

**Введение. Должен ли оценщик быть умнее рынка? Теория «подталкивания» Р.Таллера.**

В 2017 г. Нобелевская премия по экономике присуждена за изучение экономического поведения и за понимание того, какую роль психология играет в экономике. Лауреатом стал американец Ричард Талер. Ему 77 лет.

Талер «включил психологически реалистичные допущения в анализ принятия экономических решений», говорится в заявлении Нобелевского комитета Шведской академии наук, он «дал нам новое понимание того, как человеческая психология влияет на принятие решений». Сам Талер заявил: «Самый важный урок [моих исследований] заключается в том, что экономические агенты – люди и экономические модели должны это учитывать».

На основе своих наработок он предложил стратегию «либертарианского патернализма». Она направлена на то, чтобы **подтолкнуть человека к оптимальному выбору**, продиктованному разумом, а не чувствами или сиюминутными соблазнами.

В 2005 г. Талер получил премию Самуэльсона. Над теорией финансового и экономического поведения он работал вместе с другим нобелевским лауреатом – экономистом и психологом Даниэлем Канеманом. Одна из основных его работ в той области, за которую он получил Нобелевскую премию, – книга **Nudge («Толчок»)**, написанная в соавторстве с Кэссом Санстейном.

В 2013 г. Нобелевская премия была присуждена экспертам, разработавшим противоположные подходы к оценке стоимости активов, – Юджину Фаме, отцу теории эффективных рынков, и Роберту Шиллеру, одному из ведущих специалистов по поведенческой экономике и рыночным пузырям. Шиллер написал, в частности, книгу «*Spiritus Animalis*, или Как человеческая психология управляет экономикой» (в соавторстве с Джорджем Акерлофом), где рассказал об особенностях человеческого поведения, которые влияют на макроэкономические процессы.

Среди нобелевских лауреатов, изучавших влияние людей на экономические процессы: Джордж Акерлоф, Майкл Спенс и Джозеф Стиглиц (2001 г., показали изъяны в функционировании рынка, участники которого располагают разной информацией); Дэниел Канеман и Вернон Смит (2002 г.) – за использование психологических исследований в экономике; Роберт Ауманн и Томас Шеллинг (2005 г.) – за «расширение понимания природы конфликтов и сотрудничества при помощи теории игр».

Оценщик может (должен?) обеспечить информационное равенство сторон (важнейшее фундаментальное допущение), предоставляя сторонам достоверную и существенную информацию и систематизированные знания об объекте оценки и его свойствах.

Такое пристальное внимание американских оценщиков к информации о сделках – это порождение англосаксонской системы прецедентного права. Взять аналог (даже один), немного откорректировать и получить наиболее вероятную цену.

Оценщики в России с удовольствием («дешево и сердито») перешли на цены предложения и получили систему, абсурдную с точки зрения здравого смысла. Какие-то неизвестные и не несущие никакой ответственности за свои действия лица публикуют в интернете (бесплатно) объявления, которые ложатся в основу оценки очень дорогих и сложных объектов недвижимости.

Данные о сделках, результаты торгов, судебные решения и др. более надежные источники игнорируются.

При этом сами корректировки получены также путем обработки мнений (о числах!) не известных (анонимных) «экспертов», которые откуда-то знают величины корректировок для совершенно конкретного ОН, имеющего кадастровый номер, площадь и адрес.

Оценщик ничего не может знать о расчетных величинах. Он их должен рассчитывать: арендные ставки, коэффициенты (потерь, расходов, капитализации), корректировки, затраты, износы и т.п. Причем для конкретного ОО с кад. номером. А потом пытаться обобщать понятным способом по кварталу, поселению, городу, региону, стране, миру. Т.е. брать среднее, медиану, средневзвешенное и т.п.

Ленинградская область. Проблема неравномерного распределения аналогов. Пригороды СПб получают больший вес при определении среднего или даже медианы. Медианный объект будет близко от КАДа.

**Вопрос: как оценщик может построить доказательную и адекватную модель стоимости, опираясь на интуитивные (нерациональные) решения участников рынка и субъективные мнения анонимных экспертов?**

**Ответ: оценщик должен подталкивать участников рынка к принятию рациональных решений, учитывающих альтернативы, предлагаемые рынком и личные предпочтения конкретного участника. А также методы научной аналогии (математического моделирования).**

*Пример:* торги по продаже государством (приватизация) гостиниц в Санкт-Петербурге.

