

Практика применения ИИ в оценке



Онищенко Н. И.

Генеральный директор ООО «Новая Оценочная Компания»

Председатель Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО»

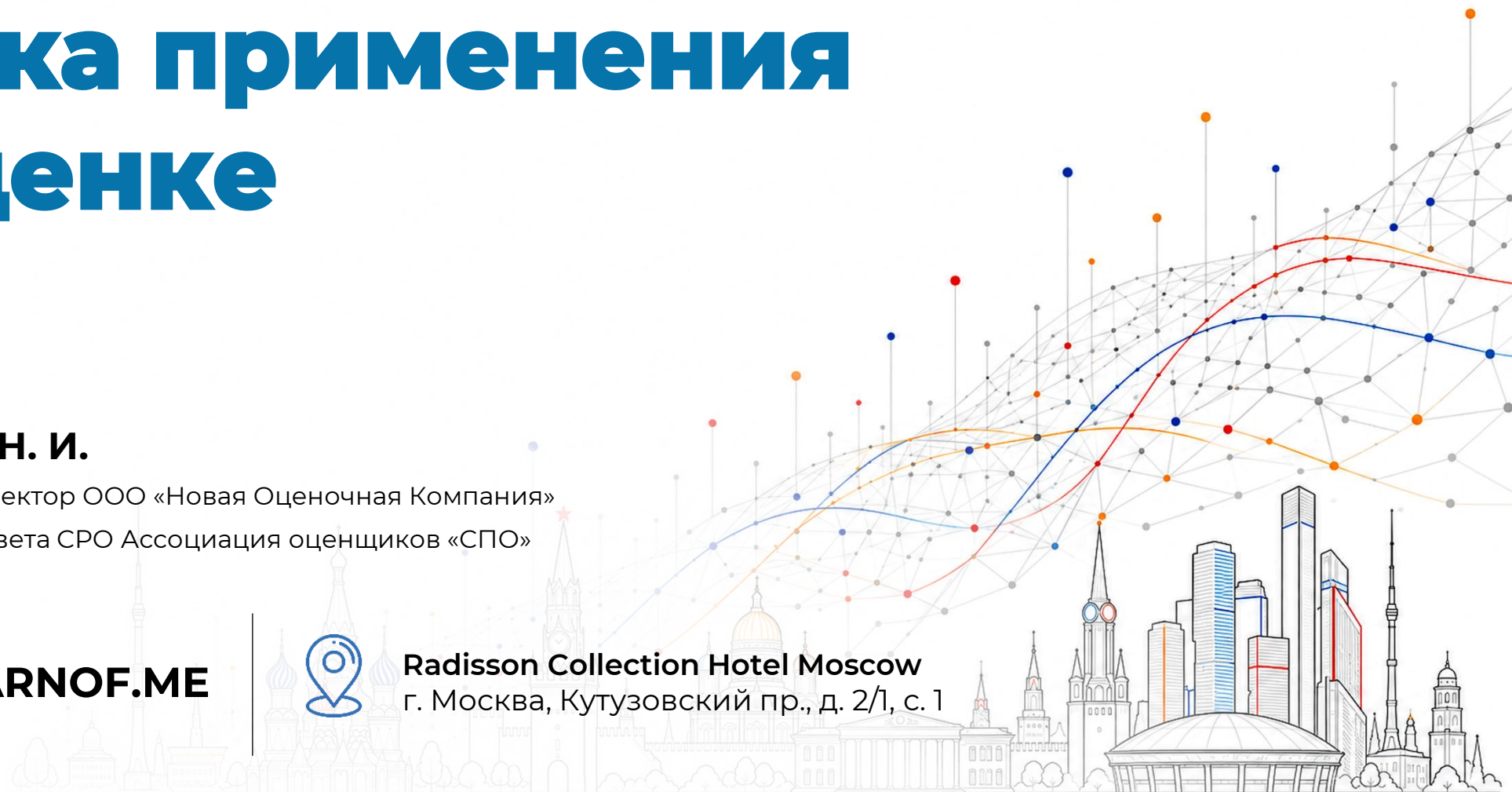


Институт
профессиональной
оценки

30. LEARNOF.ME



Radisson Collection Hotel Moscow
г. Москва, Кутузовский пр., д. 2/1, с. 1



Подготовка презентации

Для демонстрации практики применения ИИ в примерах ниже использовались платные ресурсы под контролем опытных оценщиков и пользователей ИИ.

