

УТВЕРЖДЕНО
Приказом генерального директора
Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»
от «02» марта 2015г.
№ 2015 -03/02
(в ред. приказа №2016-04/08 от 15.04.2016)

Регламент взаимодействия

с оценочными компаниями № РГ-ОЦК-201/ _____

Санкт-Петербург

«__» _____ 201__ года

Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», в лице генерального директора Назарова В.Б., действующего на основании Устава, (далее – **Общество**), и _____ в лице _____ действующего на основании _____, (далее – **Оценочная компания**),

вместе именуемые **Стороны**, согласовали настоящий Регламент взаимодействия между Обществом и Оценочной компанией (далее – Регламент).

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Регламент согласовывается между Обществом и Оценочной компанией в соответствии с условиями «Положения о взаимодействии с контрагентами АО «СПб ЦДЖ» (далее – Положение о взаимодействии).
- 1.2. Настоящий Регламент устанавливает порядок взаимодействия между Оценочной компанией и Обществом в процессе оценки рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения, являющегося предметом залога (далее – Объект оценки), по ипотечным и жилищным программам, реализуемым Обществом. Список программ, реализуемых Обществом размещен на сайте Общества www.gorcenter.spb.ru.
- 1.3. Общество реализует собственные программы и программы АО «АИЖК». Информация о порядке работы по программам АО «АИЖК» размещается на сайтах www.ahml.ru, иных сайтах (далее – сайты АО «АИЖК»). Общество вправе установить Оценочной компании определенную программу и определенный вид взаимодействия, о чем направить Оценочной компании официальное письмо.
- 1.4. Оценочная компания при подготовке отчетов об оценке Объекта оценки (далее – Отчет об оценке) руководствуется требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), Правилами оценочной деятельности саморегулируемой организацией оценщиков (СРОО), требованиями Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27 июля 2006 года.
- 1.5. Оценочная компания должна руководствоваться требованиями действующих ФСО, самостоятельно отслеживать изменения в ФСО и оперативно вносить корректировки в составляемые отчеты об оценке и регламенты работы. В части, непротиворечащей указанным требованиям, Оценочная компания должна руководствоваться требованиями программ Общества.
- 1.6. Оценочная компания должна информировать Общество в течение 5 рабочих дней после выхода изменений в ФСО или законодательство об оценочной деятельности о вносимых изменениях в Отчет об оценке и регламенты работ. В случае, если изменения в

законодательство не затрагивают взаимодействие Общества и оценочной компании, Оценочная компания должна аргументировано информировать Общество об отсутствии необходимости внесения каких-либо корректировок.

- 1.7. Оценочная компания обязуется подтверждать соответствие компании требованиям Федерального Закона в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании с указанием перечня оценщиков, реквизитов их полисов (договоров) страхования ответственности и свидетельств о членстве в СРОО, информации о прохождении ими переподготовки. Подтверждение производится при составлении каждого Отчета об оценке путем приложения к Отчету об оценке справки Оценочной компании, заверенной руководителем, датированной датой составления Отчета об оценке.
- 1.8. Настоящий Регламент распространяет свое действие на взаимодействие Оценочной компании с партнерами Общества, список которых размещен на сайте Общества www.gorcenter.spb.ru. Термин Общество в данном случае равноприменим для понятия Партнер общества.
- 1.9. В случае, если объект оценки принадлежит Обществу или АО «АИЖК» на праве собственности, порядок его оценки определяется отдельными договорами, которые заключаются в соответствии с законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» № 223-ФЗ от 18 июля 2011 года. Если по требованиям указанного закона требуется проведение конкурентных способов закупок, информация о проведении таких закупок размещается на официальном сайте для публикации документов о закупках www.zakupki.gov.ru, а так же на сайте Общества www.gorcenter.spb.ru в соответствующем разделе и выбор Оценочной компании проводится в рамках «Положения о закупке товаров, работ и услуг для нужд Акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья».
- 1.10. Иные виды взаимодействия между Оценочной компанией и Обществом, за исключением указанных в п. 1.2. настоящего Регламента, устанавливаются путем заключения отдельных договоров. В процессе исполнения заключенных договоров между Оценочной компанией и Обществом, положения настоящего Регламента не применяются.

