



БАНК

Оценка предмета ипотеки в контуре ДОМ.РФ

Октябрь 2025

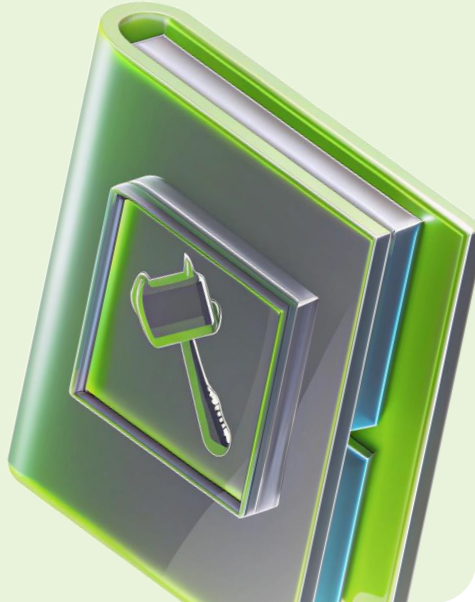


domrfbank.ru

Для чего нужна оценка предмета ипотеки

История

Согласно ст. 14 Федерального закона № 102-ФЗ¹ для оформления закладной требуется оценка объекта недвижимости / прав требований по договору долевого участия



2008 г.

Федеральный закон № 214-ФЗ² позволил отказаться от оценки приобретаемых по договору участия в долевом строительстве прав

Сделка

Без е-закладной

Оценка прав требований не нужна

С е-закладной

Требуется независимая оценка и оплата оценочной компании

2023 г.

Банк первым на рынке запустил и масштабировал выпуск е-закладных на права требования

85%

Доля выдач по ДДУ от всех ипотечных выдач

на **3** года быстрее

Е-закладная по ДДУ позволяет наращивать объемы выпуска ИЦБ, разгружая капитал по показателям Н1 и Н6

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ

2. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ

Как это было раньше



1

Поступление заявки
в Банк

2

Решение ФЛ

3

Решение ПИ

- Поступление проекта ДДУ
- **Заказ отчета об оценке в сторонней ОК**
- **Клиент оплачивает оценку**
- Поступление отчета об оценке
- Одобрение ПИ

4

Подписание КОД

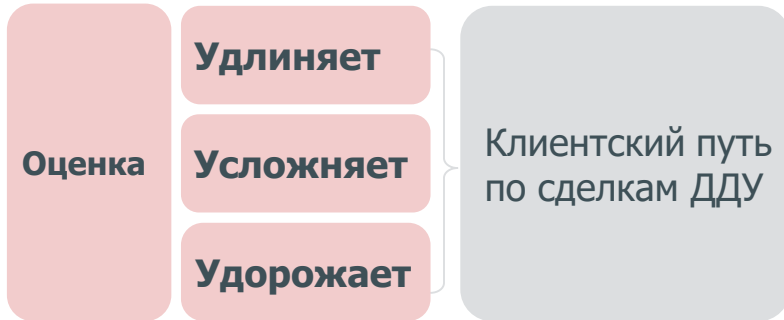
5

Выдача в аккредитив



Отчет об оценке заказывали в сторонней оценочной компании

Проблематика



- Партнеры-застройщики отказываются от оформления е-закладных по ДДУ
- Банк и клиент несут дополнительные расходы на оценку по сделке по ДДУ с е-закладной

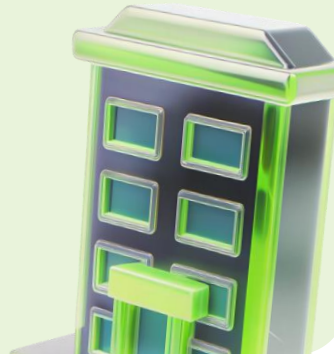
» **менее 30%**
Доля проникновения е-закладной по всей выдаче по ДДУ в 2023 г.

