

УДК 004.45

# Автоматизация оценочной деятельности в Российской Федерации: современная ситуация и перспективы развития

**Аннотация.** Автоматизация оценочной деятельности, основанная на внедрении специализированных пакетов прикладных программ, создании профессиональных баз данных с необходимой информацией по аналогам позволяет не только ускорить процедуру оценки, но и сократить возможное количество ошибок, а также унифицировать отчеты по идентичным объектам оценки. В недавнем времени в оценочном сообществе произошли изменения, связанные с переходом на новую, электронную форму отчета об оценке, которые также требуют внедрения новых специализированных пакетов прикладных программ. В статье рассматриваются история становления рынка программных продуктов для оценочной деятельности, современная ситуация и перспективы автоматизации оценочной деятельности в Российской Федерации, проводится обзор текущего состояния рынка ИТ-решений для автоматизации оценочной деятельности, анализ и сравнение десяти программных продуктов для оценочной деятельности и делаются соответствующие выводы.

**Ключевые слова:** программное обеспечение; автоматизация оценочной деятельности; программные продукты для оценочной деятельности; рынок программных продуктов; ИТ-решения для оценочной деятельности.

**Abstract.** Automation of estimated activity, introduction of specialized packages of applied programs, creation of professional databases with necessary information on analogs allow not only to accelerate procedure of an assessment, but also to reduce possible quantity of mistakes, and also to unify reports on identical objects of an assessment. Soon in estimated community the changes connected with possible transition to a new, electronic form of the report on an assessment are expected. In article are considered history of formation of the market of software products for estimated activity, the modern situation and prospects of automation of estimated activity in the Russian Federation, is carried out the review of current state of the market of IT solutions for automation of estimated activity, the analysis and comparison of 10 software products for estimated activity and are drawn the corresponding conclusions.

**Keywords:** software; evaluation activity; program; automation; packages of applied programs.



**Моисеева  
Ольга Игоревна,**  
студентка  
Финансового университета  
✉ Olechkanana@mail.ru

Появление первого программного продукта (ПП), призванного упростить деятельность оценщиков, пришлось на начало 90-х гг. XX века, когда в России началось возрождение оценочной деятельности. Изначально баз объектов как таковых не было, поэтому пользовались в основном стандартными офисными программами MS Word и MS Excel, и

Научный руководитель: **Мамонтова Е.А.**, доцент кафедры «Прикладная информатика».

постепенно появилась потребность в специальных программных продуктах.

В 1993 г. был разработан ПП «Рынок-М» для расчета стоимости московских квартир. Затем создаются программы, предназначенные для оценки недвижимости, оборудования и движимого имущества в целом. Начиная с 2003 г. появляются программы, позволяющие оценивать машины, а также универсальные программные продукты широкого спектра применения.

В 2005 г. в г. Самара состоялась научно-практическая конференция оценщиков «Информационное и программное обеспечение оценочной деятельности. Интернет-технологии в оценке. Ярмарка программных продуктов», на которой был представлен широкий спектр программных решений для автоматизации деятельности оценщиков: «Экспресс-оценка», «ПЦР: Глобал», «Мастерская оценки», «Рынок-М», *SilverDat*, «АС: Смета», «АВТОБАЗА» и т.д. [1]. Главным итогом конференции явилось признание возрастающей роли информационно-аналитических разработок в области оценочной деятельности.

**В настоящее время на рынке оценочной деятельности господствуют демпинговые цены, компании заключают договоры с заказчиками на оказание больших объемов услуг по крайне низким ценам**

В Российском обществе оценщиков (РОО) было принято решение о целесообразности сертификации используемых программных продуктов. «Сертификат соответствия» стандартам РОО первыми получили программные продукты *ValMaster* (разработчик – Исследовательский центр оценки активов, г. Санкт-Петербург) и «Рынок-М» (разработчики: Б.Д. Новиков и А.С. Костиков). Если использование компьютерных программ стало одним из необходимых условий, свидетельствующих об определенном уровне квалификации оценщика, то использование сертифицированных программных продуктов – гарантией качества оценки.

