

Повышение обоснованности и достоверности результатов оценки с помощью искусственного интеллекта

Практические инструменты и примеры реализации

Онлайн-мастер-класс Союза СОО · 20 октября 2026 года



ВЕДУЩИЕ



Ирина Астраханцева

доктор экономических наук, оценщик, аудитор
член Совета Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
руководитель программы «Искусственный интеллект в
оценочной деятельности»



Владимир Лебединский

первый вице-президент, председатель Экспертного
совета Ассоциации
председатель Правления Союза судебных экспертов
доцент кафедры экономических и правовых экспертиз
РЭУ им. Г. В. Плеханова

Онлайн-мастер-класс Союза СОО · 20 октября 2026 года

Искусственный интеллект в оценочной деятельности

Курс повышения квалификации



План мастер-класса



Рабочее место оценщика

сканы документов,
карточка объекта,
постановка задач



Методические рекомендации

проект Ассоциации
и Союза



Результаты

описание объекта,
рынок аренды,
доходный подход



СРО Эксперт

экспертиза отчета,
тестовый режим



Устройство рабочего места

из чего оно
собрано и как
собрать такое под
свою работу



Отчет глубже, качественнее, достовернее



документы заказчика
сверены полностью



рыночные значения со
ссылками на
объявления



расчет на связанных
формулах

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

«Использование искусственного интеллекта в оценочной и экспертной деятельности»

Ассоциация СРОО «Экспертный совет»
Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

Руководитель авторской группы
к. э. н. В. И. Лебединский

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Законодательных ограничений нет

1

Искусственный интеллект используют как инструмент на любом этапе работы, включая подготовку выводов, при критическом отношении к результату

2

Профессиональное суждение оценщика

Оценка пригодности данных, методов и выводов для конкретной цели оценки с учетом задания и применимых требований, на всех этапах работы

3

Раскрытие и документирование

В отчете приводят источники сведений, по которым информацию можно проверить. Запросы и ответы искусственного интеллекта оценщик вправе сохранять по своему усмотрению

Виды использования искусственного интеллекта

По характеру операций и участию искусственного интеллекта в содержании работы

ОПЕРАЦИИ ПО МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ

В ПРИМЕРЕ

Техническая помощь

распознавание текста, перенос
данных в таблицы, форматирование

чтение сканов документов

Информационная помощь

извлечение сведений, поиск
потенциальных аналогов

карточка и описание объекта,
подбор предложений аренды

Аналитическая помощь

поиск противоречий, выполнение
расчетов и анализ их логики

расхождения документов, расчет
доходным подходом

Подготовка выводов

проекты и варианты выводов, ответы
на поставленные вопросы

проект экспертного заключения

Глубину и детализацию проверки увеличивают по мере роста влияния результата на итоговую стоимость и выводы, при любом виде использования



Формальные требования

строгие правила без
искусственного интеллекта,
реквизиты, даты, итоговая
стоимость



Расчеты

таблицы отчета
воспроизведены формулами
в расчетном файле,
несходящиеся итоги выделены



Обоснованность

содержательная проверка по
всему тексту отчета, у каждой
отметки страница и цитата



Защита от ошибок модели



нарушение только
с дословной цитатой
из отчета



сомнительные пункты
эксперт проверяет
вручную



решение по заключению
принимает эксперт

В разработке · повторная проверка каждого нарушения другим способом, испытание на отчетах с заранее известными нарушениями

ЭТАПЫ ПРОВЕРКИ

- ☐ Чтение отчета
- ☐ Карта отчета
- ☐ Проверка по требованиям
- ☐ Расчетный файл
- ☐ Экспертное заключение

