

АДАПТАЦИЯ ИНСТИТУТА ОЦЕНКИ К УСЛОВИЯМ ЦИФРОВИЗАЦИИ

Макарова Е.Е., Малых К.А.

Российский государственный университет правосудия,
г. Москва, Российская Федерация

В статье рассматривается вопрос цифровой трансформации оценочной деятельности, описаны современная ситуация рынка программного обеспечения и тенденции адаптации сферы оценки в Российской Федерации, указаны преимущества и недостатки процессов автоматизации. Данная проблема «оцифровывания» полномочий рассматривается с точек зрения разных экономических субъектов: кредиторов, оценщиков, потребителей.

Ключевые слова: оценка; цифровизация; автоматизация оценочной деятельности; рынок программных продуктов.

ADAPTATION OF THE APPRAISAL INSTITUTE TO DIGITALIZATION CONDITIONS

Makarova E.E., Malykh K.A.

Russian State University of Justice, Moscow, Russian Federation

The article is about digital transformation of valuation as institute. The contemporary situation are shown in the sphere of the packages of applied programs, advantages and shortcomings of the automation of estimated activity. The problem of the digital transformation is considered terms of creditors, appraisers and consumers.

Keywords: valuation; digitalization; automation of estimated activity; packages of applied programs.

С точки зрения общественного института, позиция оценочных групп в настоящее время сводится к роли координатора отношений в

области оценки стоимости объектов и предполагает вынесение профессионального беспристрастного суждения оценщика, что является базой для совершения дальнейших хозяйственных операций и определённым «гарантом» честности и уверенности сторон гражданских правоотношений в условиях рыночной неопределённости, в макросреде – мандатом стабильности цен на рынке недвижимости [1, с. 2–23].

Адаптация института профессиональной оценки аналогового типа и принятия стоимости к условиям цифровой экономики ориентирована на разработку программного обеспечения и автоматизацию рутинных операций оценщика для типовых объектов, результатом которой является экономия времени специалиста и снижение ошибок при автоматическом вводе и проверке соответствия параметров (нет необходимости многократно вбивать параметры объекта оценки, достаточно это сделать один раз), а также за счет использования различных визуальных форм отчетов об оценке в зависимости от требований банков без дополнительных трудозатрат, поскольку соблюдение множества различных требований к виду и форме отчета об оценке, индивидуальных для каждого отдельного банка, занимает у оценщика больше времени, чем сам расчет стоимости актива.

Особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого, связана жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса [2, с. 50–59].

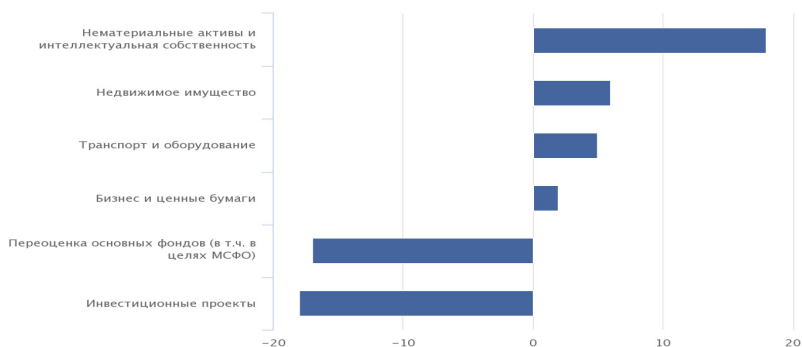
Создание данных инструментов позволит государственным органам отслеживать сделки, осуществлять надзор за оценочной деятельностью в целом, проводить эффективный анализ цен на рынке недвижимости. С помощью создания электронного реестра можно решить проблему недостатка информации об объектах оценки, что позволит повысить качество кадастровой оценки [3, с. 164–168].

С развитием применения информационных технологий ряд сегментов оценочной деятельности, в числе которых традиционно наиболее крупные ее направления, становится менее популярным. Наиболее быстрорастущими сегментами данного рынка являются оценка транспорта и оборудования, а также оценка интеллектуальной собственности и недвижимости. Наиболее технологичным сек-

тором оценки является сектор оценки типовых объектов, а именно оценка ущерба, причиненного автотранспортному средству после ДТП, и оценка жилой недвижимости для целей ипотеки, в отношении которых создаются аналитические программы «онлайн-калькулятор», предполагающие сделать расчет средней цены объекта в указанных параметрах. Такие IT-решения в оценке позволяют выработать единые стандарты оценочной отчетности.