В настоящее время в Российской Федерации происходит реформирование оценочной деятельности, что предьявляет новые требования

не только к оценщикам, но и к программному обеспечению, которое они используют.

В целом, развитие рынка программных продуктов для оценочной деятельности связано с рядом объективных причин:

- повышением требований к скорости получения и обработки информации;
- ускорением процесса обработки документации для составления отчетов;
- усложнением методологической базы оценки и принятием новых федеральных стандартов;
- формированием системы поддержки принятия решений и др.

В соответствии с распоряжением Правительства РФ от 26.09.2013 № 1744-р «Об утверждении плана мероприятий („дорожной карты“) „Совершенствование оценочной деятельности“» в оценочном сообществе произошли изменения, связанные с переходом на новую, электронную форму отчета об оценке [2]. Данные изменения, безусловно, требуют разработки и внедрения новых специализированных пакетов прикладных программ. Автоматизации, прежде всего, подлежат типовые и достаточно массовые виды оценки: оценка квартир для целей ипотеки и оценка ущерба, причиненного автотранспортному средству после ДТП.

В настоящее время на рынке оценочной деятельности господствуют демпинговые цены, компании заключают договоры с заказчиками на оказание больших объемов услуг по крайне низким ценам. В связи с этим оценочные компании вынуждены прилагать большие усилия для того, чтобы оставаться «на плаву» и, в числе прочих мер, внедрять в свою деятельность различные ИТ-решения.

Следует отметить, что автоматизация необходима не только для того, чтобы увеличить производительность оценочной компании как таковую, но и сделать работу оценщика комфортнее. Так, например, 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. Вместе с тем уже многие оценочные компании имеют свои собственные разработки, которые сокращают время создания отчетов. Среди основных преимуществ автоматизации оценоч-

ной деятельности: экономия времени; снижение количества ошибок, как арифметических, так и орфографических; возможность использования различных визуальных форм отчетов об оценке и т.д. [3].

Внедрение электронной формы отчета позволяет организовать централизованный контроль отчетов в электронном виде одновременно во всех подразделениях оценочной компании, что служит дополнительным фактором снижения рисков. Более того, при помощи электронной формы отчета можно обеспечить структурное хранение информации по типам, видам, объемам и другим характеристикам, которые влияют на стоимость. Так, например, сохранение в базе данных всех основных характеристик, которые влияют на стоимость объектов залога, является своего рода гарантией более точной оценки при проведении переоценки залоговых портфелей.

Кроме того, стоит отметить, что в 2012 г. комитетом Ассоциации российских банков по оценочной деятельности были разработаны Методические рекомендации «Электронный формат отчета об оценке жилой недвижимости» [4]. Данные рекомендации устанавливают требования к электронной форме отчета об оценке недвижимости в целях ипотечного кредитования и направлены на стандартизацию данного рода отчетов. В связи с фактом официального опубликования требований в настоящее время у каждого специалиста появилась возможность создать собственный программный продукт, целью которого является оказание помощи оценщику в быстром и качественном создании стандартизированного отчета. Таким образом, все кредитные организации имеют перспективу получения и хранения информации без дополнительных время- и трудозатрат.

На сегодняшний день ожидается, что вышеуказанный комитет разработает требования и к другим объектам недвижимости, которые могут выступать в качестве залога при ипотечном кредитовании.

Проведенное автором исследование интернет-ресурсов показало, что в настоящее время рынок программных продуктов для оценочной деятельности существует, но пока еще охватывает не все виды оценки. Во многих организаци-

ях есть программы, созданные для внутреннего потребления.

К числу наиболее популярных программных продуктов для автоматизации оценочной деятельности можно отнести следующие.

