



**Объединённая Рабочая группа
Совета Союза СОО**

**«Цифровизация оценочной
деятельности»**

Вебинар №2

**«Цифровая экосистема оценочной
деятельности».**

Нейман Евгений Иосифович,

**к.т.н., доцент, Со председатель ОРГ Совета Союза СОО
«Цифровизация оценочной деятельности»**

**Председатель Комитета по научным и методологическим
вопросам в оценочной деятельности Совета Союза СОО**

Москва

06 августа 2026 г.



«Данные, сервисы, правовые режимы и профессиональное суждение в единой цифровой среде»

В рамках данного вебинара мы обсудим, как перейти от разрозненной цифровизации к полноценной цифровой экосистеме оценочной деятельности. В центре внимания будут не только технологии, но и данные, роли участников, правовые режимы, конфиденциальность, цифровые помощники и практический запуск пилота.

Зачем нужен этот вебинар

Цифровизация оценки уже происходит, но пока чаще всего фрагментарно

- Рынок использует отдельные сервисы;
- Данные разрознены;
- Инструменты не связаны между собой;
- Нет единого цифрового следа;
- Не всегда понятен правовой статус цифровых действий; есть риски для конфиденциальности.

Мы уже используем цифровые инструменты: базы данных, таблицы, электронные документы, аналитические сервисы. Но это пока не всегда образует единую профессиональную среду. Наша задача — понять, как может выглядеть цифровая экосистема и что нужно для ее практической реализации.

Цель вебинара

Показать модель цифровой экосистемы оценочной деятельности и практический путь её запуска.

Задачи:

- объяснить понятие цифровой экосистемы;
- показать архитектуру;
- определить роль репозитория кода;
- определить роль баз открытых данных;
- разобрать цифровых помощников;
- показать модель личных кабинетов;
- обсудить правовые и организационные условия;
- предложить MVP и дорожную карту запуска.

Отдельные сервисы ≠ цифровая экосистема

Отдельные сервисы

- разные источники данных;
- ручной перенос информации;
- нет единого цифрового следа;
- сложная проверка;
- разные форматы;
- неясные режимы доступа.

Цифровая экосистема

- единая архитектура;
- роли участников;
- хранилище данных;
- регламенты доступа;
- журнал действий;
- интеграция сервисов;
- экспертный контур.

Рабочее определение цифровой экосистемы

Цифровая экосистема оценочной деятельности — это организованная цифровая среда, объединяющая участников, данные, сервисы, электронные документы, регламенты, цифровой след и механизмы профессионального контроля для подготовки, проверки и сопровождения результатов оценки.

Цифровая экосистема — это не просто портал и не просто программа для расчётов. Это среда профессионального взаимодействия.

Главный принцип: оценщик остается профессиональным субъектом

- Цифровой помощник предлагает;
- Оценщик проверяет;
- Оценщик принимает решение;
- Оценщик несёт профессиональную ответственность;
- Система фиксирует цифровой след.

Один из ключевых принципов — не подмена оценщика автоматическим расчётом. Экосистема должна усиливать оценщика: давать качественные данные, подсказки, проверки и удобные инструменты, но итоговое профессиональное суждение остаётся за человеком».

Принципы цифровой экосистемы

Основные принципы

1. проверяемость данных;
2. юридическая значимость цифровых действий;
3. разграничение доступа; конфиденциальность по умолчанию;
4. методическая прозрачность; модульность;
5. профессиональный контроль; масштабируемость.

Почему это важно

Без этих принципов платформа может стать просто технической оболочкой. Но для профессиональной среды оценки критически важны доверие к данным, прозрачность действий и управляемая модель доступа

Архитектура цифровой экосистемы

Шесть основных принципов

1. нормативно-правовой слой;
2. организационный слой;
3. слой данных;
4. сервисный слой;
5. пользовательский слой;
6. интеграционный слой.

Общее положение

Цифровая экосистема должна проектироваться не только как IT-решение. В ней должны одновременно работать правовые, организационные, методические, информационные и технологические элементы

Нормативно-правовой слой

Что включает данный слой

1. статус электронных документов;
2. электронная подпись;
3. условия обработки данных;
4. конфиденциальность;
5. ответственность участников;
6. правила использования цифровых помощников;
7. хранение и удаление данных.

Примечание

До запуска пилота нужно понять, какие действия будут иметь юридическое значение, как подтверждается авторство, как хранятся данные, кто отвечает за ошибки и как защищается информация заказчика.