Задание оценщикам – научиться угадывать результаты торгов. 2005.

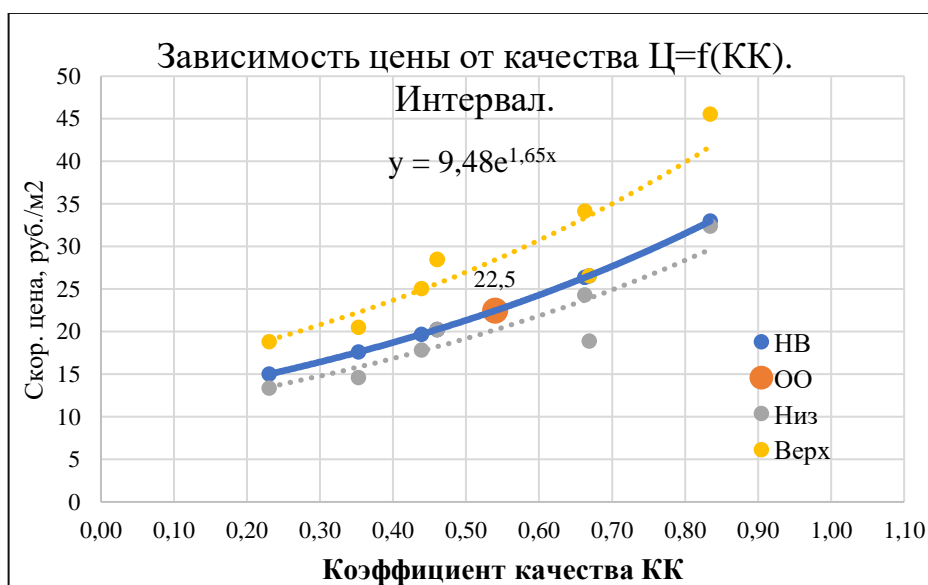
Первая попытка – ошибка более 50%. Вторая – около 30%. Третья – менее 10%.

Обратная связь делает чудеса!

Рыночная стоимость – расчетная величина, т.е. результат расчета:

$$PCo=Y=f(X_1, X_2, \dots, X_m)=F(KKo) \text{ – модель стоимости}$$

**Свертка дает возможность визуализации! (14 апреля 2022)**



## Два вида информации, которая используется в оценке недвижимости:

1. Информация о конкретных проданных или выставляемых на продажу идентифицируемых объектах (имеющих кадастровый номер, адрес, площадь, КС, фотографии из космоса...).
2. Информация о «рынке». То есть обо всей совокупности объектов, каждый из которых не идентифицируется. Неизвестно даже количество этих объектов. Тем более, не известен способ (метод) получения этой информации. Второй вид информации может быть получен только экспертным путем (исключение – массовая оценка). В качестве экспертов могут выступать государственные органы управления (министерства), частные консалтинговые компании и отдельные эксперты, в том числе, привлеченные оценщиком. Примеры: прогнозы Минэка, отчетность Росстата, данные РЦЦС, аналитика ГУП ГУИОНа, различные обзоры рынка, результаты экспертных опросов (справочники оценщика) и др. Так как методы получения информации не раскрываются, то потребителю предлагается доверять источнику информации.

*Пример 1. К.Джонс «Мы должны ценить математиков за то, что они отличают мнение, в котором они уверены, от мнения, которое они могут доказать».*

Через школу математического доказательства прошли все граждане России. Миллионы людей доказывали справедливость теоремы Пифагора. Зачем продолжать? Чтобы учиться доказывать, используя логику и математику! То есть общепринятые методы (алгоритмы) доказывания. Россия – мировой лидер в классической математике. Преподавание теории упругости в СПбГАСУ (проф. В.Д.Харлаб. 1933-2017).

### Математическое доказательство достоверности стоимости на базе достоверных исходных данных.

Фильм Ники Стрижак «Иноходец. Урок Перельмана», 2011.

**Формула успеха: Талант + Школа (№239) + Мат мех СПбГУ (1987) + Концентрация.**  
(Мягков В.Н. закончил Матмех СПбГУ в 1968 г.)



