

**Модели или эксперты**  
**Рослов Виктор**  
**Петров Андрей**

Нижний Новгород, июнь 2017

Оценочные модели можно смело применять везде, где есть достаточные релевантные ДАННЫЕ

- Виды активов**
- ✓ стрит-ритейл
  - ✓ коммерческая недвижимость
  - ✓ земельные участки
  - ✓ многоквартирные дома
  - ✓ коттеджи, дачи

- Потребители**
- ✓ банки – залоговые + филиальная сеть
  - ✓ кадастровые оценки
  - ✓ налоги
  - ✓ страхование
  - ✓ ритейлеры
  - ✓ портфельные и индивидуальные оценки
  - ✓ финансовая отчетность

# Преимущества и issues модельных оценок



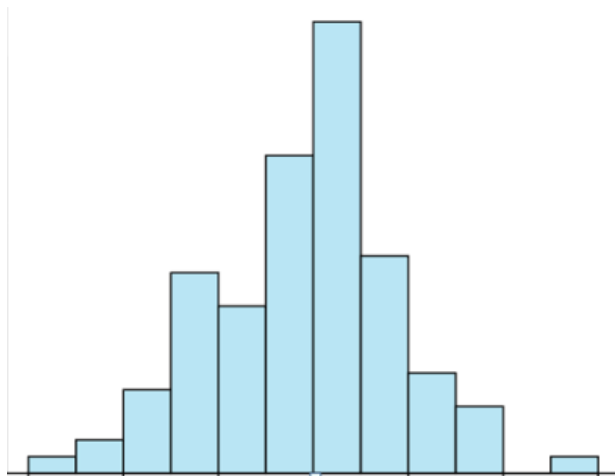
- ✓ унификация методологии и процедур
- ✓ снижение времени оценки
- ✓ объективность за счет исключения человеческого фактора
- ✓ больше информации = выше точность
- ✓ масштабируемость



- ✓ данные, данные, данные ...
- ✓ осмотр
- ✓ аналог?
- ✓ усреднение состояния
- ✓ уникальные объекты
- ✓ временные лаги на рынках с высокой волатильностью

# Какая точность моделей требуется при залоговой оценке?

## Распределение ошибки



## Ограничения

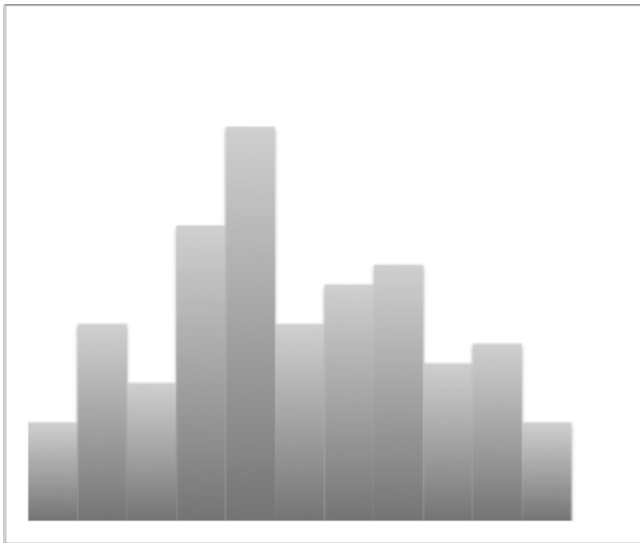
- ✓ **Снизу:** неприятие клиентом полученной стоимости, потерянные сделки
- ✓ **Сверху:** рост потерь банка при работе с проблемной задолженностью

# Особенности реализации объектов залога в дефолте

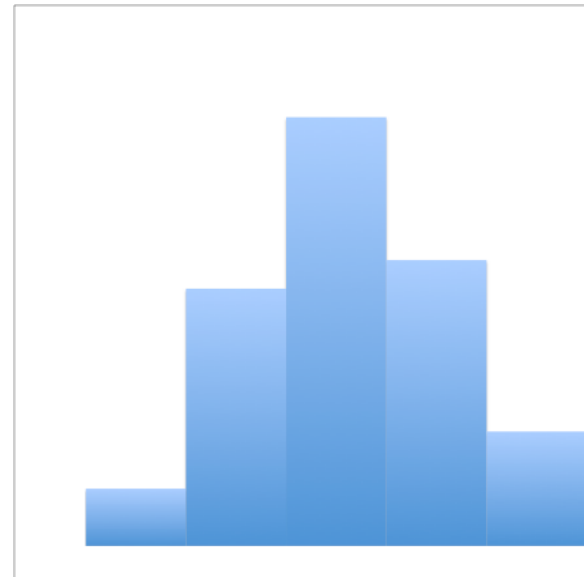
1. Временной разрыв между датой оценки стоимости (оценщиком или моделью) и датой фактической реализации
2. Изменение цены обусловлено целым рядом объективных и субъективных факторов – с течением времени цена обычно снижается

