



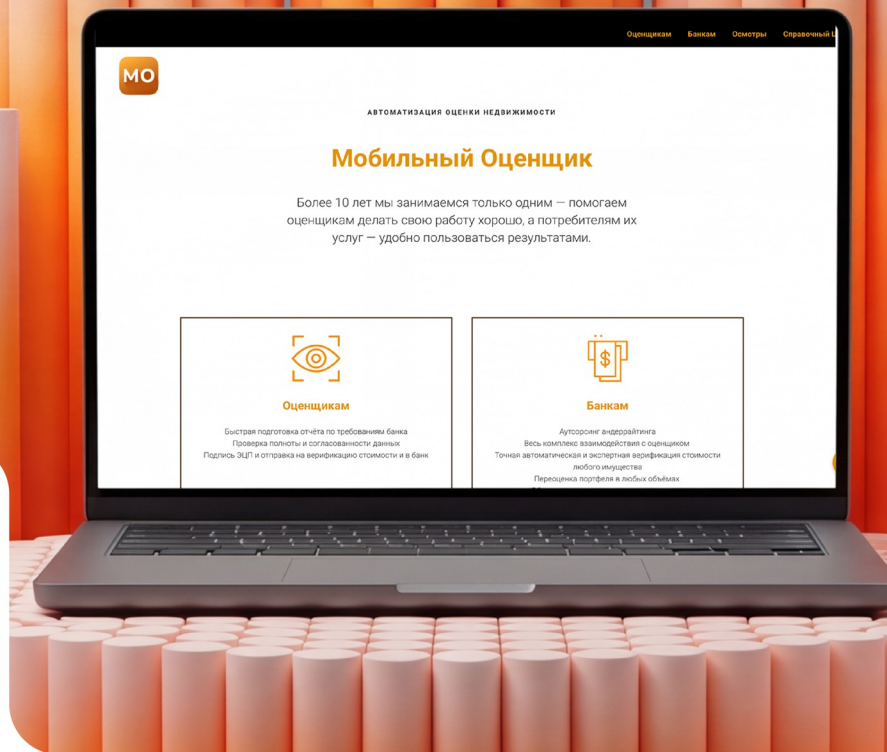
ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Круглый стол СРО «СФСО»

ЦИФРОВАЯ ИПОТЕКА: РОЛЬ ОЦЕНЩИКА

Ходаева Ольга

руководитель клиентского сервиса «Мобильный оценщик»



СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ: ЗАЧЕМ ЭТО БАНКАМ?

МО

Секьюритизация — механизм, при котором банк переводит выданные ипотечные займы в ценные бумаги (ИЦБ) и продаёт их инвесторам

Банк

Снижает риски, улучшает финансовые показатели и увеличивает объём выдачи кредитов

Инвестор

Получает надёжный доходный инструмент, обеспеченный недвижимостью и поручительством

Рынок

Объём ИЦБ с поручительством ДОМ.РФ в обращении с 2020 года вырос в 4 раза и достиг 1,8 трлн рублей. Для сравнения, объём всего рынка неипотечной секьюритизации (например, по потребительским кредитам) за 2025 год составил около 250 млрд рублей.



МЕХАНИЗМ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ: 5 ЭТАПОВ

МО

Ключевой элемент всей конструкции — **закладная**. Без документа, удостоверяющего право залога, передать кредит по цепочке инвесторам невозможно.

Формирование пула

Банк собирает однотипные ипотечные кредиты

Продажа пула

Банк продаёт закладные ипотечному агенту

Выпуск ИЦБ

Агент выпускает облигации на основе закладных

Продажа инвесторам

Облигации покупают фонды и частные лица

Движение платежей

Заёмщики платят, доход идёт держателям облигаций

ЗАКЛАДНАЯ: ОТ БУМАГИ К ЦИФРЕ

МО

Два формата закладной

Документарная

Бумажный носитель, собственноручная подпись, регистрация через МФЦ

Электронная (е-закладная)

Оформляется онлайн, заверяется ЭП, направляется в Росреестр электронно

По данным Банка ДОМ.РФ: электронный формат ускоряет подготовку пула в **1,5** раза,
а операционные расходы снижаются в **2,5** раза

ПРИ ЧЁМ ЗДЕСЬ ОЦЕНЩИК?