*Пример 2: Даниэль Канеман "Думай медленно... решай быстро". Эффективность экспертной деятельности в США. Вероятность ошибочного диагноза в медицине – около 40%. Вероятность ошибочного прогноза на бирже – 50%. Обратная связь дает возможность получить надежную оценка качества прогнозов. Большинство людей в частной жизни и в профессиональной деятельности допускают «фундаментальную ошибку атрибуции», ошибочно полагая, что личностные факторы определяют поведение людей и принятие ими решений. Ситуационализм. «Мозгоускорители: Как научиться эффективно мыслить, используя приемы из разных наук» Нисбетт Ричард. «Буквоед» – 600 р.*

Далее речь пойдет об информации 1-ого вида. Так как информация второго вида может служить только иллюстрацией к расчетам оценщика и не может ничего доказать.

## Иерархия информации с точки зрения адекватности методов её получения.

Классы достоверности информации:

**Класс А)** Информация получена путем непосредственных измерений с использованием технических средств, в том числе самых современных. Проф. Харченко М.Б. кафедра судебных экспертиз СПбГАСУ. Расстояния, размеры зданий, количество полос движения, наличие газоснабжения... Это факты! Но стоимость нельзя измерить с помощью прибора как температуру, давление или освещенность. Строительная физика в оценке недвижимости не используется, т.к. «не надо быть умнее рынка». Ставка на документы как источник информации.

**Класс Б)** Информация получена путем применения простых и общеизвестных формул (шаблонные методы). Площади, объемы, периметры, коэффициенты и т.п. Хотя методы и формулы существуют разные (скорость света у Э.Деминга), они дают близкие результаты. Все формулы для расчета стоимости (простые и сложные) не являются бесспорными. Это вытекает из определения РС (фундаментальные допущения). Формулы (алгоритмы) равно справедливой стоимости более конкретные. Отказ от части фундаментальных допущений. В Автокаде синтез графики и математики (аналитическая геометрия». По ЭТ мы знаем, что численные решения обладают точностью, вполне достаточной для оценки недвижимости.

**Класс В)** Информация получена путем реализации раскрытых в отчете алгоритмов, основанных на достижениях науки и практики (алгоритмические методы). Сметная стоимость, рыночная стоимость.

*Пример 3 – затраты на замещение:*

РС ОКС = НЦС \* Площадь \* (1+ПП) \* (1-ФИ) (Минстрой) или

РС ОКС = КОИНВЕСТ \* Объем \* Кор \*  $I_{2022/2020}$  \* (1+ПП) \* (1-ФИ) или

РС ОКС = УПБС \* Площадь \*  $I_{2022/2000}$  \* (1+ПП) \* (1-ФИ) (Башкатов – Горячкин)

Разница достигает 1,5 – 2 раза.

*Пример 4 – доходный подход:*

$РС_о = (АСо * АПЛо * ЗАГРо - ОРо)/ККо$ . О – это объект оценки, для которого определяются все параметры. А не для Санкт-Петербурга и не для России!

Если мы спрашиваем мнение экспертов о КК, то почему бы не спросить их мнения о РС?

*Пример 5 – сравнительный подход. Матрица свойств:*

Параметр/Объект	ОО	ОА I	...	ОА n
Площадь				
Цена				
...				

