

ЭВОЛЮЦИЯ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Н.Ю. Трифонов

Белорусский национальный технический университет.

Одним из главных понятий в экономике является понятие стоимости. Прикладной характер оно приобретает в оценочной деятельности, в которой лежит в основании оценки любого объекта, в том числе транспортного предприятия или логистической системы.

Понятие стоимости развивается вместе с понятием рынка. Наиболее широко используемая до настоящего времени концепция рыночной стоимости, как одного из типов меновой стоимости, основана на предположении о стабильности рынка объекта оценки и не вполне соответствует современным условиям неустойчивого и ограниченно прозрачных рынков инвестиционных объектов.

Хотя в последнее время под влиянием мирового финансового кризиса известны попытки улучшения концепции стоимости, но большинство из них лежит в традиционном русле рыночной стоимости.

Этот доклад в соответствии с требованиями современного типичного заказчика оценки показывает переход от меновых стоимостей к потребительным стоимостям. В рамках развития концепции потребительной стоимости был предложен её новый тип - "пользовательская стоимость".

Введение пользовательской стоимости связано с тем, что в современных условиях меняющихся рынков лица, принимающие инвестиционные решения, чаще интересуются будущим объекта недвижимости, чем её нынешним состоянием. Как следствие, применение пользовательской стоимости как основания оценки, встречает большее понимание клиентов, чем вычисление рыночной стоимости.

Иными словами, пользовательская стоимость более адекватно отвечает условиям неравновесных инвестиционных объектов оценки, таких как недвижимость или предприятия.

Автор нашёл практическое подтверждение этому при оценке для иностранных инвесторов таких различных белорусских предприя-

тий, как одного из операторов мобильной связи или стекольного завода.

Конечно, полученный результат ограничен разнообразием и шириной рынка недвижимости. Предложенное понятие пользовательской стоимости не исключает применение рыночной стоимости и является лишь одним из возможных для использования в качестве основания оценки.

ИСТОРИЯ

Традиционная методология оценки стоимости была выработана на основе неоклассических представлений в США после 30-х годов XXв. посреди экономического кризиса Великой депрессии. Позже эта методология была признана всем мировым сообществом. Достаточно подробное описание природы стоимости и её различных определений содержится в статье [1].

Эта же методология была использована в стандартах оценки. В 80-х годах прошлого столетия как результат объединённых усилий мирового сообщества оценщиков появилась система Международных стандартов оценки (МСО) [2], которая постепенно начала находить всё увеличивающееся признание среди оценщиков различных стран и представителей смежных отраслей, прежде всего бухгалтеров.

На этой же основе многие страны разрабатывают национальные стандарты оценки. Главная цель всех этих стандартов состояла в том, чтобы установить единые традиционные подходы к оценке, развитые в течение многих столетий деятельности в условиях устойчивой экономики, типичной для ведущих стран мира в течение предшествующего периода.

В то же время стало постепенно ясным [3], что оценочная деятельность на развивающихся рынках имеет новые, дополнительные существенные особенности, которые не были замечены в традиционных руководствах по оценке (напр., [4]).

Но, как это было отмечено в дальнейшем, некоторые элементы экономики развивающихся рынков стали проявляться в ранее устойчивых и экономически развитых странах на отдельных рынках в течение отдельного времени.

Относительно недавние скандалы с компаниями "Пармалат" в Европе, "Энрон" в США, и, наконец, грянувший мировой финансовый кризис показали, среди прочего, что отсутствие учёта особен-

ностей оценки в этих ситуациях приводит иногда к катастрофическим последствиям.

Некоторые говорят о необходимости смены парадигмы экономики [5]. Пришло время пересмотра фундаментальных понятий. Одно из них – применяемые понятия стоимости.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Самая широко распространенная в настоящее время методология оценки основана на предположении о стабильности рынка объекта инвестиционной оценки (недвижимости или предприятия).

Это предположение имеет в качестве следствия понятие рыночной стоимости, в частности, в определении МСО [2], которую для простоты часто приравнивают к понятию справедливой стоимости Международных стандартов финансовой отчетности (МФСО).

Ещё пару десятилетий тому назад большинство оценок в мире было выполнено на основе рыночной стоимости [6].

