

## 1.4. ЦИФРОВАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Тевелева О.В., к.э.н.,  
старший научный сотрудник,  
Центральный экономико-математический институт РАН

*В статье рассматривается вопрос цифровой трансформации оценочной деятельности как института координаций и согласований общественных правоотношений. Показаны дальнейшие этапы его истории, указаны преимущества и недостатки, вызовы и угрозы, с которыми столкнется общество, когда профессия оценщиков будет оцифрована и передана роботам и алгоритмам<sup>1</sup>.*

### Введение

С позиции институциональной экономики, оценочная деятельность необходима для всевозможных согласований, координаций, интерпретаций и предполагает вынесение профессионального суждения. Если нотариус выполняет функцию независимого и беспристрастного свидетеля, фиксирующего наличие или отсутствие того или иного факта, оценщик выполняет аналогичное действие, но в отношении стоимости – называет стоимость, выносит свое профессиональное суждение. Далее это служит отправной точкой для различных хозяйственных операций, частных и публичных правоотношений. По сути, оценщик является «третьей», независимой стороной в предполагаемых или реальных сделках. При этом, оценщик должен получить соответствующее образование, подтвердить квалификацию, стать членом профессионального объединения оценщиков, соблюдать необходимые нормы права, стандарты оценки, а также положения по этике.

Основная задача процесса оценки состоит в том, чтобы заинтересованные стороны чувствовали себя уверенно в условиях неопределенности и имели возможность опереться на стоимость, указанную оценщиком. Пока что эту функцию берут на себя люди, но в будущем, в эту сферу, так же, как и во многие другие, придут изменения в связи с цифровой трансформацией общества. Сейчас, когда цифровая трансформация переходит в активную фазу роста, настало время обсуждать методологические провалы, которые накопились к настоящему времени и которые в случае их сохранения, будут уверенно вести оценочную профессию в сторону полной ее ликвидации. Собственно говоря, ликвидация оценочной профессии не есть великое зло, особенно, если видеть услуги оценщиков исключительно как повод для дополнительных транзакционных издержек без какой-либо выгоды. Инструменты оцифровываются, автоматизируются, и оценщики, как субъекты профессиональной деятельности оказываются совершенно ненужными. Злом является то, что, при ликвидации профессии, вынесением профессионального суждения о стоимости будут заниматься роботы на основании давно уже устаревших «средневековых» алгоритмов, которым не будет никакой возможности противостоять.

Многие думают, что в оценочной деятельности хаос существует сейчас, когда все еще используются старые и несовершенные инструменты. Но, по факту, нет. Всем решениям, суждениям, выносимым оценщиками, противостоять, все же можно – люди договариваются, апеллируют к эмоциям и здравому смыслу, обращаются к саморегулируемым организациям или к другим оценщикам. Так или иначе приходят к компромиссу. И, вероятно, такой порядок работы закладывался изначально, при становлении профессии. Главным всегда был поиск оптимальных решений, устраивающих всех возможных участников сделки. «Закрутить гайки» и сделать так, чтобы не договаривались, а руководствовались только сказанным оценщиком можно было всегда. Для этого были инструменты, но их не использовали. Вероятно, совершенно осознанно, чтобы не было препятствий для бизнеса, экономического развития страны. Многим было ясно всегда и понятно даже теперь, что такой ключевой пункт, как «определение стоимости», может всегда стать решающим, затормозить дальнейшее развитие любого субъекта экономической деятельности или отправить его в заранее не известном направлении.

К слову, профессия эта зарождалась не в России. В России сейчас действует некая калька. Разумеется, искаженная местным менталитетом, особенностями ведения бизнеса, а также особенностями взаимодействия бизнеса и государства. Закон об оценочной деятельности регулярно переписывается под воздействием разных сил и активистов, некоторые, из которых не только не знают историю возникновения и изначальные основные задачи оценщиков, но и не способны увидеть за оценочной деятельностью нечто большее, чем просто специалистов, которых полезно запугивать, можно и нужно «регулировать», а в ближайшем будущем полностью автоматизировать.

### Краткая история появления оценочной деятельности

Сейчас, на этапе цифровизации оценочной профессии важно знание о некоторых этапах ее развития. Мы об этом очень кратко напишем. Для российских оценщиков история формирования оценочной

<sup>1</sup> Работа выполнена по программе Президиума РАН I.120.П «Многофакторные вызовы и риски перехода к новому этапу научно-технологического и экономического развития России: фундаментальные и прикладные проблемы». Тема «Адаптация института профессиональной оценки и принятия стоимости к условиям цифровой экономики».

деятельности не является известной в силу того, что о ней не пишут на русском языке. Об истории можно узнать по некоторым статьям и заметкам журнала *Appraisal Journal* и *Journal of Property Investment & Finance* и потом очень удивиться, как все хорошие начинания были искажены, когда профессия пришла в Россию. *«Профессиональная гильдия имущественных оценщиков была создана в течение середины девятнадцатого века наряду с расширением железных дорог и возникновением других задач управления городским имуществом. В это время города и городские районы стали расти, развиваться, и специалисты по имущественным вопросам помогали проводить границы городских территорий, решать вопрос налогообложения...»* (Lorenz, Lützkendorf, 2008). Тут следует пояснить, что активное строительство железных дорог в Европе и Северной Америке сопровождалось целым рядом юридических и экономических трудностей, в том числе, необходимостью определения и выплат сумм компенсаций собственникам земельных участков. Аналогично и с налогообложением. Сначала этот вопрос был актуален для Европы, потом и для США. К этому моменту оценщики еще не были объединены в профессиональном смысле. Роль оценщиков тогда выполняли риэлторы и специалисты по имущественным вопросам. Это были образованные люди, хорошо понимающие необходимость справедливых компенсаций, а также последствия, которые могут быть связаны с обиженными людьми. К слову, и в США, и в Европе первые железные дороги были частными. Еще до начала строительства железнодорожным компаниям были предоставлены правительственные субсидии. Далее они же вымогали крупные субсидии и участки земли у городов и графств, угрожая в противном случае пустить железную дорогу мимо них. Понятно, что существенные завышения или занижения компенсаций были невыгодны железнодорожным компаниям и городам: в первом случае – это дополнительные издержки, во втором – обиженные граждане, суды и тоже издержки. Именно тогда стали искать объективные и справедливые методы оценки. Дело было величайшей важности. Как указывает Вэйн Мор (Moore, 2009) в своей статье, посвященной истории оценочной деятельности, 28 марта 1874 в Ассоциации Социологии Филадельфии обсуждался доклад Томаса Кокрана (Cochran, 1874) на тему «Методы оценки для целей налогообложения». Вот что пишет Мор: *«В докладе на 24 страницах в общих чертах обрисованы проблемы, связанные с соотношением сумм арендных плат и стоимостью приобретения недвижимости...»*. То есть, фактически обсуждался доходный подход к оценке, как мы называем его сейчас. И, вероятно, было логичным брать налог не от средних цен реализации аналогичных объектов недвижимости, а от доходов, которые она могла принести. Интересно, что Альфред Маршалл о своих взглядах на стоимость напишет примерно через 20 лет.

Первой книгой, написанной на тему имущественной оценки, можно считать книгу Ричарда Херда 1903 года (Hurd, R.M. 1903), в которой присутствует полноценный исторический обзор развития городов и вполне осмысленное утверждение: *«ценность – это меновая стоимость, а средние цены продаж – это лучший способ измерить ценность»*. Чуть позже, в 1906 году появилась книга Ирвинга Фишера (Fisher, I. 1906.) «Природа капитала и дохода», в которой были развиты идеи Альфреда Маршалла о том, что ценность надежных активов является причиной будущей прибыли. Конечно, взгляд на ценность ввиду такого утверждения у Фишера был уже другим – он провел различие между стоимостью и ценностью. По сути, в своей книге он представил полностью развитую форму доходной теории стоимости, которая пригодилась чуть позже, во времена Великой американской депрессии.

