Оценочной организации (юридического лица) оценочной деятельности;
- Установления факта проведения ликвидации Оценочной организации (юридического лица) или проведения в отношении Оценочной организации (юридического лица) процедуры банкротства;
- Установления факта приостановления отдельных видов деятельности Оценочной организации (юридического лица) в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, а также в случае выявления действий Оценочной организации, носящих противоправный характер;
- Иных выявленных нарушений.

Актуальный Перечень Оценочных организаций, рекомендованных Банком для сотрудничества, размещается на официальном сайте Банка. Ответственным за размещение информации о требованиях к Оценочным организациям, документам, предоставляемым Оценочными организациями, а также Перечня Оценочных организаций, является Начальник УРЗ СУР.

Оценочные организации, в отношении которых Банком было принято решение об исключении их из числа рекомендованных, могут быть включены в Перечень при повторной подаче документов, в соответствии с настоящим Порядком, но не ранее чем через 2 (Два) года.

2.3. Права и ответственность

2.3.1. Банк имеет право:

- Проводить периодическую (плановую и внеплановую) проверку Оценочной организации, которая осуществляется путём письменного запроса в Оценочную организацию, с предоставлением следующих документов:
 - Анкеты по форме, приведённой в Разделе V настоящего Порядка;
 - Документов, подтверждающих факт работы в Оценочной организации ранее заявленных оценщиков как исполнителей работ по оценке имущества для целей залога;
 - Полисов страхования гражданской ответственности на каждого заявленного оценщика;
 - А также иных документов по решению Банка, изложенных в данном Порядке.
 Срок предоставления документов Оценочной организацией устанавливает Банк, но не более чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты направления запроса.

- Осуществлять контроль соответствия отчётов об оценке, выполняемых Оценочными организациями, требованиям действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего правоотношения в сфере осуществления оценочной деятельности, который может проводиться:
 - При проведении проверки отчётов об оценке имущества, в том числе для целей залога в

рамках рассмотрения возможности выдачи кредита Клиентам Банка;

- При обнаружении в рамках проведения периодической проверки нарушений Оценочной организации требований Банка, а также действующего законодательства, регламентирующего оценочную деятельность в Российской Федерации;
 - По факту накопленной статистики (количество/качество) по прошедшим проверкам в Банке отчётам об оценке и выполненным для Клиентов Банка Оценочными организациями, рекомендованными для сотрудничества.
- В рамках полномочий, закреплённых в Порядке:
- Осуществлять последующий контроль качества предоставляемых услуг по всем продуктовым линейкам, проводить анализ соответствия и достоверности результатов оценки имущества;
 - Проводить рецензирование отчётов об оценке, выполненных Оценочными организациями, на соответствие действующему законодательству, регламентирующему оценочную деятельность в РФ, и Федеральным стандартам оценки.

2.3.2. Ответственность Оценочной организации.

В случае выявления фактов нарушения Оценочной организацией требований, изложенных в Порядке и/или действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, установления фактов недостоверности проведённой оценщиком оценки имущества в отношении Оценочной организации могут применяться следующие меры:

- Проведение переговоров с Оценочной организацией на предмет установления причин допущения в отчёте об оценке несущественных ошибок, нарушений (наличие которых не подразумевает возможность интерпретации отчёта об оценке как недостоверного) и принятия мер по их исключению в дальнейшей деятельности.
- Направление Банком по каналам электронной почты письма о вынесении предупреждения в адрес руководителя Оценочной организации о выявленных в Отчете об оценке фактах нарушений, ошибках и пр. с вынесением предупреждения о недопущении в будущем подобных фактов.
- Прекращение сотрудничества с Оценочной организацией и исключение ее из Перечня рекомендованных для сотрудничества.

Если в процессе рецензирования выявлено, что Отчет об оценке, выполненный рекомендованной Банком Оценочной организацией, не соответствует требованиям, указанным в настоящем Порядке, он направляется на доработку в данную Оценочную организацию.

В случае отказа от выполнения вышеуказанных работ Оценочная организация обязана направить в адрес Банка письмо с указанием объяснений в течении 1 (одного) рабочего дня с даты получения от Банка информации о передаче Отчета на доработку.

