



Тренды и инструменты автоматизации в оценке

Василий Савин
Партнер
Руководитель Группы оценки бизнеса и активов
в России и СНГ

2021



Ключевые тренды развития отрасли

Компетенции

Рост требований к компетенции оценщика



Сложные объекты

Усложнение объектов оценки в связи с развитием экономической среды



Сроки и качество

Сокращение сроков исполнения при сохранении качества результата



Автоматизация

Развитие новых технологий и их использование в процессе оценки



Fixed Asset Data Base (FADB)

Ситуация на рынке

В задаче выявления возможностей повышения эффективности бизнеса для клиентов очень важно понимание корректной справедливой стоимости ОС - как отдельно по объектам, так и в целом по группам. Это прежде всего необходимо для грамотных и продуктивных управленческих политик, оптимального управления рисками

Анализ стоимости основных средств, как правило, является важнейшей составной частью таких процедур, как:

- Сопровождение сделок
- Составление финансовой отчетности по стандартам МФСО и IVS
- Прогнозирование капитальных затрат
- Страхование имущества
- Привлечение инвестиций и кредитов
- Залоги имущественных комплексов
- Планирование ремонтов, реконструкций
- Принятие прочих управленческих решений

Проблема

Для анализа стоимости ОС характерны специфические проблемы:



Большие объемы разнохарактерной слабо-формализованной исходной информации (реестры, техдокументация) обуславливают значительные затраты времени на «ручную» обработку



Идентификация и классификация оцениваемого имущества является весьма рутинным процессом, «monkey job», что приводит ко множеству ошибок в анализе стоимости ОС



FADB — наше решение

Цель создания системы FADB – освободить оценщиков от рутинной работы и позволить им сконцентрироваться на анализе наиболее материальных объектов, а также повысить качество обработки исходной информации

FADB позволяет значительно ускорить работу на всех этапах оценки ОС, оптимизировать рабочее время оценщика, а также снижает нагрузку на технических специалистов Компании

Краткое описание системы FADB



Система FADB предназначена для пользования сотрудниками отдела оценки основных средств и применяется для автоматизированной обработки реестров имущества, файлов с технической информацией об ОС, трендами изменения стоимости, курсов валют и т.п., и в конечном итоге для консолидации данных в результаты оценки



Ключевые особенности реализации

- Использование электронных СУБД для автоматизации обработки больших объемов информации
- Автоматизированная классификация активов с использованием высокоэффективных технологий Machine Learning
- Подключение источников индексов роста стоимости, курсов валют, прочих данных
- Автоматизированная привязка технической информации об активах



Рабочее пространство оценщика

- Интерфейс пользователя: операции с данными, подготовка клиентских данных к оценке, управление проектами
- Генерация рабочих файлов для оценщика
- Генерация запросов на техническую информацию об активах
- Формирование результатов оценки в виде таблиц или графиков, в различных группировках и разрезах



Преимущества использования

- Экономия времени оценщика до 30-50% в среднем (в отдельных случаях – в разы)
- Снижение затрат на производство по проекту
- Повышение качества обработки информации
- Гибкость представления итоговых результатов: таблицы, графики, «живые» дашборды; как следствие – наглядный анализ результатов

Обработка реестров ОС

1



Исходный реестр ОС

Файлы клиента нормализуются и структурируются в соответствии с требованиями системы к исходным данным

2



Выявление ошибок реестра

- Отрицательные значения балансовых стоимостей
- Отсутствие даты ввода актива
- Повторяющиеся инвентарные номера
- Прочее

3

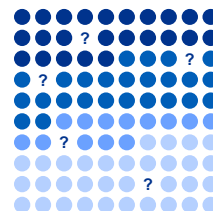


Классификация активов

Классификация реестра основных средств с делением на однородные группы. Процедура проводится по технологии Machine Learning (алгоритмы самообучаемы, применимы к любой сфере производства и языку реестра).

Классифицированный реестр заметно упрощает работу оценщика, позволяя использовать методы автоматизации для ускорения работы и улучшения качества анализа стоимости.