2. Общие принципы взаимодействия

- 2.1. Порядок обмена между Обществом и Поставщиком документами, содержащими персональные данные физических лиц в соответствии с законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27 июля 2006 года, определяется «Инструкцией о порядке работы на закрытых серверах Общества по обмену информацией с партнерами», размещенной на сайте Общества. Оценочная компания должна произвести подключение к закрытому серверу Общества в течение не более чем 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Регламента.
- 2.2. Оценочная компания должна регулярно предоставлять в Общество актуальные документы по Оценочной компании и сотрудникам, отвечающим за подготовку Отчета об оценке (далее оценщик), уполномоченным подписывать Отчеты об оценке по программам, реализуемым Обществом.
 - 2.2.1. Требования к необходимым документам содержатся на сайтах Общества и сайтах АО «АИЖК».
 - 2.2.2. Оценочная компания самостоятельно отслеживает изменения в части требуемых документов на указанных сайтах.
- 2.3. Оценщик должен самостоятельно на основании информации на сайтах Общества и сайтах АО «АИЖК» отслеживать изменения требований к составлению Отчета об оценке и требования, предъявляемые к Оценочной компании/оценщику, подписывающему Отчет об оценке. Отчёты об оценке, не соответствующие актуальным на дату предоставления отчёта, требованиям к составлению отчётов к рассмотрению не принимаются (отправляются на доработку, доработка должна быть реализована в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента представления замечаний).

- 2.4. Стороны договорились разместить на официальных сайтах Сторон информацию о факте сотрудничества в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Регламента и поддерживать эту информацию в актуальном состоянии в разделе сайта, касающемся предоставления услуг физическим лицам, в течение всего срока действия настоящего Регламента.
- 2.5. Стороны обмениваются контактной информацией, необходимой для исполнения настоящего Регламента должным образом, обмен информацией осуществляется через официальных представителей сторон. Стороны обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменений уведомлять друг друга об изменении информации, существенной для взаимодействия:
 - 2.5.1. о руководящем составе Сторон и полномочиях лиц, имеющих право подписей на документах, связанных с проведением оценки жилых помещений;
 - 2.5.2. об изменении учредительных документов Сторон, лицензиях Сторон, местоположении Сторон, в том числе обособленных подразделений;
 - 2.5.3. об ответственных сотрудниках Сторон, их телефонах и электронных адресах, их отсутствии на рабочем месте длительный период (например, очередной отпуск), переводе или увольнении;
 - 2.5.4. о применяемых Оценочной компанией тарифах при оказании услуг физическим лицам.При подписании настоящего Регламента, Общество может предоставить Оценочной компании бланки для заполнения контактной информации.
- 2.6. Для целей электронной переписки в рамках настоящего Регламента Общество использует следующие электронные ящики
 - 2.6.1. Электронный ящик osenska@spbcdg.ru используется для приема сообщений от Оценочных компаний по текущей работе, связанной с информированием о факте размещения Отчета об оценке в VPN-доступе и ином информировании Общества. Оценочная компания информирует Общество исключительно по Отчетам об оценке, подготовленным в рамках Уведомлений о кредитовании, выданных Обществом.
 - 2.6.2. Электронный ящик expert@spbcdg.ru используется для приема запросов от Оценочных компаний по вопросам соответствия предмета залога требованиям Общества и для отправки Оценочным компаниям информации о выявленных замечаниях в Отчете об оценке.
 - 2.6.3. Электронный ящик infrastructure@spbcdg.ru используется для приема запросов, не указанных в пп. 2.6.1. и 2.6.2. настоящего Регламента, в том числе вопросов, связанных с информированием Общества в соответствии с пп. 2.2. и 2.5. настоящего Регламента.
- 2.7. Порядок документооборота при проведении оценки рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения и проверке Отчета об оценке, установлены Разделами 3 и 4 настоящего Регламента.

3. Порядок взаимодействия при проведении оценки

- 3.1. Порядок взаимодействия между заказчиком Отчета об оценке (физическим лицом) и Оценочной компанией, устанавливается Оценочной компанией самостоятельно с соблюдением требований, указанных в настоящем Регламенте.
- 3.2. Общество рекомендует при взаимодействии с Заказчиком Отчета об оценке использовать Заявку на проведение оценки для целей кредитования (Приложение №1 к настоящему Регламенту) и запрашивать у Заказчика Уведомление о возможности кредитования или Уведомление о возможности предоставления жилищного займа (далее – Уведомление Общества) (формы размещены на соответствующих сайтах Обществ).