При не устранении указанных в данном пункте замечаний, а также по факту повторного допущения нарушений (наличие которых подразумевает возможность интерпретации отчёта об оценке как недостоверного), сотрудничество с Оценочной организацией прекращается. По факту применения мер, Оценочная организация информируется путём письменного уведомления, направляемого ответственным работником УРЗ СУР.

В случае исключения Оценочной организации из Перечня рекомендованных Банком,

выполненные ей Отчеты об оценке принимаются в течение 30 дней с даты исключения. Все направляемые в указанный срок Отчеты об оценке, выполненные исключенной Оценочной организацией, подлежат обязательному рецензированию УРЗ СУР.

Раздел III

Требования Банка

3.1. Требования к содержанию и оформлению Предложения о партнерстве

- сведения, которые содержатся в Предложениях, не должны допускать двусмысленных толкований;
- все документы, входящие в состав Предложения, должны быть составлены на русском языке;
- все подписи на документах, входящих в состав Предложения, должны быть оригинальными;
- финансово-бухгалтерские документы должны быть подписаны руководителем Оценочной организации и главным бухгалтером;
- Предложение должно быть четко напечатано. Подчистки и исправления не допускаются, за исключением исправлений, скрепленных печатью и заверенных подписью руководителя Оценочной организации – юридического лица или индивидуального предпринимателя;
- документы, представляемые в составе Предложения, должны быть заполнены по всем пунктам;
- верность копий документов, предоставляемых в составе Предложения, должна быть подтверждена печатью и подписью руководителя организации, если иная форма заверения не была установлена нормативными правовыми актами Российской Федерации. Копии документов должны быть заверены в нотариальном порядке в случае, если указание на это содержится в форме описи документов;
- все документы, предоставленные Оценочными организациями, должны быть скреплены печатью и заверены подписью руководителя Оценочной организации (для юридических лиц) или индивидуальным предпринимателем. Все документы, насчитывающие более одного листа, должны быть пронумерованы, прошиты, скреплены печатью и заверены подписью руководителя Оценочной организации – юридического лица или индивидуальным предпринимателем, в том числе на прошивке.

3.1.1. Предложение о партнерстве Оценочной организации составляется и направляется на имя Директора по рискам Банка. В Предложении должны быть отражены следующие обстоятельства:

- подтверждение ознакомления Оценочной организации с требованиями, предъявляемыми настоящим Порядком;
- обязательство неукоснительного соблюдения требований Банка, указанных в настоящем Порядке;
- выражение однозначного понимания возможных последствий неисполнения и/или нарушения требований Банка;

- выражение согласия с тем, что направление в Банк документов и аналитических материалов для рассмотрения кандидатуры Оценочной организации на предмет взаимодействия с Банком не является гарантией (основанием для возникновения обязательства со стороны Банка) внесения Оценочной организации в перечень рекомендованных Банком;
- выражение согласия с тем, что предоставленные Банку документы и аналитические материалы не подлежат возврату, в том числе в случае отказа Оценочной организации в долгосрочном сотрудничестве с Банком;
- выражение согласия с тем, что Банк самостоятельно определяет форму проведения выбора Оценочных организаций.

3.1.2. Форма Предложения о партнерстве приведена в Разделе V настоящего Порядка.

3.1.3. Непредставление необходимых документов в составе Предложения, наличие в таких документах недостоверных сведений об Оценочной организации/Оценщиках является основанием для не рассмотрения Банком Предложения о партнерстве.

3.2. Требования к Оценочным организациям

3.2.1. Оценочные организации должны соответствовать следующим требованиям:

- срок работы Оценочной организации на рынке оценочных услуг не менее 3 (трех) лет;
- наличие у Оценочной организации (юридического лица) в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено (для которых данная организация является основным местом работы), имеющих следующее¹:
 - а) документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами: высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ по профессиональной переподготовке;
 - б) действующий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по соответствующему направлению;
 - в) полис страхования Гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на сумму не менее 3 (трех) миллионов рублей;
 - г) членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
 - д) стаж работы в оценочной деятельности не менее 3 (трех) лет, подтвержденный документом об образовании и выпиской из СРОО;
- наличие документов, подтверждающих положительный опыт взаимодействия с кредитными организациями;