**Внедрение электронной формы отчета позволяет организовать централизованный контроль отчетов в электронном виде одновременно во всех подразделениях оценочной компании, что служит дополнительным фактором снижения рисков**

ПИК «СтОФ» – программно-информационный комплекс, сферой применения которого является определение рыночной стоимости активов организаций, а именно универсального или редкого специализированного оборудования. Также данный программный продукт может быть применен при массовой оценке. В рамках своей сферы применения ПИК «СтОФ» позволяет выполнить следующие операции: определить физический и совокупный износ; рассчитать полную стоимость воспроизводства методом индексации; определить ликвидационную стоимость объектов оценки; произвести единичную оценку затратным и сравнительным подходом с помощью карточки объекта и др. [5].

«ИНЭК – Аналитик» – старейшая программа финансового анализа, применение которой упрощает проведение всестороннего анализа финансово-экономической деятельности организации в динамике за ряд периодов. Решение данной задачи включает в себя такие этапы, как проведение горизонтального и вертикального анализа пассивов и активов аналитического баланса; выполнение расчета различных показателей, в том числе, показателей прибыли и убытков, финансовой устойчивости, сопоставление темпов изменения цен на продукцию, услуги, товары и основные виды материальных ресурсов и затрат и др., что также входит в сферу применения данного программного комплекса [6]. С 2015 г. группа ИНЭК реализует три программных комплекса (ПК): ПК «Финансовый аналитик», ПК «Бизнес-аналитик» и ПК «Кредитный аналитик».

Для оценки недвижимости также существуют различные специализированные ПП, одним из которых является «Экспресс-оценка». Программа автоматизирует почти все этапы деятельности по оценке объектов недвижимости и позволяет повысить производительность труда оценщика и в то же время сохранить возможность его гибкого вмешательства на любом из этапов оценки.

*ValMaster™ FM / FacilitiesManagement* – платформа для построения информационно-аналитических автоматизированных систем управления инфраструктурой объектов недвижимости. Функциональные возможности данного продукта лежат в области управления активами, эксплуатацией, арендой и использованием недвижимости, мониторинга эксплуатационного состояния недвижимости, учета товарно-материальных ценностей, бизнес-аналитики портфеля недвижимости [7].

**Все кредитные организации имеют перспективу получения и хранения информации без дополнительных время- и трудозатрат**

«Альт-Инвест 7» – программа, позволяющая оценивать инвестиционные проекты (как отдельные проекты, так и портфели) и осуществлять финансовое моделирование деятельности холдингов. Использование «Альт-Инвест 7» облегчает поиск эффективного и корректного решения следующих задач: подготовка финансовых разделов технико-экономических обоснований и бизнес-планов; моделирование и оптимизация схем осуществления проектов (различных отраслей и направленности); проведение экспертизы инвестиционных проектов и др. [8].

«Оценщик PRO» – специализированный программный продукт, предназначенный для автоматизации процесса оценки недвижимости, а именно ускорения формирования отчетов по оценке, а также повышения качества управления организацией. Основная задача системы «Оценщик PRO» – консолидация всех необходимых оценщику инструментов в рамках одного программного продукта [9].

*AppraisMach* – информационно-аналитическая система, разработанная для оценки

стоимости машин, оборудования и установок. Программный продукт делает возможной многовариантную оценку (переоценку) стоимости машин и оборудования. В перечень задач, решаемых с помощью данной программы, в том числе входят: ввод исходной информации и проверка ее достоверности; полуавтоматическая (в диалоговом режиме) индексация (кодификация) входной информации по рубрикам Общероссийского классификатора основных фондов и Справочника норм амортизационных отчислений с присвоением норм амортизационных отчислений; оформление отчета согласно различным требованиям и др. [10].