4

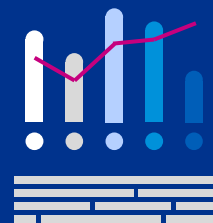


Опросные листы (опционально)

Автоматическое создание запросов на техническую информацию об активах; в соответствии с классификацией активов - обозначение основных ценообразующих характеристик.

Формирование запроса по группам и типам характеристик, облегчающего техническим специалистам Компании работу по заполнению данных

5



Нормализованный реестр

Нормализованный реестр с идентифицированными и классифицированными объектами ОС позволяет с высокой точностью и быстротой проводить анализ стоимости основных средств, применяя передовые средства автоматизации и в большой степени исключая «monkey job»

Формирование расчетных моделей и консолидация результатов

Формирование рабочих файлов для проведения оценки



Расчетные модели по группам активов, содержащие как реестровую информацию по активам, так и их классификационные признаки, оценочные параметры, индексы, формулы и прочие данные, используемые оценщиком.

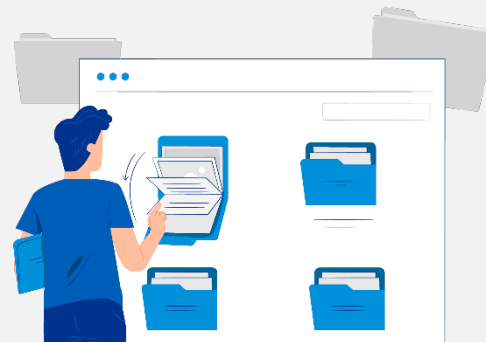
Возможность экспресс-оценки на базе балансовой стоимости и трендов изменения стоимости активов соответствующей сферы производства и страны происхождения

Добавление технической информации об активах (опционально)



- Проверка полученных данных
- Привязка технической информации к активам, уточнение классификации активов
- Учет технической информации для формирования более точного мнения о стоимости

Объединение оценочных данных в итоговый результат



- Объединение данных из разных расчетных файлов
- Проведение типовых проверок результатов оценки
- Формирование EXCEL-файлов с таблицами в различных разрезах, в том числе в соответствии с пожеланиями клиента
- Расчет экономического обесценения с учетом данных, полученных в рамках доходного подхода

Результаты применения и плюсы использования



Минимизация рутинных процедур, сокращение времени на «monkey job» – зачастую в несколько раз



Повышение качества обработки информации



Оптимизация рабочего времени оценщика, возможность более детального анализа материальных объектов



Формирование целевых, user-friendly, технических запросов, как следствие - ускорение работы по их заполнению со стороны специалистов Заказчика



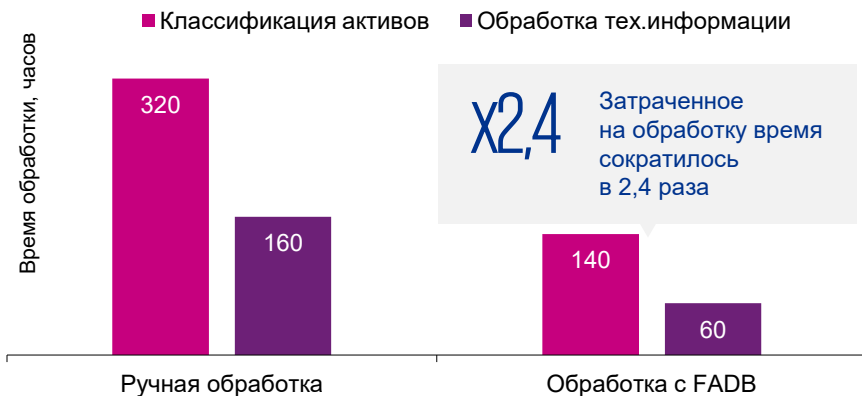
Сочетание нескольких инструментов анализа данных в одном приложении