Как и последующим кризисам, американскому кризису 1930-х, предшествовал бурный экономический рост, который экономисты назвали «десятилетием процветания», а Ф.С. Фицджеральд - «веком джаза». В то десятилетие в США возникли основы общества потребления и массовой культуры, появилась возможность брать кредит. И американцы этой возможностью пользовались – росли потребительские аппетиты и цены, а все проекты, в том числе, такие, как «покупка дома», казались легко осуществимыми и, разумеется, осуществлялись. Многие американцы думали, что цены на недвижимость уже никогда не упадут. Вот что пишет Джеймс Гиббонс (Гиббонс, 1972): *«До депрессии ссуды под залог недвижимости вообще выдавались на шаровом (безамортизационном) основании, поскольку экономические условия того времени вряд ли оправдывали какую-либо иную практику на фоне больших экономических надежд и спекулятивных ожиданий...»*. В конце 1929 года сказка закончилась – произошел биржевой крах. Миллионы людей внезапно оказались безработными, лишились средств к существованию, а также возможностей погашения множества кредитов. Цены на недвижимость отреагировали незамедлительно. И чтобы хоть как-то удержать рынок от дальнейшего обвала, а муниципалитеты городов и граждан от еще большей катастрофы, суды стали требовать определять стоимость как гипотетическую транзакцию на благополучном рынке, когда действуют типичные справедливые условия. Под «справедливыми» условиями, разумеется, понимались «докризисные времена». Приводя в пример Чикаго, Вэйн Мор (Moore, 2009) пишет следующее: *«в то время Чикагские собственники были ответственны за 80 процентов местных налоговых поступлений...»*. Аналогичные ситуации складывались и в других городах. По стране прокатились «налоговые бунты», о которых почти ничего не пишут историки, но ярко описывают свидетели зарождения оценочной деятельности, с историями о самоубийствах, убийствах, банкротствах, выдержками из местных газет и примерами наглядной агитации против власти. Нельзя было требовать от разорившихся людей выплаты огромных налогов, но надо было получить хоть что-то.

Именно в этот период зародился Американский институт оценщиков недвижимости (AIREA — ныне The Appraisal Institute), а также Национальная ассоциация налоговых оценщиков (IAAO) и Общество

оценщиков недвижимости (SREA). В этот период также была сформулирована методология оценки (те самые «три подхода»), появился понятийный аппарат. С 1932 года стал издаваться специализированный журнал *The Appraisal Journal*, который существует и сейчас. В 1935 году были запущены первые образовательные курсы оценщиков. К слову, первыми оценщиками, ставшими членами AIREA, а заодно и первыми методологами, были риелторы. Они были прямо заинтересованы в том, чтобы рынок недвижимости не рухнул, налоги «приемлемого уровня» продолжали поступать в муниципалитеты, а все участники событий более-менее сносно пережили эти не лучшие времена.

Разработать стройную методологию, связать ее с экономической теорией, а также доступно объяснить всем, что, цена продажи – это не есть стоимость – задача не из простых. Но она была выполнена. Первые оценщики смогли объяснить всем тезис «стоимость должна отражать ценность», который нам сейчас кажется очевидным. Также было объяснено, что под воздействием сиюминутных факторов, например, кризисных явлений или, наоборот, сверхактивного спроса, цены могут и не отражать ценность активов. Поэтому стоимость не всегда надо искать через цены.

Еще более сложной, но в тех условиях, выполнимой, была задача популяризации и всеобщего признания появившейся методологии. Вот как пишет об этом Джон Дорчестер мл. (Dorchester, 2011): «...они [прим. основатели AIREA] утверждали, что «наука об оценке» была развита из «науки об экономике». Поэтому оценочные мнения являются результатом научного исследования рынков и рыночных ситуаций...». Свидетельства и статьи Джона Дорчестера мл. сейчас очень важны для нас. Он описывает эту «кухню» не по протоколам, а по своим впечатлениям. И сейчас, будучи высококвалифицированным специалистом, способен отрефлексировать и во многом пояснить события прошлых лет. Вот как он пишет о себе (Dorchester, 2007): «Мой отец был членом американского Института оценщиков недвижимости (AIREA) и Общества оценщиков недвижимости (SREA)... Живя жизнью сына оценщика, путешествующего со своим отцом по всему Юго-Западу, и принимая участие во встречах оценщиков в начале 1940-х, я был в состоянии наблюдать и работать со многими, кого лучше всего помнят, как основателей и идеологов оценки недвижимости». Интересно, что далее в этой статье, он сам высказывает личное мнение по поднятому вопросу: «Моя собственная точка зрения такая, “суждение” – это важный элемент в процессе оценки, но суждение не есть объективное исследование и не может его заменить». Тем не менее, первым оценщикам было важно создать институт<sup>2</sup> и закрепить его как институт, имеющий мощные научные основания, даже если эти основания были призрачными и не всегда научными.

В 1932 году вышла книга Фредерика Бабкока «Оценка недвижимости» (Babcock, 1932), в 1937 году вышла книга Джеймса Бонбрайта (Bonbright, 1937) «Оценка собственности». Были и другие книги, например, Филиппа Нискерна (1933) под названием «Real estate appraisal and valuation»<sup>3</sup> и Джея Дейсена (1931) «Налогообложение собственности в США». Эти книги стали классическими учебниками. И сейчас на их основании, а также на учебниках, вышедших позже, но все же, в период Депрессии и в начале «40-х», основана современная теория оценки. К 1933 г. AIREA выпустили стандарты этики для своих членов. Это было также довольно зрелым и продуманным шагом. Нельзя было допустить, чтобы кто-то по глупости «подставил всех». Далее стали разрабатываться стандарты оценки, в которых, как написано сейчас в самих стандартах, «закреплена лучшая практика».

С течением времени написанное в первых учебниках, разумеется, обросло «любопытными подробностями». Так, Фредерик Бабкок в своей книге предложил семь методов оценки, которые имели основания в экономической теории. По его идее, каждый метод можно было применять только к одному типу собственности. Например, для оценки односемейных домов рекомендовано применять доходный подход. Для удобства изложения семь методов были классифицированы в три группы. Далее эти группы стали называться «тремя подходами». А чуть позже, уже ближе к 70-м годам, некоторые извращения, не побоимся назвать их правдиво, стали рекомендовать оценивать любое имущество тремя подходами одновременно и на последнем этапе проводить процедуру согласования. К слову, это требование есть сейчас во многих российских банках. А вот из Международных стандартов оценки требование по обязательному использованию нескольких подходов, исчезло в 2007 году.

В современных российских «рекомендациях банков» и различных государственных структур, работающих с имуществом, а значит, и с оценщиками, иногда можно встретить требование о «сходимости трех подходов» - разница между стоимостями, полученная различными подходами, не может быть более 20%. Как достигается такая «сходимость» оценщиками, объяснять не надо. Равно как и не надо объяснять, что «процедуры согласования трех подходов» антинаучны, но, согласно российским стандартам оценки, проводить процедуру «согласования» обязательно. Сначала «внутри подходов», потом «между тремя подходами».

<sup>2</sup> Институт – это закрепление норм и обычаев в виде законов, организаций, учреждений.

<sup>3</sup> На русский язык слова *to appraise* и *to value* переводятся как «оценивать». Но на английском языке смыслы этих слов различны: *to appraise* можно понимать, как «определять цену», а *to value* - как «определять стоимость» (стоимость, в контексте «ценность»). Поэтому название этой книги можно перевести как «Определение цены и стоимости недвижимости». Для того периода само название книги является революционным.

**Оценочная деятельность – это общественный договор**

Вывод уже очевиден: основатели оценочной профессии взялись формировать методологию для того, чтобы сохранять стабильность цен на рынке недвижимости. Или, как это изящно сформулировал А.И. Артеменков в своей статье (Артеменков, 2009), «... с самого начала оценочная деятельность имела четко выраженное измерение публичной профессии: у нее имелся мандат способствовать обеспечению стабильности цен». Разумеется, эта тема не была одноразовой. Вот как пишет Джон Дорчестер мл.: «За 100 лет США пережили приблизительно 20 рецессий рынка недвижимости различной степени тяжести. Ситуация на рынках беспорядочна и непредсказуема. Хотя, экономических спадов, сравнимых с Великой депрессией 30-х годов, больше не было» (Dorchester, 2011).