*Или, если ОА >> Свойств*

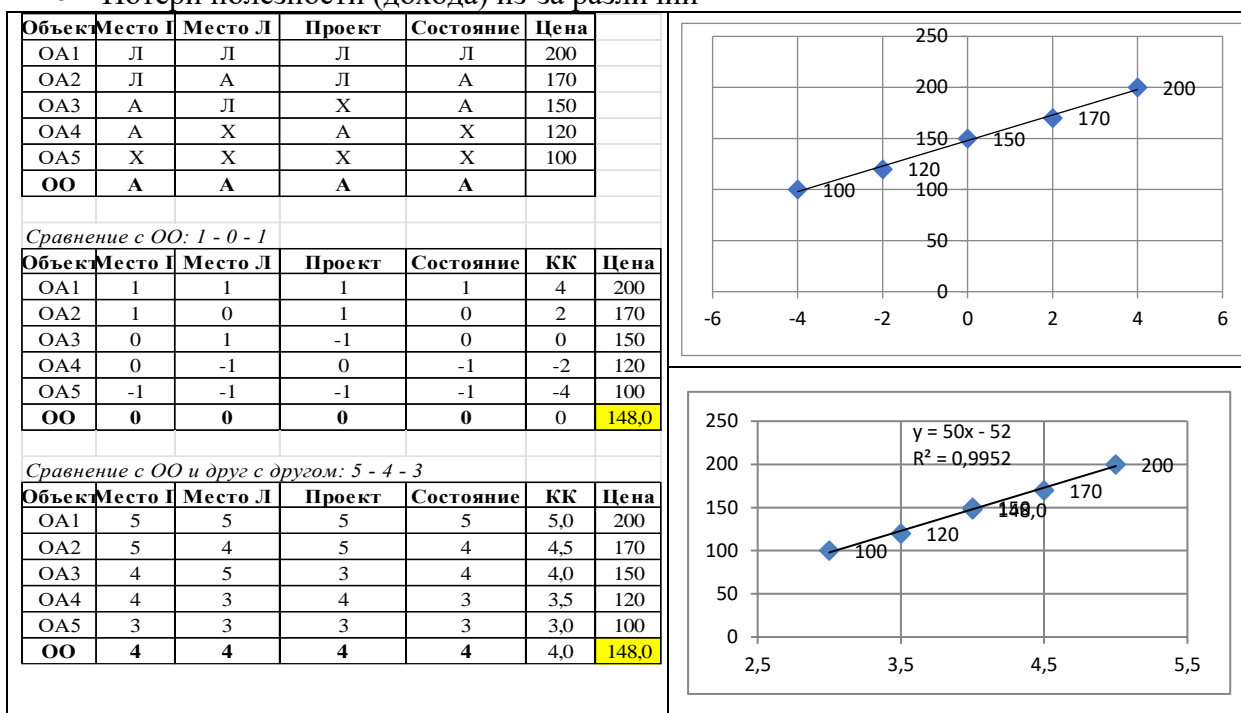
Объект/Параметры	Площадь	Цена	...
ОО			
ОА I			
...			
ОА n			

Дальнейшие действия оценщика распадаются на две ветви:

1. Если ОА очень схожи с ОО и друг с другом, то применяются корректировки  $\pm 5$  или 10%
2. Если ОА различаются существенно, то строится аппроксимирующая модель  $Ц=f(К)$

Как рассчитать корректировки, которые зависят от состава матрицы свойств.

- Качественные сравнения (Лучше – Хуже)
- Парные сравнения???
- Затраты на устранение различий
- Потери полезности (дохода) из-за различий



Если очень хочется сослаться на кого-то, то лучше сослаться на ГБУ (там есть аналитики регионального рынка, у них очень много аналогов и математические методы обработки информации).

**Класс Г)** Информация получена путем опроса конкретных **потребителей** или экспертов. Это сбор мнений по тому или иному вопросу. Так не могут определяться цены и другие экономические показатели. Эксперимент в психологии и социологии.

Питирим Сорокин (1889-1967). Секретарь Керенского, первый профессор социологии Гарварда.

*Пример 6.* Отчет Дмитриева С. Ю. и социологов СПбГУ (Синочкина И.С.) о предпочтениях посетителей ТЦ. Яков Бернулли разрешил в СПбГУ т.н. «Петербургский парадокс»



**Класс Д)** Способы получения информации не раскрываются (интуитивные методы).

*Пример 7.* Как удовлетворяется спрос на цемент в СПб? Все эксперты утверждали, что цемента не хватает и надо строить цементные заводы (земля + банковские гарантии).

Наше решение: ПЦ (т) = Площадь жилья (м<sup>2</sup>) \* Кдр \* УРЦ (т/м<sup>2</sup>)