МО

Отчёт об оценке по ДДУ содержит **три стоимости**:

рыночную стоимость объекта на текущей стадии строительства, ликвидационную стоимость и рыночную стоимость объекта при допущении завершения строительства и оформления права собственности на дату оценки. Это позволяет включить кредит в пул секьюритизации **до сдачи дома**.

01

До сделки

Заказывается оценка в рамках подготовки кредитной документации

02

После сделки

Оформляется закладная — кредит включается в пул секьюритизации

03

После сдачи

Статус объекта в е-закладной обновляется без участия заёмщика

СКОРОСТЬ — НОВЫЙ СТАНДАРТ РЫНКА

МО

5 Ч

Среднее время одобрения ипотечной заявки

По данным Домклик, 2025 год

30 МИН

Онлайн-рассмотрение

Предложения крупнейших банков

При таких скоростях банк не может ждать отчёт 8 рабочих часов.

Что делать? Ответ — автоматизация и ИИ.

120 К

Отчётов об оценке по ДДУ

Выпущено «Мобильным оценщиком» с начала 2025 года

КАК РАБОТАЕТ АВТОМАТИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА

МО

Сбор общих данных

Система за 10 секунд собирает данные в ЕИСЖС (наш.дом.рф).

Сбор данных о конкретном объекте оценки

ИИ анализирует ДДУ / проект ДДУ и получает недостающие данные по конкретной квартире.

Автоматизированный расчёт стоимости и подготовка отчета об оценке

Подбор аналогов
и фильтрация экстремумов.

Готовый отчёт

≥85% отчётов готовы за 10 минут.



Ключ к скорости — **Единая информационная система жилищного строительства наш.дом.рф** (оператор — крупнейший ипотечный агент ДОМ.РФ). Данные прозрачны и заслуживают доверия. Обработка данных из открытых источников — через открытый ИИ, обработка ДДУ — только внутренней закрытой программой.

ПОЧЕМУ ЭТО РАБОТАЕТ: ОБЪЕКТИВНОСТЬ ДАННЫХ

МО



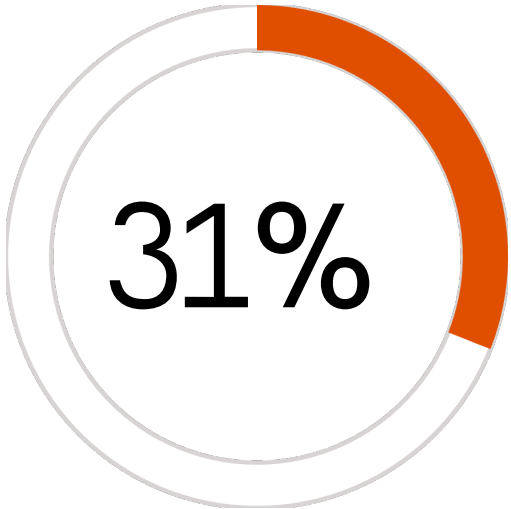
Почему это возможно?

Получаемые данные об объектах оценки прозрачны и размещаются на регулируемой ДОМ.РФ площадке. Застройщик — фактически единственный продавец, устанавливающий стоимость. Для расчёта используются предложения в том же ЖК, от того же застройщика. Вероятность разброса цен на идентичный объект — **минимальна**.

Фактически решение о кредитовании принимается вне зависимости от результатов оценки — отчёт необходим для формирования е-закладной