Выручка сегмента оценки интеллектуальной собственности (ИС) и нематериальных активов, недвижимости, оценки транспорта и оборудования в 2018 году показала рост на 18%, 6%, 5% соответственно, как представлено на рис. 1.

График 1. Изменение выручки участников рэнкинга по направлениям оценки за 2018 год (темп роста, %)



Источник: RAEX (РАЭК-Аналитика) по сопоставимым данным оценочных организаций – участник рэнкинга

Рис. 1. Аналитика по сопоставимым данным оценочных организаций в 2018 году (по данным RAEX (РАЭК-Аналитика))

Емкость рынка закупок услуг по оценке в 2018 году составило 137,8 тысяч, увеличившись, по сопоставимым данным, на 8%, по итогам 2017 – на 10%. Эта статистика свидетельствует о снижении стоимости услуг оценщиков при росте объема работ. Как следствие более чем у трети из них наблюдается падение доходов на фоне ценового демпинга в услугах оценщиков, порождаемого конкуренцией, как представлено на рис. 2. В связи с этим конкурентоспособным фактором становится применение различных IT-решений.

Основные тенденции 2018 г.



Рис. 2. Аналитика основных тенденций рынка по сопоставимым данным оценочных организаций в 2019 году (по данным RAEX (РАЭКС-Аналитика))

Среди причин, связанных с развитием рынка программного обеспечения для оценочной деятельности, необходимо выделить:

- повышение требований к скорости получения и обработки информации;
- ускорение процесса обработки документации для составления отчетов;
- усложнение методологической базы оценки и принятие новых федеральных стандартов;
- формирование системы поддержки принятия решений.

По данным 2019 года автоматизация расчетов и систематизация процессов оценки составила:

- 71% участников пользуются автоматизированными программными комплексами;
- 24% из них являются разработчиками программ;
- 17% участников выполняют работы по анализу рынков для свободной публикации.

Основные цели продуктов автоматизации – повышение информационной прозрачности рынка недвижимости и обеспечение комфортного, эффективного и недорогого сервиса для заказчиков.

Американский агент по недвижимости Марк Шауэр в 2016 году сформулировал 5 тенденций оценочной деятельности в условиях цифровизации [4]:

- большие данные;
- облачные вычисления;
- продвинутая аналитика;
- дополненная реальность;
- мобильная технология.

К аналогичным автоматизированным решениям при оценке типовой недвижимости для своих внутренних целей, согласно опросу АРБ, пришли российские оценщики.

Мобильный оценщик – первая технологическая платформа Ассоциации региональных банков и СОО, объединяющая в себе различные инструменты, представлена в табл. 1.

Таблица 1.

Содержание платформы «Мобильный оценщик»

Наименование инструмента	Функция	Преимущества
Client Office	Онлайн-конструктор отчетов об оценке	<ul style="list-style-type: none"> • Нет отличий показателей в расчетах и тексте отчета; • Нет ошибок ручного ввода данных по объектам; • Исключение различия в сумме прописью и цифрами; • Исключение арифметических ошибок или опечаток; • Загрузка данных с Росреестра по кадастровому номеру; • Индивидуальные настройки: организации, оценщики, корректировки, разделы отчета.
Scoring-экспресс	Экспресс-оценка (верификация стоимости);	<ul style="list-style-type: none"> • Настройки корректирующих коэффициентов; • Автоматизированный подбор аналогов по основным ценообразующим параметрам за секунды; • SaaS-сервис по экспресс-оценке: ручной контроль подозрительных объектов; • Пакетная оценка пулов объектов; • Сужение объема анализа выборки аналогов; • Автоматическая выгрузка анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка; • Определение доверительного интервала цен.

Окончание табл. 1.