Организационный слой

Что включает данный слой	Примечание
1. оператор платформы; 2. участники экосистемы; 3. права и обязанности; 4. регламенты подключения; 5. служба поддержки; аудит; 6. порядок рассмотрения инцидентов.	Любая цифровая экосистема должна иметь оператора или управляющий контур. Иначе непонятно, кто отвечает за доступ, качество работы сервисов, техническую поддержку, обновления и безопасность

Слой данных: репозиторий

Что включает данный слой

1. структурированные данные;
2. источники;
3. метаданные;
4. история изменений;
5. статус проверки;
6. режим доступа;
7. связанные документы.

Примечание

«Базы данных — ядро цифровой экосистемы».

- База — это не склад файлов. Это профессиональная среда, где каждая запись должна иметь источник, дату, статус актуальности, режим доступа и историю изменений».

Пример карточки записи в репозитории

Примерный состав записи

ID записи;
тип объекта;
описание;
источник;
дата получения;
дата актуальности;
локация;
ценовые параметры;
характеристики;
статус проверки;
уровень достоверности;
режим доступа;
история изменений.

Примечание

Если данные не описаны и не проверяемы, их сложно использовать как основу для профессиональных выводов. Поэтому карточка записи должна содержать не только цену, но и контекст происхождения данных

Сервисный слой: цифровые помощники

Что включает данный слой

поиск аналогов;
структурирование данных;
проверка расчётов;
выявление противоречий;
формирование запросов
заказчику;
проверка отчёта;
подготовка экспертных
замечаний.

Примечание

Цифровые помощники должны закрывать рутинные, проверочные и аналитические задачи. Но важно, чтобы их рекомендации были объяснимы и контролируемы оценщиком.

Что цифровой помощник не должен делать

- самостоятельно утверждать стоимость;
- скрывать источники;
- использовать данные без правового основания;
- изменять отчёт без фиксации;
- заменять выбор подхода к оценке;
- передавать конфиденциальные данные без разрешения.

Эти ограничения важны для доверия к системе. Цифровой помощник должен быть инструментом поддержки, а не “чёрным ящиком”, который производит результат без проверки».

Мультиагентная модель

- **агент анализа документов;**
агент поиска аналогов;
агент проверки источников;
агент нормализации данных;
агент расчёта;
агент проверки отчёта;
агент экспертных замечаний;

«Мультиагентная модель удобна тем, что разные задачи выполняют специализированные модули. Это позволяет тестировать и улучшать каждый модуль отдельно, не превращая всю систему в один непрозрачный механизм».

Пользовательский слой: личные кабинеты

- кабинет оценщика;
- кабинет эксперта;
- кабинет заказчика;
- кабинет СРО;
- кабинет оператора;
- кабинет поставщика данных.

Личный кабинет — это не просто профиль пользователя. Это рабочее пространство, где участник выполняет свои профессиональные действия, получает уведомления, управляет документами и видит историю проекта

Сценарий работы оценщика

- создание проекта;
- загрузка документов;
- запрос недостающих данных;
- поиск аналогов;
- расчёт;
- проверка отчёта;
- подписание;
- передача заказчику или эксперту.

Для оценщика важно, чтобы система не усложняла работу, а сокращала рутину: помогала собрать данные, проверить расчёт, подготовить отчёт и сохранить цифровой след».

Сценарий работы эксперта

получение отчёта;
доступ к исходным данным;
просмотр цифрового следа;
проверка расчётов;
анализ замечаний автоматической проверки;
формирование экспертного заключения.

Экспертный контур особенно важен для повышения качества. Эксперт должен видеть не только итоговый файл отчёта, но и данные, источники, расчёты и историю действий.

Сценарий работы заказчика

- загрузка документов;
- подтверждение задания;
- ответы на запросы;
- контроль статуса;
- управление согласиями;
- получение отчёта

Для заказчика ценность платформы — это прозрачность статуса, безопасная передача документов, управляемый доступ и понятная коммуникация с оценщиком».

Матрица данных и режимов доступа

Данные

открытые данные;
профессиональные
справочные данные;
проектные данные;
конфиденциальные
данные заказчика;
персональные данные;
обезличенные данные;
архивные данные.

Режим доступа

кто имеет доступ;
можно ли использовать в
расчетах;
можно ли передавать;
нужны ли согласия;
срок хранения.