С помощью ИИ за 5 минут была **подготовлена презентация** «Практика применения ИИ в оценочной деятельности». Инструмент продемонстрировал высокую техническую проработку: материал структурирован по разделам, подкреплён примерами и описанием использованных промптов.

Вместе с тем **презентацию формировали сотрудники, применяющие ИИ вне сферы оценочной деятельности**. По их экспертной позиции, в оценочной практике ИИ демонстрирует недостаточную эффективность. В результате презентация выглядела грамотно, но не соответствовала действительности.

Даже эксперт СРО, способный выявлять ошибки в отчётах, не смог установить фактов несоответствия презентации действительности. Решающим шагом стал **запрос к ИИ на самокритику**: только в таком режиме проявились скрытые логические «ловушки».

Проверка отчета об оценке

Внутренняя проверка отчёта молодого специалиста перед передачей заказчику (с применением платных ИИ-ресурсов и Эксперта).

Отчет об оценке рыночной стоимости права пользования и владения (рыночной арендной платы) частью нежилого здания.

Объект недвижимости: часть нежилого здания, г. Санкт-Петербург (часть помещения 1-Н, ч. п. 24, 1 этаж), площадь — 1 кв. м;

Цель: заключение договора аренды для размещения вендингового автомата (кофемата);

Локация: здание поликлиники на территории большого государственного медицинского учреждения;

Проверяемый результат: 4 545 руб./кв. м/мес. без НДС и коммунальных платежей;
Расчет проводится в рамках **сравнительного подхода двумя методами** с использованием **9 одинаковых объектов-аналогов**;

Объём отчета с приложениями – **100 страниц**.



Институт
профессиональной
оценки

Результаты проверки отчета об оценке (совместные)

№ п/п	Замечания, выявленные Экспертом	Замечания, выявленные ИИ
	Время проверки – 1 час, формулировка замечаний – 30 минут	-
1	Размер корректировки на коммунальные платежи посчитан неверно, исправь со стр. 40.	Размер корректировки на коммунальные платежи на стр. 40 посчитан неверно
2	в тексте корректировка на торг составляет не 3%, а 2% - на стр. 40	в обосновании корректировки на торг на стр. 40 указано 3%, а в таблице применено 2%
3	интервал фактических цен предложений по аренде составляет от <u>5 000</u> до 10 000 руб./кв. м/мес. с НДС, а не от <u>5 500</u> до 10 000 на стр. 30 и 32	-
4	-	аналоги охарактеризованы как «без НДС», но итоговый результат определен как «с НДС»
5	автобусные остановки исправляем на станции метро – 2 раза на стр. 41 под таблицей	-
6	-	дата регистрации права оперативного управления указана 07.09.2026, а в выписке 07.09.2006

«Замечания» к отчету, выявленные ИИ, и, по мнению эксперта, не требующие исправлений

текст на 10 страниц после первой проверки и на 6 страниц после «дополнительного анализа»

