

Контроль качества и стоимости залогового имущества



АССОЦИАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНЫХ
БАНКОВ
РОССИИ

ДЕЛОВАЯ
РОССИЯ

Алексей Порошин

Член Генерального Совета,
Сопредседатель Центра Финансово-кредитной поддержки
Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»

17 марта 2017 г.

РОЛЬ ЗАЛОГОВОГО КРЕДИТОВАНИЯ

РОЗНИЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ (кредитование физических лиц)

ДОЛЯ	ОСНОВНЫЕ КРЕДИТНЫЕ ПРОДУКТЫ	ОБЕСПЕЧЕНИЕ (ЗАЛОГ)
35-40%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ жилищное ипотечное кредитование ✓ автокредитование ✓ потребительские кредиты (беззалоговые) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ квартиры, апартаменты, строящееся жилье ➤ загородное жилье: коттеджи, таунхаусы, земельные участки для ИЖС ➤ гаражи, машиноместа

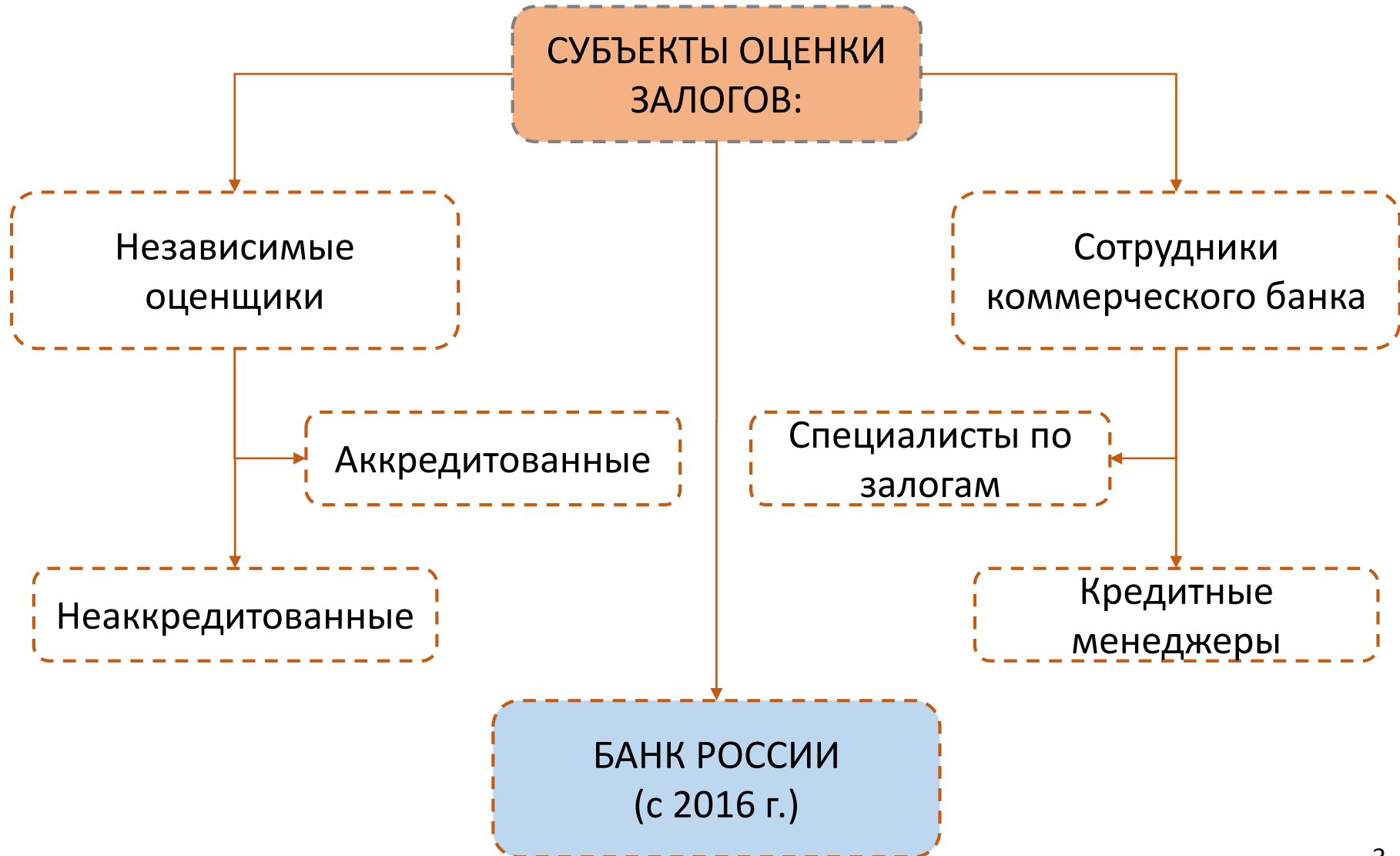
КРЕДИТОВАНИЕ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА (МСБ)