Роль сохранения экономической стабильности отводится оценщикам и сейчас. В специальной литературе довольно регулярно упоминается, что «равновесная цена на рынке» и «рыночная стоимость» - это не одно и то же. Правда, для многих это не является до сих пор очевидным. Вот что пишет Ричард Рид (Reed, 2007): «...В результате оценщики должны быть в состоянии установить разницу между ценой равновесия и рыночной стоимостью, потому что на мнения оценщиков и определяемые ими рыночные стоимости полагается рынок, на котором ежегодно большие суммы заемного и собственного капитала инвестируются в недвижимость по ипотечным кредитам». Разумеется, здесь уместно также привести цитату из статьи Сары Сэйс и соавторов (Sayce и др. 2010): «Понятно, что оценщики не должны исполнять роль статистов и считать транзакции на рынке рыночной стоимостью. Наблюдаемые цены - неизбежно продукт переговоров на основе профессиональных консультаций. Оценщикам отведена важная роль – содействовать развивающимся рынкам, сообщая клиентам о «направлениях изменений цены» и о «необходимых воздействиях на рыночное равновесие...». В своих статьях и в своей книге «Оценка недвижимого имущества. От стоимости к ценности» (Сэйс, 2009), Сара Сэйс в соавторстве с Джуди Смит, Ричардом Купером, Пьером Венмор-Роуландом, как раз призывает оценщиков заниматься не поиском транзакций на рынках, а исследовать ценность, которая во многих случаях и будет равна рыночной стоимости. Соответственно, значения такой рыночной стоимости не являются наблюдаемыми и не могут быть сколь-нибудь точными. Это совсем новый уровень понимания и рыночной стоимости, и роли оценщиков. Это вектор совершенно противоположен тому, куда сейчас идет российская оценка, когда требуется подтверждать цены рынка и называть это рыночной стоимостью. Проверки оценщиков также смещаются как раз в эту сторону – не исследовать логику оценщика в его поисках рыночной стоимости, а независимым образом исследовать имеющиеся транзакции на рынке, которые могли бы подтвердить или опровергнуть указанную оценщиком стоимость. Если подтверждение не найдено - делать вывод о том, что оценщик ошибся или, того хуже, совершил подлог. Разумеется, это то, что разрушило профессию. По крайней мере, в России.

Вот как пишет об этом Джорджия Уорен-Майерс (Warren-Myers, 2011): «У оценки есть структурированный и всеобщее признанный свод правил и стандартизированный набор оценочной методологии, необходимой в виду особой роли собственности в глобальной финансовой системе. Практика оценки полагается на уникальную комбинацию алгоритмов и эвристики, ссылаясь на основы экономической теории. Однако теория оценки чрезвычайно отличается от экономической теории в силу того, что экономической природе имущественных активов свойственна неопределенность». К этим же выводам приходит Дэвид Лоренц и Томас Луцкendorф (Lorenz и Lutzkendorf, 2011): «Кроме того, существует серьезная обеспокоенность тем, что оценки имущества в целом проводятся без соответствующей теории стоимости, то есть при отсутствии профессиональной базы».

Джин Кэннон и Родерик Макдональд (Canonne and Macdonald, 2003) исследовали 103 американских учебника и методических руководства по оценке имущества и сделали вывод, что теория стоимости в исследуемых материалах категорически игнорируется. Статья довольно объемная, на 51 странице, но ознакомиться с ней интересно. В заключении к статье авторы даже предлагают изменить название того, что принято сейчас называть «оценкой стоимости», на слово «тимология» (от греч. *timi* – стоимость), а оценщика назвать «тимотист» в силу того, что нынешняя оценочная деятельность никакого отношения не имеет к обозначенному в экономике и экономической теории слову «оценка». Это происходит в США и, разумеется, в России, так как российская оценочная практика – искаженная калька практики американской.

И если в США оценщики все еще остаются профессией высокооплачиваемой, в России это не так. Начало разрушению профессии в России было положено введением института экспертов, или «внешних проверяющих», то есть старших товарищей, которым было позволено «проверять» оценщиков и публично делать выводы о совершенных ошибках. При возникновении допущений об умышленных или случайных ошибках, вся оценочная деятельность вместе с многочисленными сертифицированными и проверенными экзаменами членами профессионального сообщества, медленно, но уверенно следует к завершению профессии. А ошибки и неточности обязательно обнаруживаются всеми заинтересованными лицами, так как никакого плотного и устойчивого теоретического фундамента у оценочной деятельности нет. То, что могло бы этим фундаментом стать и стало в США, в России разрушалось по глупости и по незнанию. Если знать об отсутствии теоретического фундамента, может быть выстроена совсем другая структура оценочной деятельности – множество правил и стандартов, обеспечивающих единообразие, тяжелый и дорогой вход на рынок (в США оценщик должен иметь университетское образование по оценке), территориальное закрепление (в США оценщик недвижимости получает лицензию

заниматься оценкой недвижимости на одной территории), разделение оценщиков на «просто оценщиков» и «налоговых оценщиков», строгие нормы этики и абсолютный авторитет оценщика без возможности, по крайней мере легко, кому-либо оспаривать результат его деятельности. И, разумеется, высокая стоимость услуг оценщика. Интересно, что при становлении саморегулирования в оценочной деятельности в России, закладывались другие принципы – «круговая порука» и «коллективная ответственность». В этих условиях оценщика можно публично проверять неограниченное число раз, и оценщик изначально всегда под подозрением.

Итак, мы приходим к выводу, что оценочная деятельность – это своего рода общественный договор, а оценщики, по большей части, выполняют роль «свидетеля стоимости». Стороны договариваются, подключают свидетеля. Далее свидетель становится ответственным за происходящее в силу того, что обществу ему делегированы соответствующие полномочия. В некотором смысле это также и роль регулятора, третьей стороны в различных потенциально конфликтных ситуациях, которые не обязательно могут быть настоящими конфликтами в классическом понимании, то есть, с применением насилия и оружия. В вооруженных имущественных конфликтах, как все мы знаем, по крайней мере, в России, редко участвует только один оценщик. Минимум два – по одному с каждой стороны, за которыми следуют эксперты саморегулируемых организаций, экспертные советы саморегулируемых организаций (то есть, когда необходимо коллегиальное мнение несколько оценщиков), судебные эксперты, прочие оценщики, компетентные сотрудники различных ведомств, адвокаты и так далее. К счастью, это не самые распространенные ситуации. Тихая, но важная и почетная общественная роль быть «свидетелем стоимости», оценщикам ближе. Имеющиеся глубоко ошибочные воззрения на природу стоимости и глубоко ущербные оценочные процедуры, а также тотальное игнорирование экономической теории, закрываются ритуалами и прочими возможностями регулировать конфликтные ситуации, находить компромиссные решения. Когда такие возможности исчезнут в силу всеобщей цифровизации, возникнет то, что можно кратко описать метафорой из фильма о Терминаторе.

#### **Из аналогового прошлого в цифровое будущее**

##### ***О всеобщей цифровизации***

Кайл Риз, герой этого фильма, характеризует Терминатора так: *«Он будет идти до конца. С ним невозможно договориться, его нельзя купить. Он не ведает страха, не чувствует боли и не знает усталости. У него есть миссия, и ради ее выполнения он не остановится ни перед чем...»*. Сверхотрицательный злодей рационален и холоден. И в этом же фильме, особенно в первой его части, ярко показана реакция людей при встрече с киборгом – оцепенение, ужас, неготовность к каким-либо действиям и полная беззащитность. Это метафора «оцифрованного будущего». Если переложить увиденное в фильме на оценочную деятельность, получаем тот же ужас и оцепенение перед тем, с чем люди жить еще не научились, то есть с цифровым форматом различных институтов.