Заказчик отчета вправе, по согласованию с оценщиком, включить в заявку на проведение оценки дополнительный объем исследований, предполагающий получение оценщиком дополнительных к упомянутым в Приложении №1 к настоящему Регламенту результатам оценки расчетных величин, при этом суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, указывать не требуется.

- 3.3. При составлении отчета, Оценочная компания производит расчет рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки согласно определений, содержащихся в ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденном Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 года №255, что должно быть отражено в Задании на оценку. При расчетах стоимостей Оценщик руководствуется требованиями, установленными ФСО, действующими на дату составления Отчета об оценке.
- 3.4. Рассчитанные стоимости округляются до целых тысяч рублей, округление производится в меньшую сторону путем замены цифры рублей нулями.
- 3.5. Обязательной частью отчета является Раздел «Основные факты и выводы» (Приложение №2 к настоящему Регламенту), остальную часть Отчета об оценке оценщик составляет в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность, указывая в Отчете об оценке перечень действующих законодательных актов в области оценки. Требования по порядку заполнения обязательной части отчета указаны на сайтах АО «АИЖК».
- 3.6. При проведении оценки и составлении Отчета об оценке, Оценочная компания/оценщик должна соблюдать следующие обязательные требования Общества:
 - 3.6.1 В соответствии с ФСО "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611) (далее ФСО №7) Отчет об оценке составляется только на основании личного осмотра жилого помещения Оценочной компанией с обязательным указанием данных о сотруднике, производившем осмотр, в Отчете об оценке;
 - 3.6.2 Заказчиком Отчета об оценке рекомендуется указывать физическое лицо, указанное как основной Заемщик в Уведомлении Общества. Указывать реквизиты Уведомления Общества и проверять срок его действия.
 - 3.6.3 Задание на оценку должно соответствовать требованиям, указанным в ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №256) и ФСО №7, а также иных специализированных ФСО по мере их принятия. В случае изменения этих требований Оценочная компания оперативно вносит корректировки в состав информации, содержащейся в Задании на оценку.
 - 3.6.4 Фотофиксация объекта оценки производится качественной фототехникой, в светлое время суток, фотографии должны быть четкими и представлять все существенные элементы объекта. Фотографии объекта оценки должны предоставлять пользователям Отчета об оценке однозначную и объективную информацию о состоянии многоквартирного дома, окружающей территории и самого объекта оценки.
 - 3.6.5 При составлении Отчета об оценке сравнительным подходом Оценочная компания использует не менее 10 (десяти) объектов – аналогов, имеющих с объектом оценки сходные потребительские качества и выбирающиеся в соответствии с пп. п. 22 ФСО №7.
 - 3.6.6 При составлении Отчета Оценщик должен проводить и отражать информацию в соответствии с требованиями раздела V ФСО №7, а также иных специализированных ФСО по мере их принятия.
 - 3.6.7 Отчет должен содержать согласие на обработку персональных данных (СОПД) от всех физических лиц, персональные данные которых упоминаются в Отчете об

оценке как в самом тексте отчета, так и в прилагаемых к отчету документах. Рекомендуемая форма СОПД размещена на сайте Общества.

