

Круглый стол · внедрение ИИ в оценочную деятельность

Большие языковые модели в экспертизе отчетов об оценке

Астраханцева Ирина Александровна · доктор экономических наук

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



Астраханцева Ирина Александровна

доктор экономических наук

25+ лет практики

300+ научных работ

Должность и практика

Руководитель Комитета по стратегическому развитию Ассоциации СРОО «Экспертный совет», член Совета Ассоциации. Оценщик, аудитор, аналитик данных, судебный эксперт

Образование

Доктор экономических наук. Почетный работник сферы образования Российской Федерации. Главный редактор журнала ВАК «Известия вузов. Экономика, финансы и управление производством»

Искусственный интеллект

Автор курса «Искусственный интеллект в оценочной практике». Разработчик программного продукта для экспертизы отчетов об оценке

Скилл и плагин как программная единица

Программный модуль, расширяющий языковую модель под конкретную профессиональную задачу

Состав модуля

- Системная методология проверки
- Детерминированные операции и расчеты
- Правила контроля качества результата
- Шаблоны выходных документов

Отличие от разового запроса

- Воспроизводимость результата
- Версионирование и аудируемость шагов
- Передаваемость между специалистами
- Работа на подписке без платного API

Переход от разовых запросов к инженерии воспроизводимых инструментов

Плагины в оценочной деятельности

Повторяемые операции оценщика, формализуемые в инструменты

Извлечение реквизитов из документов, выписок ЕГРН, техдокументации

Описание объекта по технической документации и фотоматериалам

Анализ рынка и структурирование данных о локации

Выборка аналогов из объявлений с сохранением источников

Подбор корректировок и обоснование в сравнительном подходе

Аудит расчетной части пересчет и контроль арифметики

Генерация формул для табличных расчетных моделей

Экспертиза и предмодерация сверка отчета с требованиями ФСО

Ответы на замечания по каталогу типовых дефектов

Критерий выделения инструмента — повторяемость и проверяемость операции

Две стороны экспертизы отчета

Большие языковые модели применимы на обеих сторонах процесса

Эксперт и саморегулируемая организация

Экспертиза отчета по ФСО V. Плановые и внеплановые проверки. Проверка на соответствие требованиям и на подтверждение стоимости.
Формирование экспертного заключения

Оценщик

Предмодерация отчета до сдачи. Контроль расчетной и содержательной непротиворечивости. Снижение доли отрицательных заключений при последующей экспертизе

Нормативная рамка — ФСО V и Приложение №4 к инструкции о плановых проверках

Архитектура плагина экспертизы

PDF отчета

›

разметка

›

разделы

›

расчетный слой

›

экспертиза

›

сборка

Детерминированный слой

- Пересчет арифметики живыми формулами
- Валидация дословных цитат в тексте
- Согласование пар и итоговых величин

Содержательный слой, языковая модель

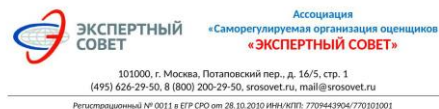
- Суждения по 127 пунктам чек-листа ФСО 7
- Статусы соответствует, не соответствует, неприменимо, требует проверки
- Тест существенности по ФСО V пункт 18

Правило доказательности. Статус «не соответствует» присваивается только при дословной цитате из отчета и конкретной норме, иначе «требует проверки»

Результаты экспертизы, выходные документы

2	Для Отчета в нескольких частях в разной форме – обеспечена идентификация Отчета как совокупности всех частей	п. 6 ФСО VI	*		
Сведения в Отчете					
3	Порядковый номер Отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI	+	3	№565555 от 3
4	Дата составления Отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI	+	3	18.11.2025
5	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI	+	3	Договор № 101/1/25-К от 17.11.2025 г.
6	Информация из задания на оценку:	п.п. 3 п. 7 ФСО VI			
	• Объект оценки, включая права на объект оценки		+	6	общая площадь: 108,1 кв.м, этаж 6, кадастровый №: 78:06:0002207:1601
	• цель оценки		+	6	Для разрешения имущественного спора
	• указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке		+		
	• вид стоимости		+	6	Рыночная стоимость исходя из предположек, указанных в п.14 ФСО II
	• предпосылки стоимости		+	7	предполагается сделка с объектом оценки;
	• основания для установления предпосылок стоимости		+	6	Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II;

Акт проверки, Приложение №4



№ _____ УТВЕРЖДАЮ _____
от 2026 _____
реквизиты экспертного заключения [заполняется Ассоциацией]

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на отчет:
«Квартира, назначение жилое, общая площадь 108,1 кв.м, этаж 6, кадастровый № 78:06:0002207:1601, г. Санкт-Петербург, Навальная улица, д. 28/16 литера Б, кв. 155»
(далее – Отчет)