В основе рыночной стоимости (market value) лежит концепция меновой стоимости (value in exchange), согласно которой продавец и покупатель решают обменять объект оценки на расчетную денежную сумму в дату оценки. Рыночная стоимость объекта оценки – это расчётная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен объекта оценки на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате хозяйственной сделки после проведения надлежащего исследования рынка, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомлённой, расчётливо и без принуждения [2].

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом при нормальном (то есть устойчивом) состоянии рынка, и предполагает продажу самому вероятному покупателю [7]. В наиболее авторитетном американском учебнике по оценке недвижимости [4] отмечается, что рыночная стоимость достигается тогда, когда "покупатель и продавец действуют расчётливо, будучи хорошо осведомлёнными, в своих целях", "обе стороны хорошо информированы или хорошо консультированы и действуют для наилучшего достижения своих интересов".

Очевидно, что определение рыночной стоимости предполагает информационную прозрачность рынка объекта оценки, которая позволяет его соответствующее исследование для достижения хо-

рошего понимания о последствиях предполагаемой сделки обмена. Кроме того, рыночная стоимость часто идентифицируется с равновесной ценой, возникающей при пересечении кривых спроса и предложения, расчёт которой требует, вообще говоря, наличия на рынке совершенной конкуренции. Иными словами, разумно сделать вывод, что вычисление рыночной стоимости возможно только в условиях равновесного (устойчивого) прозрачного конкурентного рынка.

СЛОЖНОСТИ В ПРИМЕНЕНИИ

Практически со времени формализации понятия рыночной стоимости в МСО в 1994 году отмечалась важность расширения этого понятия. Указывались недостатки при использовании цен продажи при оценке недвижимости. Но в целом ещё в начале века казалось, что приближение рыночной стоимости выглядит странным только для развивающихся рынков [8] с их непрозрачностью и, как следствие, невозможностью выполнения приведенных в определении рыночной стоимости условий.

Но последнее пятилетие изменяет ситуацию. Размышляя о причинах низкокачественной оценки со времен скандалов с компанией "Энрон" и т.д. до современного ипотечного кризиса, многие аналитики приходят к заключению, что, очевидно, устойчивые рынки существуют только в воображении, как достаточно абстрактная модель. Неоклассические представления о "совершенном рынке" и "рациональном поведении" его участников становятся предметом тщательного рассмотрения и пересмотра. В современном мире цены не определяются тем, что было прежде (затратный подход) или даже тем, что существует теперь (сравнительный подход), но будущими потребностями и ожиданиями покупателей и продавцов [9].

По этой ли причине или на основе интуиции, но клиенты все большего количества оценщиков (владельцы, покупатели, инвесторы), в том числе при оценке транспортных предприятий или логистических систем, интересуются не существующими условиями рынка, но его будущим. Принимая инвестиционное решение, они желают знать будущие доходы от использования объекта оценки. Иными словами, добровольный продавец и добровольный покупатель типично игнорируют рыночную стоимость, но интересуются какой-либо потребительской стоимостью.

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬСКАЯ СТОИМОСТЬ

Понятие потребительной стоимости – value in use (иногда в англоязычной литературе её также называют инвестиционной стоимостью, или ценностью - worth) известно. Потребительная стоимость – это стоимость конкретной собственности для конкретного пользователя при конкретном использовании (см., напр., [2]) и, следовательно, не связана с рынком. В бухгалтерии потребительная стоимость – это стоимость приведенных к текущей ситуации расчетных будущих потоков доходов, которая, по-видимому, явится результатом продолжительного использования актива и его продажи в конце срока полезной жизни (см. МФСО 5, приложение А).

Однако часто потенциального инвестора в недвижимость или предприятие не интересует стоимость в конкретном (текущем) использовании, но стоимость в самом выгодном использовании (наилучшее использование – highest and best use). В этом случае мы получаем новый тип потребительной стоимости, который называем "пользовательская стоимость" (user value) [10]. Она может быть определена следующим образом. Пользовательская стоимость - текущая стоимость будущих доходов объекта оценки в наилучшем использовании.