Примечание:

Не все данные должны попадать
в общую базу. Особенно важно
отделять проектные и
конфиденциальные данные
заказчика от обезличенных и
профессиональных справочных
данных.

Правовой и методический пакет для пилота

концепция экосистемы;
положение об операторе;
регламент подключения;
пользовательское соглашение;
политика обработки данных;
положение о конфиденциальности;
регламент репозитория;
регламент цифровых помощников;
регламент экспертной проверки;
модель доступа.

Пилот нельзя запускать только как техническую разработку. Его нужно запускать как организационно-правовой и методический проект с технологическим ядром».

MVP: что запускать первым

Ключевая формула:

- «Один вид объектов, ограниченная группа пользователей, понятные данные, простой цифровой помощник, экспертный контур и измеримые результаты».

портал;

регистрация;

роли;

кабинет оценщика;

кабинет эксперта;

репозиторий по одному направлению;

поиск аналогов;

журнал действий;

комментарии;

методическая библиотека.

Что не включать в первую версию

полную автоматическую оценку;
автоматическое утверждение стоимости;
сложные интеграции без тестирования;
массовый доступ;
все виды объектов сразу;
обработку чувствительных данных без
подготовленного режима;
непроверенные алгоритмы.

Риски и способы управления

Риски

низкое качество данных;
непрозрачность
алгоритмов;
нарушение
конфиденциальности;
неясная ответственность;
технические сбои;
сопротивление
пользователей;
завышенные ожидания.

Способы управления

поэтапный запуск;
проверка источников;
журнал действий;
разграничение доступа;
тестирование;
обучение;
обратная связь;
регламенты.

Показатели успешности пилота

количество пользователей;
количество проектов;
скорость поиска данных;
снижение формальных ошибок;
качество репозитория;
число экспертных замечаний;
удовлетворённость пользователей;
стабильность системы;
отсутствие критических инцидентов.

Роль профессионального сообщества

участие в пилоте;
обратная связь;
экспертиза методик;
тестирование сервисов;
наполнение репозитория;
формирование стандартов данных;
обучение пользователей.

Федеральный закон об экспериментальных правовых режимах

- Федеральный закон от 31.07.2020 № 258-ФЗ «Об экспериментальных правовых режимах в сфере цифровых инноваций в Российской Федерации».
- Основная идея закона:
- создать правовой механизм для апробации цифровых инноваций; проверить новые бизнес-модели, сервисы и технологии; снизить регуляторную неопределенность; обеспечить контроль условий эксперимента; по итогам эксперимента принять решение о масштабировании, изменении регулирования или прекращении режима.
- В контексте нашей темы важно не просто упомянуть существование закона, а показать, что это не абстрактная правовая конструкция, а практический инструмент запуска цифровых решений в сферах, где обычное регулирование может быть недостаточно гибким.

Рекомендации Минэкономразвития по включению в ЭПР

Для включения проекта в ЭПР требуется не только технологическая идея, но и обоснованная правовая, организационная и экономическая модель эксперимента

Что необходимо для включения в режим ЭПР:

- описание цифровой инновации;
- обоснование необходимости ОПР;
- описание текущих регуляторных ограничений;
- предлагаемые специальные правила;
- круг участников эксперимента;
- сроки и территория применения;
- ожидаемые эффекты;
- риски и способы их минимизации;
- показатели результативности;
- порядок мониторинга и отчетности.

Зачем нужен ЭПР для цифровой экосистемы ОД

ЭПР может быть востребован не потому, что цифровая экосистема нарушает действующие правила, а потому, что действующие правила не всегда дают достаточную определённость для новых цифровых моделей профессионального взаимодействия.

Заключение

- Цифровая экосистема не может быть навязана сверху как готовый продукт. Она должна формироваться с участием профессионального сообщества, потому что именно оценщики и эксперты понимают реальные процессы и риски».
- Цифровая экосистема — это новый инфраструктурный уровень профессии. Она должна быть управляемой, проверяемой, безопасной и профессионально контролируемой».

Спасибо за внимание

**Нейман Евгений Иосифович, к.т.н., доцент,
Со-председатель «Объединенной рабочей
группы Совета Союза «СОО» «Цифровизация
оценочной деятельности»,
Председатель Комитета по научным и
методологическим вопросам в оценочной
деятельности Союза СОО,
член Совета Ассоциации «Русское общество
оценщиков»,
генеральный директор АО РОСЭКО**

**Тел. +7 985 761 62 38
E-mail rosec@bk.ru**