Предпочтительно:

- Наличие рекомендательных писем из саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются Оценщики, заявленные Оценочной организацией и заключившие с данной организацией трудовой договор;

¹ Требования распространяются также и на Оценщиков (физических лиц), зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей

- Наличие в штате организации не менее одного оценщика, имеющего международную сертификацию по общепризнанным в мире программам подготовки и повышения квалификации оценщиков (RISK, CCIM и т.п.).
- Наличие системы контроля качества выполняемых Оценщиком работ по оценке имущества (для юридических лиц);
- Наличие документов (рекомендательных писем от кредитных организаций, документов (писем), подтверждающих факт аккредитации при кредитных организациях), подтверждающих положительный опыт сотрудничества или взаимодействия с кредитными организациями;
- Отсутствие негативного опыта работы с Банком за последние 2 года, в частности отсутствие принятого ранее Банком решения в отношении Оценочной организации/Оценщика о прекращении взаимодействия с банком в рамках оценки имущества для целей залога;
- Присутствие в рейтингах оценочных компаний, составляемых Рейтинговым агентством «Эксперт РА» и иных рейтингах, составляемых ведущими рейтинговыми организациями РФ;
- Присутствие в списке компаний, рекомендованных для сотрудничества с АО «ДОМ.РФ» (ранее – АО «АИЖК»);
- Наличие материально-технической базы.

3.3. Перечень документов, предоставляемых Оценочной организацией

- Письменное Предложение о партнерстве.
- Опись переданных в Банк документов.
- Анкета Оценочной организации.
- Для Оценочной организации (юридическое лицо)²:
 - выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, датированная не ранее чем за 30 дней до даты ее предоставления в Банк, оригинал или нотариально заверенная копия;
 - копии формы № 1 «Бухгалтерский баланс» и формы № 2 «Отчет о прибылях и убытках» за два предыдущих года и последний отчетный период текущего года с отметкой налогового органа или с Протоколом приема налоговой отчетности (заверяется подписью руководителя и главного бухгалтера организации и печатью организации);
 - в случае применения упрощенной системы налогообложения копии налоговых деклараций по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за два предыдущих года (заверяется подписью руководителя и главного бухгалтера организации и печатью организации);
 - Копия паспорта (страницы 2, 3 и страница места регистрации):
 - а) учредителей (собственников) Оценочной организации;
 - б) лица, являющегося единоличным исполнительным органом Оценочной организации;

² Копии документов заверяются руководителем и печатью оценочной организации. В случае если у оценочной организации в Банке открыт текущий счет, повторно учредительные документы в Банк могут не направляться.

- в) Оценщиков, с которыми у юридического лица заключен трудовой договор и которые номинируются на право выступать исполнителями работ по оценке имущества Клиентов в рамках взаимодействия Оценочной организации с Банком.
- Для Оценщиков, с которыми Оценочной организацией (юридическим лицом) заключен трудовой договор и которые номинируются на право выступать исполнителями работ по оценке имущества Клиентов в рамках взаимодействия Оценочной организации (юридического лица) с Банком, предоставляются³:
- Копия паспорта гражданина РФ;
 - копия Трудового договора, заключенного Оценочной организацией (юридическим лицом) с Оценщиком;
 - копия полиса страхования гражданской ответственности Оценщика;
 - согласие Оценщика на обработку персональных данных;
 - оригинал информационной выписки от саморегулируемой организации оценщиков, датированной не ранее чем за 30 (тридцать) дней до даты ее предоставления в Банк, содержащей следующую информацию:
 - Ф.И.О. оценщика, № записи в реестре СРОО, дата включения в СРОО;
 - Место и характер работы (основное или совместительство);
 - Сведения об образовании и повышении квалификации;
 - Стаж и опыт работы, общий и по оценке;
 - Количество подписанных отчетов за последние два года с указанием видов объектов;
 - копия трудовой книжки;
 - копии документов об образовании, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в высших государственных или частных учебных заведениях, специально созданных для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) высших государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - копии действующих квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности по соответствующим направлениям;

при наличии:

- копии документов об успешном прохождении обучения и сертификации по общепризнанным в мире программам подготовки и повышения квалификации оценщиков - RICS, CCIM и т.п.;
 - копии документов, подтверждающих наличие материально-технической базы.
- Для Оценщика, осуществляющего оценочную деятельность в рамках индивидуальной предпринимательской деятельности, который номинируется на право выступать исполнителями работ по оценке имущества Клиентов в рамках взаимодействия Оценочной организации (индивидуального предпринимателя) с Банком, предоставляются обязательно:
- копия свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;
 - копия свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных после 01.01.2004;
 - копия полиса страхования гражданской ответственности Оценщика;
 - согласие Оценщика на обработку персональных данных;
 - оригинал информационной выписки от саморегулируемой организации оценщиков, датированной не ранее чем за 30 (тридцать) дней до даты ее предоставления в Банк, содержащей следующую информацию:

³ Копии документов заверяются руководителем и печатью оценочной организации.

- Ф.И.О. оценщика, № записи в реестре СРОО, дата включения в СРОО;
- Место и характер работы (основное или совместительство);
- Сведения об образовании и повышении квалификации;
- Стаж и опыт работы, общий и по оценке;
- Количество подписанных отчетов за последние два года с указанием видов объектов;
- копия трудовой книжки;
- копия паспорта (страницы 2, 3 и страница места регистрации);
- копии документов об образовании, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в высших государственных или частных учебных заведениях, специально созданных для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) высших государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации,
- копии действующих квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности по соответствующим направлениям;

при наличии:

- копии документов об успешном прохождении обучения и сертификации по общепризнанным в мире программам подготовки и повышения квалификации оценщиков - RICS, CCIM и т.п.;
 - Копии документов, подтверждающих наличие материально-технической базы.
- Образцы Отчетов, по каждому из типов имущества для оценки которого планируется привлечение Оценочной организации (жилая недвижимость, земельные участки, коммерческая недвижимость, оборудование, акции/доли в УК, АЗС, подвижной ж/д состав, пр.).

Раздел V Приложения

5.1. Предложение о партнерстве

Дата, исх №

Директору по рискам Банка
СОЮЗ (АО)

Предложение о партнерстве

Изучив требования, предъявляемые Банком СОЮЗ (АО), далее по тексту – Банк, к документам, необходимым для предоставления с целью рассмотрения оценочной организации в качестве исполнителя услуг по оценке имущества Клиентов Банка, предполагаемого в качестве залога, к оценочным организациям и оценщикам, а также рекомендации по оформлению Отчетов об оценке _____

(наименование оценочной организации /Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

в лице _____

(наименование должности, Ф.И.О. руководителя, для юридического лица)

сообщает о согласии взаимодействовать с Банком на условиях, установленных в Порядке отбора оценочных организаций, и направляет настоящее Предложение.

Прошу рассмотреть возможность включения */наименование Оценочной организации/* в Перечень рекомендованных для сотрудничества с Банком Оценочных организаций.

В полной мере осознавая возможные последствия неисполнения и/или нарушения указанных требований и условий сотрудничества, */наименование оценочной организации/* принимает на себя обязательство их неукоснительного соблюдения;

– */наименование оценочной организации/* выражает согласие с тем, что направление в Банк документов и аналитических материалов для рассмотрения на предмет осуществления взаимодействия */наименование Оценочной организации/* с Банком не является гарантией (основанием для возникновения обязательств со стороны Банка) признания соответствия оценщика/оценочной организации требованиям Банка, размещенным на сайте Банка <http://www.banksoyuz.ru/ru/>, и внесения */наименование оценочной организации/* в Перечень рекомендованных Банком для сотрудничества Оценочных организаций, а также с тем, что предоставленные Банку документы и аналитические материалы не подлежат возврату, в том числе в случае отказа во взаимодействии с Банком.

Ниже подписавшиеся оценщики */наименование оценочной организации/* ознакомлены со ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с которой убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Перечень документов, аналитических материалов и сведений представлен в Приложении к настоящему Предложению.

Сообщаем, что для оперативного уведомления нас по вопросам организационного характера нами уполномочен (Ф.И.О., контактный телефон работника организации).