№ п/п	Замечание	Комментарий эксперта
1	Условия по НДС в ценах аналогов должны быть уточнены у арендодателей и не могут быть приняты единообразными на основе допущения в отчете	исправлять не нужно, есть допущение в соответствующем разделе
2	Характеристики аналогов 4 и 5 противоречат скринам объявлений: по объявлению аналог 4 расположен в торговом центре, а в отчете указано в жилом доме; по объявлению аналог 5 расположен в административном здании, а в отчете указано в бизнес-центре класса Б	исправлять не нужно, в объявлениях некорректная информация, дополнили скринами яндекс-карт
3	Веса ценообразующих факторов по торгово-сервисным объектам не обоснованно применены к аренде мест под вендинг	исправлять не нужно, места под вендинг – часть торгово-сервисной недвижимости
4	Кодирование качественных показателей невозможно, надо применять качественный сравнительный анализ без создания искусственной шкалы	исправлять не нужно, методы оценки определяет оценщик
5	Недостаточно учтены проходимость и ограниченный доступ к объекту оценки – необходимо по аналогам и объекту оценки определить поток посетителей и сотрудников, режим работы, наличие конкурирующих объектов, буфета и кафе, возможность обслуживания вендинга и др.	исправлять невозможно, и это будет несущественно для стоимости

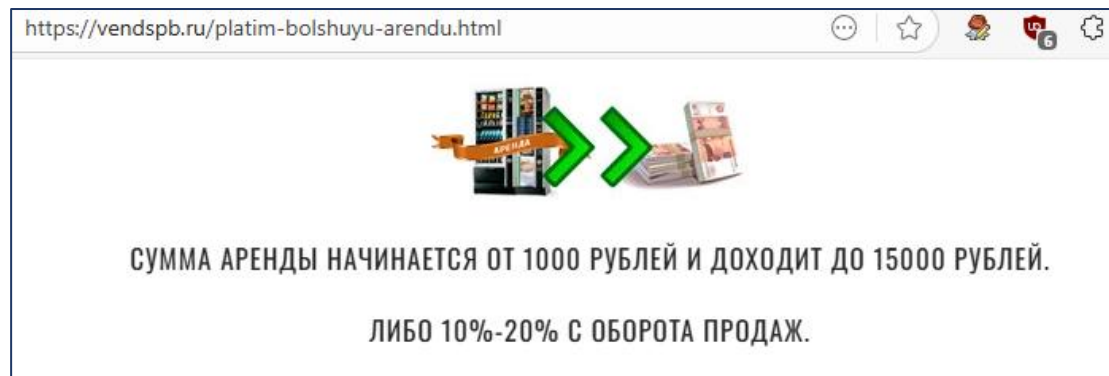
«Замечания» к отчету, выявленные ИИ, и, по мнению эксперта, не требующие исправлений

текст на 10 страниц после первой проверки и на 6 страниц после «дополнительного анализа»

№ п/п	Замечание	Комментарий эксперта
6	Применение критериев отбора аналогов не продемонстрировано: не приведены первоначальный объем и состав выявленных аналогичных объектов, перечень исключенных из выборки объектов, причины использования одного сайта в интернете	исправлять не нужно, законодательно не требуется
7	Необходимо дополнительное обоснование единицы сравнения, почему рубли за кв. м в месяц имеют преимущество перед рубли за объект в месяц для вендингового оборудования, выполнить расчеты по обеим единицам сравнения	исправлять не нужно, это будет несущественно для стоимости дополнительные обоснования – это бесконечный процесс
8	Применение второго метода оценки в рамках сравнительного подхода на одних и тех же девяти аналогах не является независимым подтверждением первого метода, даже если результаты близки	исправлять не нужно, методы оценки определяет оценщик
9	Статистические показатели (коэф. вариации, R2 и др.) не подтверждают достоверность результата. Необходимо выполнить анализ чувствительности к исходным данным	исправлять не нужно, это будет несущественно для стоимости
10	Не учтены различия в условиях аренды – срок аренды, обеспечительный платеж, условия индексации и расторжения	исправлять не нужно (можно дополнить текст), условия аренды могут определяться при переговорах
11	По выписке из ЕГРН в здании имеются обременения договорами аренды. Необходимо подтвердить отсутствие обременений на рассматриваемую часть здания площадью 1 кв. м	исправлять не нужно, в задании указано не учитывать обременения

Замечания к отчету, выявленные Экспертом и не выявленные ИИ, и требующие обязательных исправлений

1. Многочисленная орфография, пунктуация, лексика и форматирование.
2. В анализ рынка нужно добавить скриншот с сайта <https://vendspb.ru/platim-bolshuyu-arendu.html>.
Прийти к выводу: диапазон цен предложений за аренду места под вендинговый автомат составляет от 1 000 до 15 000 рублей в месяц.



