



Объективная оценка залога – благо или препятствие?

Павел Спиридонов, Директор по развитию ГК SRG



- Онлайн заказ оценки
- Автоматическая проверка стоимости залога
- ЭДО с оценщиками



- Онлайн заказ оценки
- Автоматическая проверка стоимости залога
- ЭДО с оценщиками



- Онлайн заказ оценки;
- Система «Онлайн-страхование»;
- Автоматическая проверка стоимости залога;
- ЭДО с оценщиками



- Онлайн заказ оценки;
- Автоматическая проверка стоимости залога;
- ЭДО с оценщиками



- Онлайн заказ оценки;
- Автоматическая проверка стоимости залога;
- ЭДО с оценщиками
- Система «Онлайн-страхование»



Банк



SRG

Чего хочет банк?

\$1,000,000,000,000,000,000



Банк

Покупатель



SRG

Чего хочет покупатель?



Банк

Покупатель

Продавец



SRG

Чего хочет продавец?



Банк

Покупатель

Продавец

Представитель



SRG

Чего хочет представитель?



Чем выше цена сделки и чем меньше риски, тем лучше для банка, риэлтора и продавца.



Однако...





SRG

Оценщик может так не думать

У оценщика может быть другое мнение на этот счет...



Если оценка **выше**, чем реальная рыночная стоимость объекта залога, то:

- У банка появляется риск в случае дефолта - стоимость залога переоценена, он не сможет продать объект быстро и по нужной стоимости
- Заемщик рискует тем, что залоговая служба срежет стоимость в отчете и в итоге он не получит нужную сумму
- ~~Дилер~~ Риэлтор может не получить свою комиссию, так как сделка может и не состояться

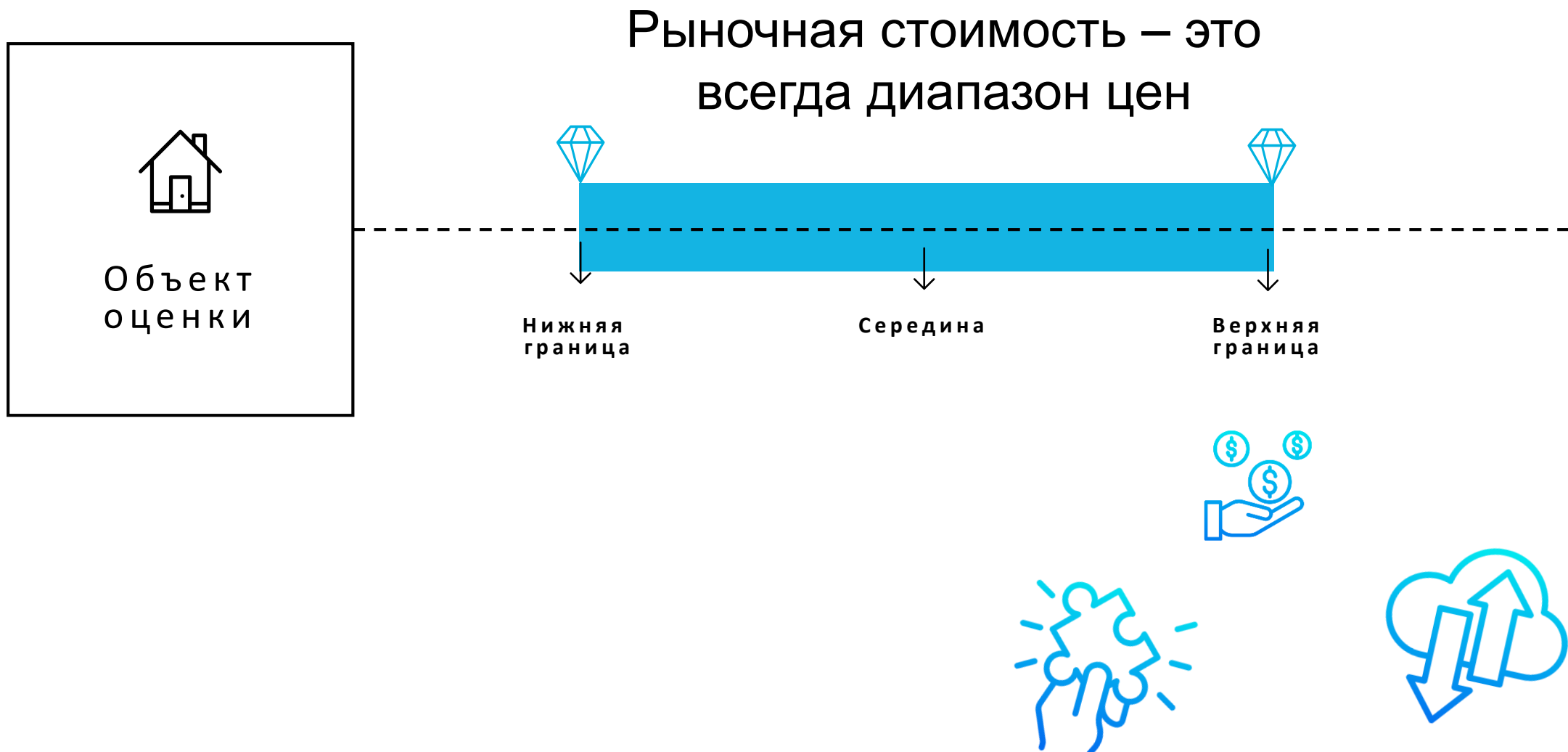
Если оценка **ниже**, чем реальная рыночная стоимость объекта залога, то:

- Банк меньше выдаст денег, чем мог бы. Таким образом уменьшается годовой оборот
- Заемщик не получит нужную сумму денег
- Риэлтор не получит агентские.

SRG

Не все доходят до закрытия сделки





70%
Типовые
объекты

20%
Нетиповые
объекты

10%
Сложные
объекты

По нетиповым и сложным объектам
появляются основные риски:

- Риск завышения
- Риск занижения



Простые

Санкт-Петербург, Петергофское шоссе.

9,7 – 10,4 млн



Средние

Санкт-Петербург, Наб. мойки.

17 – 19 млн



Сложные

Санкт-Петербург, Владимирский проспект.

28 - 35 млн



SRG

Рынок вынуждает не рисковать



SRG

Клиент уходит. И это грустно...



Клиент может уйти
в другой банк...

Мы утверждаем:
можно оценивать более точно и без
потери скорости

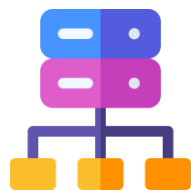
С помощью BIG DATA и технологий

Роботизированная система собирает
более 98% рынка недвижимости



70

скачиваемых
сайтов



1.7

млрд
исходных
объявлений



1.5 млн

домов



25 млн

объявлений
в сутки

2014 год	4 сервера	2021 год	35 серверов
Скачивание данных	 x 2	Подсистема скачивания данных  x 4	Кластер обработки данных  x 9
База данных	 x 1	Хранение исходных объявлений и картинок  x 10	База Байкал  x 5
Робот	 x 1	Робот  x 4	Байкал для аналитиков и оценщиков  x 3