Что происходит на внешнем фоне

Банк России, финансовые и гражданские институты вводят меры, защищающие граждан от дополнительных платных услуг ипотечному заемщику



Крупные игроки рынка «отказались» от оценки объектов недвижимости



Для выпуска закладных производится оценка, но данные расходы, процесс заказа и получения отчета об оценке банки взяли на себя



Оценка в контуре ДОМ.РФ



Цели запуска собственной оценочной компании Группы ДОМ.РФ

Исключить посредников в цепочке оформления ипотеки. Банк обладает необходимыми данными и ресурсами для того, чтобы принимать решения о рыночной стоимости недвижимости



В краткосрочном плане – окупить понесенные затраты за счет кратного роста объемов выпусков ИЦБ за счет быстрого наращивания базы для секьюритизации на создание собственной оценочной компании

В долгосрочном плане – зарабатывать на оказании клиентского сервиса

Какие задачи решаем

1

Упрощаем клиентский путь

2

Быстрее выходим на сделку, т.к. оценка на стороне Группы ДОМ.РФ будет полностью автоматизирована

3

Клиент не несет расходы на оценку

4

Повышаем проникновение е-закладных по ДДУ

5

Развиваем направления бизнеса Группы ДОМ.РФ, расширяем спектр предоставляемых услуг по оценке на проектное финансирование корпоративного блока

Как это происходит сейчас



1

Поступление заявки в Банк
и подписание клиентом **Агентского договора**

2

Решение ФЛ

3

Решение ПИ

- Поступление проекта **ДДУ**
- **Одобрение ПИ**
- **Автоматизированная оценка ДОМ.РФ Капитал**

4

Подписание КОД

- **Присоединение к оферте ДОМ.РФ Капитал**
- **Поручение оплатить услуги оценки и агентскую**
- **Согласие принять услугу в дар**

5

Выдача на текущий счет клиента и перечисление в аккредитив



Результаты



Скорость выхода на сделку

Было

До 3-х дней

Стало

День в день при отсутствии дополнительных затрат на стороне клиента

Потенциал проникновения
е-закладных по новым выдачам ДДУ

Менее 30%

100%

~**25** млн руб.

Экономия средств Банка по подготовке отчетов об оценке
благодаря Инициативе ежегодно



Перспективы 2026



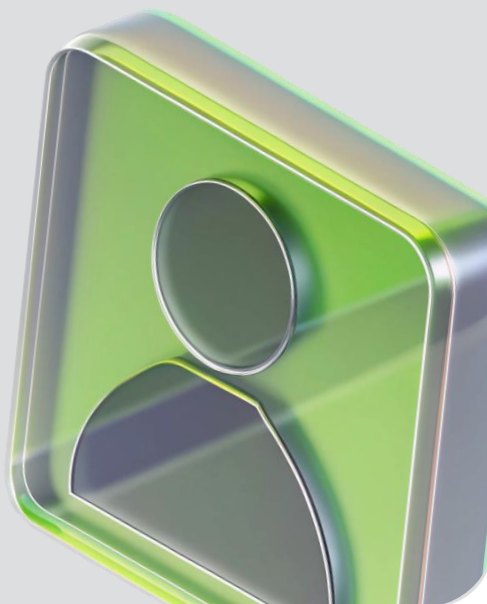
1

Заказ оценки
без участия
сотрудника



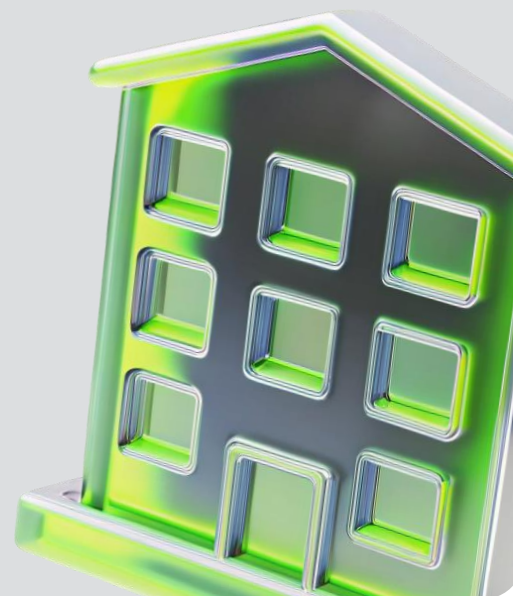
2

Интеграция с Личным
кабинетом партнера /
клиента



3

Распространение
на вторичный рынок



4

Заказ отчетов на этапе
сопровождения
по сделкам, где ранее
не были выпущены
е-закладные