Market	Онлайн поиск аналогов	<ul style="list-style-type: none"> • Управление границами поиска за счет изменения входных параметров; • Рыночная аналитика по любому локальному рынку за несколько секунд; • База объявлений из федеральных и региональных источников; • Автоматический подбор аналогов и их вставка в расчет; • Автоматизированная выгрузка данных из объявлений позволяет сократить время и исключить ошибки ручного ввода; • Управление итоговой стоимостью с учетом требований кредитных организаций.
PMS (project management system)	Система управления проектами	<ul style="list-style-type: none"> • Синхронизация заявки с конструктором отчетов (параметры договора и отчета); • Контроль за сроками исполнения задач; • Настраиваемые роли всех участников бизнес-процесса

Среди плюсов данной платформы можно отметить [5]:

- более 2 000 верификаций отчетов в месяц;
- среднее время на одну верификацию – 3,5 секунды;
- охват – все регионы РФ;
- интеграция с кредитным конвейером;
- защищенный документооборот по передаче отчета.

В качестве тренда последних лет среди технологических решений в оценочной деятельности применяется электронная цифровая подпись и переход к электронной форме отчета. Подобная стандартизация и унификация отчетности удобна для кредитных организаций, так как предоставляется возможность организовать централизованный контроль отчетов в электронном виде одновременно во всех региональных подразделениях, а также внедрить элементы автоматической проверки основных характеристик объекта.

Комитетом АРБ предложен стандартизированный электронный формат отчета для оценки жилой недвижимости для ипотечного кредитования предусматривает текстовую часть отчета и сводные в таблице данные об основных параметрах объектов в виде программного комплекса, доступного для кредитных организаций.

Из слов управляющего партнера компании SRG Федора Спиридонова, можно сделать вывод, что «В качестве примера могу привести нашу собственную огромную структурированную аналитическую базу по недвижимости. Кроме того, наш проект в сфере ипотечного кредитования «Лёгкая ипотека» получил статус резидента Сколково. «Лёгкая ипотека» — это комплекс автоматизированных онлайн-решений с единой платформой для всех участников ипотечного кредитования. Среди его ключевых преимуществ – удобный и быстрый сервис в «одном окне» для заёмщиков банка, ускорение процессов и снижение издержек на каждом этапе кредитного конвейера» [6].

В отношении оценщиков преимущество автоматизации процессов оценки пока не столь очевидна. Количество видов объектов коммерческой недвижимости и их уникальных особенностей обуславливает применение большого количества используемых методов определения рыночной стоимости и необходимость изложения отдельных нетиповых аргументов в качестве обоснования использованного подхода или метода. Проблема отсутствия единства показателей в привязке к определенному виду объекта оценки вполне разрешима путем внедрения соответствующего федерального стандарта: в этом случае оценщик будет вынужден кроме отчета заполнять еще и электронную форму с указанием основных характеристик и ценообразующих факторов объекта оценки, формирующую реестр объектов, которые прошли оценку с указанием основных характеристик, влияющих на стоимость, однако в Росреестр заемщикам необходимо представлять заверенный печатью и подписью бумажный отчет. Возникает возможность систематизации и хранения информации не только о конкретном отчете, но и об оцениваемых объектах, что крайне важно в условиях непрозрачности рынка.

На взгляд авторов, инструментарий цифрового развития включает: (1) ключевые технологии, (2) сервисы цифровой платформы, (3) новые открытые стандарты, (4) уникальные решения, (5) масштабируемые инструменты цифрового развития [7, с. 82–86].

С переходом цифровой трансформации в активную фазу роста, вероятен процесс стагнации оценочной деятельности и передачи

полномочий оценщика машинному интеллекту путем «оцифрования» инструментов.

Элементами технологических разработок в оценке стали маркетплейс, Big Data (большие данные), Artificial Intelligence (AI, искусственный интеллект), технологии VR (виртуальной реальности), краудфандинг, блокчейн.

Онлайн-площадки Nested, Purplebricks, Settled в некоторых странах сделали услуги риэлторов неактуальными. По прогнозу экспертов, в 2020 г. в Британии доля гибридных агентов достигнет 20%.

Американское агентство в 2018 году заявило о федеральном проекте в сфере оценке жилой недвижимости, суть которого заключается в проведении оценки такой недвижимости до 400 тысяч долларов (две трети жилой фонда в США) автоматически на основе компьютерных программ [8].

Если проблема сбора и обработки статистической информации об объектах-аналогах вполне разрешима при оцифровке данных с помощью аналитических систем, то остается открытым вопрос интерпретации данных и ответственности за полученный результат, а также проблемы, по большей части, «методологического характера – оценка в разных условиях, для разных целей, для собственников с различными возможностями» [9, с. 38–50]. Процесс оценки ряда объектов представляется невозможным для унификации и стандартизации подобно серийному производству однородных продуктов – необходимы навыки специалистов высокой квалификаций в различных сферах (права, экономического моделирования, в том числе анализ рыночных особенностей).