*Project Expert* – программный продукт, предназначенный для разработки бизнес-планов и оценки инвестиционных проектов. *Project Expert* позволяет «прожить» планируемые инвестиционные решения, не теряя финансовые вложения в случае неудачи; разработать и определить оптимальный план развития бизнеса; проработать финансовую часть бизнес-плана; предоставить запрашиваемую финансовую отчетность кредиторам и инвесторам; дать обоснование эффективности участия в инвестиционном проекте, осуществив его оценку и др. [11].

«Финансовый анализ: Проф + Оценка бизнеса» – специализированная программа, используемая при проведении полноценного всестороннего финансового анализа деятельности организации. Помимо основных функций вышеуказанного анализа, данный ПП делает возможным построение финансового прогноза на любое количество периодов, осуществление финансового планирования, производство оценки стоимости бизнеса, сведение отчетности различных организаций (подразделений) компании в одну [12].

Необходимо отметить следующее: анализ представленного на рынке прикладного программного обеспечения показал, что использование значительной его части в процессе подготовки отчетов об оценке зачастую приводит к существенному искажению итоговой величины стоимости, т.е. можно говорить о наличии алгоритмических, методологических и логических ошибок в используемом экономико-математическом аппарате. Таким образом, результаты обзора текущего состояния рынка говорят о необходимости совершенствования уже имею-

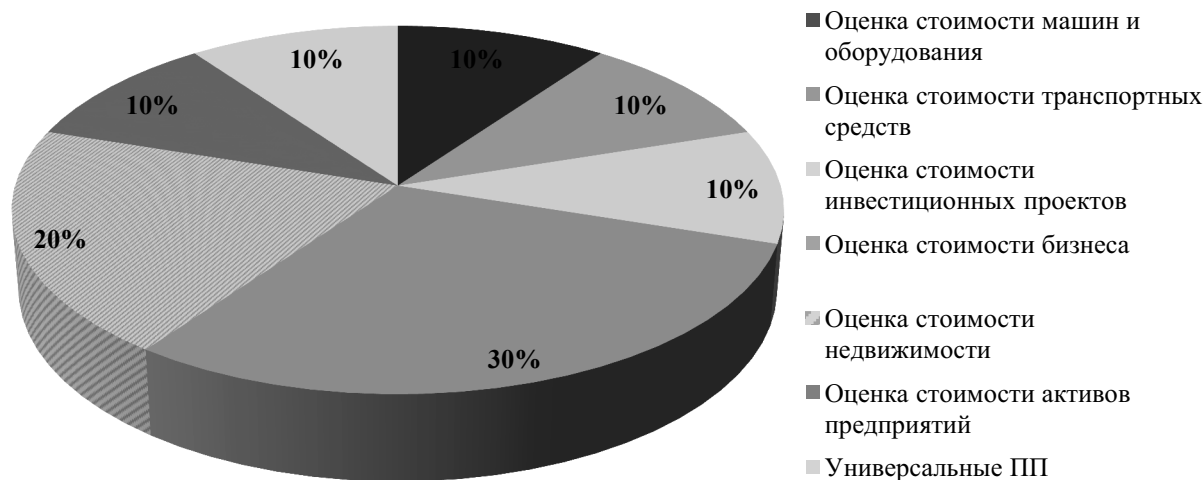


Рис. 1. Структура ПП по сферам применения

щихся прикладных программных продуктов и создании новых.

В ходе исследования был проведен сравнительный анализ таких программных продуктов, как: ПИК «СтОФ», «Альт-Инвест Сумм 7» (компьютерная модель, построенная для оценки инвестиционных проектов разных масштабов, отраслей и направленности), ValMaster™ FM / FacilitiesManagement, «Оценщик PRO», «ИНЭК – Аналитик», «Финансовый анализ: Проф + Оценка бизнеса», «ПЦР: Оценка. Сравнительный подход» (программа, применяемая для оценки параметров различных объектов с использованием сравнительного подхода), Project Expert, AppraisMach и «Бюро Оценки – Авто» для оценки рыночной стоимости типовых транспортных средств.

