



Открытое акционерное общество
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Механизмы повышения качества оценочных услуг на рынке ИЖК

Москва, 24 мая 2013 г.



Проблемы оценки

Оценщик

- Отсутствие реальной ответственности оценщика за свою работу

СРОО

- Недостаточное исполнение СРОО своих функций в части контроля за деятельностью своих членов
- Неработающие меры дисциплинарного воздействия СРОО к своим членам

Страхование ответственности оценщика

- Возмещение убытков только по решению суда
- Сложность доказывания недостоверности оценки в суде



Влияние качества оценки предмета ипотеки на процессы ипотечного кредитования

Низкое качество отчета об оценке



Выдача кредита	Рост кредитной маржи Операционные издержки на перепроверку предметов залога
Рефинансирование	Операционные издержки на перепроверку предметов залога Ужесточение отношений с партнерами
Сопровождение кредита	Судебные издержки при выявлении несоответствия стоимости залога объему кредитных обязательств заемщика Убытки залогодержателя по причине того, что выручка от продажи залога не покрывает остаток кредитных обязательств заемщика
Выпуск ИЦБ	Операционные издержки на замену закладной в ипотечном покрытии Снижение эффективности сделки секьюритизации: <ul style="list-style-type: none">- потеря прибыли для эмитента,- снижение кредитного качества пула,- потеря доверия к российской ипотеке.



Высокий спрэд между ставкой привлечения и ставкой для заемщика



Предложения по повышению качества оценочных услуг на рынке ИЖК

- Разработка критериев достоверности определяемой стоимости предмета ипотеки в отчете;
- Стандартизация оценочных услуг на рынке ИЖК;
- Упрощение процедуры возмещения убытков в случаях недостоверно определенной стоимости предмета ипотеки, указанной в отчете об оценке;
- Создание единой базы данных стоимостей:
 - оценочные стоимости,
 - цена продажи;
- Повышение уровня грамотности потребителей оценочных услуг (кредиторов);
- Внедрение электронной формы отчета об оценке.



Первые шаги (I)

**Постоянное
взаимодействие
Агентства с
профессиональными
объединениями по
совершенствованию
оценочной
деятельности**

Рабочая группа при АИЖК по
вопросам повышения качества
оценочных услуг на рынке ИЖК
(СРО оценщиков, АИК, АРБ, АИЖК и
Государственной Думы)



Рабочая группа
«Совершенствование оценочной
деятельности»
(Минэкономразвития России,
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра
и картографии, ЗАО
«ПрайсвотерхаусКуперс Аудит», АИЖК
и др.)

Участие АИЖК в качестве
ассоциированного члена
Комитета АРБ по оценочной
деятельности



Первые шаги (II)

Агентство учитывает опыт своей деятельности, опыт работы участников рынка оценочных услуг, на основании которых

Собраны и проанализированы профессиональные мнения участников рынка оценочных услуг о перспективах развития и совершенствования оценочных услуг на рынке ИЖК. Выделены основные направления развития:

- внедрение электронной формы отчетов об оценке и создание единой базы стоимостей объектов недвижимости;
- разработка методики определения достоверности стоимости объекта оценки в ипотечном кредитовании;
- разработка порядка и методики определения убытков первичных кредиторов в случаях недостоверно определенной стоимости предмета ипотеки, указанной в отчете об оценке;
- разработка с участием представителей СК формы договора страхования, учитывающего возможность для кредитора получить страховые выплаты в случае определения критериев недостоверности.

Разработан проект Стандарта оценки предмета ипотеки, как часть ФСО «Оценка недвижимости», в т.ч. включающий порядок проведения оценки, требования к обучению оценщика.

Готовятся предложения по рейтингованию оценщиков

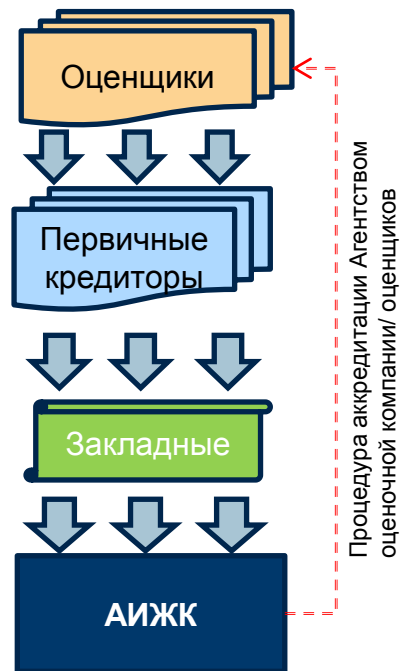
Разработана и используется для проверки оценочной стоимости внутренняя база по выкупленным АИЖК закладным, специализированная внешняя база рыночных стоимостей объектов, а также открытые источники информации

Открыт проект «Центр верификации и скоринга». В настоящее время ведется отработка Агентством при участии партнеров процессов андеррайтинга.



Рейтингование оценщиков

Как была организована работа с оценщиками



Что сделано и планируется в ближайшее время

- ✓ отказ от аккредитации оценочных компаний/ оценщиков;
- ✓ внедрение системы рейтингования оценщиков;
- ✓ процедура приостановки выкупа и прекращения взаимодействия с оценщиками остается;
- ✓ Ведется контроль качества выполнения отчетов об оценке и адекватности рассчитанной оценщиком рыночной стоимости.

Как будет организовано взаимодействие





Открытое акционерное общество
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Спасибо за внимание!

Светлана Прохорова
Директор департамента по работе с партнерами
SGProhorova@ahml.ru