Вариативность отношения цены реализации в дефолте к оценке на входе в сделку определяется качеством залогового актива

Менее качественный залог

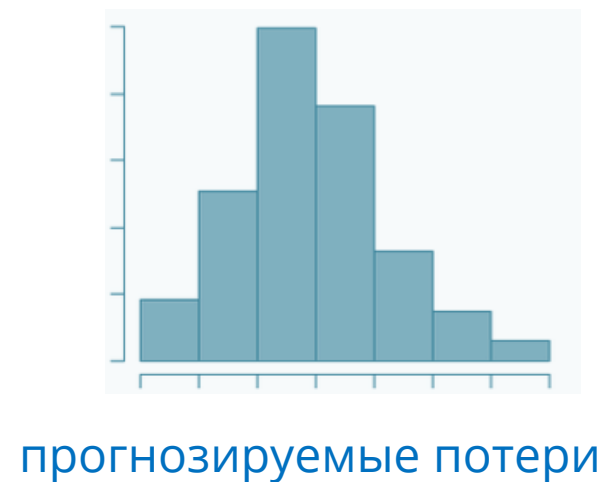
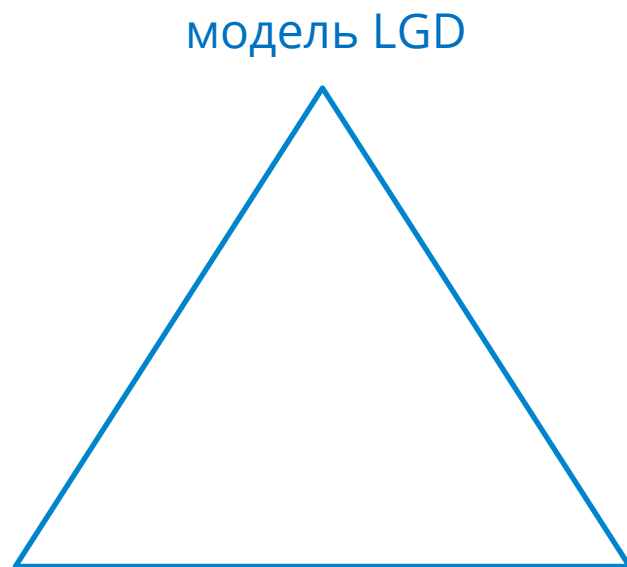
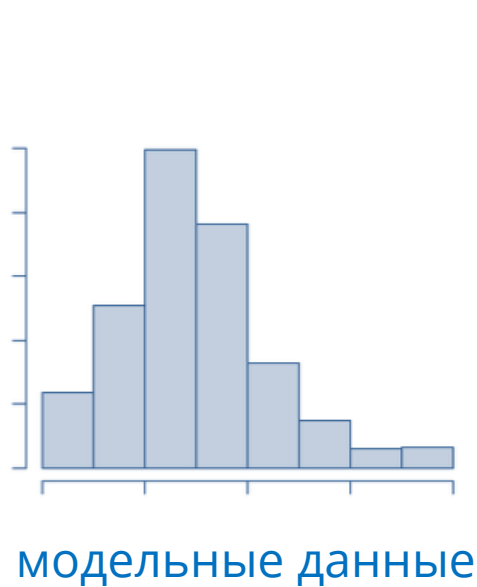


Более качественный залог



Требования к точности оценки могут и должны различаться в зависимости от качества залоговых активов

# Как найти допустимое отклонение модели?



Возможное решение:  
применение модели LGD для определения влияния точности  
модельных расчетов на потенциальные кредитные потери

# Точность на примере

Оценка	Город	Число объектов, млн	Попадание в 5% от цены продажи	в 10%	в 20%	Отклонение
<b>Высокая</b>	Лос-Анджелес	3,1	56,1%	78,6%	91,4%	<b>4,2%</b>
<b>Низкая</b>	Питтсбург	1,0	45,8%	67,1%	82,3%	<b>5,7%</b>



# Незаметно оценка уже превратилась в чистый Data Science, нужно менять подход

виртуальная  
реальность (VR)

ГИС системы  
(GIS)

проходимость  
(traffic)

машинное  
обучение (ML)

дополненная  
реальность (AR)

профили  
(profiles)



**БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!**