В качестве критериев для анализа были отобраны: сфера применения, набор решаемых задач, наличие демоверсии на сайте и возмож-

ность ее скачивания, наличие документации и руководства пользователя, стоимость, совместимость с другими ПП, требования к техническому обеспечению, безопасность, отзывы в комментариях.

**Все программы защищены авторизованным доступом к системе, т.е. посторонние лица ограничены в доступе**

На рис. 1 представлены пакеты прикладных программ, которые охватывают различные виды оценки.

Поскольку сфера применения практически у всех ПП из представленной выборки различна, то и набор решаемых ими задач существенно отличается. Однако хотелось бы отметить, что во всех программных продуктах есть гибкая си-

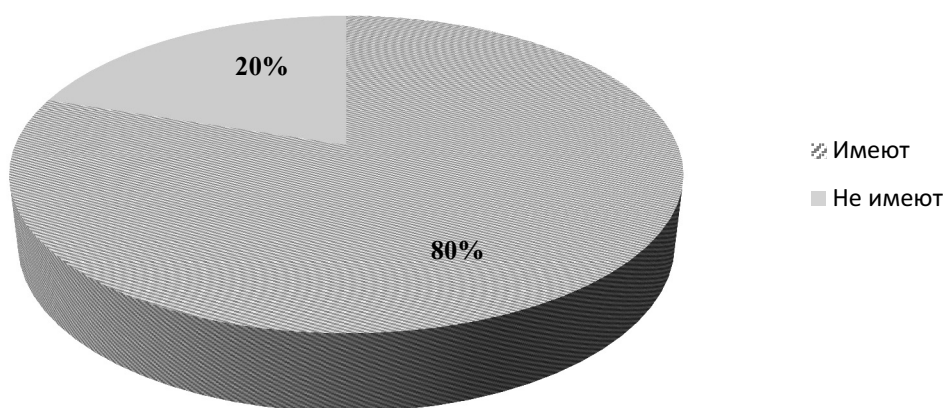


Рис. 2. Наличие демоверсии

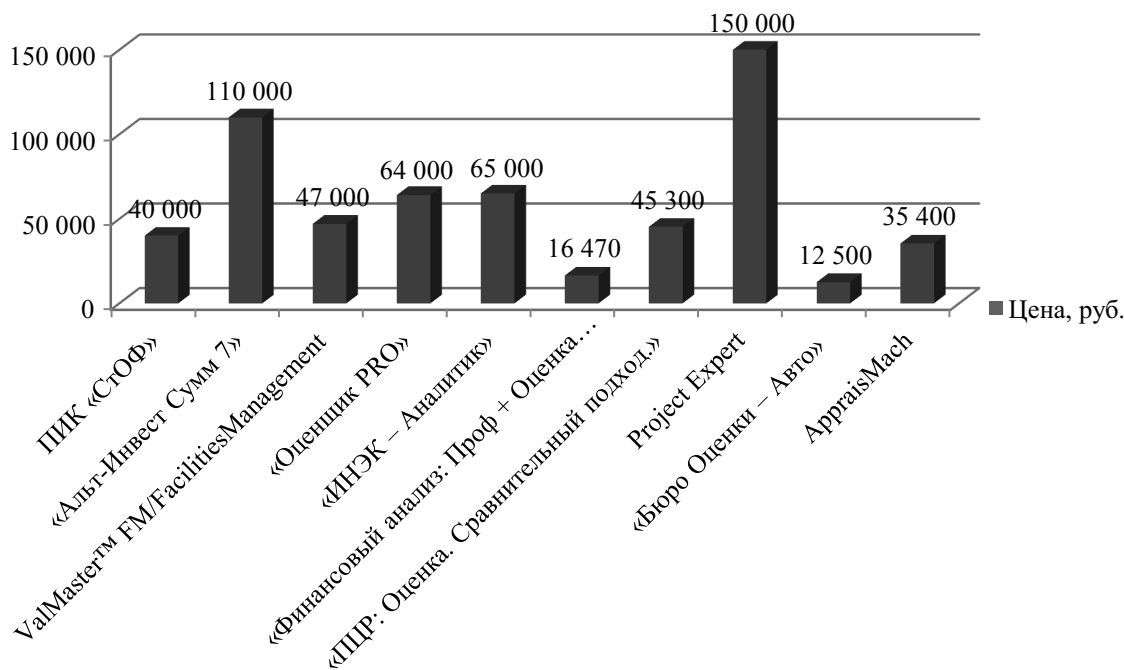


Рис. 3. Ценовые характеристики ПП

стема настройки характеристик оцениваемых объектов. В универсальных ПП количество решаемых задач изначально больше, чем в других подгруппах.

Из десяти рассматриваемых программных продуктов демоверсии имеют восемь (все с возможностью скачивания) (рис. 2). На официальных сайтах не представлены демоверсии таких программ, как «Бюро Оценки – Авто» и *AppraisMach*. Вместе с тем ознакомиться с демоверсиями этих программных продуктов можно на форумах оценочного сообщества.

**В настоящее время появляется все больше прикладного программного обеспечения для оценки различных видов объектов. Однако пока пакетов прикладных программ все еще недостаточно**

Руководство пользователя для данных ПП выложено на сайтах восьми разработчиков. Не представляется возможным ознакомиться с руководством следующих программ: «ПЦР: Оценка. Сравнительный подход» и *AppraisMach*. По моему мнению, отсутствие руководства пользователя значительно снижает привлекательность программного продукта в связи с

необходимостью затрачивать дополнительное время и энергию для его освоения. Что касается документации, то ее также удалось найти не на всех сайтах разработчиков.