3. Ценообразующие факторы - перепутаны /не описаны /по-другому посчитаны – СУЩЕСТВЕННЫЕ ДЛЯ СТОИМОСТИ:
 - В анализе рынка указано, что «техническое состояние» для вендинга не учитывается. Если это про Состояние отделки, то это не соответствует стр. 39 и далее, на него есть корректировка.
 - Нужна информация по Этажам расположения аналогов.
 - В описание аналогов добавить «Характеристика зданий» - на это есть корректировка.
 - Удаленность от метро – есть возможность и более правильно определять по пешеходному маршруту, а не по прямой.
 - Проходимость – при учете района, характеристики зданий, входа и доступа – вызывает «двойной учет». Ширина улицы – нелогична

Выводы по экспертизе отчета

Экспертиза, проведенная экспертом, обеспечивает соответствие отчёта требованиям законодательства. При этом на проведение экспертизы и оформление замечаний требуется 1 час 30 минут.

Экспертиза с применением ИИ характеризуется высокой скоростью обработки — на неё уходит всего 10 минут — формирует значительный объём замечаний (16 листов). Однако по итогам такой проверки отчёт не соответствует законодательным требованиям, что свидетельствует о недостаточной надёжности автономного использования ИИ в данной задаче.

Комбинированный подход (ИИ + эксперт) не даёт экономии времени по сравнению с самостоятельной работой эксперта: суммарные трудозатраты составляют 1 час 30 минут (1 час на чтение отчёта, 12 минут на анализ замечаний ИИ и 18 минут на подготовку дополнительных замечаний, не выявленных ИИ). При этом только в рамках такой схемы удастся достичь соответствия отчёта законодательству за счёт профессиональной верификации.

Но для эффективного применения ИИ в дальнейшей работе необходимо предусмотреть отдельное время на обучение модели — это создаёт дополнительные затраты помимо непосредственного процесса экспертизы.

