Салтыков Антон Павлович

СОВРЕМЕННОЕ ПОНИМАНИЕ КАТЕГОРИИ "СТОИМОСТЬ" КАК ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2010/2-1/70.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2010. № 2 (33): в 2-х ч. Ч. I. С. 188-192. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2010/2-1/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

3. **Ответы на часто задаваемые вопросы по Balanced Scorecard** / пер. с англ. [Электронный ресурс]. URL: http://www.intalev.ru/index.php?id=5390
4. **Рамперсад К. Х.** Универсальная система показателей деятельности: Как достигать результатов, сохраняя целостность / пер. с англ. М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. С. 352.
5. **Редченко К. Н.** Показательное несогласие: Balanced Scorecard и Tableau De Bord [Электронный ресурс]. URL: http://www.finexpert.ru
6. **Рязанов И. Е.** Анализ и оценка стратегического управления бизнес-процессами типа «клиент-персонал» в сбалансированной системе показателей эффективности // Экономический анализ: теория и практика. 2006. № 23 (80). Декабрь. – С.46-53.
7. **Chiapello E.** The Tableau de Bord - a French approach to management information / E. Chiapello, M. Lebas // Working Paper. Revised third draft. 2001. August. P. 3.
8. **Maisel L. S.** Performance measurement. The balanced Scorecard approach // Journal of Cost Management. 1992.
9. **McNair C. J.** Do financial and nonfinancial performance measures have to agree? / C. J. McNair, R. L. Lunch, K. F. Cross // Management Accounting. 1990. November.

УДК 338.516.4

Антон Павлович Салтыков
Московский городской университет управления Правительства Москвы

СОВРЕМЕННОЕ ПОНИМАНИЕ КАТЕГОРИИ «СТОИМОСТЬ» КАК ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ©

В современных условиях эффективное управление недвижимостью невозможно без применения специальных методов анализа и расчета стоимости объекта, участвующего в сделке. Приватизация имущества, оформление арендных отношений, осуществление взаиморасчетов с инвесторами и другие сделки с недвижимостью связаны в первую очередь с определением стоимости объекта, участвующего в сделке. Ключевое для характеристики процессов экономической системы понятие «стоимость» тесно связано с понятием «оценка» как комплексным показателем меры значимости, выгодности, целесообразности получения того или иного результата деятельности, а также ресурсов, обеспечивающих данный результат.

Формирование понятия стоимости в историческом контексте неразрывно связано с развитием экономической мысли в целом. При этом в дальнейшем понимание стоимости как выражение того или иного направления экономической мысли послужило основой формирования подходов к оценке, которые применяются в настоящее время.

С точки зрения определения и количественной оценки стоимости, широкое распространение среди экономистов получила идея о том, что стоимость товара должна определяться ценой труда, затраченного на его изготовление (в том числе на изготовление средств производства и добычу сырья). В дальнейшем эта мысль легла в основу затратного подхода к оценке стоимости.

Первым вопрос определения стоимости товара как цены труда поднял Уильям Петти (1623-1687), затем продолжил разработку теории Адам Смит (1723-1790) и Давид Рикардо (1772-1823), а Карл Маркс (1818-1883) окончательно оформил трудовую теорию стоимости.

У. Петти установил, что в основе пропорции обмена лежит равенство труда, рабочего времени, которое затрачено на сопоставляемые товары. «Оценку всех предметов следовало бы привести к двум естественным знаменателям - к земле и труду» [3, с. 101]. Между меновой стоимостью, величина которой определяется затратами труда, и реальной рыночной ценой – множество посредствующих звеньев, которые безмерно усложняют процесс ценообразования. Петти называет некоторые ценообразующие факторы, с которыми приходиться считаться современным экономистам: влияние товаров-заменителей, товаров-новинок, мод, подражания, традиций потребления.

А. Смит, углубляя идеи Петти, пришел к самому широкому обобщению: «Труд является единственным всеобщим, равно как и единственным точным мерилом стоимости, или единственной мерой, посредством которой мы можем сравнивать между собой стоимость различных товаров во все времена и во всех местах» [6, с. 56]. Д. Риккардо в дальнейшем развил теорию Смита. Он считал, что «на стоимость товаров влияет не только труд, применяемый непосредственно к ним, но и труд, затраченный на орудия, инструменты и здания, способствующие этому труду» [4, с. 81], то есть в стоимости товара следует учитывать не только затраты труда на его производство, но и затраты труда на производство средств производства с помощью которых производится данный товар, а также затраты труда на производство материалов.

