



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Механизм партнерства как новый формат отношений оценщиков и кредитных организаций

Виктор Рослов
Начальник управления оценки и
залоговых операций ОАО
«Сбербанк России»

18 марта 2011 г.

Основные предпосылки формирования партнерских отношений



Основная причина возникновения аккредитаций – низкое качество оценочных услуг. При оценке для целей залога также велика роль фактора предвзятости.

По результатам опросов:

- Основные претензии кредитных организаций к оценщикам – заказная оценка
- Основная претензия оценщиков к кредитным организациям – необъективные условия аккредитации

Применяемые ранее механизмы аккредитации кредитных организаций необоснованно ограничивают права оценщиков

Вывод – необходим механизм взаимодействия, обеспечивающий приемлемый уровень качества оценки для потребителей и условия развития бизнеса для поставщиков качественных услуг

Основные принципы сотрудничества на базе партнерства



Банк формирует пул оценщиков – партнеров и рекомендует своим клиентам обращаться к ним при необходимости проведения оценки для целей кредитования или иных целей.

Банк не ограничивает права заемщика обратиться к любому оценщику, и представить его отчет для анализа в банк.

В этом случае Банк оставляет за собой право проверить:

- правоспособность и репутацию оценщика;
- качество отчета

Стандарты требований Банка к уровню профессионализма оценщиков – партнеров, заложенные в процедуре отбора и последующего взаимодействия должны гарантировать клиентам банка высокое качество их работы

Преимущества работы с пулом оценщиков - партнеров



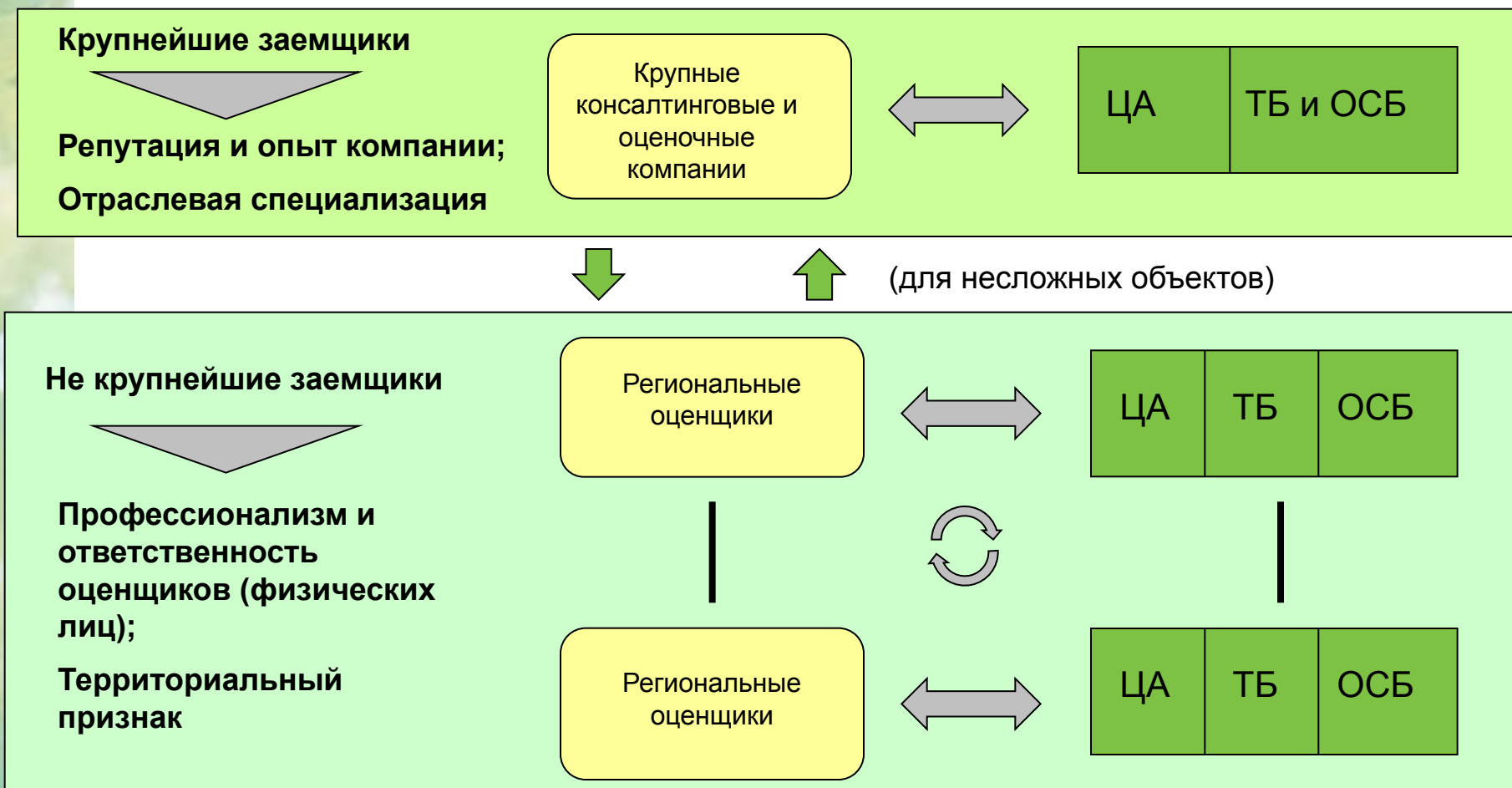
Оценочные компании мотивированы портфелем заказов на качественную работу

