



**Максим Русаков,**  
директор Управления  
Информационных Технологий  
SRG-Appraisal

## Банк-Оценщик: шаги навстречу

Ипотечные кредиты заслуженно обладают репутацией наиболее надежных среди розничных кредитных продуктов. Очевидно, что надежность не может быть основана на «замках из песка» и «благих пожеланиях», а может и должна опираться на твердую почву точного и качественного определения стоимости объекта залога. Без преувеличения можно сказать, что качественная оценка объекта залога – фундамент превосходства ипотечного кредита над потребительскими кредитами.

Турбулентность на рынке недвижимости, ожидаемое увеличение количества вынужденных продаж объектов недвижимости, а в некоторых случаях дезориентация участников в вопросах ценообразования – делают задачи специалистов по оценке стоимости жилой недвижимости еще более актуальными и одновременно более сложными. И, конечно, можно понять закономерность ожидания кредитными организациями повышения качества отчетов об оценке, в том числе и оценки для целей ипотечного кредитования (см., например, интервью

с Ярославцевым К.В. в «Оценочная Деятельность» №1|04 2009). Нельзя не обратить внимание и на то, что сложившаяся экономическая ситуация подталкивает оценочные компании к максимальной экономии, и порой – к необоснованному ценовому демпингу. Это во многих случаях может привести к самоубийственному стремлению оценочных компаний к снижению трудозатрат на проведение качественной оценки, гонки за количеством в ущерб качеству.

Много уже было сказано слов о том, что перед оценочным сообществом стоит задача радикального повышения качества отчетов об оценке. Вероятно, в нынешней ситуации мы должны добавить еще и задачи сокращения издержек за счет увеличения производительности труда специалистов.

В контексте этих требований и задач становятся еще более актуальными вопросы повышения качества и эффективности работы участников за счет автоматизации процессов взаимодействия кредитных организаций и оценочных компаний.

Цель подобных разработок – предоставить оценочным компаниям и кредитным организациям информационно-технологический ландшафт, обеспечивающий радикальное повышение производительности труда специалистов, эффективность взаимодействия и качество отчетов об оценке жилой недвижимости на всей территории России.

Достижение целей такого масштаба – это всегда долгосрочная и амбициозная задача, привлекающая к себе внимание участников рынка, заинтересованных в развитии оценки для целей ипотеки.

### «БАНК-ОЦЕНЩИК»

Информационным фундаментом системы является программный продукт «Банк-Оценщик», который обеспечивает создание, управление и передачу электронных версий отчетов об оценке в кредитную организацию.





В своей собственной практике при построении архитектуры решения «Банк-Оценщик» мы определили основные критерии и принципы развития, которым должны удовлетворять информационные системы.

1. Главная цель системы – содействие кредитным организациям в достижении их задач.
2. Ответственность каждого участника процесса оценки подтверждена электронно-цифровой подписью.
3. Сочетание автоматизации типичных случаев и гибкости для «особых» объектов.
4. Ориентация на масштабируемость, открытость, развитие новых сервисов.

## ВОПЛОЩЕНИЕ ПРИНЦИПОВ

Принцип учета требований кредитной организации воплощен в реализации механизма, который позволяет кредитным организациям определять свои требования относительно отчета об оценке.

Оценщик подготавливает отчет об оценке в электронной форме, которая должна автоматически контролироваться на предмет соответствия отчета требованиям банка.

В этой связи закономерен вопрос: какие требования могут быть формализованы в системе? Это такие требования, как:

- требования к полноте информации об объекте недвижимости. Например, год сдачи дома в эксплуатацию;
- дополнительные требования к некоторым категориям недвижимости. Например, детальное описание состояния элементов конструкции здания для домов постройки до 1975 года;
- требования к применению сравнительного подхода. Например, отмечать отчеты об оценке, в которых общая площадь аналога существенно больше общей площади объекта оценки;
- требования к печатной форме отчета. Печатная форма отчета создается полностью автоматически без участия пользователя.

Гибкость системы, учет «индивидуальных черт» объекта недвижимости реализованы в виде доступной для оценщика опции: «обосновать причину необходимости несоответствия требованиям». Например, жесткое требование использовать не менее чем четыре объекта-аналога может быть превращено оценщиком в ограничение с определенным обоснованием причин. В этом случае отчет специально помечается, как отчет, требующий дополнительного внимания со стороны специалистов кредитной организации. В печатной версии отчета об оценке появляется соответствующий раздел «Ограничения и Дополнения».

Принцип ответственности каждого участника процесса основывается на обязательном условии: отчет об оценке должен быть проверен и заверен ЭЦП оценщика и руководителя оценочной компании.

Незаверенные отчеты не могут быть направлены в банк, а при печати на бумажном носителе будет проставлена надпись «Черновик».

Процесс автоматизации выполнения типовых задач и повышения эффективности оценочных и кредитных организаций является пульсом системы, ритмом, поддерживающим ее развитие. Среди уже автоматизированных функций можно обратить внимание на такие возможности, как:

- полностью автоматическое формирование печатной формы отчета об оценке;
- подсказки при подборе аналогов, при определении величин корректировок;
- формирование карты местности с указанием объекта-оценки и объектов-аналогов;
- экспресс-анализ стоимости объекта оценки.

Открытость и масштабируемость системы позволяет варьировать функциональность и территориальный охват. Кредитная организация может, например, выбрать все регионы или только определенные.