Экспертное заключение, ФСО V

Аудит расчётной части отчёта об оценке (ФСО 7)				
Зачислов				
Целью аудита является проверка правильности расчётов и формул, использованных в отчёте. Расхождение не равно нулю – расхождение за исключением. У каждого числа две десятичные цифры и три знака в отчёте.				
Исходные данные из отчёта	Значение из отчёта	Стр.	Целые из отчёта	
вес аналога 1	0.16	61	16.36%	15.69%
вес аналога 2	0.16	61	16.36%	15.69%
вес аналога 3	0.16	61	16.36%	15.69%
вес аналога 4	0.16	61	16.36%	15.69%
вес аналога 5	0.13	61	16.36%	15.69%
вес аналога 6	0.13	61	16.36%	15.69%
вес аналога 7	0.12	61	16.36%	15.69%
вес подпада 1	1.00	62	древесины	древесины
результат подпада 1	33 284 424.00	63	не применяется	33 284 424 не применяется
итог согласования	33 284 424.00	63	итоговая величина стоимости объекта оценки, по состоянию на дату отчёта	33 284 424 не применяется
Проверка расчётов (формулы пересчитываются автоматически)				
Формула	Полученный результат	В отчёте	Разница	Оценка
1 вес (аналог) = 1	1.00	1.00	0.00	точно
1 вес (подпада) = 1	1.00	1.00	0.00	точно
итог согласования = 1 (аналог) + подпада	33 284 424.00	###	0.00	точно
итог согласования = итоговая стоимость	33 284 424.00	###	0.00	точно

Расчетный лист, Excel

20

отчетов выборки

86%

согласия с экспертом

0

пропущенных нарушений

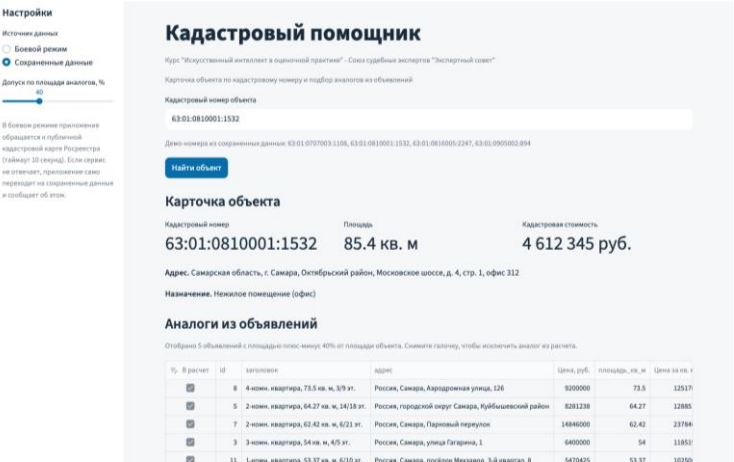
без ключа API

на подписке

Прикладной инструмент, собираемый оценщиком

Вайбкодинг — сборка инструмента в диалоге с языковой моделью без программирования вручную

Помощник оценщика по кадастровому номеру получает сведения об объекте, подбирает аналоги, формирует выгрузки в Excel с живыми формулами и справку Word



Экран инструмента

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Объект оценки							
2	Кадастровый номер	63:01:0810001:1532						
3	Адрес	Самарская область, г. Самара						
4	Площадь, кв. м	85.4						
5	Кадастровая стоимость, руб.	4 612 345,18						
6								
7	№	Адрес аналога	Цена, руб.	Площадь,	Цена за кв	Корректиро	Цена за кв. м с	Вес
8	1	Россия, Самара, Аэродромная	9 200 000	73.5	125 170	0	125 170	1
9	2	Россия, городской округ Самара	8 281 238	64.3	128 851	0	128 851	1
10	3	Россия, Самара, Парковый пере	14 846 000	62.4	237 840	0	237 840	1
11	4	Россия, Самара, улица Гагарина,	6 400 000	54.0	118 519	0	118 519	1
12	5	Россия, Самара, поселок Мехзав	5 470 425	53.4	102 500	0	102 500	1
13	6	Россия, Самара, Ново-Воззальна	7 000 000	45.9	152 505	0	152 505	1
14	7	Россия, Самара, Демократическ	4 150 000	43.0	96 512	0	96 512	1
15	8	Россия, Самара, Подшипниковая	5 850 000	42.5	137 647	0	137 647	1
16	9	Россия, Самара, проспект Киров	2 650 000	42.0	63 095	0	63 095	1
17	10	Россия, Самара, проспект Карла	5 300 000	39.7	133 501	0	133 501	1
18	11	Россия, Самарская область, Во	3 358 800	36.8	91 272	0	91 272	1
19	12	Россия, Самара, улица 22-го Па	2 900 000	35.0	82 857	0	82 857	1
20								
21	Средневзвешенная цена за кв.						122 522	
22	Ориентир стоимости объекта,						10 463 416	

Выгрузка Excel

Адрес: Самарская ооласть, г. Самара, с/ктябрьский район, московское шоссе, д. 4, стр. 1, офис 312

Площадь 85.4 кв. м

Назначение. Нежилое помещение (офис)

Кадастровая стоимость 4 612 345 руб.

