

Черкашина Татьяна Алексеевна

канд. экон. наук, доцент, профессор

Джантемирова Дарина Азаматовна

студентка

ФГБОУ ВО «Ростовский государственный

экономический университет (РИНХ)»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

DOI 10.31483/r-100240

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ БАНКОВСКОГО СООБЩЕСТВА
И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ
В УСЛОВИЯХ ФИНАНСОВОЙ АРХИТЕКТУРЫ**

Аннотация: статья посвящена исследованию проблем, связанных с реализацией отношений между банковским сообществом и профессиональной оценкой. В условиях единого финансового пространства оценочная деятельность как элемент финансовой архитектуры является важным инструментом определения стоимости объектов оценки для различных финансовых структур: финансистов, банкиров, менеджеров, экономистов. В ходе исследования были проанализированы основные направления взаимодействия финансовых институтов и профессиональной оценки, даны рекомендации урегулирования конфликта интересов банкиров и оценщиков, что позволит минимизировать или исключить риск некачественной финансовой оценки и принять управленческое решения банками.

Ключевые слова: оценка профессиональная оценка, оценочная деятельность, оценщик, финансовая архитектура, кредитные организации, банки, рыночная стоимость, цифровые платформы.

Профессиональная оценка – это финансовая оценка, определение конкретного вида стоимости, поэтому она и занимает важное место в финансовой архитектуре.

В Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено определение оценочной деятельности, как «профессиональной деятельности субъектов оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости» [1]. Потребность в компетентной и объективной независимой оценке, определение конкретного вида стоимости появляется в условиях, когда совершаются сделки с движимым и недвижимым имуществом, финансово-выми активами, интеллектуальной собственностью. В связи с этим в финансовых институтах возникает множество спорных моментов в области определения стоимости объектов оценки. Такие ситуации могут влиять на финансовую устойчивость поднадзорных Банку России финансовых организаций, в частности, так как некачественная оценка приводит к ошибкам в информации о стоимости активов кредитных и некредитных финансовых организаций, предметов залога и иного имущества. Поэтому большое значение уделяется квалификационным требованиям оценщиков, к их профессионализму и опыту, к качеству результатов, которые получают финансовые организации, к отсутствию в отношении них мер дисциплинарной ответственности, связанных с осуществлением оценочной деятельности [4].

Банк России в рамках своих контрольных и надзорных функций проводит проверку отчетов об оценке объектов оценки (недвижимости, движимого имущества). По причине введения регуляторных послаблений в 2020 году, связанных с пандемией коронавирусной инфекции, было снижение объемов направляемых жалоб в адрес саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО), членами которых являются оценщики – составители отчета об оценке. За 2021 год количество жалоб увеличилось на 25%, так как восстановилась прежняя работа на фоне снятия ограничений. Следовательно, обработка жалоб является инструментом для снижения рисков кредитных организаций, связанных с финансовой оценкой предмета залога при совершении операций с клиентами.

2 <https://phsreda.com>

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Анализ информации о существенных нарушениях в отчетах об оценке, выявленных Службой анализа рисков банка показал, что СРОО классифицирует их как технические ошибки, не влияющие на стоимость объекта оценки, поэтому нарушения такого вида не подтверждаются. Многие оценщики не указывают обоснование причин, по которым нарушения являются неподтвержденными, также СРОО часто отказывают в рассмотрении жалоб в связи с тем, что на момент ее получения оценщик уже не является членом саморегулируемой организации [2, с.7]. Данные факты не позволяют улучшить качество деятельности оценщиков, поэтому необходимо проводить работу по совершенствованию взаимодействия СРОО и самих оценщиков.

Таким образом, Банк России активно взаимодействует с оценочным сообществом, выявляя различного рода нарушения и осуществляет работу в целях совершенствования оценочной деятельности и законодательства в этом направлении. Одним из таких шагов на пути совершенствования деятельности оценщиков является обсуждение и принятие стандарта об оценке для целей залога (ФСО №предложение о создании апелляционного органа Совета по оценочной деятельности, что поможет более компетентному и качественному рассмотрению жалоб [3].