Действительно, как будет действовать человек, если в очередной налоговый период поступит квитанция оплатить непривычно большой налог. В «аналоговом» мире принято обращаться к чиновникам и разбираться с ситуацией для выявления возможной ошибки. В «цифровом» мире ошибок быть не может. Еще один гипотетический случай - что будет, если «система» получит команду одобрять кредит только на основании «формальных» данных, которые на практике не всегда достижимы. Например, есть «формальное требование» не иметь задолженностей перед налоговой инспекцией в течение 5 предыдущих лет. Человек, который записал это требование в систему, будет полагать так – раз нет задолженностей, значит плательщик аккуратен, надежен и ему можно доверять. Правда, создатель такого правила может совершенно не знать, что у налоговой системы иногда случаются сбои и «случайно» доначисляется налог в несколько рублей, либо по ошибке доначисляется налог совершенно целенаправленно за якобы непринятую декларацию. Конечно, потом этот вопрос решается. Но в цифровом мире система навсегда запоминает такого налогоплательщика как однажды провинившегося. Соответственно, тот аргумент, который мог бы быть правильно понят и одобрен человеком, машиной будет игнорироваться. Соответственно, ответ на запрос о кредите будет однозначно отрицательный. Есть множество примеров таких недоразумений из истории о кадастровой оценке, когда в систему ошибочно вводились данные «не из того столбца», например, путались номера квартир и площади квартир. Модель рассчитывала кадастровую стоимость автоматически, а плательщики налогов потом очень долго ходили по разным инстанциям и тратили большие деньги, доказывая, что «на самом деле все не так». Интересно, что при следующей кадастровой оценке, через несколько лет, эти хождения повторяются, так как в системе столбец с номером квартиры все еще перепутан с ее площадью. Перед новой реальностью люди оказываются безоружны. Для того, чтобы понять, будут ли такие проблемы с автоматизацией услуг оценщиков, нужно представить, какой дорогой пойдет цифровизация.

##### ***Пути цифровизации оценочной деятельности***

До настоящего времени разработчики программных средств шли и продолжают идти путем автоматизации рутинных и повторяющихся действий. Это касается не только оценщиков, но и вообще всех профессий. Вот что пишет Мартин Форд в своей книге под названием «Роботы наступают» (Форд, 2016): *«Компьютеры все лучше и лучше умеют выполнять задачи и, вполне вероятно, в скором времени будут превосходить в этом умении многих людей, занимающихся такой работой»*. Или вот еще один из его выводов: *«Для огромного числа рабочих компьютеры перестанут быть простым средством*

увеличения производительности – они станут полноценной их заменой». Интересно, что в этой книге автор показывает неизбежность автоматизации для большинства профессий в силу действия закона Мура. Причем автоматизация коснется не только «рутинных», но и профессий вполне творческих, типа журналистики. Рассуждения о том, будет или не будет автоматизация оценочной деятельности, можно уже закончить. Нам надо понять, каким образом эта автоматизация, а лучше ее называть «цифровизация», продолжит свое развитие и чем это может закончиться.

В 2017 году RICS<sup>4</sup> выпустило отчет (RICS, 2017) под названием «Будущее оценочной профессии. Актуальность оценок недвижимости для инвесторов и банков с точки зрения европейской экспертной группы». В этом отчете написано так: *«Профессия оценщика, вероятно, столкнется с периодом значительных изменений в ближайшие годы, с точки зрения управления процессом оценки, роли оценщика, а также добавленной стоимости для клиентов»*. Почему здесь использовано слово «вероятно» не совсем ясно. Теперь уже уместно его заменить на слово «очевидно». Тем не менее, в документе совершенно точно подмечено, что изменения будут затрагивать и самих оценщиков, и их клиентов. В этом документе рассматриваются две основные проблемы:

1. Технологические разработки - как разработки в области больших данных, блокчейна, искусственного интеллекта и моделей автоматической оценки (AVM) повлияют на отрасль в целом и роль оценщика в частности.

2. Изменение ожиданий клиента.

Конечно, самая большая роль отводится «большим данным». Про них в отчете написано так: *«...оценщики могут использовать большие данные, чтобы составить более четкое представление о текущей стоимости и сделать прогноз о будущей «стоимости» любого объекта недвижимости»*. Чуть ниже идет уточнение, рассматривающее *«большие данные в двух разных аспектах»*. Первый – это «дополнительная» информация и дополнительные инструменты для работы оценщика, как-то: возможности получить представление о «ценности» объекта оценки - тепловые карты, 3D – иллюстрации, карты наводнений, данные о преступности и прочие. Второй – это сокращение числа оценщиков. Также в этом отчете совершенно справедливо отмечена необходимость применения разных данных для разных целей оценки. Вопрос заключается в том, смогут ли такие тонкие моменты учесть автоматизированные модели оценки.

В статье Марка Линни (Linné, 2016) написано так: *«Есть пять тенденций, которые влияют на все сектора нашего общества. Те же самые тенденции оказывают влияние и в результате, приведут к пересмотру профессии оценки: 1) Большие данные 2) Облачные вычисления 3) Продвинутая аналитика 4) Дополненная реальность 5). Мобильная технология. Повлияют они и на оценку»*.

Разумеется, в оценочной профессии все начинается с данных, и далее происходит «оцифровка» функций оценщиков, то есть, людей. Уже упомянутый нами Мартин Форд в своей книге (Форд, 2016) очень здорово описал процесс оцифровки профессий – сначала машины начинают «следить» за людьми (в буквальном смысле – сколько времени люди проводят на рабочем месте, какие сайты открывают, кому пишут письма, какие статьи просматривают), потом создаются алгоритмы, повторяющие действия людей. Сферу оценки, так же как аудит, аналитику, журналистику можно отнести к деятельности, работающей с большими объемами необработанных данных. Задача людей – собрать эти данные, обработать их и выдать итог: *«Среди прочего аналитик должен уметь извлекать информацию из различных систем, строить статистические и финансовые модели, а затем доходчиво доносить результаты своей работы до аудитории в виде отчетов и презентаций. Может показаться, что писательский труд – в котором, как ни крути, столько же искусства, сколько и науки, - относится к видам деятельности, в последнюю очередь поддающимся автоматизации. Но, как оказывается, это совсем не так, а алгоритмы с каждым днем становятся все более совершенными...»* (Форд, 2016). К слову, эта технология относится к разряду Narrative Science. В самом начале Narrative Science поддерживалось In-Q-Tel, подразделением ЦРУ, отвечающим за венчурные проекты. И как пишет Мартин Форд (Форд, 2016): *«...можно с большой долей уверенности утверждать, что разработанные компанией инструменты будут использоваться для автоматического преобразования потоков необработанных данных, собираемых специалистами американской разведки, в удобной для понимания повествовательной форме»*.

Сейчас мы выявили главное – изначально машины будут повторять действия людей, но делать это более внимательно, скрупулезно и точно. Это явление мы уже наблюдаем. Во всем мире создаются аналитические программы, которые автоматизируют процесс оценки. Разумеется, пока это, по большей части, автомобили и недвижимость. На многих крупных сайтах, имеющих базу данных, уже сейчас можно увидеть «аналитику» в виде онлайн-калькулятора, предполагающего сделать расчет «средней цены на

<sup>4</sup> RICS – (Royal Institution of Chartered Surveyors) Королевское общество сертифицированных специалистов в области недвижимости

автомобиль заданной модели<sup>5</sup>» или «средней цены объекта недвижимости в заданном районе<sup>67</sup>». Есть даже предложения по онлайн-расчету стоимости небольшого бизнеса<sup>8</sup>.

В США наиболее известным является сайт онлайн-оценки Zillow<sup>9</sup>. Есть и другие сайты. И некоторые пользователи услуг оценщиков переключаются на такие инструменты. Сейчас это уже принимает масштабы централизованной передачи полномочий оценщиков роботам. Так, в статье, вышедшей в The Wall Street Journal<sup>10</sup> в конце 2018 года, есть сообщение о том, что федеральные регуляторы<sup>11</sup>, предложили делать оценку жилой недвижимости стоимостью до 400 тыс. долл. автоматически, то есть, без привлечения лицензированных оценщиков. В статье об этом написано так: «*Это потенциально открывает возможности для более дешевых и быстрых оценок на основе компьютерных алгоритмов*». В этой же статье указано, что две трети американских домов продают менее, чем за 400 тыс. долл. Понятно, что и российские банки, занимающиеся ипотекой, пойдут той же дорогой. Так, Сбербанк России уже внедрил систему «ДомКлик», которая имеет множество функций, и, если пока еще оценщиков привлекают к работе в этой системе, то в ближайшем будущем от оценщиков, вероятно, произойдет отказ в пользу роботов. К слову, прогноз о переводе оценки в автоматизированный режим уже представлен на сайте «ДомКлик», являющимся подразделением Сбербанка<sup>12</sup>. Окончательное изменение будет осуществлено при изменении законодательства (сейчас по закону, недвижимость для ипотеки обязана быть оценена независимым оценщиком). Судя по датам публикаций статей, от США мы не отстаем.