К. Маркс закончил формирование трудовой теории стоимости, провел четкое разделение меновой и потребительной стоимости и превратил трудовую теорию стоимости в целостную систему, которую в общих чертах можно сформулировать так: труд рабочего создает стоимость товара, а количество этого труда определяет величину стоимости.

© Салтыков А. П., 2010

По мнению Маркса, потребительная стоимость «определяется лишь количеством труда, или количеством рабочего времени, общественно необходимого для её изготовления» [1, с. 366] и связана с полезностью товара, тогда как меновая стоимость «прежде всего, представляется в виде количественного соотношения, в виде пропорции, в которой потребительные стоимости одного рода обмениваются на потребительные стоимости другого рода - соотношения, постоянно изменяющегося в зависимости от времени и места» [Там же, с. 377].

Таким образом, содержание трудовой теории стоимости можно кратко изложить в следующих основных положениях.

1. Разнородные продукты рыночного обмена имеют одинаковое внутреннее содержание - стоимость. Поэтому на рынке они приравниваются друг к другу в определенной меновой пропорции.

2. Стоимость товаров создается общественным трудом производителей. Этот труд является общественным потому, что изготовитель рыночного продукта создает его для других. Стало быть, стоимость - воплощенный в товаре общественный труд. А равенство продуктов по их стоимости означает, что в них заключено одинаковое количество труда.

3. Труд, образующий стоимость, различается по его сложности или качеству. Можно выделить простой (не требующий какой-либо подготовки) и сложный (квалифицированный) труд. На последний предварительно затрачиваются время, усилия человека, чтобы приобрести нужные знания и трудовые навыки. Потому в рыночном обмене товаров один час сложного труда может быть приравнен к нескольким часам простого труда.

4. Сам труд измеряется с помощью рабочего времени. Если труд является одинаковым по качеству (допустим, простой труд), то он количественно измеряется в часах работы.

5. На изготовление одного и того же вида продукта работники обычно затрачивают неодинаковое по величине индивидуальное рабочее время. Поэтому товары одного и того же вида и качества, обычно имеют разную по величине индивидуальную стоимость.

Но на рынке товары не могут продаваться по индивидуальной стоимости каждого их владельца. Ведь в таком случае больше других выгадал бы человек, который затратил на одинаковый продукт самое большое по величине рабочее время (но это мог быть самый неискусный и ленивый). На рынке на изделия одного вида и качества устанавливается общественная (рыночная) стоимость. Стало быть, трудовая теория стоимости раскрыла лишь те экономические связи, которые можно схематически отразить в формуле «товаропроизводитель - общественный труд - товар - общественная стоимость - рыночная цена».

Трудовая теория стоимости в достаточно большой степени нашло свое отражение в затратном подходе к оценке стоимости, при котором производится расчет затрат, необходимых на создания точной копии оцениваемого объекта.

В процессе оценки в рамках затратного подхода определяются прямые и косвенные затраты, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости и цены земельного участка представляют собой стоимость оцениваемого объекта в рамках затратного подхода [7, с. 66].

Методология оценки стоимости затратным подходом постоянно развивается: все большее распространение получают специальные программные продукты, справочники, поскольку традиционная методология нуждается в адаптации к требованиям конкретного рынка недвижимости и национальных особенностей организации капитального строительства. Однако основа подхода остается неизменной – учет затрат на создание точной копии объекта, то есть цена труда в широком понимании стоимости в рамках трудовой теории.

Не меньшее распространение среди экономистов получила идея о том, что стоимость товара должна определяться не столько затратами на его производство, сколько его полезностью. В дальнейшем это послужило основой применения доходного подхода к оценке стоимости.

Люди потребляют товары и услуги потому, что они обладают свойством быть источником удовольствия (или удовлетворения). Это свойство экономисты обозначают термином «полезность». Основы теории полезности разработаны такими крупными экономистами XIX в., как Г. Госсен (1810-1859), У. С. Джевонс (1835-1882), К. Менгер (1840-1921), а также его последователи О. Бем-Баверк (1851-1914) и Ф. Визер (1851-1926).

Названные экономисты создали особое направление в экономической науке, получившее название «маржинализм». Ключевая идея маржиналистского подхода состояла в следующем: стоимость (или, на современном экономическом языке, - ценность) товара определяется не затратами труда на его производство, а полезным эффектом, который он способен принести потребителю. Такой подход противоречил традиционным представлениям классической школы (А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс), т.к. признавал приоритет конечных результатов функционирования экономики.