BIG DATA и технологии
дают возможность увеличить точность и
скорость

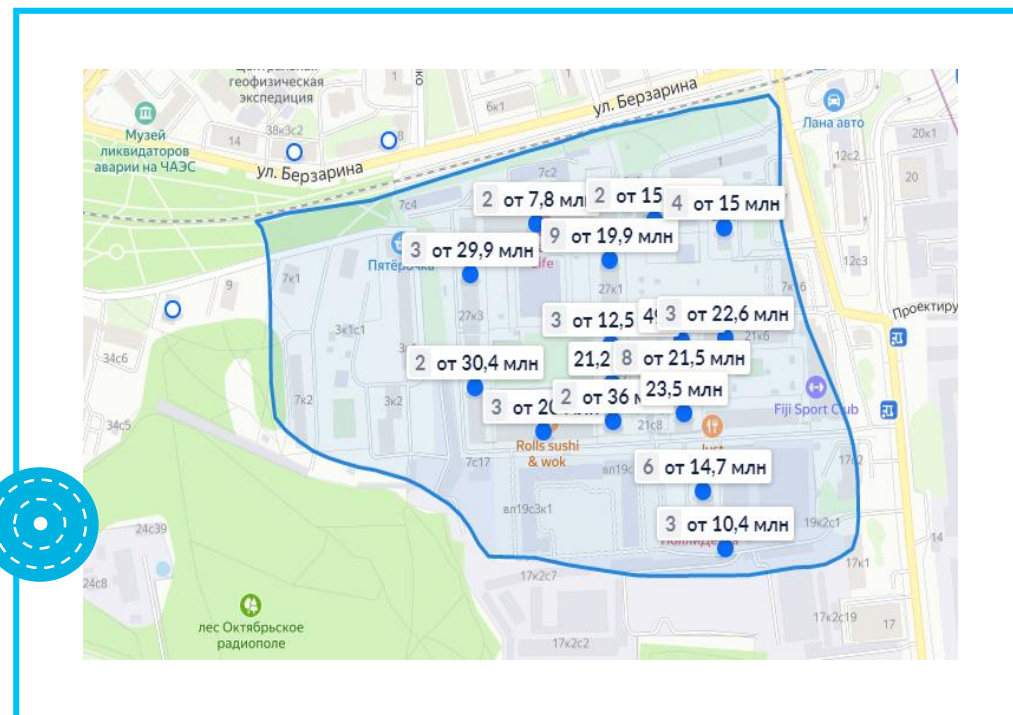




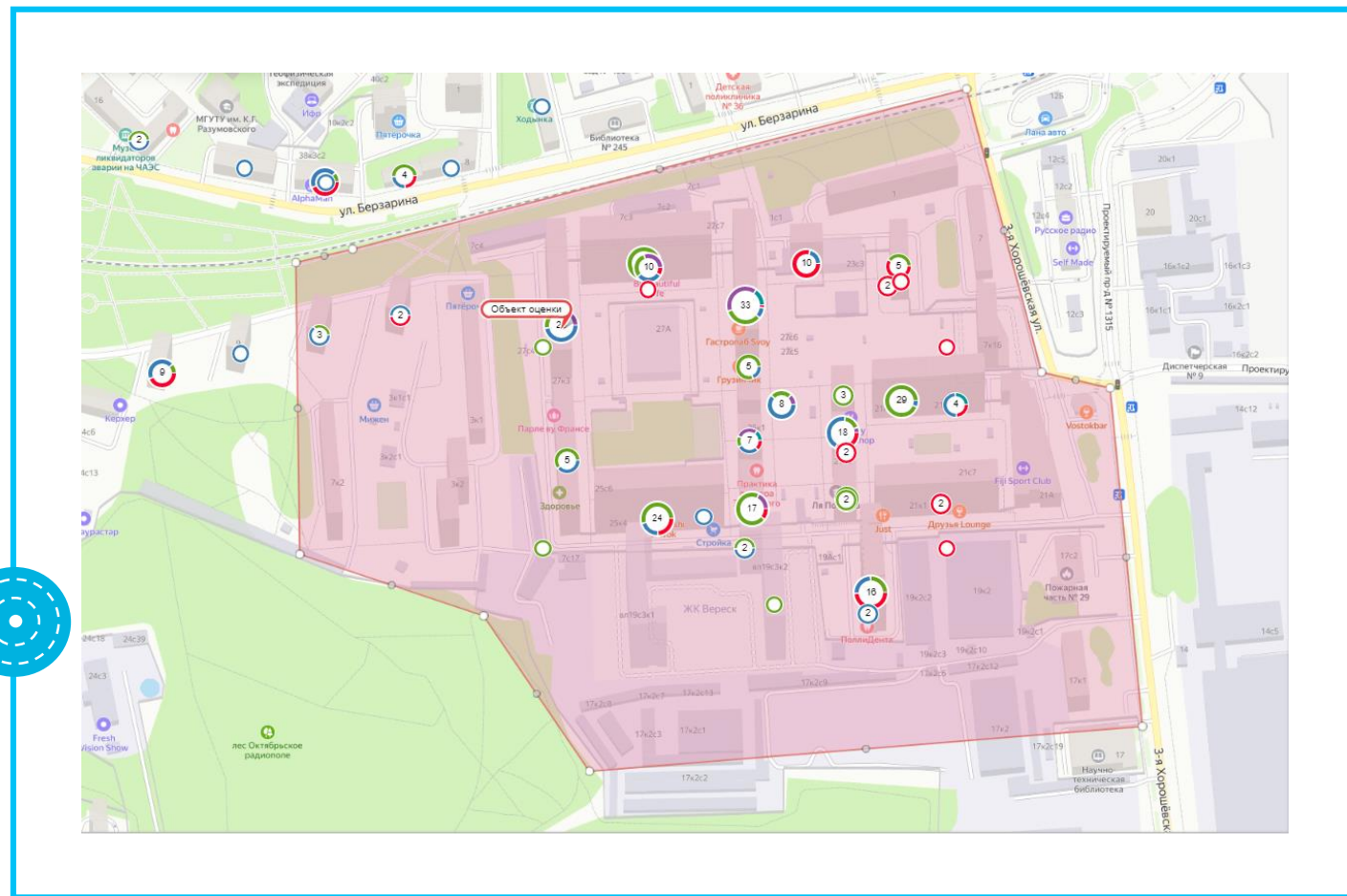
На этапе анализа объекта и рынка с помощью технологий мы расширяем рынок во времени, пространстве и параметрам

г. Москва, ул. Хорошевская 3-я, д.27к3 / вторичка / монолит-кирпич (Заявка 3641122)