### **О ценах на недвижимость через призму ипотечного кризиса**

В США покупка недвижимости обычно происходит через ипотеку. Подавляющее большинство займов финансируются ипотечными гигантами Fannie Mae<sup>13</sup> и Freddie Mac<sup>14</sup>. И, конечно, изначально, то есть, начиная с 1938 года, когда было создано агентство Фанни Мэй, была заложена необходимость независимой оценки. Вероятно, не без рекомендаций тех самых оценщиков, стоящих у истоков профессии оценщика в США. Все они были очевидцами Великой депрессии, а многие и пострадавшими. Возможно, были какие-то прочие договоренности с правительством. Об этом мы уже не узнаем, но есть факт – все ипотечные кредиты подлежали обязательной оценке.

Исторически Фанни Мэй спонсировалось государством. Цель его создания для нас сейчас очевидна – дать возможность запустить кредитование вторичного рынка недвижимости и тем самым простимулировать не только рынок недвижимости, но также и смежные отрасли, например, строительство, производства строительных материалов и другие. Фанни Мэй скупало у банков пакеты ипотечных займов, далее их секьюритизовало, то есть, выпускало на рынок ценные бумаги - ипотечные облигации (MBS). Вырученные деньги направлялись на финансирование других ипотечных кредитов.

Эта схема была очень выгодной для всех, кто в ней участвовал. Банкам оказывалась помощь в выдаче ипотечных займов, американцам это давало возможность получать кредиты на покупку недвижимости, а Фанни Мэй зарабатывало на комиссии за принятие кредитного риска. Механизм секьюритизации давал возможность не заботиться о кредитоспособности заемщика, так как агенты, дающие первоначальный кредит, знали, что перепродадут его. Ну, а брокеры зарабатывали на разнице в покупке и продаже ценных бумаг. Выпущенные ценные бумаги становились активами, которые обращались на рынке без необходимости какой-либо оценки кредитоспособности заемщика. Иными словами, это можно озвучить так: деньги, которые еще не были заработаны и тем более, которые еще не были получены банками, превращались в реальные дома, в которые заселялись реальные люди.

В 1968 году Фанни Мэй приватизировали, но акции по-прежнему гарантировались государством. Для выполнения закона о конкуренции в 1970 году было создано еще одно ипотечное агентство – Фредди Мак, работающее по аналогичному принципу. И на протяжении многих лет ценные бумаги, выпущенные этими агентствами, характеризовались как высоко надежные и высоко доходные. Это вполне очевидно, так как примерно до 2005 года стоимость недвижимости, подогреваемая спросом, росла. При этом страховые компании предлагали гарантию возврата вложенных в облигации денег. Эти ценные бумаги использовались в любых банковских операциях. В том числе, в них вкладывались пенсионные фонды. Туда же, в 2007 году был вложен и 21% золотовалютных резервов России (на тот момент это около 100 млрд. долл. США), о чем было написано в годовом отчете ЦБ РФ за 2007 год и стало известно широкой

<sup>5</sup> <https://auto.ru/cars/evaluation>

<sup>6</sup> <https://www.irn.ru/price/>

<sup>7</sup> <https://www.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/>

<sup>8</sup> <https://business-asset.com/ru/business-valuation-online/>

<sup>9</sup> <https://www.zillow.com/>

<sup>10</sup> Ryan Dezember, Cezary Podkul OK, Computer: How Much Is My House Worth? Nov. 29, 2018. <https://www.wsj.com>

<sup>11</sup> The Office of the Comptroller of the Currency, the Federal Deposit Insurance Corp., the Federal Reserve.

<sup>12</sup> Ипотека без отчета об оценке на ДомКлик. 20 ноября 2018 г. // <https://blog.domclick.ru>

<sup>13</sup> Federal National Mortgage Association (Fannie Mae)

<sup>14</sup> Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac)

общественности благодаря журналистам газеты Ведомости<sup>15</sup>. Центральный банк Китая вложил 9,7 млрд. долл. США. Вложились банки Арабских Эмиратов, Германии и Великобритании.

Понятно, что вся эта конструкция стремилась к увеличению объемов рынка. Вот как об этом пишет А.В. Киевич (Киевич, 2010): «Постепенно потребности профессиональных участников рынка ипотечного кредитования в США в повышении комиссионных доходов и рост спроса на высокодоходные вторичные бумаги со стороны внутренних и иностранных инвесторов привели к тому, что рынок мог развиваться только за счет вовлечения все новых и новых заемщиков. Когда резерв первоклассных заемщиков был исчерпан, начали постепенно снижаться стандарты андеррайтинга для привлечения все более и более рискованных заемщиков». Ипотечные кредиты стали давать всем (Абарин, 2008): «администрация Билла Клинтона (корпорацию Фанни Мэй возглавлял тогда нынешний президент Всемирного банка Роберт Зеллик) всячески поощряла предоставление ипотечных кредитов малоимущим гражданам. Тем самым правительство исполняло социальную задачу расселения людей из трущоб.... Планка доступности ипотечного кредита опустилась ниже некуда. Срок погашения увеличился до 30 лет. Никакого первоначального взноса не требовалось. Никто уже не предъявлял требований к стажу и размеру зарплаты, не проверял кредитную историю. Более того: появились компании, улучшающие или восстанавливающие кредитную историю. Помню рекламные клипы: рекламировались кредиты, для получения которых не надо представлять никаких или почти никаких документов – банк-кредитор верил на слово. Банки, конечно, виноваты. Но банка без клиентов не бывает. Заимодавцу нужен заемщик. И таким заемщиком была вся Америка».

В тот период цены на недвижимость постоянно росли. Поэтому и несостоятельные заемщики смело брали кредит – недвижимость дорожает, цены растут. В случае необходимости, всегда можно продать свои активы, вернуть деньги банку. Никому не приходило в голову, что цены на рынке недвижимости могут вдруг начать падать. О том, что такое однажды в Америке уже случилось, люди забыли. Аналитики, экономисты, риелторы говорили о дальнейшем росте рынка. Но рост вдруг прекратился.

Причины лучше всего озвучил Роберт Уэскотт, бывший член Совета экономических консультантов (Национального экономического совета) в период президентства Клинтона: «Проблема возникла тогда, когда рынок жилья просто достиг точки насыщения. К началу 2006 года почти каждый американец, желавший иметь дом, имел его. Федеральный Резерв стал повышать кредитную ставку в целях борьбы с инфляцией, и цены на жилье вдруг начали падать. Некоторые заемщики, особенно те, кто получил кредит на облегченных условиях, стали пропускать свои ежемесячные платежи, и инвестиционные портфели, сформированные из бумаг, обеспеченных ненадежными залогами, начали терять свою ценность...»<sup>17</sup>. Далее недвижимость заемщиков стала переходить банкам. Банки выставили недвижимость на торги, на которых ее не покупали, и цены продолжали свое триумфальное снижение, а ценные бумаги на глазах у изумленной публики превращались в пыль. Ценные бумаги оказались ничем не обеспечены.

Убытки Фанни Мэй по итогам 2007 года составили 2,1 млрд. долл. (падение акций за год на 54,2%), Фредди Мак – 3,1 млрд. долл. (падение акций на 63,3%)<sup>18</sup>. Потом была национализация этих компаний и огромные суммы, потраченные не только США, но и другими странами на ликвидацию мирового финансового кризиса. Так этот пузырь лопнул. Правда с 2013 года Фанни Мэй и Фредди Мак стали показывать прибыль и уже сообщили о том, что полностью восстановлены и отдали государству потраченные на них деньги. Сейчас, когда стоимость недвижимости в США вновь растет, они гарантируют 80% ипотечных кредитов в США. В 2017 году объем ипотечного рынка США составлял примерно 8,7 трлн. долл. США.