Согласно теории маржиналистов, ценность - понятие субъективное, поскольку «есть значение блага для нас, приобретаемое им благодаря тому, что мы сознаем зависимость удовлетворения одной из наших потребностей от обладания благом, причем эта зависимость состоит в том, что удовлетворения не последует, если в нашем распоряжении не будет данного блага» [2, с. 47]. Конечно, они понимали, что невозможно точно измерить ценность через полезность того или иного товара для одного человека.

Однако в дальнейшем, в условиях развития рыночных отношений понятие «полезность» в большей степени стало соотноситься с понятием прибыли, величину которой можно было количественно рассчитать. То есть одной из составляющих полезности товара, определяющей его стоимость, является способность товара приносить прибыль. Это и послужило основой доходного подхода к оценке стоимости.

Доходный подход определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму доходов, которые оцениваемый объект может принести в будущем, скорректированную на риск их недополучения. Оценка объектов методами доходного подхода основана на прогнозировании будущих доходов, генерируемых объектом, и анализе связанных с ним рисков, которые могут спровоцировать несовпадение фактических доходов с величиной, рассчитанной на дату оценки.

Однако для обоснованного применения доходного подхода необходимо наличие следующих условий:

1. оцениваемый объект приносит достаточно большую положительную величину дохода;
2. величину будущих доходов можно достоверно рассчитать;
3. риски, присущие оцениваемой недвижимости, можно надежно оценить.

Оценка стоимости объекта с позиции его способности приносить доход владельцу как основной инвестиционной мотивации имеет определенные преимущества и недостатки. Положительным моментом данного подхода является ориентация на будущие выгоды, что, несомненно, приоритетно для инвестора. Негативной стороной доходного подхода является сложность составления прогноза доходов и расходов, связанных с оцениваемым объектом, низкая достоверность изменения его стоимости, субъективность расчета ставки доходности, основанного на оценке премий за выявленные риски [9, с. 22].

По мере развития рынка, то есть появления открытой информации об объектах-аналогах оцениваемых объектов, все более активно стал использоваться сравнительный подход к оценке стоимости.

По сути в рамках сравнительного подхода определяется рыночная стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, полученных в результате взаимодействия спроса и предложения, скорректированных на выявленные различия.

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, дата сделки, местоположение объекта, его физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка.

Основным условием применения методов сравнительного подхода при оценке является активность рынка и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемый объект уникален, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов - аналогов недоступна для оценщика, то использование сравнительного подхода нецелесообразно.

Сфера применения сравнительного подхода достаточно широка, он может применяться для оценки всех видов объектов при условии, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период, близкий к дате оценки. Более того, именно данный подход дает наиболее объективную оценку, максимально учитывающую рыночную ситуацию. При пассивном территориальном рынке либо уникальном объекте оценки применение сравнительного подхода затруднительно, поэтому при недостаточности информации рассчитанная рыночная стоимость может использоваться индикативно - для подтверждения результатов оценки, полученных другими методами. Как правило, сравнительный подход наиболее активно используется для оценки коммерческой недвижимости.

К факторам, ограничивающим применимость сравнительного подхода, можно отнести:

- уникальность оцениваемого объекта;
- закрытость экономической информации о реальных ценах сделок с объектами-аналогами;
- кризисная ситуация на рынке, которая делает невозможным использование даже качественной информации в связи с тем, что она перестает отражать истинную рыночную мотивацию.

Анализ спроса и предложения для оценки рыночной стоимости учитывает, с одной стороны, количество потенциальных пользователей недвижимости конкретного назначения с учетом их покупательной способности, с другой - все имеющиеся непроданные объекты, а также объекты, находящиеся в стадии реконструкции, проектирования и строительства. Выявленные тенденции должны быть учтены при формировании стоимости оцениваемого объекта [5, с. 8].

Соотношение спроса и предложения на территориальном рынке недвижимости постоянно меняется, несмотря на то, что предложение стремится удовлетворить спрос. Основная причина дисбаланса - демографическая нестабильность, колебание покупательной способности инвесторов, изменение предпочтений и требований к потребительским качествам объектов. Оценщик обязан проанализировать тенденции рыночной конъюнктуры и их влияние на динамику цен конкурирующих объектов.

Таким образом, сравнительный подход оценки стоимости обусловлен привязанностью к анализируемому рынку, что в свою очередь определяет возможность его применения только на отрытых рынках.

Развитие рыночных отношений определили не только формирование новых методов оценки недвижимости, но также и корректировку основных понятий, в том числе появление и активное применение термина «рыночная стоимость».