Оценщики – партнеры знают требования банка, сотрудников банка, формы взаимодействия отработаны

Добровольный характер партнерства позволяет широко использовать рекомендации Банка в работе оценщиков, производить эффективный обмен опытом и лучшей практикой

В процессе взаимодействия повышается эффективность и снижаются издержки

Сегментирование



Требования к процедуре отбора оценщиков - партнеров



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Для крупнейших заемщиков

Для первичного отбора используются критерии отсеечения:

- Срок работы компании на рынке не менее 10 лет;
- Количество оценщиков в штате не менее 10 человек.
- Средняя годовая выручка по оценочной деятельности за последние три года не менее 80 млн. рублей.
- Количество оценок бизнеса (имущественных комплексов) по объектам балансовой стоимостью более 1 млрд. рублей за последний 3 года – не менее 50;
- Отсутствие негативной деловой репутации;
- Размер страховой ответственности не менее 500 млн. рублей

Для окончательного отбора применяются критерии сравнения:

- Опыт работы компании
- Деловая активность и репутация Компании
- Квалификация ведущих сотрудников
- Опыт работы с кредитными организациями
- Отраслевая специализация

Аналогичные критерии применяются для компаний в сфере девелопмента и оценки крупных объектов недвижимости.

Количество оценочных компаний, участвующих в отборе ограничивается входными критериями и сроками подачи заявок

Требования к процедуре отбора оценщиков - партнеров

Для не крупнейших заемщиков

1. Количество оценщиков, участвующих в отборе ограничивается входными критериями. Для первичного отбора используются критерии отсеечения:

- Срок работы компании на рынке не менее 3 лет и/или наличие в штате компании двух оценщиков с опытом не менее 3 лет работы в оценке. Для частнопрактикующего оценщика - рекомендуемый стаж не менее 3 лет.
- Отсутствие негативной деловой репутации
- Размер страховой ответственности не менее 100 млн. рублей (для ИП – 30 млн. рублей)

3. Для окончательного отбора применяются критерии сравнения:

- Результаты квалификационного экзамена для оценщиков (2 от компании) (приоритетный)
- Показатели деятельности компании или частнопрактикующего оценщика

Решение принимается комиссией по отбору;

В комиссию по отбору включаются представители оценочного сообщества;