С уважением,

Директор /наименование Оценочной организации/

_____/_____
(Подпись) Ф. И. О.

« » _____ 200__ г.

М.П.

/Ф.И.О. Оценщика (ов)/

_____/_____
(Подпись) Ф. И. О.

5.2. Анкета Оценочной организации

1.	Полное и сокращенное наименования организации и ее организационно-правовая форма: (на основании Учредительных документов установленной формы (устав, положение, учредительный договор), свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц)/Ф.И.О. физического лица - индивидуального предпринимателя	
2.	Регистрационные данные: 2.1 Дата, место и орган регистрации юридического лица, регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (на основании Свидетельства о государственной регистрации) Паспортные данные для – индивидуального предпринимателя	
2.1	ИНН / КПП	
2.2	ОГРН /Дата регистрации	
2.3	ОКПО	
3	Юридический адрес/место жительства индивидуального предпринимателя	
	Страна	
	Адрес	
4.	Фактический адрес	
	Федеральный округ	
	Адрес	
	Контактный телефон стационарной связи	
	Контактный телефон мобильной связи	
	Факс	
	Адрес электронной почты	
5.	Официальный сайт Оценщика	
	Банковские реквизиты (может быть несколько):	
	Наименование обслуживающего банка	
	Расчетный счет	
6.	Корреспондентский счет	
	БИК	
7.	Срок деятельности Оценочной организации (с учетом правопреемственности)	
8.	Размер уставного капитала (для юридических лиц)	
9.	Номер и почтовый адрес Инспекции Федеральной налоговой службы, в которой Оценочная организация зарегистрирована в качестве налогоплательщика	
10.	Сведения о дочерних и зависимых предприятиях, аффилированных лицах (о лицах, входящих с Оценочной организацией в одну группу лиц (в ред. ст. 105, 106 ГК Российской Федерации, ст.9 Федерального закона «О защите конкуренции»), в том числе об аффилированных лицах (в соответствии с определением понятия «аффилированного лица» в статье 4 Федерального закона «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности» № 948-1 от 22.03.1991 г.))	
11.	Учредители (собственники) Оценочной организации (Ф.И.О., дата и место рождения, номер паспорта, кем и когда выдан, адреса регистрации и фактического проживания)	
12.	Руководитель Оценочной организации (Ф.И.О., дата и место рождения, номер паспорта, кем и когда выдан, адреса регистрации и фактического проживания, стаж работы в данной организации, контактный телефон)	
13.	Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
14.	Страховые организации, в которых была застрахована ответственность Оценочной организации за последние 2 года (наименование страховой организации, места их нахождения, контактные телефоны, периоды страхования)	
15.	Наличие практики привлечения сторонних Оценщиков (по договорам возмездного оказания услуг или иным аналогичным по сути договорам) к подготовке отчетов об	

	оценке, выполняемых для Заказчиков	
15.	Совокупная среднесписочная численность штатных Оценщиков с указанием профиля деятельности, чел.	
16.	Среднее количество выполняемых Оценочной организацией отчетов об оценке объектов жилой недвижимости (в т. ч. предназначенных для сезонного проживания), отчетов в месяц за последний год	
17.	Максимальное количество отчетов об оценке объектов жилой недвижимости (права собственности / права требования на получение в собственность квартиры в многоквартирном жилом доме), возможное к подготовке Оценочной организацией в рамках предполагаемого сотрудничества с Банком, отчетов в месяц	
18.	Банки (кредитные организации), в которых(-ми) Оценочная организация обслуживалась/обслуживается (наименование банка /кредитной организации, места их нахождения, контактные телефоны)	
19.	Информация о выполненных за последний год работах по оценке имущества (указать наименование организации, для которой выполнялась оценка, вид оцениваемого имущества, № и дата договора на оценку (не более 15 договоров))	

20. Сведения об оценщиках (физических лицах).