ДОЛЯ	ОСНОВНЫЕ КРЕДИТНЫЕ ПРОДУКТЫ	ОБЕСПЕЧЕНИЕ (ЗАЛОГ)
10-15%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ инвестиционные кредиты ✓ пополнение оборотных средств ✓ кредиты на закупку товаров, сырья, материалов ✓ тендерные гарантии ✓ овердрафты (залоговые, беззалоговые) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ торговая недвижимость: торговые центры, street retail, прочие ➤ офисная недвижимость: бизнес центры, административные здания и помещения в них ➤ индустриальная недвижимость: производственно-складские комплексы, логистические центры ➤ гостиничная недвижимость, рекреационные комплексы ➤ автопарки, спецтехника ➤ АЗС, газо- и нефтехранилища ➤ машины и оборудование ➤ товарно-материальные ценности (ТМЦ)

КРЕДИТОВАНИЕ КОРПОРАТИВНЫХ КЛИЕНТОВ

ДОЛЯ	ОСНОВНЫЕ КРЕДИТНЫЕ ПРОДУКТЫ	ОБЕСПЕЧЕНИЕ (ЗАЛОГ)
45-55%	<ul style="list-style-type: none"> ✓ проектное финансирование ✓ банковские гарантии, аккредитивы ✓ кредитование инвестиционных проектов ✓ модернизация производства, энергоэффективности 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ценные бумаги ➤ права требования (имущественные) ➤ бизнес, доли участия в обществах ➤ все виды обеспечения МСБ

КТО ОЦЕНИВАЕТ ЗАЛОГОВОЕ ИМУЩЕСТВО



РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА



135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;







Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;



Изменение законодательства об оценке не приводит к должному повышению прозрачности процесса оценки и достоверности рыночной стоимости








ОТСУТСТВИЕ КОНТРОЛЯ ЗА КАЧЕСТВОМ И СТОИМОСТЬЮ ЗАЛОГОВ

-  **завышение стоимости залога**: необеспеченные кредиты КБ, убытки КБ в случае дефолта заемщиков;
-  **занижение стоимости залога**: недополучение прибыли КБ;
-  **некорректное определение ликвидности**: сложности реализации неликвидного залогового имущества;
-  **искажение факта наличия и технического состояния залога**: утрата предмета залога;

Искажение стоимости обеспечения финансовых инструментов  

Необходимость доначисления резервов  

НОВЫЙ ФУНКЦИОНАЛ БАНКА РОССИИ ПО РАБОТЕ С ЗАЛОГАМИ

-  Экспертиза предмета залога
-  Определение ликвидности предмета залога
-  Оценка и переоценка залогового имущества
-  Осмотр и мониторинг (установление фактического наличия предмета залога)
-  Формирование реестра залогов
-  Претензионная работа с субъектами оценочной деятельности (направление жалоб в СРО оценщиков)
-  Предписания по изменению залоговой стоимости обеспечения и доначисления резервов.