На рис. 3 представлены ценовые характеристики ПП. В нашей выборке самым дорогим программным продуктом является *Project Expert* (150 тыс. руб.). Самая доступная цена у «Бюро Оценки – Авто» (12,5 тыс. руб.). Разброс цен ПП оказался очень значительным, что объясняется разным набором функций программных продуктов; возможностью работы в сети; ориентацией на физическое или юридическое лицо (если юридическое, то зависимость прослеживается также от размера организации); внесенными улучшениями и наличием/отсутствием схожих улучшений в аналогичных продуктах. Каждый из рассматриваемых программных продуктов оказался совместим с пакетом *Microsoft Office 2013*.

Все программы защищены авторизованным доступом к системе, т.е. посторонние лица ограничены в доступе. Во многих программах присутствует система защиты от несанкционированного копирования и непреднамеренной потери данных.

Автор проанализировал отзывы пользователей двух форумов, посвященных оценочной деятельности [13, 14]. Безусловно, мнения раз-

делились. Но, несмотря на это, большинство положительных отзывов, комментариев и рекомендаций адресованы программным продуктам ПИК «СтОФ» и «ИНЭК – Аналитик». На форумах много вопросов о возможности замены дорогих ПП на более доступные, но не менее эффективные аналоги, например программы *Project Expert*. К сожалению, в настоящее время найти действительно достойную замену качественным и потому дорогим программам возможно далеко не всегда.

Между тем идет постоянное совершенствование программных продуктов. Так, система «Расчетник *PRO*», являющаяся частью программы «Оценщик *PRO*», теперь предоставляет возможность осуществлять поиск информации по двум крупнейшим базам объявлений об аренде и продаже недвижимости в Российской Федерации: *Cian.ru* и *Domofond.ru*, что позволяет оценщикам находить аналоги практически во всех городах нашей страны. Также появилась функция создания аналога вручную путем указания его параметров из любых источников. Таким образом, необходимость параллельного использования *MS Excel* при работе с данным программным продуктом для расчета стоимости квартир полностью отпала. В ближайшей перспективе разработчик планирует пополнить количество информационных баз доской объявлений *Avito.ru*, что должно существенно повысить вероятность успеха поиска необходимых объектов.