- 3.6.8 В соответствии с ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254) (далее ФСО №3) в Отчете об оценке в обязательном порядке должны содержаться копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и подтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объекту оценки (при их наличии). При этом, Оценочная компания на свое усмотрение определяет состав документов, необходимых для осуществления оценки недвижимого имущества, руководствуясь требованиями к содержанию отчетов об оценке саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В Отчете об оценке в обязательном порядке должен содержаться перечень приложенных документов и вывод оценщика о достаточности этих документов для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- 3.6.9 При отражении в отчете сведений, которые являются обязательными для занесения в ЕГРП (информация об адресе предмета оценки, включая факт указания внутригородского района, общей площади, иной информации в зависимости от текущих требований регистрационной службы), оценщик должен руководствоваться тем же источником информации, которым будет руководствоваться регистрационная служба. Оценщик самостоятельно отслеживает изменения специфики работы регистрационной службы. При указании информации в Отчете, оценщик должен сделать указание на источник информации (документ, ресурс в сети интернет). Общество рекомендует использовать информацию с он-лайн сервисов государственных организаций, с указанием адреса использованного ресурса в сети Интернет и приложением распечатки с указанного ресурса.
- 3.6.10 Оценщик имеет право руководствоваться для составления Отчета об оценке сведениями из баз данных (как внутренних, так и внешних) и результатами визуального осмотра/экспертного мнения. При указании таких данных в Отчете об оценке, Оценщик должен указать источник получения информации.
- 3.6.11 При составлении Раздела «Основные факты и выводы» в случае отсутствия у оценщика данных для заполнения полей, следует в соответствующих графах указывать «нет»/«сведения отсутствуют»/«н.д.»/«—».
- 3.6.12 Предполагаемое использование результатов оценки указывается оценщиком на основании Заявки на проведение оценки и Уведомления о возможности кредитования.
- 3.6.13 В отчете должны содержаться определения понятий, которые использует оценщик, в случае, если они не установлены законодательно. К таким понятиям относятся описание видов уровня отделки, описание уровней ликвидности объекта, описание состояния прилегающей территории и иные аналогичные понятия. Недопустимо использование понятия «хорошее», «удовлетворительное» без определения, какие именно свойства описываемого объекта оценщик включает в это понятие.
- 3.6.14 В случае выявления на основании документов или визуального осмотра незаконных перепланировок, оценщик должен:
- Произвести описание перепланировки, в качестве иллюстраций непосредственно в тексте описания должны быть приложены иллюстрирующие описание фотографии;
 - В зависимости от выявленной перепланировки, оценщик должен указать в Отчете об оценке один из следующих выводов:
 - 1) «Выявленная перепланировка относится к списку несущественных перепланировок/переоборудования, не требующих согласования»;

2) «Выявленная перепланировка относится к списку недопустимых перепланировок и должна быть согласована до оформления Кредитного договора»

3) «Выявленная перепланировка является существенной и подлежит согласованию в установленном законодательством порядке, обязательного согласования перепланировки до оформления Кредитного договора не требуется».

Оценщик должен обосновать сделанный им вывод, приведя ссылки на законодательные акты или рекомендации Общества, или АО «АИЖК».

Если оценщик не выявил наличие незаконных перепланировок, следует в Отчете об оценке указывать «На основании визуального осмотра и анализа предоставленной документации, Оценщик сделал вывод об отсутствии в предмете оценки самовольных/незаконных перепланировок».

3.6.15 Отчет об оценке распечатывается на качественной множительной технике, все диаграммы и фотоматериалы должны быть распечатаны в цветном виде без существенного искажения цветопередачи. Отчет должен быть прошит и пронумерован.

3.7. Физическое лицо выбирает Оценочную компанию самостоятельно на основании информации, содержащейся на сайте Общества. Общество вправе предоставить физическому лицу по его запросу сокращенный список Оценочных компаний в количестве, запрашиваемом физическим лицом. Предоставленный физическому лицу список Оценочных компаний является исключительно информационным документом для конкретного физического лица и не является официальным документом Общества.

3.8. В случае сомнений при составлении Отчета об оценке, Оценочная компания может направить официальный запрос на бланке оценочной компании с приложением иллюстрирующих запрос документов. Запрос в сканированном виде размещается на закрытых серверах Общества, с одновременным направлением на электронный ящик, указанный в п. 2.6.2.настоящего Регламента, информации о факте размещения запроса. Общество в течение не более 3 (трех) рабочих дней размещает на закрытом сервере ответ, о чем уведомляет Оценщика.

3.9. Порядок предоставления готового результата:

3.9.1. Вариант с проведением проверки Обществом до предоставления оригинального экземпляра Заказчику и Кредитору:

- В электронном виде отчет размещается в виде отсканированного документа в соответствии с Инструкцией о порядке комплектации кредитного дела. Сканированный Отчет оценщика, предназначенный для Общества, размещается на закрытом сервере Общества с информированием по электронной почте, указанной в п. 2.6.1.настоящего Регламента. Сканированный Отчет об оценке, предназначенный для Поставщика, размещается на специально выделенном для этого месте на закрытом сервере Общества. Общество в течение 2х рабочих дней осуществляет предварительную проверку отчета и сообщает Оценочной компании по электронной почте, указанной в п. 2.6.1.настоящего Регламента, об отсутствии/наличии замечаний, препятствующих передаче отчета в работу.