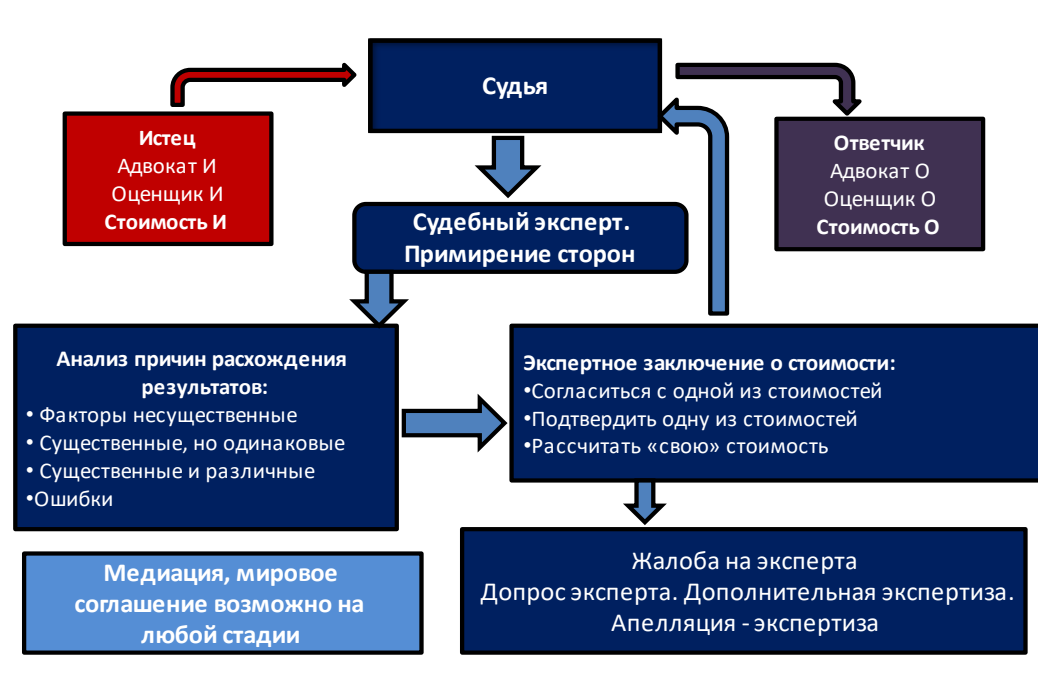
Кдр – учитывал потребности других объектов (коммерческая недвижимости, дороги, мосты...). Кдр=1,15. УРЦ по 10-ти типовым проектам.

Если можно спросить эксперта о том, каков коэффициент капитализации, то почему бы прямо не спросить его о том, какова стоимость? Тем более, что многие оценщики «чувствуют рынок». Конечно, лучше бы опрашивать реэлтеров. Это не сарказм!

### Классы достоверности информации с точки зрения способов подтверждения достоверности:

**Класс А)** Информация получена в условиях **сопоставительности** сторон спора путем проведения анализа, сопоставления и синтеза встречных оценок. Разрешение споров в судах или в досудебном порядке с соблюдением принципов равенства и сопоставительности сторон.

*Пример 8. Разрешение спора о стоимости в арбитражном суде. Алгоритмически определяется не рыночная, а равно-справедливая стоимость. Вопрос судебному эксперту: «В чем причина расхождения  $C_i$  и  $C_o$  и какова справедливая стоимость?»*



*Пример 9. Замена КС на РС по ст. 22.1. Основания для отказа ГБУ принять КС=РС:*

- Несоответствие отчета о РС требованиям законодательства (допустимость).
- Наличие ошибок (расчетных и др.), повлиявших на результат
- Использование неполных и (или) недостоверных сведений,

Оснований для отказа нет, а  $КС/РС=3$ . Что делать?

Сравнить две модели стоимости и выяснить причины расхождения!

**Класс Б)** Информация прошла профессиональный аудит (проверку) независимым аудитором или аудитором, привлеченным другой стороной спора. Строительный аудит, финансовый аудит, государственная или частная экспертиза, защита диссертаций и дипломных проектов. Не только нормативная, но и содержательная. Воспроизведение расчетов или затребование исходников. В том числе через суд. Вопрос суда: «А нет ли существенных ошибок». Анализ чувствительности. Выявление критических параметров. Формирование интервала стоимости.

**Класс В)** Договоренность (соглашение) сторон с раскрытием процесса достижения договоренности или без такового. Договорные цены. Тот, кто владеет искусством ведения

переговоров, получает преимущества в  $\pm 20\%$  (В.В.Березов). Непрофессиональные переговорщики заинтересованы в раскрытии процесса переговоров. Результаты торгов. Зосзакупки.

**Класс Г)** Другие альтернативные мнения при составлении, сборе и представлении информации не учитываются. Информация отражает пожелания одной из сторон спора. При этом вторая сторона не идентифицируется и её мнение неизвестно. Цены предложения о продаже или покупке. Фальсификация и анонимность объявлений.