Рыночная стоимость – наиболее вероятный денежный эквивалент величины сделки, в результате которой объект будет продан на открытом рынке в условиях конкуренции среди продавцов и покупателей. Необходимо различать понятия «рыночная стоимость» и «цена объекта». Стоимость является расчетной величиной, характеризующей гипотетическую цену, о которой, скорее всего, должны договориться участники сделки. Цена же является фактической величиной, характеризующей объект при сделке. То есть стоимость в большей степени отображает сам объект, поскольку основывается на характеристике и особенностях самого объекта, тогда как цена является характеристикой рыночных условий взаимодействия субъектов рынка в отношении объекта по законам спроса и предложения, или иными словами – сделки с объектом. В идеале, рыночная стоимость и цена объекта – равные величины, однако в условиях реального рынка стоимость и цена различны, что обусловлено влиянием таких факторов, как, например:

- особенности конкуренции;
- монополистические явления;
- личностные факторы;
- комплекс социально-экономических, политических и иных факторов, косвенно влияющих на спрос и предложение на рынке.

Оценка рыночной стоимости в отличие от других видов стоимости, которые в силу специфики законодательства либо стандартов оценки могут быть рассчитаны, является наиболее востребованной, поскольку:

- расчет по рыночной стоимости заложен в основу большинства сделок с недвижимостью (приватизация, купля-продажа, сдача в аренду, залог имущества и т.д.);
- рыночная стоимость наиболее объективно характеризует объект оценки в условиях рыночных отношений;
- рыночная стоимость может быть легко проверена простым сопоставлением с объектами-аналогами.

Следует заметить, что большинство разработанных и применяемых в настоящее время на практике методов определения рыночной стоимости построены на использовании таких его стоимостеобразующих показателей, которые на самом деле не являются ценообразующими. Так, например, при доходном подходе расчет стоимости сводится к определению рыночной стоимости дохода, которое приносит объект, тогда как для конечного потребителя само помещение дохода не приносит, а служит для реализации иных, в частности предпринимательских функций, доход от которых напрямую зависит от результативности работы и профессионализма его управленческой команды.

В случаях применения затратного подхода, так или иначе, оценивают балансовую стоимость имущественного комплекса, который может быть избыточным, нормальным, либо недостаточным для реализации его производственных возможностей. При этом практически игнорируется стоимость социального предназначения предпринимательской идеи и миссии объекта.

Не свободен от серьезных недостатков и сравнительный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости, особенно если в соответствующих сделках купли-продажи участвуют государство, политика, идеология или социум. Для таких ситуаций характерно появление демпинговых цен сделок. Возможная опасность сравнительного подхода состоит в том, что иногда в качестве аналогов могут быть использован искаженные в ту или другую стороны условные цены свершившихся торговых сделок, которые как крайности не должны приниматься в расчет.

Несмотря на указанные недостатки, данные подходы являются общепринятыми, проверенными практикой и наиболее полно характеризующими объект оценки с различных теорий стоимости. Вместе с тем развитие научной мысли в целом, а также технологической, программной базы позволяют разрабатывать методики расчета стоимости, реализация которых была невозможна ранее. В основе их лежат интеллектуальные средства обработки информации. Так, например, разработана модель реализации методов расчета стоимости объектов недвижимости на базе нейронных сетей и возможностей ГИС-технологий. На основе нейросетевой модели оценки недвижимости строится нейронная карта Кохонена, которая рассматривается как информационный слой в ГИС-карте города. С учетом реализации алгоритма построения лингвистических переменных, вводимых в оценочную модель и алгоритма исследования пространственно-временного изменения уровня цен, основанного на интеллектуальных средствах обработки информации, возможно решение сложных задач оценки объектов недвижимости [8].

Анализ экономической сущности категории «стоимость» позволяет сделать вывод о том, что современные разработки в области методологии оценки должны основываться в первую очередь на выявлении причин и условий ценообразования конкретного объекта. Только комплексный анализ факторов ценообразования будет гарантировать адекватность и достоверность результатов оценки.

Список литературы

1. **Маркс К.** Капитал. Критика политической экономии. М.: ЦСЭ, 2001. Том 1. Книга 1. Процесс производства капитала. 800 с.
2. **Менгер К.** Основания политической экономии. М.: Территория будущего, 2005. 496 с.
3. **Петти В.** Трактат о налогах и сборах. Петрозаводск: ПЕТРОКОМ, 1993. 156 с.
4. **Риккардо Д.** Начала политической экономии и налогового обложения. М.: ЭКСМО, 2007. 960 с.
5. **Савицкая Г. В.** Анализ хозяйственной деятельности предприятий. М.: ИНФРА-М, 2001. 310 с.