Сдача квалификационного экзамена

Выбор ИИ-модели

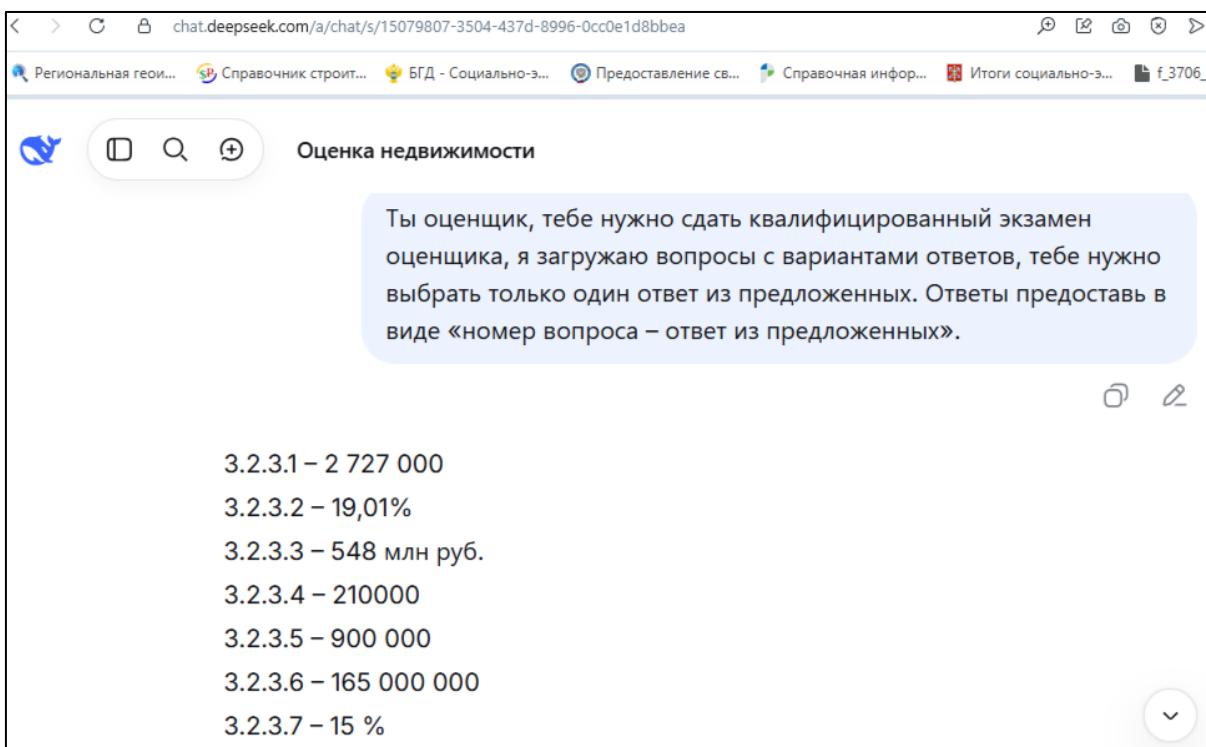
Экзамен	Модели и их результаты	Источник
CFA (все 3 уровня, 980 вопросов)	Прошли все три уровня: Gemini 3.0 Pro, Gemini 2.5 Pro, GPT-5, Grok 4, Claude Opus 4.1, DeepSeek-V3.1	arXiv, Patel et al. ссылка: https://econpapers.repec.org/paper/arxpapers/2512.08270.htm?ref=nep-big
USMLE (медицина, 321 вопрос)	DeepSeek-R1 — 92,5%; ChatGPT — 90,3%	Nature Scientific Reports, ссылка: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1807593226001493#1
Китайский фармэкзамен (CNPLE, 480 вопросов)	Kimi — 89,58%; DeepSeek — 87,29%; Doubao — 80,21%; Qwen — 76,25%; ChatGPT — 72,50%	Frontiers, ссылка: https://www.frontiersin.org/journals/medicine/articles/10.3389/fmed.2026.1880914/full#1
Китайский экзамен по традиционной медицине (TCMLE, 2024)	DeepSeek — 86,7%; Gemini 3 Pro — 79,5%; GPT-5.2 — 71,7%; средний балл людей — 59,6%	Nature Scientific Reports, ссылка: https://www.nature.com/articles/s41598-026-49200-z/tables/2?proof=t%3B+see+also+www.sussex.ac.uk%2Fbroadcast%2Fread%2F53376
Польский экзамен по анестезиологии (240 вопросов)	Gemini 2.5 Pro — 89,6%; Grok 3 — 83,3%; DeepSeek R1 — 82,9%; ChatGPT 5.2 — 82,1%; Claude Sonnet 4.5 — 81,3%	Cureus, ссылка https://www.cureus.com/articles/515187#!/#1
Экзамен по гистологии (USMLE-стиль, 200 вопросов)	Gemini — 92,0%; Claude — 91,5%; Copilot — 91,0%; GPT-4 — 90,8%; DeepSeek — 90,3%	Med Educ Online, ссылка https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10872981.2025.2534065?__cf_chl_rt_tk=BJNDDnf9TxauYlXlqKQhRRsWMenLl6LwNdzPqJw.3IM-1784481305-1.0.1.1-KkNvlqlCuVVb5iKBQqu6OFuLspBrUVsRNzHfBIObXd0#1



DeepSeek и оценка недвижимости



1) Промт: Ты оценщик, тебе нужно сдать квалифицированный экзамен оценщика, я загружаю вопросы с вариантами ответов, тебе нужно выбрать только один ответ из предложенных. Ответы предоставь в виде «номер вопроса – ответ из предложенных».