*Пример 11.* Предложения подрядчиков принимаются в расчет оценщиком только при наличии сметного расчета!

*Пример 12.* Результаты КС=РС только после изучения отчета об оценке РС. Составление КС и РС. Савиных – дела о банкротстве. По мере развития ГКО вопрос о причинах расхождения КС и РС будет более актуальным.

*Пример 13.* ЦИАН пытается усилить достоверность объявлений путем альтернативной оценки.

Оценка стоимости квартиры из объявления 272379696

	<b>10,6 млн ₽</b> Средняя оценка		<b>9,5–11,6 млн ₽</b> Диапазон оценки
---	-------------------------------------	---	--

Оценку рассчитали, используя объявления похожих квартир. Учили географическое положение квартир и даже параметры ремонта. Взяли цены квартир, которые сейчас продаются и те, что недавно были сняты с продажи. Не забыли про цены сделок [Подробнее о методе расчета](#)

Класс достоверности дополняется базовым годом, от которого производится индексирование: 1969, 2000, 2020, 2022. Чем короче период индексирования, тем выше достоверность информации. УПВС – 1969. НЦС – 2022.

## Вывод. Достоверность информации повышается, если:

- Раскрываются методы (алгоритмы) формирования информации. И они являются общепризнанными и/или научно обоснованными.
- Информация получена в условиях состязательности сторон
- Проводится независимый аудит процесса получения информации.
- Информация получена из нескольких (5-7) независимых источников.
- Не слишком велик интервал времени между получением и использованием информации.

### Сводная таблица:

Источник получения информации		Состязательность	
А	Измерение с помощью приборов (длины)	А	Состязательность сторон. Встречные оценки.
Б	Расчет по простым формулам (площадь)	Б	Профессиональный «независимый» аудит
В	Алгоритмы – мат. модели. Сметы, оценка по 3-м законам. Всестороннее исследование на основе достижений науки и практики.	В	Соглашение сторон с раскрытием процесса (торги)
Г	Опросы потребителей о предпочтениях при покупке. Опросы инженеров о качестве объектов и их элементов	Г	Соглашение без раскрытия процесса (договорные цены, примирение сторон)
Д	Мнения экспертов (числа без формул)	Д	Отражает мнение (пожелание) одной из сторон (цены предложения)
Класс ВА – судебное разбирательство		Класс ДД – оценка по справочникам	

### Наблюдение:

- **Оценщик недвижимости должен или привлекать специалистов – смежников к оценке или сам владеть их методами и профессиональными приемами.**  
Архитекторы и инженеры (формирование планировочных решений, разработка проектов реконструкции), оценка эффективности инвестиционных проектов (НЭИ), определение затрат на строительство (сметные расчеты), технические экспертизы и проекты усиления КЭ, изучение мнений потребителей (социологи)...
- **Сам оценщик – это специалист по подбору аналогов и сравнению их с дальнейшим построением модели стоимости. Оценщик должен уметь извлекать полезную информации о конкретных аналогах и их свойствах. Экстракция затрат, КК, износов...**  
Для подтверждения осуществимости варианта использования лучше всего показать объект-аналог. Анализ НЭИ ОН лучше строить не на доходном, а на сравнительном подходе:

ЕОН (без проекта) – Проект реконструкции - Снос и новое строительство.



**Взаимодействие оценщиков и судебных экспертов:**

	<b>Оценщик - Исследователь</b>	<b>Нормальный Оценщик</b>
Цель	Истина и справедливость	Удовлетворение заказчиков
Деятельность	Исследование	Услуга
Методы	Научная аналогия. Математическое моделирование	Справочники, обзоры рынков
	Много источников информации и методов	Один наиболее удобный источник и один метод
Авторское право	Борьба с плагиатом. Авторский текст и цитаты.	Вставка текстов без ссылок. Компиляция отчетов.
Защита	В суде или в досудебной порядке (как правило).	Только в случае наличия жалобы (редко)
Сфера деятельности	Сложные оценки, судебная экспертиза, досудебное разрешение споров, оригинальные решения	Простые отчеты «как у всех». Короткие сроки, низкие затраты, проверяемость

Д. Кузнецов 24 августа 2022