6. **Смит А.** Исследование о природе и причине богатства народов. М.: ЭКСМО, 2007. 960 с.
7. **Тарасевич Е. И.** Методы оценки недвижимости. СПб.: МКС, 1995. 242 с.
8. **Тиндова М. Г.** Разработка инструментальных средств для поддержки принятия решений в области оценки недвижимости на основе интеллектуальных средств обработки информации: автореф. дисс. ... к.э.н. Волгоград, 2008.
9. **Фридман Дж., Ордуэй Ник.** Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. 480 с.

УДК 331.526

Парвиз Мехман Сафаров
Научно-исследовательский и учебный центр по труду и социальным проблемам Министерства труда и социальной защиты населения Республики Азербайджан

РОЛЬ И МЕСТО СЛУЖБЫ ЗАНЯТОСТИ АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ДОСТОЙНОЙ ЗАНЯТОСТИ©

Азербайджанская Республика вступила в качественно новый этап своего развития. Успехи, достигнутые за последние годы в экономике и социальной сфере, вошли в историю нашей страны как важный этап в создании государственности и социально-экономического развития республики.

Стабильные темпы экономического роста, наблюдаемые с конца прошлого века, способствовали устойчивому социальному развитию страны и создали необходимые условия для роста жизненного уровня населения. Ускорилась интеграция нашей страны в мировую экономику и европейское правовое пространство.

Развитие предпринимательства, принятие многочисленных законов, направленных на усиление инвестиционной и антимонопольной деятельности, совершенствование налоговой политики и другие мероприятия, проводимые на макроэкономическом уровне, позволили сохранить положительный темп роста ВВП, составивший в прошлом году 11%. Так, по сравнению с тем же периодом прошлого года за 9 месяцев 2009-го года рост ВВП в целом составил 9,3%. Доля инвестиционных расходов в государственном бюджете этого года составляет более 40%. Принятые меры укрепили национальную валюту и дееспособность банковских структур, уровень бедности сократился с 46,7% в 2002 году до 13,2% в 2008 году.

Мнение экспертов международных организаций сходится к тому, что благодаря сбалансированной социально-экономической политике, успешно проводимой на протяжении последних лет, Азербайджанская Республика находится в числе стран наименее подверженных влиянию глобального экономического кризиса. Реформы носят последовательный характер, обеспечивая взаимную поддержку развития социального и экономического сектора, что позволяет избежать многих отрицательных влияний мирового кризиса. Обеспечение достойного труда, рост уровня занятости, борьба с бедностью и развитие социальной сферы являются приоритетными направлениями государственной политики.

Государственная Служба занятости Азербайджанской Республики играет большую роль в обеспечении социальной защиты незанятой части населения. Для функционирования Службы занятости существует необходимая законодательная база.

Основополагающие правовые, экономические и организационные нормы политики в области занятости государства, а также государственные гарантии в области социальной защиты безработных, ищущих работу граждан нашли свое отражение в Законе Азербайджанской Республики «О занятости», принятом 2 июля 2001 года. Выполнение норм, предусмотренных законом, сыграло важную роль в развитии занятости населения, в создании и совершенствовании соответствующей институциональной среды.

Одним из основных направлений государственной политики в области занятости является обеспечение равных возможностей всем гражданам, независимо от расы, национальности, религии, языка, пола, семейного положения, общественно-социального происхождения, местожительства, имущественного положения, убеждений, принадлежности к политическим партиям, профессиональным союзам и другим общественным объединениям реализации права на труд и свободный выбор занятости.

На современном этапе усиление государственной политики занятости в Азербайджанской Республике направлено на решение существующих в этой области проблем и обеспечение рациональной занятости населения. Наряду с выполнением ряда мероприятий по реформированию законодательства в области труда и занятости, созданию новых рабочих мест и вопросам социальной защиты временно высвобожденной рабочей силы, на сегодняшний день в центре внимания государства находятся вопросы совершенствования рынка труда, повышения качества трудовых ресурсов и более эффективного использования трудового потенциала страны.

Указами Президента Азербайджанской Республики приняты и успешно реализуются многочисленные государственные программы, направленные на дальнейшее повышение уровня жизни населения и реализацию важных социальных программ.

© Сафаров П. М., 2010