Новая экспертиза

Отчет об оценке в формате PDF

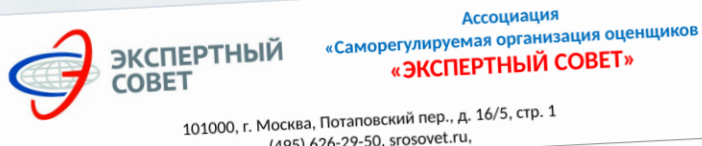


Перетащите отчет об оценке

Файл PDF

ЭКСПЕРТИЗА

Экспертное заключение



Выявленные существенные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности

1. Взаимоисключающие сведения об осмотре объектов оценки

Задание на оценку и раздел 2.1 на странице 22 указывают, что выезд и осмотр объектов оценки не проводился по независящим от Оценщиков причинам, при этом на странице 20 отчета сказано, что проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр Оценщиком, а описания инженерных систем трех жилых зданий на страницах 28, 31 и 33 даны по результатам проведенного осмотра объекта оценки. В заключении оценщика на странице 96 повторно утверждается, что эксперты, участвующие в оценке, осмотрели объект оценки. Причина непроведения осмотра по существу не раскрыта, допущения и ограничения, связанные с отказом от осмотра, не сформулированы. Цитата из Отчета: «проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр» (стр. 20)

Нарушено требование ФСО № 7 п. 5, ФСО III п. 5, ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Отчет должен содержать однозначные сведения о том, проводился осмотр или нет. При непроведении осмотра указываются конкретные причины и формулируются допущения о том, что количественные и качественные характеристики принимаются по документам без их проверки на месте, с оговоркой о влиянии этого на достоверность результата.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете причины, по которым объект оценки не осматривался, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

2. Зарегистрированное обременение железнодорожного пути не учтено при определении стоимости

На странице 22 отчета приведено зарегистрированное ограничение в виде запрещения регистрации

СУЩЕСТВЕННЫЕ НАРУШЕНИЯ ИЗ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

АНАЛИЗ РЫНКА

- 1 Не приведены фактические цены сделок и предложений и интервал цен по сегменту рынка объекта оценки · ФСО 7 п. 11 в
- 2 Сегмент рынка определен противоречиво, в разных разделах жилые здания отнесены к производственной и к жилой недвижимости · ФСО 7 п. 11 б

РАСЧЕТЫ

- 3 Итоговая величина сводной таблицы превышает сумму ее строк на 2,16 млн руб. · ФСО III п. 5
- 4 Накопленный износ движимого имущества не применен к пилорамам, стоимость завышена на 1,58 млн руб. · ФСО 10 п. 8

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

- 5 Индекс изменения цен в строительстве применен на июль 2020 года без приведения к дате оценки, 7 мая 2023 года · ФСО 7 п. 24 г
- 6 Физический износ разнородных объектов принят единой экспертной величиной 47,5 % без расчета и осмотра · ФСО 7 п. 24 и

Проект вывода. Стоимость объекта оценки, определенная в отчете, не подтверждена.

Обязка модели

ЗАДАЧА



две фразы
голосом



ОБЯЗКА



Инструменты

сканы, браузер, карты,
Word, Excel



Навыки

инструкции специалиста



Агенты

параллельная работа,
независимая проверка



Память проекта

CLAUDE.md, правила,
требования к разделам



Плагины

недвижимость, бизнес,
оборудование, экспертиза



Проверки

сверка чисел и ссылок



Модель



РЕЗУЛЬТАТ



Word

Описание
объекта



Excel

Доходный
подход



карта

Рынок
аренды

При одной и той же модели различие в результате обусловлено обязателькой



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Искусственный интеллект в проверке и экспертизе отчетов об оценке

Программа повышения квалификации

Первый поток с 26 октября 2026 года



Запись на курс
первый поток с 26 октября 2026 года



Telegram-группа
«Экспертный совет | AI»
материалы по искусственному
интеллекту в оценке, ссылки на курсы

ПРОМОКОД

«Союз СРО»

Скидка 10 % на курс

«Искусственный интеллект в проверке
и экспертизе отчетов об оценке»
действует 21–22 октября 2026 года