



Ассоциация
Российских
Банков

Комитет по оценочной деятельности

Ключевые направления развития работы с залогами

В.Ю. Рослов

**Председатель Комитета АРБ по
оценочной деятельности**

Ключевая тенденция – переход к работе с большими массивами данных



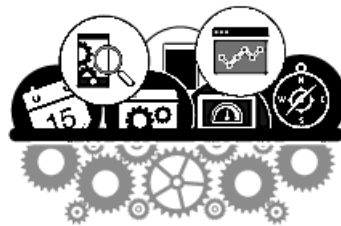
Ассоциация
Российских
Банков

Комитет по оценочной деятельности

Характер работы с информацией качественно изменился за последние годы



Интернет -
фактически единственный
источник данных для оценки



Появились инструменты
сбора и обработки больших
массивов данных



BIG DATA -
реалии сегодняшнего дня

Очевидна тенденция в оценке залогов к переходу от индивидуальной оценки к работе с большими массивами рыночных данных и построению моделей массовой оценки и карт рынка

Решаемые задачи:

- ✓ Модельная on-line оценка типовых активов (автотранспорт, встройка-пристройка, массовое оборудование)
- ✓ Разработка автоматизированных рабочих мест залоговика на мобильных устройствах
- ✓ Верификация и автоматизированный контроль результатов оценки на входе
- ✓ Моделирование активов и бизнеса, проактивный мониторинг

1

2

3

4

5

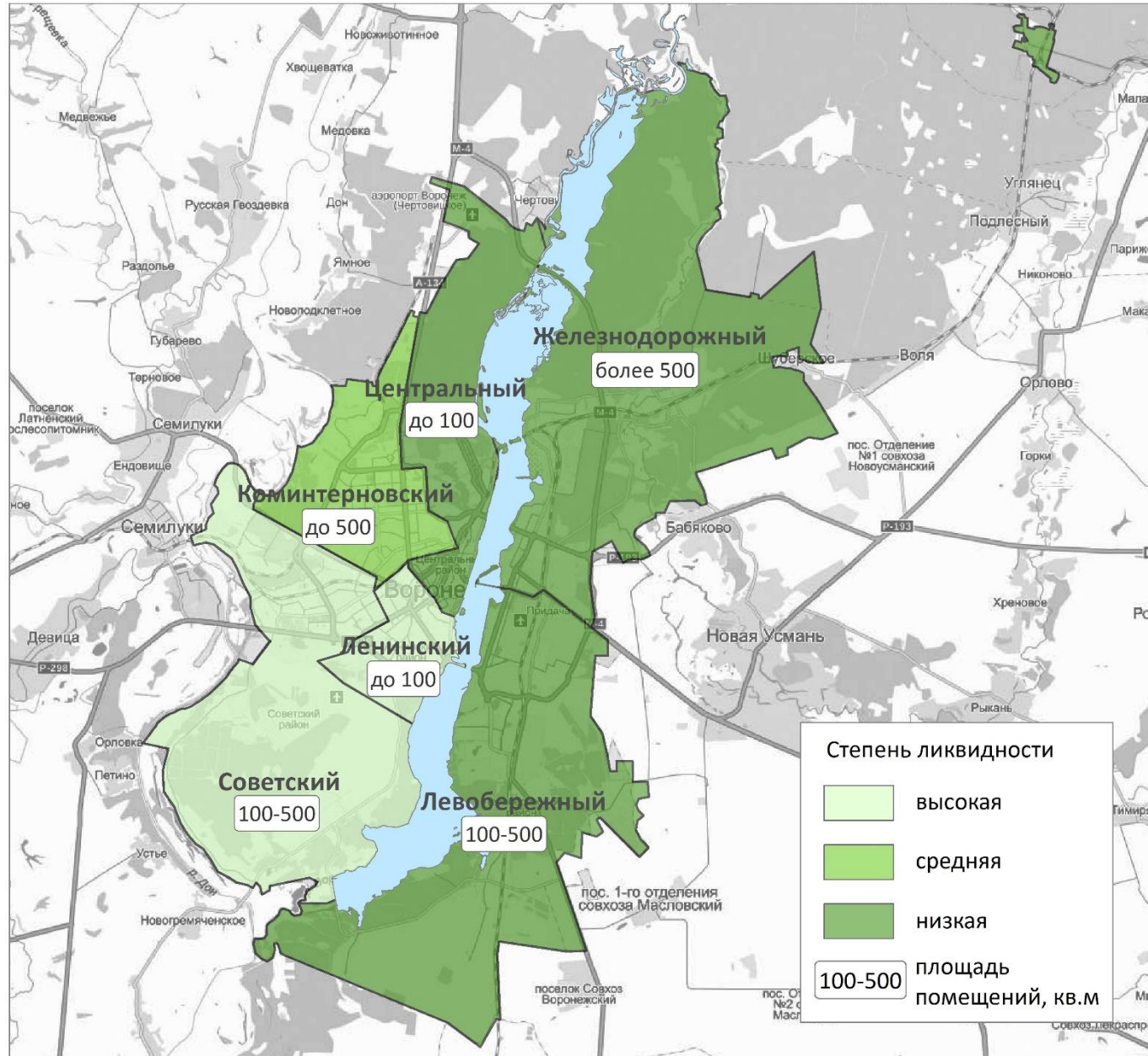
6

7

8

9

Пример: Ликвидность офисных помещений Воронежа, расположенных в бизнес-центрах и административных зданиях, со сроком экспозиции до 6 мес.