Банки часто обращают внимание на то, что услуги, которые они получают от оценщиков зачастую отличаются от оценки, которую проводит банк самостоятельно в соответствии с требованиями Банка России, а не Минэкономразвития России (регулятор оценочной деятельности). В результате банки вынуждены делать переоценку имущества как предмета залога и, соответственно, возникает проблема соблюдения нормативов. В связи с этим многие банки развивают внутреннюю компетенцию по вопросам финансовой оценки, и у многих оценщиков появляются опасения по поводу развития своей деятельности. Однако на сегодняшний день существует спрос на то, чтобы оценщики не только определяли рыночную стоимость, но и выступали консультантами в части вопросов оценки.

Задача каждого банка сделать так, чтобы его активы были максимально быстро реализованы на рынке. Так, ликвидируемую недвижимость и другие активы банки стараются продавать не по балансовой, а по рыночной стоимости, в связи с чем принципиально важна достаточно точная и быстрая оценка от профессиональных оценщиков. Представляется необходимым в дополнении к рыночной стоимости оценщикам рассчитывать ликвидационную стоимость в случае чрезвычайных обстоятельств и не возврата кредита. В современном мире такой эффект могут обеспечить цифровизация и автоматизация профессиональной оценки.

На сегодняшний день внедряются множество цифровых платформ для автоматизации оценочной деятельности. С одной стороны, внедряются такие программы, которые могут содействовать тому, что банки смогут обходиться без услуг независимых оценщиков. Например, в Сбер пересмотрели концепцию деятельности залогового подразделения. Раннее заявки данного подразделения по залогу и финансовой оценке поступали диспетчеру, а в текущем году Сбер разработал платформу для распределения заявок «Маркет заявок ЗаЦени», что позволяет сотрудникам нивелировать объем работы. Соответственно данная платформа увеличила скорость выполнения оценки залогов и сократила количество поступающих отчетов об оценке, что обусловлено автоматизацией и скоростью.

Но не все кредитные организации имеют такие возможности, поэтому для того, чтобы услуги оценщиков остались востребованными, рынок оценки предлагает и свои сервисы, чтобы конкурировать с внутренними технологиями банков.

Урегулировать конфликт интересов на рынке оценочных услуг представляется возможным путем использования различных сервисов для взаимодействия профессиональной оценки с банковским сообществом. Один из них сервис прозрачного взаимодействия «Заемщик-Оценочная компания-Банк» – «КРОНА». Этот сервис предлагает бессрочное хранилище отчетов в электронном виде, отчеты проходят автоматическую верификацию, значительно сокра-

щая сроки оценки залогового обеспечения и делая ее более прозрачной. Также в целях цифровизации внедряются сервисы по аналитике, экспресс-оценке по аналогам, по согласованным отчетам и т. д. Все эти инструменты внедряются для того, чтобы расчеты в отчете об оценке были достоверны и достаточны для принятия решения о сделке, что позволит минимизировать или исключить риск некачественной финансовой оценки для банков [5, с.87].

Таким образом, основными трендами в отрасли взаимодействия банковского сообщества и оценки являются: опыт и профессиональные знания оценщиков, их квалификация и компетенции; адекватные сроки проведения оценки, не исключающие качества проводимой оценки; развитие новых инновационных технологий расчетов и их использование в процессе профессиональной оценки.

В целях развития отношений с профессиональной оценкой Банк России, Ассоциация банков России поддерживают эти тренды и принимают активное участие в обсуждении и принятии решений в вопросах по совершенствованию законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности в контексте интересов банковского сообщества.

Список литературы

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ред. от 07.07.2021 №351-ФЗ // «Консультант-Плюс».
2. Обзор взаимодействия службы анализа рисков Банка России и саморегулируемых организаций оценщиков. – М: Центральный банк Российской Федерации, 2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27775/review_sro_2019.pdf
3. Официальный сайт Ассоциации Русское общество оценщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.sroroo.ru/about/>
4. Филиппова А.В. Развитие оценочной деятельности / А.В. Филиппова // Материалы XI Международной конференции по оценочной деятельности, 2021 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: asros.ru

5. Черкашина Т.А. К вопросу оценки жилой недвижимости при ипотечном кредитовании / Т.А. Черкашина, М.А. Калабин // Международный научный журнал. – 2019. – №3. – С. 82–87