## «ЭКСПРЕСС-АНАЛИЗ СТОИМОСТИ: ИПОТЕКА»

Если, например, «Банк-Оценщик» – это фундамент для взаимодействия кредитных организаций и оценочных компаний, то что же можно построить на базе этого фундамента?

Описание перспективных разработок – это огромный пласт сведений, далеко выходящий за рамки статьи. Однако на примере обзора отдельного продукта, созданного в развитие фундаментального элемента информационной системы, можно посмотреть, как можно развивать внедрение информационно-технологического ландшафта.

В частности, в собственной практике на базе «Банк-Оценщик» нами был разработан специальный продукт-надстройка «Экспресс-анализ стоимости: ипотека»,



Чтобы улучшить качество данных о продажах на рынке недвижимости, в программе должен быть предусмотрен алгоритм, который автоматически или корректирует недостоверную информацию, или отбрасывает такие объявления.

Те данные, которыми мы располагаем в настоящее время, позволяют предположить, что 10–20% объявлений содержат недостоверные сведения.

Дополнительным источником данных о рынке недвижимости являются данные, которые предоставляет система «Банк-Оценщик». Каждый объект-аналог, использованный оценщиком при определении рыночной стоимости, попадает в базу данных «Экспресс-анализа стоимости». В свою очередь, «Банк-Оценщик» обращается к системе «Экспресс-анализ стоимости», чтобы автоматически пометить объекты или отчеты об оценке со стоимостью значительно выше среднерыночной.

## «ЭКСПРЕСС-АНАЛИЗ СТОИМОСТИ» ДЛЯ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ

Ориентация на автоматизацию рутинных операций и предъявление высоких

который уже используется в опытном режиме в нескольких крупных кредитных организациях.

«Экспресс-анализ стоимости» позволяет специалистам различной квалификации оценить с высокой точностью рыночную стоимость объекта методом сравнительных продаж, который с успехом используется большинством оценочных компаний. Процесс анализа стоимости включает четыре этапа:

- описание характеристик объекта оценки;
- подбор аналогов;
- определение величин корректировок;
- расчет стоимости.

Так как на рынке уже существуют продукты, которые используют сравнительно сложные математические модели для этих же целей, нам приходится объяснять нашим партнерам, почему при создании продукта был выбран метод сравнительных продаж. Такое решение продиктовано несколькими факторами, среди которых и широкое применение в опыте оценки жилой недвижимости, и простота проверки и наглядность результатов анализа.

Принцип гибкости, реализованный в «Экспресс-анализе стоимости», позволяет специалисту выбрать режим полностью автоматического расчета или внести собственные поправки для тех объектов, которые требуют индивидуального подхода.

Размеры статьи позволяют рассказать о системе сбора данных о продажах объектов недвижимости только в общих чертах. Как известно, российским оценщикам в большинстве случаев недоступна информация о фак-

тических ценах продаж. Поэтому оценщики опираются на информацию, данную продавцом в объявлении о продаже, которая зачастую искажена из-за стремления продавца извлечь максимальную выгоду. Конечно, опытный оценщик в большинстве случаев сможет «отделить зерна от плевел», однако для массовой оценки и проверки отчетов об оценке специалистами кредитных организаций такой «штучный» подход не всегда применим.



требований к достоверности информации о рынке недвижимости позволяет использовать метод сравнительных продаж как для пула объектов, так и для массовой оценки.

Когда мы видим, что «Экспресс-анализ стоимости» существенно снижает трудоемкость процесса определения рыночной стоимости, мы понимаем, что можем использовать ее и для оценки множества объектов.

С технической точки зрения, каждый объект в пуле оценивается независимо, стандартным способом. А так как процесс анализа стоимости автоматизирован, то требуется или минимум трудозатрат, или рутинный труд не требуется вовсе.

Результат работы «Экспресс-анализа стоимости» для портфельной оценки – это файл, включающий описание объектов и рассчитанную стоимость. Кроме того, просматривая файл по портфельной оценке, есть возможность проверить каждый объект индивидуально. В каждой строке файла есть ссылка, которая позволяет перейти в «режим индивидуальной оценки» и посмотреть, какие аналоги и корректировки были использованы в процессе расчета стоимости.

Ясно, что в таком режиме переоценка может осуществляться так часто, как это необходимо, как это диктует ситуация на рынке недвижимости.

## Выводы

Идея, что повышение качества оценки для целей ипотеки может и должно решаться средствами информационных технологий, по-видимому, широко распространена. Об этом свидетельствуют как большое количество программ для подготовки отчетов по оценке жилой недвижимости, так и наш собственный опыт общения с представителями крупнейших кредитных организаций, продолжающих работу по ипотечным программам. Автор, обладая десятилетним опытом создания программных решений – от «идеи» до готового продукта, также разделяет это мнение.

Со своей стороны, мы бы хотели отметить, что фрагментарный подход к автоматизации частей процесса, например только формирование печатной версии по форме банка, не позволит решить весь спектр задач.



Надеемся, что данная статья позволила вам увидеть основные сильные стороны решений, направленных на обеспечение эффективного взаимодействия оценочных компаний и потребителей оценочных услуг, в нашем случае – кредитных организаций:

- экономить время как специалистов-оценщиков, так и специалистов залоговых подразделений кредитных организаций;

- повышать доступность информации для анализа по текущему состоянию рынка недвижимости по всей территории России;
- фокусировать внимание на объектах или отчетах об оценке, требующих повышенного внимания.

Такого рода продукты, на наш взгляд, в результате будут повышать не только эффективность взаимодействия, но и качество самих работ по оценке.