2) Промт: Теперь я загружаю тебе те же самые вопросы с правильными ответами, посчитай какое количество вопросов было всего, и сколько твоих неверных ответов в % было?

Всего вопросов в файле: **85.**

Из них моих неверных ответов: **10.**

Процент неверных ответов:

$10 / 85 \times 100\% \approx 11,8\%$

То есть правильно я ответил примерно на **88,2%** вопросов.

DeepSeek и оценка недвижимости

Результаты: затратный подход

Всего задач: 23.

Неправильно решено: 11.

Процент неправильных решений:

$$11 / 23 \times 100\% \approx 47,8\%$$

То есть примерно 48% задач решено неверно.

Ответ искусственного интеллекта про причины ошибок в затратном подходе:

1. Многие задачи затратного подхода похоже внешне. В ряде случаев ИИ «узнавал» тип задачи и применял шаблон, не проверяя условие до конца.
2. Неверный подбор аналога и корректировок;
3. Перепутано направление неравенства при сравнении вариантов НЭИ
4. Неправильно применен коэффициент торможения/ база для монтажа;
5. Неверно интерпретировал влияние капремонта на остаточный срок службы;
6. Не учел, что внешнее устаревание делится между землей и улучшениями пропорционально долям (70/30)

DeepSeek и оценка недвижимости

Результаты: **доходный подход**

- Всего вопросов: **46**
- Верных ответов: **24**
- Неверных ответов: **22**
- Доля неверных ответов: $22 / 46 \times 100\% \approx 47,83\%$

Ответ: всего **46** вопросов, неверных ответов — $\approx 47,83\%$.

Результаты: **сравнительный подход**

Всего задач: **30**.

Не совпало с правильными ответами: **6** задач.

Процент неправильных ответов: $6 / 30 \times 100\% = 20\%$.

Значит, правильных — **80%**.

Выводы:

По итогам проверки **искусственный интеллект не сдал квалификационный экзамен** оценщика. В настоящее время ИИ **не способен заменить профессионального оценщика** и может использоваться лишь **как вспомогательный инструмент** при **обязательном контроле** со стороны **эксперта**.

DeepSeek и оценка недвижимости



Как ты думаешь, почему так много неправильных ответов, что помешало тебе с твоими высокими показателями ИИ-модели ответить на все вопросы правильно?