ЦИФРОВАЯ ИПОТЕКА: НОВЫЙ СТАНДАРТ

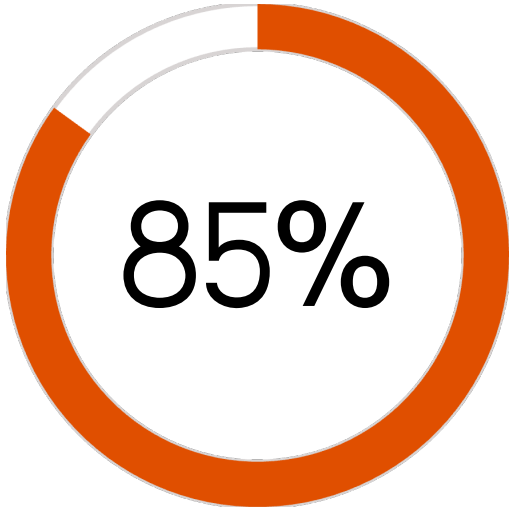
МО



31%

Доля цифровых сделок

В 2025 году — рост втрое с 9%



85%

Отчётов по ДДУ

Выпускаются «Мобильным оценщиком»
за 10 минут без привлечения эксперта

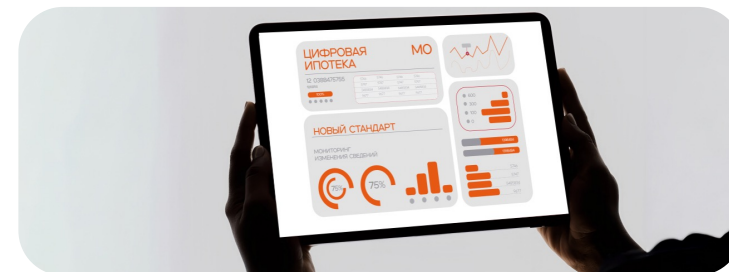


10 СЕК

Сбор данных об объекте

Автоматически из наш.дом.рф
и ДДУ / проекта ДДУ

Большинство ипотечных сделок оформляется дистанционно:
подача заявки, открытие счёта, подписание договора и
регистрация в Росреестре — без посещения офиса.



ИИ В ОЦЕНКЕ: УЖЕ РЕАЛЬНОСТЬ

МО

Роль оценщика меняется

ИИ берёт на себя подготовку «простых отчётов» (оценка по ДДУ). Оценщик обеспечивает актуальность данных, корректировки, анализ рынка и контроль работы системы.

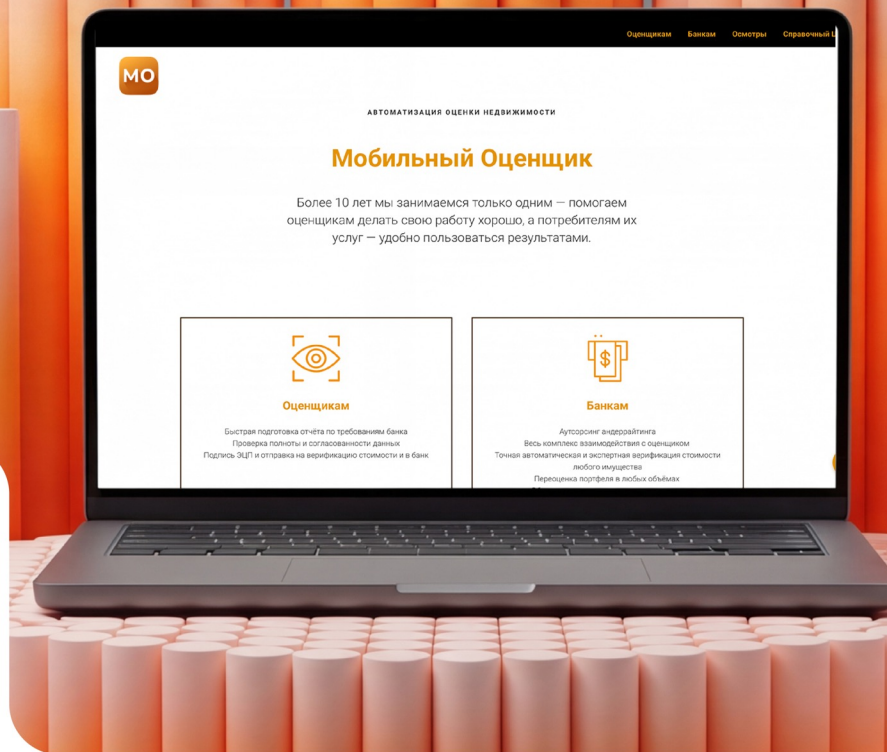
Успеха достигнут те оценщики, которые подключат ИИ для решения простых задач, освободив время для действительно важных отчётов.

Робот делает

Сбор данных, подбор аналогов, расчёт стоимости, формирование отчёта

Эксперт контролирует

Актуальность корректировок, качество выборки, сложные случаи



Ольга Ходаева
Руководитель клиентского сервиса ООО «Мобильный оценщик»
ipoteka@ocenka.mobi

Марина Шарапова
Генеральный директор ООО «Мобильный оценщик»
sharapova@ocenka.mobi