Электронный документооборот в ближайшие годы полностью вытеснит бумажный



Запрос информации не у клиента, а у гос. органов в электронном виде



Автоматическое занесение информации в учетные и расчетные системы



Трансформация:
Бумажный отчет – PDF документ с ЭЦП – структурированный электронный отчет

Взгляд на залоги с учетом статистики возвратов

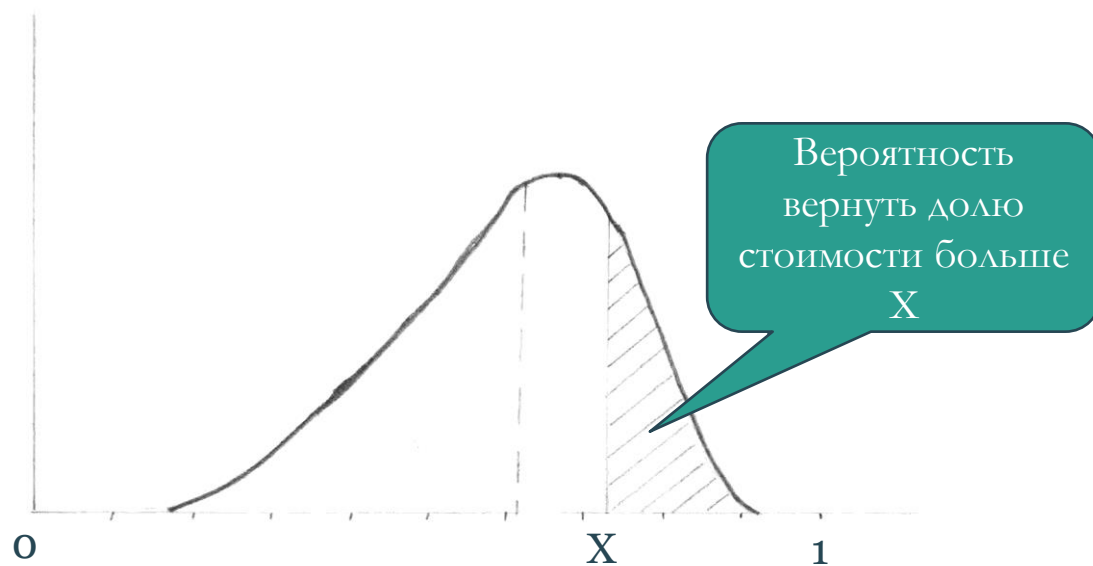


Ассоциация
Российских
Банков

Комитет по оценочной деятельности

В банках накапливается статистика по реализации залогов, позволяющая учитывать итоги реализации на этапах рассмотрения заявок.

Использование статистических данных позволяет выстраивать систему сбалансированных требований к обеспеченности сделок, прогнозировать потери



Плотность распределения отношения стоимости реализации залога в дефолте к рыночной стоимости

ФСО-9 «Оценка для целей залога» введен в действие 28.09.2015 года

- ✓ Повышены требования к обоснованности, объективности и соответствию рынку применяемых подходов, допущений и используемой информации.
- ✓ Введен обязательный анализ ликвидности объекта оценки (пока вне рамок ответственности по 135 ФЗ), а также возможность определения дополнительных характеристик, необходимых потребителям.
- ✓ Расширена база определяемых стоимостей (рыночная, ликвидационная, инвестиционная).
- ✓ Для формирования лучшей практики Стандартом допускается наличие специальных требований к оценке у отдельной кредитной организации, не противоречащих законодательству и ФСО, при условии, что они публичны.
- ✓ Для залоговых активов предприятий введен подход к их оценке как разрозненных единиц, так и в составе комплекса имущества в зависимости от наиболее вероятного варианта реализации при дефолте.

Ожидаемый экономический эффект от внедрения стандарта



Ассоциация
Российских
Банков

Комитет по оценочной деятельности

Снижение доли некачественных отчетов, предоставляемых в банки, повышение прозрачности и обоснованности результатов оценки

Более полное удовлетворение информационных потребностей кредитных организаций

Повышение единообразия требований банков к отчетам об оценке, снижение проблем для клиентов при обращении в разные банки

Повышение лояльности и удовлетворенности клиентов банков вследствие уменьшения количества спорных ситуаций по оценке

Задачи по внедрению и развитию ФСО – 9

- ✓ **Внесение требований ФСО - 9 во внутренние нормативные документы банков, прежде всего крупнейших.**
- ✓ **Разработка методических рекомендаций, конкретизирующих и раскрывающих требования стандарта**
- ✓ **Гармонизация ФСО-9 и документов Банка России, содержащих требования к работе с залоговым обеспечением.**
- ✓ **Сбор и анализ информации по внедрению ФСО № 9 в практику оценки, анализ лучшей практики, подготовка изменений в документ.**

Основные расхождения в банковском и оценочном регулировании в части оценки обеспечения



Ассоциация
Российских
Банков

Комитет по оценочной деятельности

Справедливая стоимость залога (по определению в Положении 254-П) не соответствует применяемому стоимостному базису в Федеральных стандартах оценки

Предложение (быстрореализуемое): установить справедливую стоимость залога эквивалентной:

- рыночной стоимости - для ликвидного имущества (тэксп < 180 дней);
- ликвидационной стоимости при условии учета периода экспозиции не более 180 дней – для иного имущества.

Предложение (перспективное): установить справедливую стоимость залога эквивалентной рыночной стоимости с применением корректирующих коэффициентов, отражающих ликвидность объектов залога с учетом фактора стоимости денег во времени.

Основные расхождения в банковском и оценочном регулировании в части рисков обеспечения



Ассоциация
Российских
Банков

Комитет по оценочной деятельности

При корректировке резерва не учитывается качество (надежность) залоговых активов в рамках II категории.

Предложение: установить переменную величину понижающего коэффициента при учете обеспечения для целей корректировки резерва для активов различной степени качества и надежности:

- коммерческой недвижимости;
- ликвидного движимого имущества;
- промышленных активов;
- товаров в обороте.