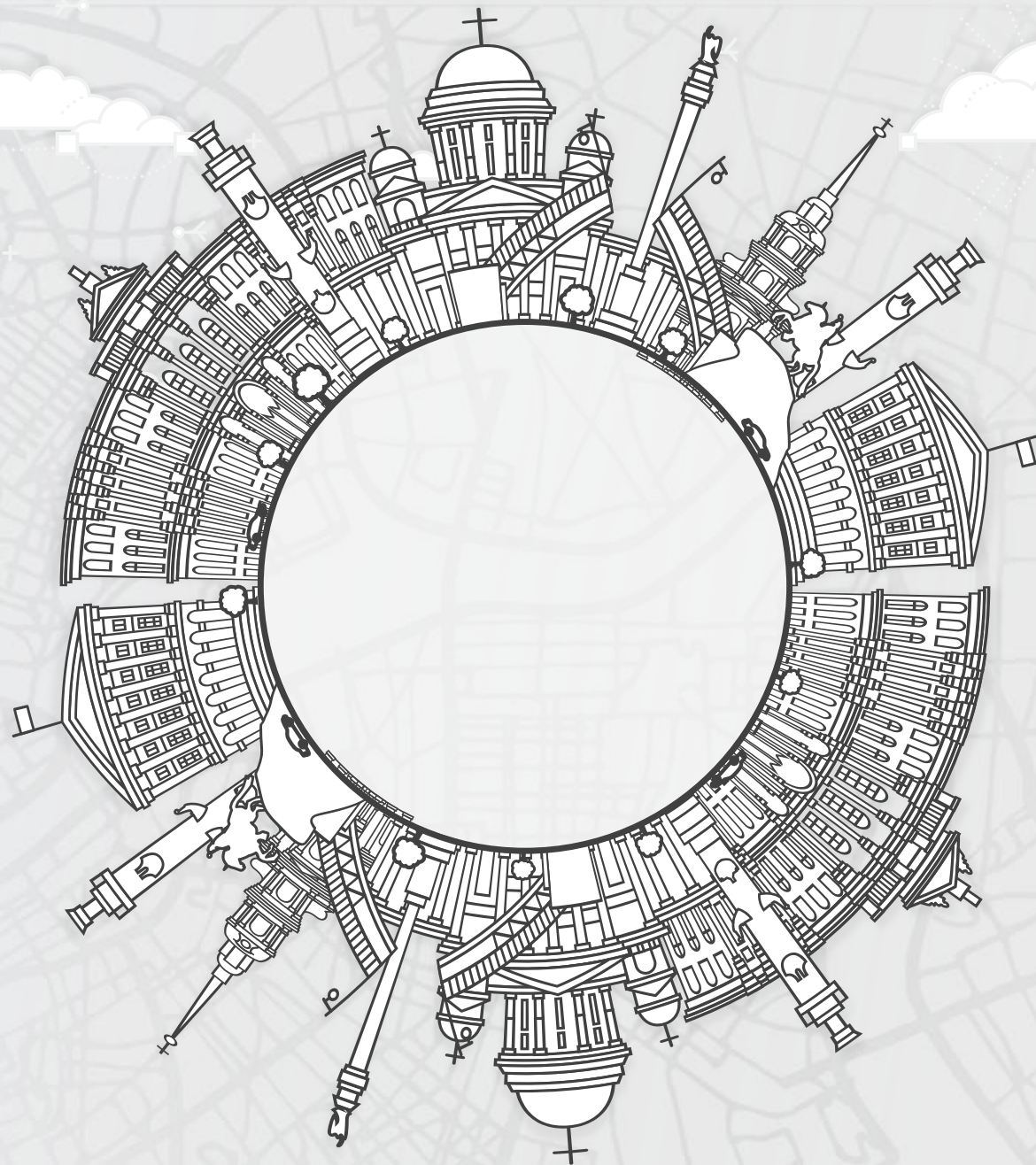
Оценка недвижимости — это дисциплина, где формула является лишь каркасом, а содержание задаёт рынок, то есть люди: их мотивы, ожидания, страхи, переговорная сила, готовность платить, сроки экспозиции, компромиссы по ставкам и условиям договоров. Поэтому даже идеально считающая модель не может быть оценщиком в полном смысле — она не чувствует рынок, не видит конкретный объект, не знает локальных деталей сделки.



- 1. Оценка** — это не вычисление, а интерпретация.
- 2. Рынок** — это **человеческий** фактор, а у **модели нет опыта** сделок.
3. Нет здравого смысла **оценщика**.
4. Оценка требует допущений, а **модель их не осознаёт**.
- 5. Ограничения модели** при работе с большим объёмом.

Выводы

Оценка — это **про людей**,
а не про числа.





МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ
ЦИФРА И ДЕНЬГИ:
технологии, активы, финансы

18 сентября
2026 года

Практика применения ИИ в оценке



Онищенко Н. И.

Генеральный директор ООО
«Новая Оценочная Компания»

Телефон: 8 (921) 402-95-92; 8 (812) 240-02-52

Email: spbnok@yandex.ru

Адрес: Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17, к. 4, стр. 1, оф. 713



Институт
профессиональной
оценки

30. LEARNOF.ME



Radisson Collection Hotel Moscow
г. Москва, Кутузовский пр., д. 2/1, с. 1