№ п/п	Ф.И.О., дата и место рождения	Паспортные данные, место регистрации/место фактического проживания (не указывается если совпадает с местом регистрации)	Должность, реквизиты трудового договора	Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Реквизиты квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по соответствующему направлению	Наименование саморегулируемой организации (СРО) и реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Реквизиты документа, подтверждающего о факт обязательного страхования ответственности, размера страховой суммы, срок действия полиса	Стаж работы в оценочной деятельности
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Мы, нижеподписавшиеся, заверяем правильность всех данных, указанных в анкете, подтверждаем сведения:

- об отсутствии невыполненных обязательств перед государственными внебюджетными фондами Российской Федерации и бюджетами всех уровней;
- о том, что в отношении нашей организации не проводится процедура банкротства.

С проверкой достоверности и обработкой указанных персональных данных согласны.

Ф.И.О. Оценщика (ов)

_____ ФИО

подпись

Руководитель Оценочной организации

_____ ФИО

подпись

Главный бухгалтер

М.П. _____ ФИО

подпись

Дата

5.3. Требования к форме задания на оценку

1. **Отчет должен соответствовать требованиям федерального законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, стандартов и правил, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков.**
 2. **Отчет об оценке должен быть оформлен с учетом следующих требований и содержать следующие сведения:**
 - 2.1. Представлен как в печатном, так и в электронном виде, либо на съемном электронном носителе информации (CD/DVD-диске). *(Требования Банка)*
 - 2.2. Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан Оценщиком или Оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью Оценщика или Оценщиков либо печатью юридического лица, с которым Оценщик или Оценщики заключили трудовой договор. *(№ 135-ФЗ⁴ ст.11, ФСО⁵ № 3 п. 6)*
 - 2.3. Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований ФСО №3. *(№ 135-ФЗ ст.11, ФСО № 3 п. 7)*
 3. **Отчет в обязательном порядке должен содержать следующие требования:**
 - 3.1. Дата определения стоимости объекта оценки, дата составления отчета (не более 3х месяцев с даты оценки), дата проведения оценки. *(№ 135-ФЗ ст. 11 Требования Банка)*
 - 3.2. Порядковый номер *(№ 135-ФЗ ст.11)*
 - 3.3. Задание на оценку должно содержать следующую информацию: *(ФСО № 1 Раздел IV, ФСО № 3 п. 8а, ФСО №9 п.10-11, 18)*
 - a) Объект оценки; *(ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 1 п.21а)*
 - b) Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости; *(ФСО №1 п.21б)*
 - c) Цель оценки; *(ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 1 п.21в, ФСО №9)*
 - d) Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки (определение рыночной либо инвестиционной, ликвидационной или кадастровой стоимости для соответствующих целей). Если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки); *(ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 1 п.21г, ФСО № 2 п.п. 5,7-8, ФСО №9 п. 5-8)*
 - e) Вид стоимости; *(ФСО № 1 п.21д), Рыночная и ликвидационная (Требования Банка)*
 - f) Дата оценки; *(ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 1 п.21е)*
 - g) Допущения, на которых должна основываться оценка; *(ФСО № 1 п.21ж)*
 - h) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки; *(ФСО № 1 п.21з)*
- Уточняющие требования при оценке недвижимости: ФСО №7 п. 8-9*
- Уточняющие требования при оценке машин и оборудования: ФСО №10 Раздел III*
- Уточняющие требования при оценке бизнеса: ФСО №8 п. 5*
- i) Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют. *(Дополнительно рекомендовано ФСО №9 п.10)*
- Уточняющие требования при оценке недвижимости: ФСО №7 п.5*

⁴ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁵ Федеральный стандарт оценки.