Нас в этой ситуации интересуют цены, стоимость и действия оценщиков. Собственно говоря, действия оценщиков понятны. Недвижимость оценивают на основании имеющейся информации о ценах на продажу аналогичных объектов недвижимости. Оценщики идут на сайт объявлений, находят цены, по которым продаются аналогичные дома или квартиры, и пишут заключение о том, что оцениваемый дом или квартира стоит «среднее арифметическое» цен аналогичных объектов. Эту величину оценщики называют «рыночной стоимостью». Доходность, ценность никто не ищет, а про ипотечный пузырь многие не знают. Даже если и знают, написать в отчете «я оценщик, я так вижу», оценщики не могут в силу того, что есть проверяющие банков, у которых есть инструкции по проверке оценщиков и которым, как мы знаем, нужно выполнять план по количеству выданных кредитов. Примерно так оценивают и в России.

<sup>15</sup> Гюзель Губейдуллина, Даниил Желобанов. Золотобумажные резервы. Ведомости. 19 мая 2008 года, <https://www.vedomosti.ru/>

<sup>16</sup> Анна Бараулина, Василий Кашин. Американская помощь ипотеке. Ведомости. 08 июля 2008 года, <https://www.vedomosti.ru/>

<sup>17</sup> Ирина Лагунина. Золотые парашюты» для руководителей разорившихся банков, 10 октября 2008 г., Радио «Свобода» // <https://www.svoboda.org/a/468583.html>

<sup>18</sup> Гюзель Губейдуллина, Михаил Оверченко, Василий Кудинов. ЦБ поучаствовал в ипотечном кризисе, 29 февраля 2008 г. Ведомости // <https://www.vedomosti.ru/>

В Требованиях к Отчету об оценке объектов недвижимости<sup>1920</sup> Сбербанк России написано следующее (п. 1.10): «Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно быть не менее 4-х для населенных пунктов с населением более 500 тысяч человек, 2-х - для прочих населенных пунктов. В приложении должны быть приведены ссылки на источники получения информации... копии материалов (распечатки соответствующих страниц из сети интернет, коммерческих предложений, объявлений и т.п.)». Предпочтение отдается сравнительному подходу, и оценка заключается в поиске цен предложений на рынке, усреднении их. Среднюю арифметическую называют «рыночной стоимостью». Банки обычно осуществляют проверку отчетов оценщиков, которая заключается в том, чтобы убедиться, что упомянутые аналоги и цены предложений действительно существуют. Доходный подход используется, если на рынке совсем нет предложений по аналогичным объектам. Но отчет с использованием только доходного подхода банк может не принять. У банковских проверяющих есть убеждение, что использование доходного подхода – это повод «зависить» стоимость.

Аналогичным образом будут оценивать и роботы – исследовать цены предложений, строить корреляционные связи. Их прототипы уже известны сейчас – это онлайн-калькуляторы стоимости на разных сайтах, собирающих информацию о ценах. О том, что на рынке может быть ценовой пузырь, подобный тому, какой был надут в США всего лишь 10 лет назад, оценщики предпочитают не думать, потому что наличие пузыря надо еще доказать. В условиях, когда на одного оценщика приходится несколько проверяющих и у каждого проверяющего свои задачи и свой уровень эрудиции, сделать это нет никакой возможности. Добавим сюда отсутствие теоретического фундамента, присутствие требования «доказывать» надежной информацией каждую использованную цифру и вспомним, что у клиентов (которые платят деньги за оценку) тоже есть свои цели и пожелания, и получим, что оценщику не только не надо заниматься научным поиском, но лучше это совершенно осознанно не делать. Себе дороже. «Перегретый» рынок недвижимости оценщики отследить никак не могут. Не смогут это сделать и роботы, которые всего лишь будут более аккуратны в поиске информации и более быстры в расчетах.

Если бы в 2006 году на американском рынке ипотеки оценивал робот, он бы аналогичным образом собирал данные и далее строил на их основе корреляционную модель. То есть, в оценочной деятельности робот или автоматизированные алгоритмы оценки отличаются от людей только тем, что делают работу дешевле, быстрее и аккуратнее. Убедиться в достоверности этой гипотезы можно, посмотрев стандарт по AVM<sup>21</sup>, выпущенных IAEO<sup>22</sup> в 2003 году и доработанных в 2018 году. Это руководство о том, как обращаться с данными рынка о ценах. В основном, речь идет о статистической обработке.

Довольно качественный и полный обзор используемых в настоящее время AVM представлен также в книге под ред. Маурицио Д'Амато и Тома Кауко (d'Amato, Kauko, 2017) «Достижения в автоматизированных моделях оценки. AVM после ипотечного кризиса». Все усилия моделей сосредоточены на том, чтобы искать данные рынка и наиболее эффективно их обрабатывать. Какой-либо глубокой привязки к экономической теории в описываемых моделях нет, есть ссылки на имеющиеся в настоящее время стандарты оценки и практику оценки. Правда, в 3 части Главы I, написанной Мануэ М. Мооуа, все же есть рассуждение о том, что и AVM не стоит строить бездумно, а следует учитывать также и модели поведения людей на рынке. Видимо, слово про ипотечный кризис в названии этой книги присутствует не просто так.

К слову, Фанни Мэй и Фредди Мак с 2017 году в новостных лентах заявляют о запуске «электронной оценки». Фанни Мэй сообщает, что имеется база, содержащая 23 млн. отчетов об оценке, так что на этом основании уже становится возможным делать собственную аналитическую систему. Фредди Мак сообщает о запуске системы ACE – Automated Collateral Evaluation, использующей большие данные и передовые алгоритмы работы с ними. Сообщения в новостях выглядят приблизительно так: «Фанни Мэй и Фредди Мак сосредоточены на сокращении времени и затрат на проведение оценочных процедур. Это говорит об еще большей заботе о клиентах»<sup>23</sup>. Видимо, знаменитые ипотечные агентства хотят повторить успех десятилетней давности.

#### **Об источнике данных для цифровизации**

Вся риторика построения AVM<sup>24</sup> строится вокруг сбора «релевантных данных», очищения их от шума и дальнейшего применения в неограниченный по времени период. Следует отметить, что качество исходной информации и для оценщиков, и для роботов будет примерно одного уровня. Если оценщики делают вид, что строят экономические модели в экселе, то те, кто дает предложения о продаже своей недвижимости, никаких моделей не строит. Они просто предлагают цены на основании имеющегося уровня осознанности и личного представления о ценообразовании. При подаче объявления о продаже

<sup>19</sup> В качестве примера приводится выдержка из инструкции Сбербанка в силу того, что это лидирующий рынок по ипотечному кредитованию. Этот банк задает правила игры.

<sup>20</sup> Приложение 4 «Требование к Отчету об оценке объектов недвижимости», Сбербанк России // [https://www.sberbank.ru/common/img/uploaded/engage/Prilozhenie\\_4.doc/](https://www.sberbank.ru/common/img/uploaded/engage/Prilozhenie_4.doc/)

<sup>21</sup> Standard on Automated Valuation Models (AVMs) Approved September 2003 Revised approved July, 2018 // [https://www.iaao.org/media/standards/AVM\\_STANDARD\\_2018.pdf](https://www.iaao.org/media/standards/AVM_STANDARD_2018.pdf)

<sup>22</sup> International Association of Assessing Officers

<sup>23</sup> Is automation the future of valuation?, Aug 23, 2017 // <https://www.veros.com>

<sup>24</sup> AVM – автоматизированные модели оценки (Automated Valuation Models). Это устоявшийся термин.

недвижимости никто не предоставляет справку о дееспособности и тем более не должен иметь даже среднего образования в области экономики. Никто не заявляет о целях подачи объявления, а также о своих дальнейших ожиданиях. Но эта информация становится ресурсом и источником работы целого института.