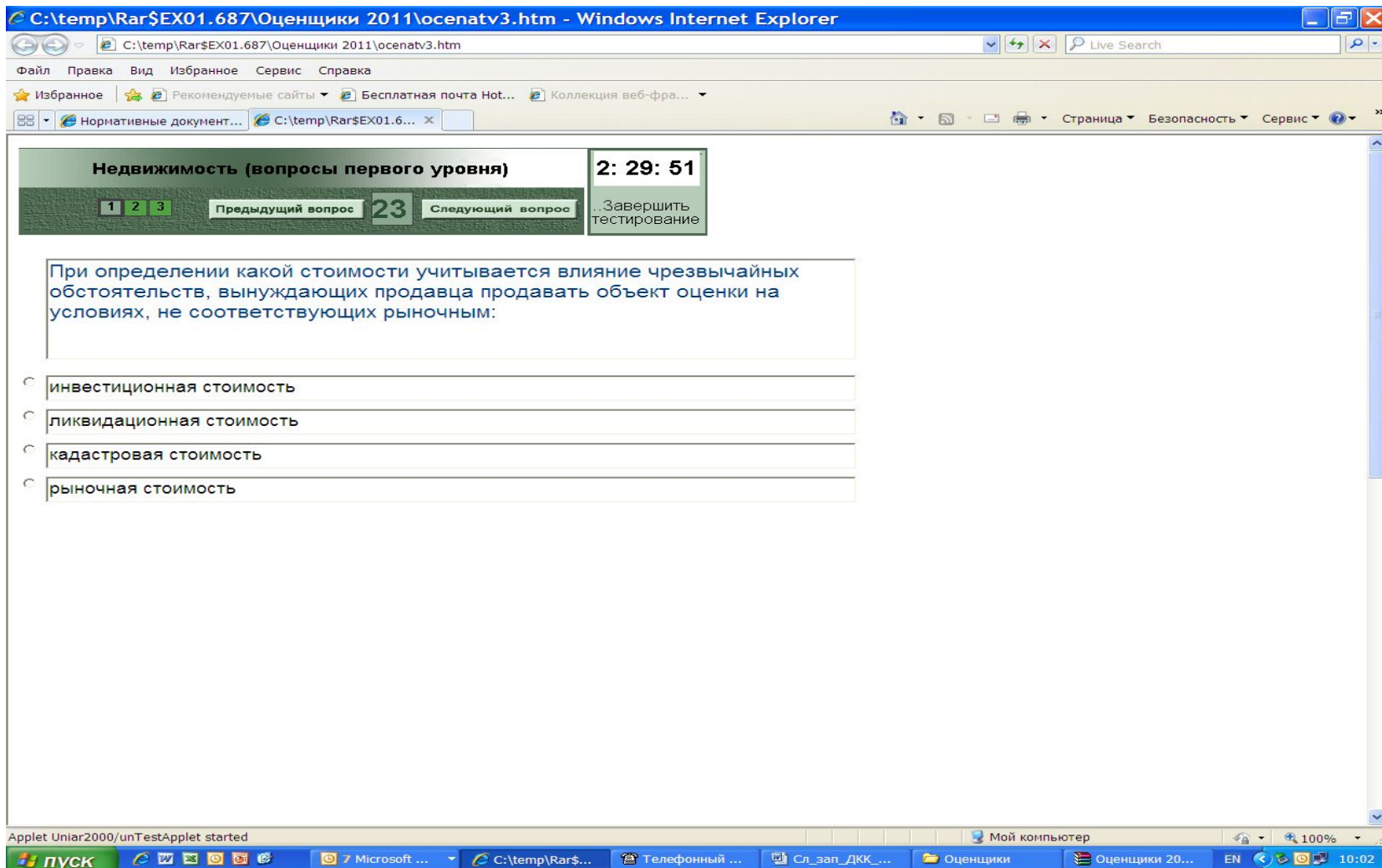
Квалификационный экзамен (тестирование) проводится с применением компьютерного тестирования и интернет-технологий;

Тестовые материалы предоставляются СРО оценщиков;

Предполагаемое количество оценщиков, принимающих участие в квалификационном экзамене – 2,5 – 3 тысячи человек;

Проверка документов проводится только по успешно прошедшим тестирование

Пример экзаменационного вопроса



The screenshot shows a Windows Internet Explorer browser window displaying an online exam. The address bar shows the URL: C:\temp\Rar\$EX01.687\Оценщики 2011\ocenatv3.htm. The page title is "Недвижимость (вопросы первого уровня)". A timer in the top right corner shows 2:29:51. The current question number is 23, with buttons for "Предыдущий вопрос" and "Следующий вопрос". A "Завершить тестирование" button is also visible. The question text is: "При определении какой стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным:". Below the question are four radio button options: "инвестиционная стоимость", "ликвидационная стоимость", "кадастровая стоимость", and "рыночная стоимость". The Windows taskbar at the bottom shows the Start button, several open applications, and the system tray with the time 10:02.

C:\temp\Rar\$EX01.687\Оценщики 2011\ocenatv3.htm - Windows Internet Explorer

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Избранное Рекомендуемые сайты Бесплатная почта Hot... Коллекция веб-фра...

Нормативные документ... C:\temp\Rar\$EX01.6... x

Страница Безопасность Сервис

Недвижимость (вопросы первого уровня)

2: 29: 51

1 2 3 Предыдущий вопрос **23** Следующий вопрос ..Завершить тестирование

При определении какой стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным:

- инвестиционная стоимость
- ликвидационная стоимость
- кадастровая стоимость
- рыночная стоимость

Applet Uniar2000/unTestApplet started

Мой компьютер

пущк Microsoft ... C:\temp\Rar\$... Телефонный ... Сл_зап_ДКК_... Оценщики Оценщики 20... EN 100% 10:02

Алгоритм работы с оценщиками при кредитовании

Партнер

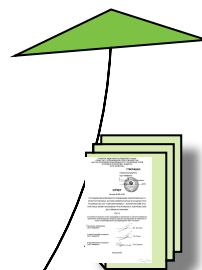


Проверка качества отчета
(Залоговая служба)



Формируется механизм, снижающий риски банка и стимулирующий клиентов обращаться к оценщику-партнеру

Проверка
правоспособности
Оценщика
(Юридические
подразделения)



Не партнер



Проверка репутации
Оценщика
(Служба безопасности)

Для партнеров применяется трехсторонний договор, позволяющий банку принимать участие на этапе постановки задачи и приемки отчета.

Преимущества 3-х стороннего договора:

- Согласование основных условий, допущений и ограничений в оценке;
- Оперативное получение результатов оценки (до формирования отчета)
- Повышение квалификации сотрудников