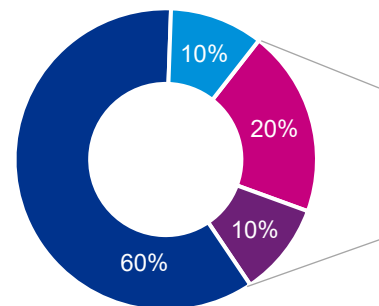
Визуализация результатов оценки в виде простых и информативных графиков

Подготовка данных к оценке*

* Обработка типового реестра объемом 50 тыс. позиций

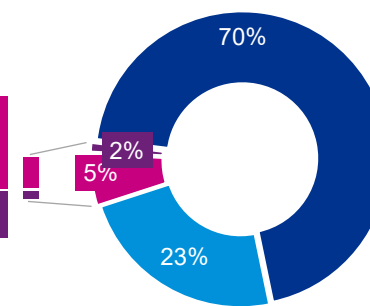


Этапы проекта при "ручной" обработке




■ Классификация активов
■ Обработка тех. информации
■ Оценка активов

Этапы проекта при использовании FADB

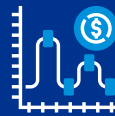


■ Обработка тех. информации
■ Анализ материальных активов


Value Creation (Дополнительные выгоды по визуальной интерпретации)



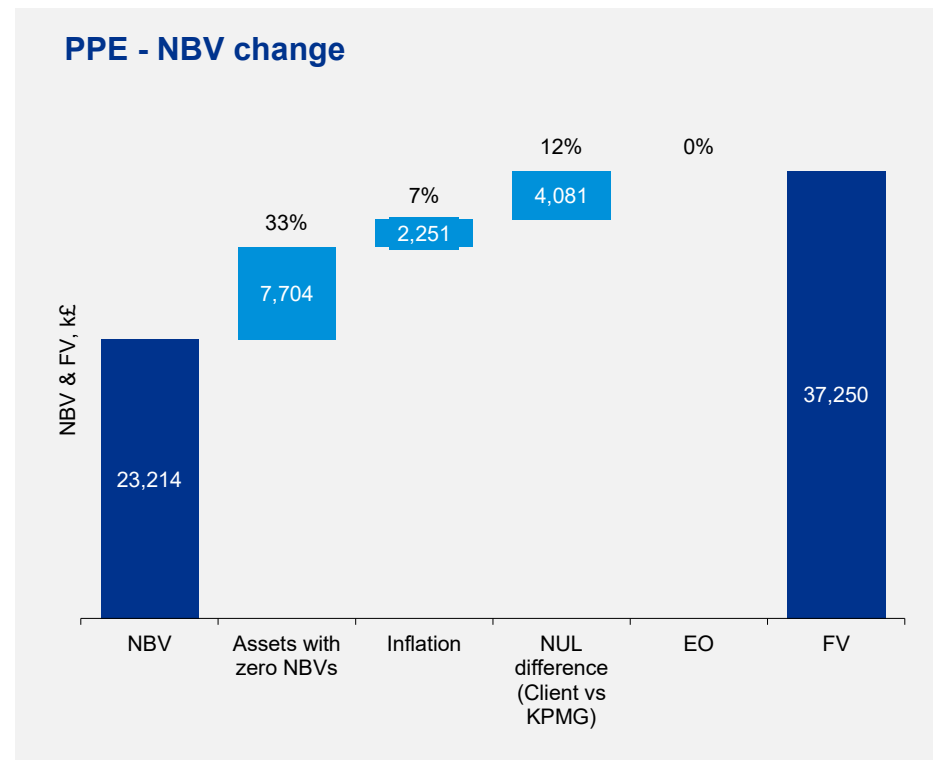
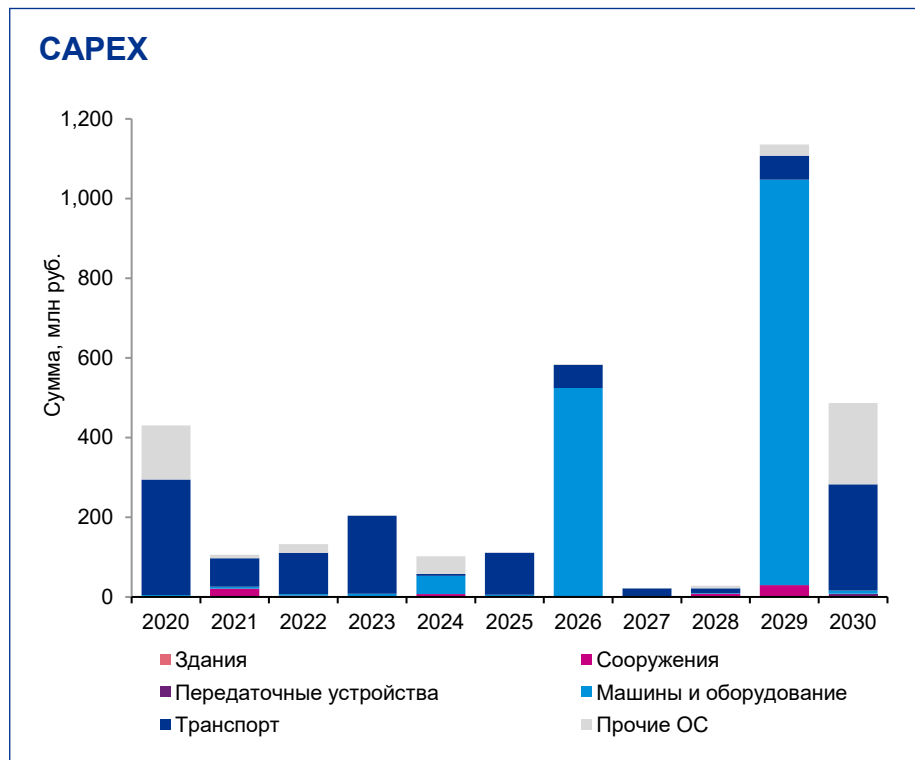
Прогноз капитальных затрат – проводится с использованием данных анализа стоимости, с учетом сроков службы на основе фактических данных об активах