Источник данных об объекте. сохраненные данные из demo_data

Аналоги из открытых объявлений

Аналог 1. 4-комн. квартира, 73.5 кв. м, 3/9 эт.
Адрес. Россия, Самара, Аэродромная улица, 126

Цена 9 200 000 руб.

Площадь 73.5 кв. м, этаж 3/9

Цена за кв. м 125 170 руб.

Текст объявления. Продается уютная квартира с евро-ремонтom в кирпичном доме 1985 года постройки. Все комнаты изолированы, что обеспечивает комфорт и приватность. Из окон открывается вид на тихую уллицу. В квартире есть три балкона. Вся мебель и техника, остаётся!

Источник. <https://realty.yandex.ru/offer/4424168377712124929>

Дата обращения к источнику 12.06.2026

Справка Word

Полная сборка инструмента впервые проводится на втором потоке курса

Предмодерация отчета оценщиком

Те же модели на стороне автора, до передачи отчета на экспертизу

Проверка по чек-листу ФСО 7

Аудит расчетной части отчета

Контроль непротиворечивости параметров между разделами

Сверка тела отчета с приложениями, ЕГРН и техпаспорт

Предвидение типовых замечаний по каталогу дефектов

Числовая дисциплина и единообразие величин

Методика предмодерации входит в программу курса

Финансовое моделирование и оценка бизнеса

Ежедневная расчетная практика, переносимая в обучение

Анализ отчетности горизонтальный и вертикальный, коэффициенты ликвидности, рентабельности, оборачиваемости

Модель ДДП варианты FCFF и FCFE, ставка дисконтирования, терминальная стоимость

Анализ чувствительности устойчивость итоговой стоимости к допущениям

Оценка бизнеса и нематериальных активов

Аудит чужой модели циклические ссылки, замены формул числами

Аналитика данных выбросы, тренды, отраслевые сравнения

Финансовое моделирование и оценка бизнеса — отдельные вебинары курса

Курс «Искусственный интеллект в оценочной практике», поток 2

Архитектура программы, перевернутый класс

Конструкция

Асинхронный предкурс с допуском по квизу. Пять живых сессий, теория вынесена из живого времени. 16 академических часов, удостоверение установленного образца

Персонализация

Треки под роль слушателя, недвижимость, бизнес, руководитель, начинающий. Личная база промтов и записи занятий с бессрочным доступом

Лекторы потока



Степан Леонтьев
промтинг



Сергей Горев
отчет и расчет



Ирина Астраханцева
финмодели и аналитика



Антон Брюшинин
вайбкодинг

Новинка потока, вебинар по вайбкодингу с живой сборкой инструмента

Программа вебинаров и условия

Предкурс

устройство моделей, токены и контекст, верификация и галлюцинации, безопасность данных

Промптинг

структура запроса, декомпозиция отчета, few-shot, заземление на норму, работа с документами

Отчет и расчет

подходы к оценке и корректировки, аудит расчетной части, типология замечаний экспертизы

Финмодели и аналитика

финансовый анализ, модель ДДП, оценка бизнеса, аудит чужой модели

Вайбкодинг

сборка рабочего инструмента, семь стадий, живая сборка в эфире

Старт 20 июля

16 ак. часов, удостоверение

Скидки членам Ассоциации и Союза

Запись на лендинге · ExpSove

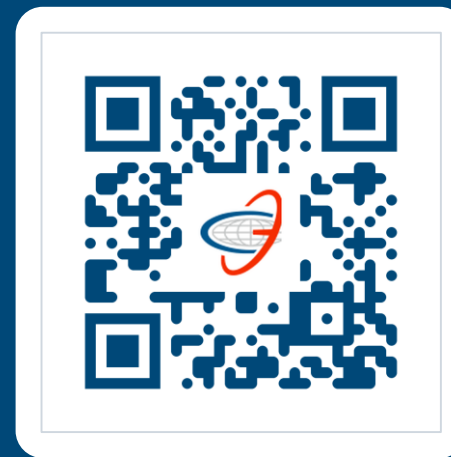
Спасибо за внимание

Астраханцева Ирина Александровна

руководитель Комитета по стратегическому развитию · автор курса



Запись на курс · старт 20 июля



Telegram ExpSovet_AI

Telegram автора @Astrakhantseva_Irina