Бремя доказывания справедливости рыночной оценки объекта и ответственности лежит на оценщиках перед заинтересованными лицами, проверяющих, и у каждого проверяющего свои задачи и свой уровень эрудиции, основывается на многофакторном этапе согласования отчета об оценке. Машинному интеллекту не представляется возможности учесть такие моменты и найти опции для согласования среди потребителей.

Практика работы оценщика базируется на своде правил и стандартов оценочной методологии и представляет продукт алгоритми-

ческих комбинаций и собственных методов, приёмов, необходимые в виду особой экономической природы имущественных активов со свойственной им неопределённостью.

В сегментах оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов существует пространство для роста спроса на услуги профессиональных оценщиков, поскольку этот вид оценки довольно сложно автоматизировать в силу несовершенства российского законодательства в сфере охраны интеллектуальной собственности, неразвитой системы регистрации патентов, товарных знаков и т.д. Именно сложностью оценки нематериальных активов и ИС объясняется незаменимый труд оценщика для данного сегмента. Для грамотной оценки объектов интеллектуальной собственности необходимо проведение детального анализа и сравнения, на что не способен алгоритм. «Автоматизация оценки объектов с уникальными характеристиками невозможна. Их оценка требует работы с большим объемом документов, глубокого анализа, поиска и принятия решений, видения перспектив. Где-то необходимо просто чувствовать и понимать объект оценки», – считает Екатерина Синогейкина, генеральный директор компании «Евроэксперт».

Кроме того, тренды, связанные с автоматизацией процессов оценки, влияют на спрос и ценообразование в оценочной отрасли. Многие компании и банки, которые раньше были заказчиками оценочных компаний, развивают это направление внутренней оценки самостоятельно с применением достижений информационных технологий. В этом случае предлагается разделить процесс оценки в случае вышеупомянутой и дать наименование «оценка ценообразующая» для формирования цен на рынке и «оценка для отчетности», которую можно возложить на роботов на основе статистических методов и моделей AVM, и необходимая не «с позиции рыночной сделки», а для процессов налогообложения, бухгалтерского учёта и т.д.

В ситуации глобального оцифровывания полномочий оценщика, предполагающее вынесение профессионального суждения о стоимости объекта, сводится к унифицированным формам работы машинного интеллекта без субъективного видения: учета рыночной

ситуации, различного рода допущений, которых оценщик не может избежать в силу неоднородного характера данного рыночного сегмента, возможности сторон «противостоять» суждению оценщика и, соответственно, поиска оптимальных решений, устраивающих всех возможных участников сделки. Цифровое будущее сферы оценки возможно в рамках «оценки для отчетности», полагаясь технически на алгоритмы, однако отдельные сегменты оценки должны оставаться исключительным продуктом анализа экономических процессов оценщика высокой квалификации.

Список литературы

1. Артеменков А.И., Артеменков И.Л. История развития методологии профессиональной оценки капитала // Вопросы оценки. 2009, № 4. С. 2–23.
2. Макарова Е.Е. Повышение эффективности управления недвижимостью в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2019. Т. 8. №5. С. 50–59.
3. Проскураина З.Б. Совершенствование методологии кадастровой оценки объектов недвижимости // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2019. № 3. С. 164–168.
4. Linné, Mark R. Transformational Trends in Valuation: An Introduction, 2016, Colorado Chapter Appraisal News, Volume 26, No. 1 – January // <http://www.colo-ai.org/newsletter/Jan2016.pdf>.
5. Русаков П.В. Мобильный оценщик: автоматизация оценки, электронное взаимодействие и управление проектами. 2017. <https://lot-online.ru/home/index.html>.
6. Федор Спиридонов (2019). RAEX (РАЭК-Аналитика) [Интервью управляющего партнера группы компаний SRG]. URL: https://raex-a.ru/editions/spiridonov_2019 (дата обращения: 04.07.2020).
7. Шкарупета Е.В., Грешонков А.М., Сыщикова Е.Н. Разработка и масштабирование инструментария цифрового развития // Регион: системы, экономика, управление. 2019. №3 (46). С. 82–86.
8. Ryan Dezember, Cezary Podkul OK. How Much Is My House Worth? 2018. URL: <https://www.wsj.com>(дата обращения: 05.07.2020).