Дискуссии об автоматизации процесса сбора данных регулярно разворачиваются в связи с кадастровой оценкой и какое-то время были в связи с выкупом земельных участков для строительства олимпийского Сочи.

Ситуация с Сочи интересна тем, что большое внимание уделялось подготовке информации об аналогах – из выборки устранялись явно ложные данные и информация структурировалась. После Сочи наработанные принципы работы с информацией о ценах предлагалось использовать также и для других целей. Вот как написано об этом в статье про оценку для Сочи (Нейман, Корнилов, 2011): *«Единая верифицированная база данных аналогов предназначена для оценщиков. РГ НСОД выдает аналоги из этой базы в автоматизированном режиме. Первая база данных с ценами сделок и ценами предложений была сформирована на основе информации, собранной Администрацией Краснодарского края по поручению зампреда Правительства РФ Д.Н. Козака (информацию предоставили Торгово-промышленная палата г. Сочи, Администрация г. Сочи, Региональная энергетическая комиссия Краснодарского края, агентства недвижимости, нотариусы г. Сочи и УФРС по Краснодарскому краю). Верификацию (в соответствии с п. 8.3 МР) сформированных баз данных с ценами предложений и с ценами сделок проводили специалисты компаний ЗАО «РОСЭКО» и ООО «УНО-2000». Е.И. Нейман, идейный вдохновитель сочинской оценки, неоднократно выступал с докладами на различных мероприятиях для оценщиков, на которых призывал использовать в практике оценки нейросетевые алгоритмы, кластерные модели, различные эмпирические модели анализа данных. Правда, в основе этих моделей все те же «данные рынка», хотя и аккуратно причесанные<sup>25</sup>. До реальных моделей дело еще не дошло, либо об этом не известно.*

Примерно по такому же принципу идет работа и с кадастровой оценкой. Вот что написано в методических указаниях, выпущенных Минэкономразвития России: *«Для построения модели оценки кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости. При использовании для определения кадастровой стоимости наблюдаемых на рынке цен такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки. При отсутствии рынка объектов недвижимости или при наличии недостатка наблюдаемых рыночных цен на соответствующей территории определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночно ориентированной модели оценки кадастровой стоимости с учетом всех экономических характеристик объекта недвижимости»<sup>26</sup>.*

Кадастровая оценка предполагает использование методов массовой оценки. На основе собранных на рынке данных строится регрессионная модель, по которой рассчитывается стоимость 1 кв.м. недвижимости, далее полученная величина умножается на площадь недвижимости. И все. Это и есть кадастровая стоимость, с которой берут налог. В случаях отсутствия информации применяют методы доходного и затратного подхода. Но предпочтения все равно отдаются транзакциям на рынке. С позиции экономической теории такой выбор не является логичным – собственники недвижимости не высказывают намерения продавать недвижимость, они продолжают ею пользоваться. Так зачем оценивать в предположении о будущей сделке? Это неправильно. На рынке есть пузыри и спекуляции. По рыночным ценам нельзя делать вывод о ценности собственности. Но такой подход рекомендуется министерством.

Изначально кадастровой оценкой занимались профессиональные оценщики, то есть, оценщики, состоящие в саморегулируемых организациях. Результаты их деятельности было разрешено оспаривать, привлекая саморегулируемые организации. Итог – многочисленные скандалы, и вывод – оценщики «не оправдали доверия». Было бы глупо ожидать другого мнения об оценщиках в вопросе, когда их руками было предложено изъять у граждан некоторую сумму денег в виде налогов, которая до этого никогда не изымалась. После скандалов функция по кадастровой оценке была передана государственным учреждениям. Теперь у некоторых есть наивные ожидания того, что «государственные оценщики», используя те же исходные данные и те же принципы построения моделей, смогут сделать что-то принципиально новое и более справедливое в глазах общественности. Увы, не смогут. Даже если государственных кадастровых оценщиков заменят роботы, которые, как известно, не обманывают и не берут взятку, результаты будут примерно такими же, как и у оценщиков-людей. Получается, на данном этапе можно оцифровать только глупость.

<sup>25</sup> Национальная система стоимостного анализа на базе когнитивных ситуационных центров – НАССА-КЦЦ (2012 год) // <http://srorgoo.ru/documents/810/>

<sup>26</sup> Приказ Минэкономразвития России №226 от 12 мая 2017 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», п. 1.7.

### Оценка третейская, оценка ценообразующая

Мы рассматривали рынок недвижимости в силу того, что он наиболее прост и максимально понятен для людей, которые никогда не были оценщиками и не имели возможности быть в плотных с ними взаимоотношениях. Кроме того, с необходимостью оценки недвижимости берет начало оценочная деятельность. В настоящее время оценке подлежат также объекты движимого имущества, акции, бизнес, нематериальные активы. Проблемы в этих сегментах оценочной деятельности хоть и имеют свои особенности, но все же похожи на проблемы, возникающие при оценке недвижимости.

Предсказание о том, что «потребители» услуг оценщиков рано или поздно начнут от оценщиков избавляться и делать оценки самостоятельно, очевидно. Об этом говорится давно (Gibdon, 1987): *«Интернационализация и стандартизация активов и финансовых услуг будет все больше и больше позволять финансовым учреждениям, банкам, бухгалтерам, консультантам по вопросам управления заменять оценщиков»*. Правда, такие оценки вряд ли будут направлены на то, чтобы измерять ценность и выполнять ценообразующую роль на рынке. Это просто «оценка для отчетности», не более того. Эта тема очень хорошо представлена в статье (Артеменков, Артеменков, Михайлец, 2007), где предлагается разделить оценку на третейскую и ценообразующую. Третейская оценка подразумевает простое отражение уровня цен на рынке, а ценообразующая, соответственно, формированием цен. И то, и другое востребовано рынком. «Результаты третейской оценки нужны для разрешения судебных споров, налогообложения, бухгалтерского учета и т. п., — там, где имеется или предполагается конфликт интересов сторон». Соответственно, для третейской оценки вполне подойдут статистические методы, АVM рассмотренные выше. Такую оценку вполне могут делать роботы и различные «умные» алгоритмы. Как пишут авторы указанной статьи, *«оценщик просто не имеет права оценивать объект «с позиций сделки», то есть, с точки зрения конкретных условий, обстоятельств и, главное, людей»*.

Однако, такая оценка нужна не всегда. Иногда возникает необходимость посмотреть на объект оценки с позиции формирования цен [там же], *«оценщику приходится не объективно отражать процесс рыночного обмена, а учитывать конкретные обстоятельства и инвестиционные критерии обменивающихся сторон»*. Такая оценка, конечно, сложнее и требует применения некоторых навыков по экономическому моделированию, учету рыночных особенностей. И вряд ли такую оценку можно стандартизировать или каким-то образом «поставить на поток». Это штучная оценка. И тут необходимы навыки людей высокой квалификации. Разумеется, не в области оценочной деятельности, а в области экономики, эконометрики, психологии, права, экономического моделирования.

Первая проблема у оценщика – это всегда поиск необходимых данных о рынке. И как мы уже убедились, при оцифровке проблема с данными решается. Больше нет необходимости тратить время и силы на поиск информации. Более того, как это сформулировали Питер Эллиот и Клив Уоррен (Elliot, Warren, 2005), *«глобализация бизнеса, а также быстрый рост в информационно-коммуникационных технологиях, означает, что все больше информации доступно все большему кругу людей из все большего количества источников. В результате деловая среда становится все более сложной в конкуренции для тех, кто оказывает профессиональных услуги»*. Далее возникает проблема интерпретации данных, а также проблемы, по большей части, методологического характера – оценка в разных условиях, для разных целей, для собственников с различными возможностями.

Придется учитывать также и прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость в силу того, что имущество не висит в пространстве, свободном от экономических течений, интересов сторон, альтернативных возможностей распоряжения ресурсами. Как это точно написали Лоренц и Лүцкендорф (Lorenz, Lützkendorf, 2011), *«изолированный анализ одних только финансовых переменных и их последующее преобразование в ограниченное или одностороннее понимание экономической ценности собственности, привел к искусственному разделению экономических, экологических, социальных и культурных мер и комплектирующим стоимости недвижимости, и не признает, что, по правде говоря, различные составные части стоимости связаны и неделимы...»*. Все это будут разные алгоритмы, разные оценки и разные итоговые величины стоимости.