СЛОЖНОСТИ В РЕАЛИЗАЦИИ НОВОГО ФУНКЦИОНАЛА



необходимость создания в Банке России многочисленной службы с соответствующими компетенциями (проверка залогового имущества);



охват проверяющей службой Банка России всех сегментов кредитования;



отсутствие открытой базы данных для верификации ретроспективных оценок, подготовленных на предшествующие даты;



отсутствие механизма взаимодействия и электронного документооборота по залогам Банка России с коммерческими банками / оценщиками / СРО оценщиков;



Решением могут служить технические средства, предназначенные для снижения трудозатрат и оптимизации процессов.

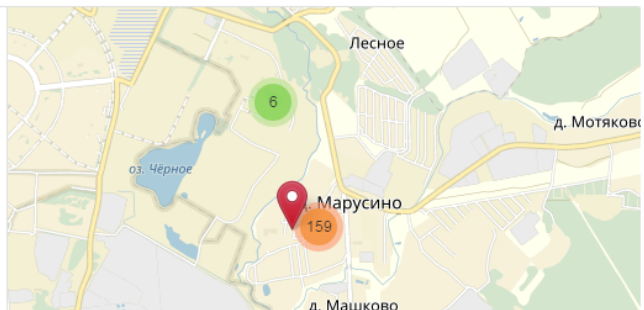
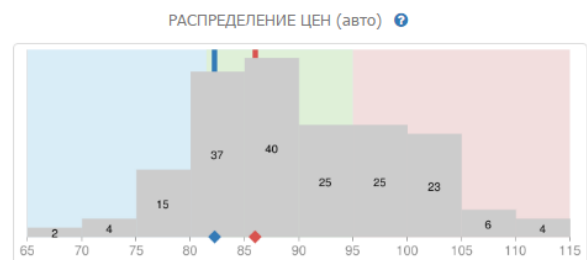
ОПЫТ ВНЕДРЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ ПО РАБОТЕ С ЗАЛОГОМ



ЭЛЕКТРОННАЯ ФОРМА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	АВТОМАТИЧЕСКАЯ ВЕРИФИКАЦИЯ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ	ОНЛАЙН ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА	ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ	РЕЕСТР ЗАЛОГОВЫХ ОЦЕНОК	АВТОМАТИЗАЦИЯ РАБОТЫ СОТРУДНИКОВ
защита от ошибок ручного ввода	верификация электронных отчетов и портфелей	с помощью базы данных о ценах и сделках, охват – все регионы РФ	защищенный канал связи	фиксация факта оценки имущества и его параметров в единой системе	автоматическое формирование заключений о стоимости / график осмотра имущества / и т.д.
соблюдение формы отчета, установленной законодательством	верификация бумажных отчетов	на любую отчетную дату, в том числе ретроспективную	подписание отчетов ЭЦП	доступ 24 / 7	сокращение времени на подготовку заключения

принято [20170314-FTOIDM] Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, д. Марусино, ул. Заречная, д. 37, корп. 6, кв. 101 Вершинин Алексей [ООО НКЦ "ЭТАЛОНЪ"] 18:36 14.03.2017

Тип объекта: квартира
Адрес: Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, д. Марусино, ул. Заречная, д. 37, корп. 6, кв. 101
Кадастровый номер: -
Тип, год постройки: смешанные, 2015 г.
Этаж/Этажность: 3/5
Кол-во комнат: 2
Площадь о/ж/к: 51,9/31,5/9,8 м²
Состояние: хорошее
Стоимость по отчёту: 4 270 000 ₽
Прикреплённые файлы: 47529-Я2016-Отчет.doc



82 274 <small>₽/м²</small> ПО ОТЧЁТУ	86 020 <small>₽/м²</small> ВЕРИФИКАЦИЯ	-4% ОТКЛОНЕНИЕ	165 РАЗМЕР ВЫБОРКИ	14% РАЗБРОС ВЫБОРКИ	23,2 с ВРЕМЯ РАСЧЁТА
---	---	--------------------------	------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Аналоги Авто Контроль