После проведения андеррайтинга предмета залога Общество информирует Оценочную компанию по электронной почте, указанной в п. 2.6.2.настоящего Регламента, об отсутствии/наличии замечаний.

- При отсутствии замечаний, Оценочная компания осуществляет доставку 1 полного оригинального экземпляра Отчета об оценке. При наличии замечаний, Оценочная компания в срок не более 1 (Одного) рабочего дня устраняет выявленные замечания и информирует об этом Общество по электронной почте, указанной в п. 2.6.2.настоящего Регламента. Оценочная компания не осуществляет доставку Обществу документов заказчика.

- Обществу предоставляется 1 (один) полный экземпляр Отчета об оценке в соответствии с порядком, оговоренным в п. 3.10
- Заказчику предоставляется 1 (один) полный экземпляр Отчета об оценке и оригинал Выписки из Отчета об оценке.

3.9.2 Вариант с одновременным предоставлением сканированного и оригинального экземпляра Заказчику и Кредитору:

- Обществу предоставляется 1 (один) полный экземпляр Отчета об оценке в соответствии с порядком, оговоренным в п. 3.10
- Заказчику предоставляется 1 (один) полный экземпляр Отчета об оценке и оригинал Выписки из Отчета об оценке.
- Не позднее срока предоставления Обществу экземпляра Отчета об оценке, в электронном виде отчет размещается в виде отсканированного документа в соответствии с Инструкцией о порядке комплектации кредитного дела. Сканированный Отчет оценщика, предназначенный для Общества, размещается на закрытом сервере Общества с информированием по электронной почте, указанной в п. 2.6.1. настоящего Регламента. Сканированный Отчет об оценке, предназначенный для Поставщика, размещается на специально выделенном для этого месте на закрытом сервере Общества. Общество в течение 2х рабочих дней осуществляет предварительную проверку отчета и сообщает Оценочной компании по электронной почте, указанной в п. 2.6.1. настоящего Регламента, об отсутствии/наличии замечаний, препятствующих передаче отчета в работу.

После проведения андеррайтинга предмета залога Общество информирует Оценочную компанию по электронной почте, указанной в п. 2.6.2. настоящего Регламента, об отсутствии/наличии замечаний.

- При наличии замечаний, Оценочная компания должна предоставить в течение не более 1 (Одного) рабочего дня исправленный вариант отчета в электронном виде. В случае, если замечание признано исправленным, Оценочная компания в течение не более 1 рабочего дня производит доставку исправленного Отчета об оценке в Общество в соответствии с порядком, указанным в п. 3.10. При доставке отчета Оценочная компания принимает по акту некорректный экземпляр Отчета об оценке. Передача Оценочной компанией некорректного экземпляра Отчета до предоставления исправленного экземпляра, Обществом не допускается.

3.10. Доставка Отчетов об оценке (экземпляра Общества) в Общество производится курьерской доставкой Оценочной компании в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента составления/исправления Отчета об оценке. Доставке в Общество подлежат только Отчеты об оценке, заказчикам которых Уведомление на кредит выдано Обществом. Отчеты принимаются с Актами приема-передачи отчетов не чаще 1 (одного) раза в день. В случае предоставления в Общество Отчетов об оценке, Уведомление по которым подготовлено не Обществом, такие Отчеты не будут приниматься Обществом и в случае ошибочной передачи будут утилизированы в течение 5 (пяти) рабочих дней как документы, содержащие персональные данные физических лиц. Аналогичное требование распространяется на экземпляры Отчета об оценке, которые подлежат передаче Заказчику отчета – передача их в Общество недопустима, оценщик должен обеспечить передачу документов Заказчика непосредственно Заказчику.

3.11. Согласно положениям ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» Оценщик должен обеспечить сохранность копии экземпляра Отчета об оценке в течение общего срока исковой давности, что для сделок с использованием кредитных/заемных средств составляет истечение срока 5 (пять) лет с момента погашения Заемщиком долговых обязательств. При определении необходимого срока хранения, оценщик должен использовать информацию из Уведомления Общества.