На сайте ХХХ 53 объявлений в моменте на 07.10.2021



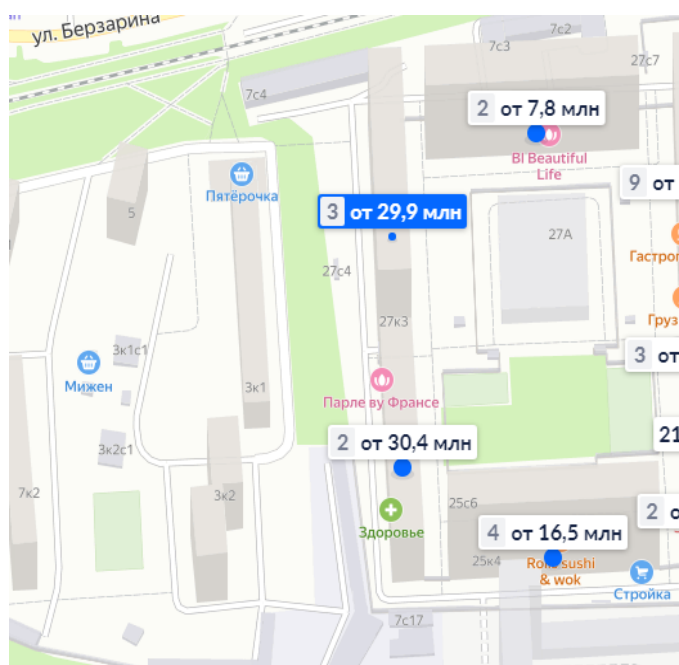
В нашей базе 273 объекта, по 247 информация очищена, обогащена и готова к использованию в аналитических и оценочных целях



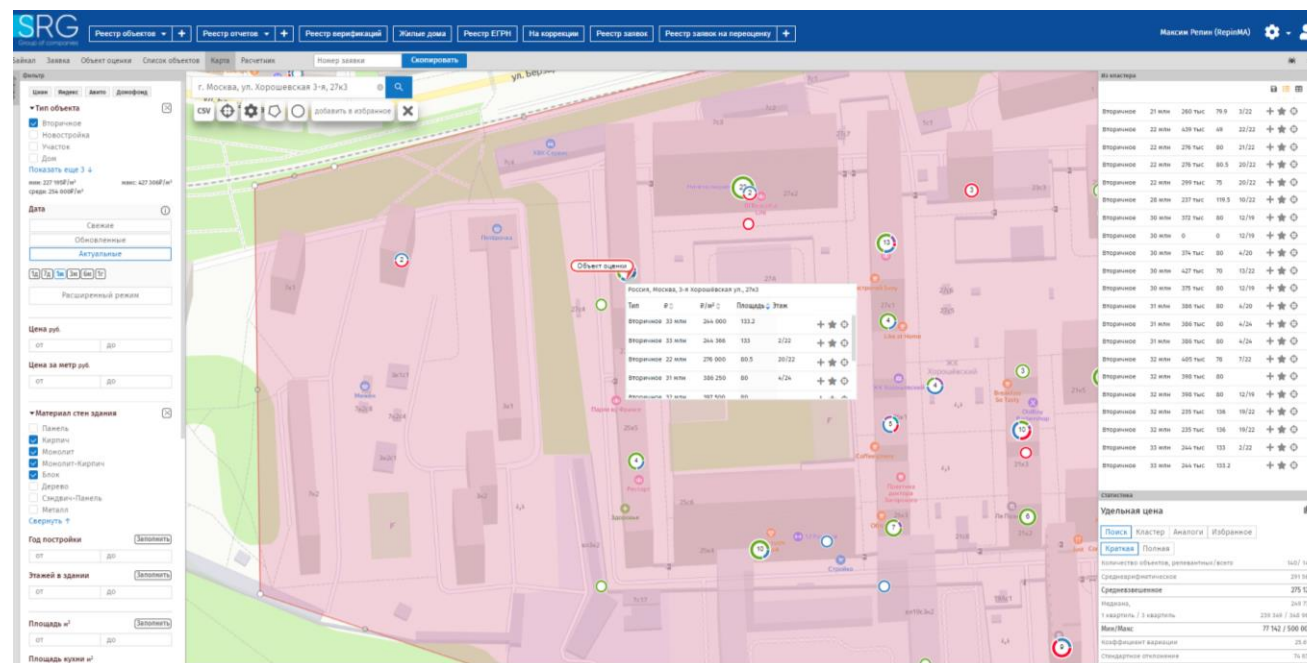
Видим то что было раньше, а не только сейчас.

На сайте XXX видим 2
квартиры на продаже в доме
объекта оценки — 2-х и 3-х

комнатная



В нашей базе 16 объявлений в доме собраны за 3 месяца





До финиша добежало больше людей

Снизили кол-во несостоявшихся сделок с 8% до 4,5%



Спасибо за внимание!

КОНТАКТЫ:

Павел Спиридонов
Директор по развитию
SpiridonovPF@srgroup.ru
+7 (915) 229-72-47

Москва, ул. Фридриха Энгельса, 75, стр.11, БЦ
«Пальмира»
www.srgroup.ru

