

Ответы на вопросы по теме: «Скоринговая оценка потенциала стоимости залоговых активов», в ходе конференции 07.07.2020, FinCase, Соколовский А.С.

Часть 1.

Роман Кравец

Вопрос: Каким образом САС выявляет дубликаты объявлений недвижимости?

Ответ: САС сравнивает параметры включая адрес и цену, в 1м здании 1 аналог, если бы даже так не было, у нас фильтрации на разброс по площади, нельзя брать 2 похожих по всем параметров офиса
У дубликатов в 99% случаев одинаковые координаты + у нас сейчас один аналог в 1м здании

Роман Ирдуганов

Вопрос: Меня смущает формулировка ...используются корректировки рекомендуемые/предлагаемые Заказчиком

Ответ: Корректировки поменять несложно, мы можем сделать свои на основании алгоритма парных продаж по всему рынку, но в этом никто из текущих заказчиков не заинтересован

Эльдар Гязов

Вопрос: Если разница будет в 1 квадратный метр объект получается не будет считаться дубликатом?

Ответ: Будет считаться дубликатом! Не будет считаться дубликатом только, в случаях если другой этаж и отличная стоимость, при совпадении других параметров, тем более незначительных - это дубликат!

Часть 2.

Руслан Габжамиллов

Вопрос: Учитываются цены предложений? А сделки по банкротным организациям? Охват по географии? На каких рынках акцент, активные: Москва, СПб, Московская область, удаленные регионы?

Ответ: Сделки по банкротным организациям не учитываются, акцент естественно на Москве, но Питер и другие регионы тоже собираем, в зависимости от интереса заказчиков (Собрать данные по любому региону - не проблема)

Евгения Якунина

Вопрос: если остается объявление в единственном экземпляре, какая стоимость будет указываться? минимальная, максимальная, средняя ???

Ответ: всегда средняя 1 аналог или 100, если 1 - его цена

Павел Белоус

Вопрос: позволяет ли система определение пользователем параметров сравнения по которым производится отбор аналогов? например для крупных объектов по площади, что бы в выборку попадали только аналоги сравнимой площади

Ответ: Сейчас стоит фильтр на подбор наиболее сопоставимых площадей, но также задумывается функционал для того, чтобы этим фильтром можно было управлять на интерфейсе

Часть 3.

Антон Вовк

Комментарий: Я бы очень сильно предложил задуматься, насколько верно по умолчанию использовать корректировки Лейфера

Комментарий Финкейс: Корректировки Лейфера используются исключительно для текущих заказчиков - это их законное право. Планируем в дальнейшем управлять данными корректировками, СРК, СРД, Лейфер или АБН. Вы всегда можете предложить свои корректировки!

Комментарий: Просто использование экспертного мнения без рыночного анализа очень опасно

Комментарий Финкейс: Экспертное мнение опирается на сложные алгоритмы и математические модели, опираясь на тренды рынка недвижимости и проведенные исследования

К сожалению не успели зафиксировать имя участника задавшего следующий вопрос:

Вопрос: дисконтирование или капитализация рассчитывается по ставке аренды, которые либо еще не успели измениться (действующие), либо являются предложениями и предполагают большой торг. в таких условиях использование доходного подхода сомнительно. остается сравнительный с большой скидкой на торг, определение которой в условиях кризиса наиболее актуально

вопрос Александру: удалось ли научить программу отсеивать дубликаты объявлений? это сильно влияло на итоговый результат

Ответ: ставка аренды меняется в зависимости от аналогов, которые были использованы для ее расчета с учетом торга. Дубликаты научились отсеивать! Система обучена отсеивать дубликаты еще со времен кликабельного образца, несколько лет назад