4. Порядок взаимодействия при проверке Отчета об оценке

4.1. Проверка достоверности определения рыночной стоимости предмета залога и соответствия Отчета об оценке требованиям ФСО, законодательства РФ и Стандартам Общества осуществляется на основании внутренней методики Общества.

4.2. Общество может размещать информацию о методике проверки на закрытых серверах Общества.

4.3. В случае сомнения в правильности определения оценочной стоимости предмета оценки, Общество может направить запрос на проверку отчета в СРОО, членом которой является оценщик, составивший отчет.

4.4. Если на основании п. 4.1. и/или 4.3 настоящего Регламента Общество выявляет несоответствие рыночной стоимости или несоответствия Отчета об оценке требованиям ФСО/законодательства РФ/Стандартам Общества, Общество направляет в Оценочную компанию письмо с электронного ящика, указанного в п. 2.6.2. настоящего Регламента, с указанием выявленного нарушения и требованием привести Отчет об оценке в соответствие требованиям законодательства/Общества.

4.5. Порядок исправления технических замечаний, выявленных в процессе Андеррайтинга Залога:

4.5.1 Информация о выявленных замечаниях направляется Обществом Оценочной компании с электронного ящика, указанного в п. 2.6.2. настоящего Регламента, с указанием выявленных нарушений порядка составления отчета и способа передачи отчета для исправления Оценочной компании.

4.5.2 При устранении технических ошибок и иных несоответствий в Отчете об оценке, не влекущих изменения стоимости Предмета ипотеки, Оценщик может использовать один из следующих способов:

- 1) Оценочной компанией составляется уточняющее письмо, которое скрепляется с оригиналом Отчета об оценке, и на втором скрепляющем штампе указывается новое количество страниц (листов) документа.
- 2) Исправление данных, не влекущих изменения стоимости Предмета ипотеки, в Отчете об оценке, заверяются печатью и подписью руководителя оценочной компании.

5. Заключительные положения

5.1. В случае выявления Обществом нарушения Оценочной компанией более 5 (пяти) раз за текущий месяц требований настоящего Регламента, указанных в Разделе 3 или Разделе 4 настоящего Регламента, Общество направляет Оценочной компании официальное письмо с указанием выявленных за текущий месяц нарушений. При повторном выявлении нарушений в течение последующих 2 (двух) месяцев Общество вправе направить Оценочной компании Уведомление об исключении Оценочной компании из списка партнеров. Уведомление направляется в порядке, установленном Положением о взаимодействии.

5.2. Оценщик обязан сохранять независимость и объективность профессионального мнения в любых обстоятельствах. Под угрозой независимости следует понимать ситуацию оказания давления субъективного характера на мнение оценщика, подразумевающее угрозу немотивированного отказа в приемке отчета, в выплате вознаграждения или установления зависимости его размера и сроков выплаты от результатов оценки. Размер и сроки выплаты вознаграждения оценщику не могут каким-либо образом влиять на результат оценки.

При возникновении угрозы независимости и объективности мнения оценщика, оценщик обязан в письменной форме сообщить об этом всем сторонам договора. Если угроза независимости и объективности мнения оценщика не может быть устранена, оценщику следует отказаться от проведения оценки и проинформировать о причинах отказа стороны договора.

В процессе проведения оценки и приемки отчета возможны консультации оценщика как с заказчиком отчета, так и с Обществом. Наличие мотивированных мнений любой из сторон

относительно обоснованности и правомерности выводов и применяемых допущений, корректности используемой информации и иных вопросов, касающихся соблюдения оценщиком требований стандартов и задания на оценку, не создает угрозу независимости мнения оценщика и является частью обычного ведения дел.