9. Тевелева О.В. Цифровая трансформация оценочной деятельности // Цифровая экономика. 2018. № 4(4) 2018. С. 38–50.
10. Елохов А.М., Александрова Т.В. Подходы к оценке результатов цифровой трансформации экономики России // Учет. Анализ. Аудит. 2019. Т. 06, № 05. С. 24–35.
11. Консетова В.В. Исследование рынка оценочных услуг РФ по итогам 2018 года. В кн.: Итоги XXVII Международной конференции оценщиков: материалы 6 науч.-практ. конф., Дагомыс, 2019.
12. Моисеева О.И. Автоматизация оценочной деятельности в Российской Федерации: современная ситуация и перспективы развития // Научные записки молодых исследователей. 2016. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/avtomatizatsiya-otsenочноy-deyatelnosti-v-rossiyskoy-federatsii-sovremennaya-situatsiya-i-perspektivy-razvitiya>.

References

1. Artemenkov A.I., Artemenkov I.L. Istorija razvitija metodologii profesional'noj ocenki kapitala [History of professional capital assessment methodology development] // Voprosy ocenki. 2009, № 4. S. 2–23.
2. Makarova E.E. Povyshenie jeffektivnosti upravlenija nedvizhimost'ju v uslovijah cifrovoj jekonomiki [Improving the efficiency of real estate management in the digital economy] // Nauka Krasnojars'ja. 2019. T. 8. №5. S. 50–59.
3. Proskurina Z.B. Sovershenstvovanie metodologii kadastrovoj ocenki ob#ektov nedvizhimosti [Improving the methodology of cadastral valuation of real estate]. // Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski. 2019. №3. S. 164–168.
4. Linné, Mark R. Transformational Trends in Valuation: An Introduction, 2016, Colorado Chapter Ap-praisal News, Volume 26, No. 1 – January // <http://www.coloradoai.org/newsletter/Jan2016.pdf>.
5. Rusakov P.V. Mobil'nyj ocenshhik: avtomatizacija ocenki, jelektronnoe vzaimodejstvie i upravlenie proektami. 2017. <https://lot-online.ru/home/index.html>.
6. https://raex-a.ru/editions/spiridonov_2019 Fedor Spiridonov, upravljajushhij partner Gruppy kompanij SRG.

7. Shkarupeta E.V., Greshonkov A.M., Syshhikova E.N. Razrabotka i masshtabirovanie instrumentarija cifrovogo razvitija [Development and scaling of digital development tools] // Region: sistemy, jekonomika, upravlenie. 2019. №3 (46). S. 82–86.
8. Ryan Dezember, Cezary Podkul OK. How Much Is My House Worth? 2018. URL: <https://www.wsj.com> (data obrashhenija: 05.07.2020).
9. Teveleva O.V. Cifrovaja transformacija ocenocnoj dejatel'nosti [Digital transformation of appraisal activities] // Cifrovaja jekonomika. 2018. № 4(4) 2018. S. 38–50.
10. Elohov A.M., Aleksandrova T.V. Podhody k ocenke rezul'tatov cifrovoj transformacii jekonomiki Rossii [Approaches to assessing the results of digital transformation of the Russian economy] // Uchet. Analiz. Audit. 2019. T. 06, № 05. S. 24–35.
11. Konsetova V.V. Issledovanie rynka ocenocnyh uslug RF po itogam 2018 goda [Research of the market of appraisal services of the Russian Federation by the end of 2018]. V kn.: Itogi XXVII Mezhdunarodnoj konferencii ocenshhikov: materialy 6 nauch.-prakt. konf., Dagomys, 2019.
12. Moiseeva O.I. Avtomatizacija ocenocnoj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii: sovremennaja situacija i perspektivy razvitija [Automation of appraisal activities in the Russian Federation: current situation and development prospects] // Nauchnye zapiski molodyh issledovatelej. 2016. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/avtomatizatsiya-otse-nochnoy-deyatelnosti-v-rossijskoy-federatsii-sovremennaya-situatsiya-i-perspektivy-razvitiya>.