Заключение **165**

Источник	Адрес	Комнат	Площа...	Кухня	Тип	Этаж	Состояние	Дата	Цена	Цена кв.м	Корректировки
winner	[вторичка] Люберцы г., 2-й кв-л, д. 20	2	45			2/5		01.06.16	5 300 000	117 778	114 245
winner	[вторичка] Марусино д., Заречная ул., д. 31	2	48	12	монолитно...	4/5	отличное с...	14.10.15	5 550 000	115 625	112 156
winner	[вторичка] Люберцы г., 2-й кв-л, д. 16	2	44		панельный	1/5		29.09.16	4 900 000	111 364	111 264
winner	[вторичка] Марусино д., Заречная ул., д. 33к7	2	50	10	монолитно...	3/5	евроремонт	20.10.16	5 700 000	114 000	110 580
cian	[вторичка] Московская область, Люберецкий район, д. Марусино, ул. Заречная, д.33к7	2	50	10	кирпично-м...	3/5		20.10.16	5 700 000	114 000	110 580

РЕЗУЛЬТАТЫ ВНЕДРЕНИЯ: ОПТИМИЗАЦИЯ ТРУДОЗАТРАТ И СОКРАЩЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК



Показатели за 3 месяца работы автоматизированной системы

Задание на оценку

Номер отчета: 47529-Я/2016

Единый идентификатор отчета: 20170314-FT020M

Файлы с отчетом: 47529-R2016-Отчет.doc

Адрес объекта

Полный адрес: 140009 Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, д. Марусино, ул. Заречная, д. 37, корп. 6, 1

Индекс: 140009

Субъект РФ: Московская область

Район: Люберецкий район

Город, нас. пункт: городское поселение Краско

Улица: ул. Заречная

№ дома: д. 37, корп. 6

№ квартиры: кв. 101

Координаты

7 000 верификаций и онлайн-оценок

высвобождено более 5 000 человеко-часов проверяющих сотрудников

увеличение скорости подготовки отчетов об оценке в 2 раза

повышение уровня безопасности передаваемой информации

среднее время на одну верификацию – 3,5 секунды

сокращение издержек проверяющих – не менее 3 млн. руб.

интеграция с кредитным конвейером и информационными системами партнеров

ПОВЫШЕНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ ОЦЕНКИ, МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ СО СТОИМОСТЬЮ И ЛИКВИДНОСТЬЮ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА

АВТОМАТИЗАЦИЯ КОНТРОЛЯ НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННЫХ ВИДОВ ЗАЛОГА



Жилая недвижимость:

- квартиры / апартаменты



Загородная недвижимость:

- таунхаусы / жилые дома



Коммерческая недвижимость:

- офисная / торговая / складская / производственная / гостиничная / и т.д.



Предприятия и имущественные комплексы



Движимое имущество:

- транспортные средства / спецтехника / железнодорожные составы

СОСТАВ И МИССИЯ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ

КОМАНДА:



- Ассоциация региональных банков России (Ассоциация «Россия»)
- Общероссийская общественная организация «Деловая Россия»
- Комитет по безопасности предпринимательской деятельности Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
- Специалисты залоговых служб федеральных банков
- Специалисты государственных корпораций
- Саморегулируемые организации оценщиков
- Саморегулируемые организации судебных экспертов

МИССИЯ:



- Оказание содействия банкам, надзорным органам и СРО оценщиков в части повышения достоверности оценки
- Предоставление высокоэффективных сервисов для оценщиков / потребителей оценки / проверяющих и регуляторов
- Формирование реестра залоговых оценок

ДО НОВЫХ ВСТРЕЧ

КОНТАКТЫ ДЛЯ ВАШИХ КОММЕНТАРИЕВ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ



cfkp@deloros.ru



+7 (495) 645-12-96

С уважением,

Алексей Порошин

Член Генерального Совета,

Сопредседатель Центра Финансово-кредитной поддержки

Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»