- 5.3. В случае выявления в течение квартала не менее 3 (трех) фактов нарушений, связанных с некорректным определением рыночной стоимости объекта залога, указанных в п. 4.1. настоящего Регламента, Общество направляет официальное письмо о недопущении подобных нарушений. В случае повторения нарушений, Общество вправе направить Оценочной компании Уведомление об исключении оценочной компании из списка партнеров. Уведомление направляется в порядке, установленном Положением о взаимодействии.
- 5.4. Взаимодействие сторон в рамках настоящего Регламента прекращается при исключении Оценочной компании из списка партнеров Общества согласно требованиям Положения о взаимодействии. Взаимодействие прекращается с даты, указанной как дата фактического исключения Оценочной компании из списка партнеров в официальном Уведомлении об исключении Оценочной компании из списка партнеров. Отчеты об оценке, составленные после прекращения взаимодействия в рамках настоящего Регламента, не рассматриваются Обществом как документ для целей кредитования по программам Общества.
- 5.5. Регламент взаимодействия с оценочными компаниями № РГ-ОЦК-201/___от «___» _____ 201___ г., а также все дополнительные соглашения, заключенные в рамках указанного в настоящем пункте Регламента взаимодействия с оценочными компаниями считать утратившими свою силу с даты подписания настоящего Регламента. *(пункт удалить при направлении соглашения новым партнерам)*
- 5.6. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем Регламенте, Стороны руководствуются требованиями действующего законодательства.

Приложения:

- Приложение №1. «Заявка на проведение оценки для целей кредитования»
Приложение №2. «Основные факты и выводы»
Приложение №3. «Выписка из Отчета об оценке»

Общество

Оценочная компания

Акционерное общество
«Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (АО «СПб ЦДЖ»)

Место нахождения: 190031, г. Санкт-Петербург,
переулок Гривцова, д. 20, лит В.
Почтовый адрес: 190031, г. Санкт-Петербург,
переулок Гривцова, д. 20, лит В.
ИНН 7838469428, КПП 783801001
р/с № 40702810039000007039
в Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г
Санкт-Петербург,
к/с 30101810200000000704, БИК 044030704
Тел./факс (812) 331-57-37

Генеральный директор

_____/Назаров В.Б./

МП

БЛАНК ОЦЕНЩИКА

ЗАЯВКА

на проведение оценки для целей принятия в залог объекта недвижимости
по программам, реализуемым Акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр
доступного жилья»

«_____» _____ 201__ года

Программа, реализуемая Обществом:

«Молодежи доступное жилье»: Соц. займ вторичный рынок Соц. займ первичный рынок

Ипотечное кредитование Стандарты ЦДЖ Стандарты АИЖК

Форма предоставления ипотечного кредита:

Заем Общества Кредит (подготовка ЦДЖ) Кредит (самостоятельно Банк)

ФИО Заказчика Отчета об оценке

Адрес объекта оценки

Информация, которая должна содержаться в Задании на оценку:

- 1) Цель оценки – определение рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения для целей принятия в залог (ипотеку);
- 2) Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость недвижимости, указывать не требуется;
- 3) Осмотр объекта оценки осуществляется оценщиком лично, основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, отсутствуют;
- 4) Заказчик предоставляет необходимую для составления отчета об оценке информацию на основании запроса оценщика в течение не более 2 рабочих дней с момента получения запроса;
- 5) Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует;
- 6) Информация об используемых оценщиком ФСО при составлении отчета.

Удобное время для проведения осмотра предмета залога:

Дата: «___» _____ 201__ г. Время: _____

Контактная информация:

Контактное лицо _____
(ФИО заказчика/представителя заказчика)

Телефон для связи _____

Адрес доставки Отчета об оценке

Экземпляр Заемщика _____

Экземпляры Кредитора _____

Дата

Заказчик

« ____ » _____ 201__ г. _____ / _____ /

Отчет об оценке № _____

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м		
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений			
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса, № квартиры			
Цель оценки	определение рыночной и ликвидационной стоимости жилого помещения для целей принятия кредитором объекта оценки в залог (ипотеку)						
Заказчик оценки							
Основание оценки							
Исполнитель оценки	Форма	Наименование		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	№ в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика			
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)			

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик _____ (ФИО)

Отчет утвердил руководитель _____ (ФИО)

МП

Бланк оценочной компании

Исх. № _____ от «_____» _____ 201__ года

В Управление федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу/Ленинградской области

Выписка из

Отчета об оценке рыночной стоимости

№ _____ от «____» _____ 201__ года

В рамках проведения сделки купли-продажи квартиры/заключения договора ипотеки квартиры, по адресу _____ была проведена оценка вышеуказанной квартиры, о чем составлен Отчет об оценке рыночной стоимости:

Рыночная стоимость квартиры _____ (_____) рублей

Дата проведения оценки «____» _____ 201__ года

Оценщик: ФИО, член СРО _____, регистрационный номер _____

Руководитель оценочной компании (должность) _____ / _____ /

МП