- 3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки, а также информация о привлечении отраслевых экспертов в случае невозможности проведения оценки без их привлечения. (ФСО № 3 п.8д, ФСО №9 п.18)
- 3.5. Допущения, используемые при проведении оценки объекта оценки. (ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 3 п.8в, ФСО №9 п. 13-17)
- 3.6. Применяемые стандарты оценки, используемые при проведении оценки. Обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки. (№ 135-ФЗ ст.11, ФСО № 3 п. 8б)
- 3.7. Сведения о Заказчике оценки. (ФСО №3 п.8г)
- 3.8. Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводивших оценку: (№ 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8г)
- фамилия, имя и (при наличии) отчество Оценщика (Оценщиков);
 - место нахождения Оценщика;
 - сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;
 - информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
- 3.9. Сведения об объекте оценки:
- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; (№ 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8ж)
 - Подробное описание состава объекта оценки, его расположения (нахождения); (Требования Банка)
 - Сведения об имущественных правах на объект оценки; (Требования Банка)
 - Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; (ФСО №3 п.8ж)
 - Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки; (Требования Банка)
 - Информация о текущем использовании объекта оценки; (Требования Банка)
 - Информация о техническом состоянии объекта оценки, первоначальной и остаточной балансовой или кадастровой стоимостей, окружения, обеспеченности инженерными сетями, транспортной доступности (где это применимо в соответствии с видом объекта оценки); (Требования Банка)
 - Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (напр., окружение, технология производства и пр.); (Требования Банка)
 - К описанию объекта оценки прикладывается акт осмотра Оценщиком объекта оценки с приложением фотографий. (Требования Банка)
- 3.10. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер, балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). (№ 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8ж)
- 3.11. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. (№ 135-ФЗ ст.11)
- 3.12. Иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. (№ 135-ФЗ ст.11)
- 3.13. Основные факты и выводы:
- Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки; (ФЗ-135 ст. 9, 11, ФСО № 3 п.8е)
 - Общая информация, идентифицирующая объект оценки; (ФСО №3 п.8е)
 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; (ФСО №3 п.8е)

- d) Итоговое значение стоимости объекта оценки после согласования результатов должно быть представлено в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений и выражено в рублях Российской Федерации с НДС и без НДС; (ФСО №1 п. 27, ФСО № 3 п.8е, ФСО №3 п.14, требование Банка)
- e) Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. (ФСО №3 п.8е)
- 3.14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. (ФСО № 3 п. 8з)
Уточняющие требования при оценке недвижимости: ФСО №7 Раздел V
Уточняющие требования при оценке машин и оборудования: ФСО №10 Раздел IV
Уточняющие требования при оценке бизнеса: ФСО № 8 п. 6
- 3.15. Анализ ликвидности объекта оценки с указанием потенциальных покупателей (при наличии), условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции. (Требования Банка)
- 3.16. Анализ прав, а также обременений на объект оценки для целей залога. (Требования Банка)
- 3.17. Анализ наиболее эффективного использования. В случае предполагаемого наиболее эффективного использования, отличного от текущего, обязательно документальное подтверждение всех разрешений, согласований, проектов и экспертных заключений. (Требования Банка)
- 3.18. Анализ ретроспективных данных бухгалтерского учета, данных бизнес планов и их корреляция с прогнозируемым денежным потоком. (Требования Банка)
- 3.19. Доходный подход – обоснование выбора и методов в рамках подхода, описание процесса с приведением расчетов: (ФСО № 1 п. 15-17, ФСО № 3 п.8и)
Уточняющие требования при оценке недвижимости: ФСО №7 п.23
Уточняющие требования при оценке машин и оборудования: ФСО № 10 п.15
Уточняющие требования при оценке бизнеса: ФСО № 8 п.9
- a) рекомендуемая область применения доходного подхода. (ФСО № 1 п. 16)
- 3.20. Затратный подход – обоснование выбора и методов в рамках подхода, описание процесса с приведением расчетов: (ФСО № 1 п. 18-20, ФСО № 3 п. 8и)
Уточняющие требования при оценке недвижимости: ФСО № 7 п.24
Уточняющие требования при оценке машин и оборудования: ФСО № 10 п.12, 14
Уточняющие требования при оценке бизнеса: ФСО № 8 п.11
- a) Рекомендуемая область применения затратного подхода; (ФСО № 1 п. 19)
Уточняющие требования при оценке недвижимости: ФСО № 7 п.24а-в
- b) Определение затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки; (ФСО № 1 п.18)
Уточняющие требования при оценке недвижимости: ФСО № 10 п.14б-г
- c) Определение износа и устареваний, прибыли предпринимателя; (Требования Банка)
- d) Обоснование расчета (подбор аналогов, полнота и последовательность используемых материалов). (Требования Банка)
- 3.21. Сравнительный подход – обоснование выбора и методов в рамках подхода, описание процесса с приведением расчетов: (ФСО № 1 п. 12-14, ФСО № 3 п.8и)
Уточняющие требования при оценке недвижимости: ФСО № 7 п.22