Основываясь на этом определении, просто устанавливается алгоритм вычисления пользовательской стоимости V . На первой стадии необходимо определить наилучшее использование объекта оценки. Далее следует спрогнозировать доходы от этого использования, включая возврат капитала путём продажи в конце использования. Наконец, следует предсказать изменения ставки капитализации дохода на рынке объекта оценки и привести рассчитанные на предыдущей стадии будущие доходы к дате оценки.

Для дискретного описания текущей отдачи от объекта оценки описанный выше алгоритм выразится формулой

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i_t)^t} + \frac{C_k}{(1+i_k)^n}. \quad (1)$$

Здесь C_t означает текущие доходы в момент t , а i_t – ставку капитализации, действующую на рынке объекта оценки в этот момент. В общем случае, если в конце экономической жизни объекта оценки n предполагается конечная продажа C_k , то она, в силу отличия величины конечного платежа от текущих потоков C_t , должна капитализироваться

по ставке i_k . Текущие потоки можно интерпретировать как проценты на первоначальную инвестицию, а конечный – как её возврат.

В случае непрерывности текущей отдачи формула (1) будет выглядеть следующим образом:

$$V = \int_0^n \rho(t) V(t) dt + \frac{C_k}{(1+i_k)^n}. \quad (2)$$

Здесь $\rho(t)$ представляет собой интенсивность дохода от даты оценки 0 до конца его экономической жизни n , а $V(t)$ – функцию приведения, вообще говоря, с переменной интенсивностью процентов $\delta(x)$:

$$V(t) = e^{-\int_0^t \delta(x) dx}.$$

Опыт показывает, что в современных условиях меняющихся рынков использование оценщиком пользовательской стоимости в качестве основания оценки инвестиционных объектов часто встречает большее понимание клиентов, чем вычисление рыночной стоимости.

Список литературы

1. Roulac S., Adair A., McGreal S. et al. Real estate value: creation and destruction // J. Property Investment & Finance. 2006. Vol.24. №6. P.474-489.
2. Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2009 / пер. с англ. – М.: Российское общество оценщиков, 2009. – 422с.
3. Трифионов Н.Ю. Особенности методологии оценки на развивающихся рынках // Современные вопросы оценки стоимости: сб. науч. и методич. трудов / под. общ. ред. Н.Ю. Трифионова. – Мн.: Белорусское общество оценщиков, 2005. С.11-16.
4. The Appraisal of Real Estate. 13th ed. – Chicago: Appraisal Institute, 2008. – 759p.
5. Сорос Дж. Новая парадигма финансовых рынков / пер. с англ. – М., 2008. – 415с.
6. Horsley G.J. Market value: the sacred cow // J. Property Valuation & Investment. 1992. Vol.10. №4. P.694-700.

7. Baum A., Mackmin D., Nunnington N. The Income Approach to Property Valuation. 4th ed. – L.: International Thompson Business Press, 1997. – 243p.
8. Trifonov N. The practice of appraisal in transition economies // The Appraisal J. 2002. Vol.LXX. №2. P.132-134.
9. Сейс С. и др. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности / пер. с англ. – М.: Российское общество оценщиков, 2009. – 503с.
10. Трифонов Н.Ю. Оценка собственности: от рыночной стоимости к пользовательской // Докл. НАН Беларуси. 2011. Т.55. №1. С.118-121.

УДК629.113.003.121

**КЛАССИФИКАЦИЯ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ,
КАК СИСТЕМООБРАЗУЮЩИЙ ФАКТОР
МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ ИХ СТОИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ЛОГИСТИЧЕСКОГО УЧЁТА**

В.Л. Шабека

Белорусский национальный технический университет

В контексте раскрываемого вопроса, прежде всего, следует определить содержания понятия классификации.

В наиболее универсальном смысле это системное описание и ранжирование на основе выявленного и принятого критерия (классификации) объектов исследования определенного направления научного знания или предметов производства определенной сферы профессиональной (предпринимательской) деятельности направленные на комплексное повышение эффективности функционирования названных сфер.

Классификация также является одним из общенаучных методов исследований, действительно исключительно широко применяемым в самых разнообразных научных направлениях. Наиболее ярким и образным примером её реализации, именно как метода, является опыт химика Д.И. Менделеева, приведший, в результате упорядочения знаний об известных химических элементах к открытиям нового, а именно Таблицы Менделеева.