Анализ PPE-NBV change



Использование различных стилей и типов отображения, в зависимости от задачи



Пути оптимизации и расширение возможностей



Применение более производительных и устойчивых алгоритмов классификации активов, включая продвинутые методы Deep Learning



Создание специализированной базы данных стоимостей промышленного имущества



Реализация автоматического наследования результатов оценки от проекта к проекту (переоценка)



Локализация системы для учета региональной специфики, в соответствии с местными нюансами финансового учета и стандартов оценки

Другие инструменты и решения на стадии внедрения

ADAM

Интеллектуальное решение, позволяющее автоматизировать ряд этапов при оценке недвижимости.

Функциональность

- на основе данных из открытых источников информации **автоматический** поиск аналогов по заданному объекту и группе объектов
- **интеллектуальная** обработка данных, разметка, обработка ошибок, расчет и применение корректировок
- работа с **геоданными** и **кадастром** при обработке и обогащении данных по объектам
- **предсказание** ожидаемой ставки аренды и стоимости продажи по заданным объектам

AUTO WACC

WEB-based решение для расчета WACC.

Функциональность

- web **калькулятор** WACC с системой валидации данных
- система **автоматической актуализации** данных из используемых источников данных
- **интеллектуальная** подсказка параметров для расчета ставки на основе данных об истории оценок

Deal Master

Инструмент для анализа мультипликаторов по методу сделок.

Функциональность

- на основе открытых данных и внутренних данных КМППГ **расчет** среднеотраслевых мультипликаторов по сделкам
- **поиск** наиболее подходящих аналогов для целей оценки, с учетом описаний сделок и контрагентов
- **интерактивная** среда и **конструктор** отчетов с многопользовательским доступом.



kpmg.ru

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

© 2021 г. АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены.

KPMG и логотип KPMG являются товарными знаками, используемыми по лицензии участниками глобальной организации независимых фирм КПМГ.