### Заключение

Сейчас ясно следующее: цифровое будущее оценочной деятельности необходимо строить не тотально и в прямом смысле оцифровывая действия нынешних оценщиков, а путем более глубокого осмысления экономической теории, экономических законов и экономических причин проявления стоимости для разных видов активов и с преломлением на различные цели. Это актуально и для третейской оценки, и для оценки ценообразующей. Оцифровать несовершенные методы для третейской оценки технически возможно уже сейчас. Однако, сложно представить как «оцифрованная оценочная деятельность» встроится в экономические процессы общества. Оценщики-роботы уже не смогут строить свои расчеты на предположениях и обходиться недостаточным объемом первоначальных данных. В их компетенции уже не будет возможности усомниться.

Ценообразующая оценка по-прежнему должна оставаться неоцифрованной, эксклюзивной и редкой. Так, чтобы ее можно было поручать только профессионалам высокой квалификации. Правда, делать это необходимо «умно». Вынесение суждения о стоимости должно быть дополнено правом на интерпретацию понятия «рыночная стоимость», а также описанием условий, в которой стоимость существует. Рыночная стоимость будет разной для каждого заданного условия, сделки, этапа развития рынка и возможностей участников. Более того, нужно принять очевидное - одновременно может существовать

несколько стоимостей для одного и того же актива. Поэтому оценщика нужно наделить еще и правом выбирать наиболее подходящую стоимость для заданного случая. И главное - сделать возможным доверять его профессиональному мнению безусловно и безоговорочно. Инструменты внешнего контроля в виде саморегулирования, проверок со стороны заинтересованных лиц, показали свою разрушительную силу – оценочная деятельность начала свое движение к формализму. Так пусть формализм останется в третьей оценке, а в оценке ценообразующей по-прежнему будут в приоритете явные преимущества оценочной деятельности для бизнеса и общества – возможности быть независимой стороной в сделках, спорах, операциях с активами и играть «стабилизирующую» роль для рынков.

#### Литература

1. Babcock, F.M. 1932. The valuation of real estate. New York: McGraw-Hill, 1932
2. Bonbright, J.C. 1937. The valuation of property: A treatise on the appraisal of property for different legal purposes. New York: McGraw-Hill, 1937
3. Canonne, J. and Macdonald, R.J. (2003), «Valuation without value theory: a north American 'appraisal'», Journal of Real Estate Practice and Education, Vol. 6 No. 1, pp. 113-62.
4. Cochran, T. 1874. Methods of valuation of real estate for taxation. Penn Monthly May.
5. d'Amato M., Kauko, T. Advances in Automated Valuation Modeling: AVM After the Non-Agency Mortgage Crisis (Studies in Systems, Decision and Control Book 86) 1st ed. 2017 Edition, Springer, Kindle Edition, 435 p.
6. Dorchester John D. Market value, fair value, and duress // Journal of Property Investment & Finance, 2011, Vol. 29 Iss 4/5, pp. 428 - 447
7. Dorchester John D., Voices in the Evolution of Appraising: Hindsight and Insights // The Appraisal Journal, Summer 2007, p. 211-226
8. Elliott, P. and Warren, C.M. The valuation profession in Australia: Profile, analysis and future direction, 11th Pacific Rim Real Estate Society Conference, 2005, Melbourne 24-27 January.
9. Fisher, I. 1906. The nature of capital and income. Repr., San Diego: Simon Publications, 2003.
10. Gibson, V. A management view of valuation and information technology, Journal of Valuation, 1987, 5(1), 30 - 40
11. Hurd, R.M. 1903. The rise of urban America. New York: The Record and Guide.
12. Linné, Mark R. Transformational Trends in Valuation: An Introduction, 2016, Colorado Chapter Appraisal News, Volume 26, No. 1 — January // <http://www.colo-ai.org/newsletter/Jan2016.pdf>
13. Lorenz, D, Lützkendorf, T, «Sustainability and property valuation», Journal of Property Investment & Finance, 2011, Vol. 29 Iss 6 pp. 644 – 676
14. Lorenz, D. Thomas Lützkendorf. Sustainability in property valuation: theory and practice// Journal of Property Investment & Finance, 2008, Vol. 26 Iss 6 pp. 482 – 521
15. Moore, J. Wayne. A History of Appraisal Theory and Practice Looking Back from IAAO's 75th Year // Journal of Property Tax Assessment & Administration, 2009, Volume 6, Issue 3
16. Reed, R. G., (Ed.) (2007) The Valuation of Real Estate: The Australian Edition of the Appraisal of Real Estate, Union Offset Printers, Canberra.
17. Reed, R. G., (Ed.) The Valuation of Real Estate: The Australian Edition of the Appraisal of Real Estate, 2007, Union Offset Printers, Canberra.
18. RICS (November, 2017) The Future of Valuations: The relevance of real estate valuations for institutional investors and banks – views from a European expert group.
19. Sayce, S., Sundberg, A. and Clements, B., "Is sustainability reflected in commercial property prices: an analysis of the evidence base", RICS Research Report, 2010, The Royal Institution of Chartered Surveyors, London, January.
20. Абаринов, В. Жизнь займы // Совершенно секретно. №11/234
21. Артеменков А.И., Артеменков И.Л. История развития методологии профессиональной оценки капитала // Вопросы оценки. – 2009, №4, стр. 2-23
22. Артеменков А.И., Артеменков И.Л., Михайлец В.Б. О необходимости разделения профессиональной оценки на третейскую и ценообразующую // Вопросы оценки. – 2007, №4, стр. 39-41
23. Артеменков А.И., Михайлец В.Б. Эссе об неоклассических и постнеоклассических перспективах в теории оценки стоимости с отступлениями на тему, почему Федеральные Стандарты Оценки устарели уже в тот момент, когда они были созданы // СПО РОО (Сетевой ресурс), сентябрь 2007
24. Гиббонс, Джеймс Э. Взгляд на изменяющуюся оценочную сцену, A View of the Changing Appraisal Scene",» by James E. Gibbons, MAI, The Appraisal Journal (October 1972): 529-544. Перевод А.И. Артеменков // <https://refdb.ru/look/1907266-pall.html>
25. Киевич А. В. Банковский сектор: промежуточные итоги мирового финансового кризиса // ПСЭ. 2010. №2, стр. 238-241
26. Микерин Г.И., Артеменков А.И. О различии между профессиональной стоимостной оценкой и инвестиционно-финансовой оценкой: возможные объяснения с учетом происходящего «пересмотра понятий // Вопросы оценки. – 2007. № 2.

27. Нейман Е.И, Корнилов Д.А., Практические аспекты создания системы информационно-аналитического обеспечения процесса индивидуальной и массовой оценки // Вопросы оценки №1, 2011, стр. 40-49
28. Сейс С., Смит Дж. Купер Р., Венмор-Роуланд П. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности / пер. с англ. Г. И. Микерина, А. И. Артеменкова; под ред. Г. И. Микерина, И. Л. Артеменкова. М.: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2009.
29. Форд М Роботы наступают. Развитие технологий и будущее без работы / Мартин Форд ; Пер. с англ. – М.: Альпина нон-фикшн, 2016. – 430 с.

*Тевелева Оксана Валерьевна*

**Ключевые слова**

Оценочная деятельность, профессия оценщиков, оценка стоимости, рыночные цены, ценность, цифровизация, цифровая трансформация, роботы, цифровой формат

*Teveleva Oksana, Digital future for valuation*

**Keywords**

Valuation, appraisers, market prices, value, digitalization, digital transformation, robots, digital format

**Abstract**

*The article is about digital transformation of valuation as institute of coordination public legal relationship. Its further stages are shown, advantages and shortcomings, calls and threats which society when the profession of appraisers is digitized and transferred to robots and algorithms will face are specified.*

DOI: 10.34706/DE-2018-04-04