Последняя версия *ValMaster™ FM / Facilities Management* на *100 + FORUM RUSSIA* – главном российском мероприятии 2015 г., посвященном организации проектирования, строительства и эксплуатации зданий высотой более 100 этажей, была отмечена как программный продукт, который фактически разрешает государственную задачу импортозамещения в области информационно-управленческих технологий эксплуатации современных конструкций, оборудования и инженерных систем.

Стоит отметить, что в настоящее время появляется все больше прикладного программного обеспечения для оценки различных видов объектов. Однако пока пакетов прикладных программ все еще недостаточно, всего порядка 35.

Несомненно, необходимо дальнейшее развитие автоматизации оценочной деятельности, совершенствование уже имеющихся технологий

и создание новых, особенно в тех видах оценки, где они все еще не практикуются, например, в оценке стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов.

## Литература

1. Сайт «Appraiser.RU. Вестник оценщика». [Электронный ресурс] URL: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?ContId=400&Id=566&SectionId=7> (дата обращения: 07.05.2016).
2. Распоряжение Правительства РФ от 26.09.2013 № 1744-р «Об утверждении плана мероприятий („дорожной карты“) „Совершенствование оценочной деятельности”» (ред. от 29.12.2015).
3. Сайт «Prosimple». [Электронный ресурс] URL: <http://prosimple.ru/site/articles/2> (дата обращения: 07.05.2016).
4. Сайт «Оценщик.ру». [Электронный ресурс] URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/1244-electron-otchet-ocenke-kvartiry.html> (дата обращения: 07.05.2016).
5. Сайт «ЗАО «КОДИНФО». [Электронный ресурс] URL: <http://www.codinfo.ru/index.php?id=2&article=32#search> (дата обращения: 07.05.2016).
6. Сайт «Группа ИНЭК». [Электронный ресурс] URL: [http://inec.ru/company/pressroom\\_/smi/smi07/npomoshnik.php?print=Y](http://inec.ru/company/pressroom_/smi/smi07/npomoshnik.php?print=Y) (дата обращения: 07.05.2016).
7. Сайт «ЗАО «НПЦ Интехнедвижимость». [Электронный ресурс] URL: [http://www.valmaster.ru/download/valmaster\\_fm/ValMasterFM\\_f.pdf](http://www.valmaster.ru/download/valmaster_fm/ValMasterFM_f.pdf) (дата обращения: 07.05.2016).
8. Сайт «ООО «Альт-Инвест». [Электронный ресурс] URL: <http://www.alt-invest.ru/index.php/ru/programmy/opisaniya/alt-invest> (дата обращения: 07.05.2016).
9. Сайт «Softerium». [Электронный ресурс] URL: [http://softerium.ru/projects\\_appraiser\\_pro.html](http://softerium.ru/projects_appraiser_pro.html) (дата обращения: 07.05.2016).
10. Сайт «Центр «Прайсмаш». [Электронный ресурс] URL: <http://www.apraismach.narod.ru/pAppMach.html> (дата обращения: 07.05.2016).
11. Сайт «Эксперт Системс». [Электронный ресурс] URL: <https://www.expert-systems.com/financial/pe/> (дата обращения: 07.05.2016).
12. Сайт «freeSOFT». [Электронный ресурс] URL: [http://freesoft.ru/finansovyy\\_analiz\\_prof](http://freesoft.ru/finansovyy_analiz_prof) (дата обращения: 07.05.2016).
13. Сайт «Оценщик.ру». [Электронный ресурс] URL: <http://www.ocenchik.ru/> (дата обращения: 07.05.2016).
14. Сайт «Форум независимых оценщиков движимого имущества». [Электронный ресурс] URL: <http://kikindaocenska.borda.ru/> (дата обращения: 07.05.2016).