

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Н.Г. Титова

Нижегородский государственный университет

Сущность стоимости недвижимости определяется с позиций трудовой теории стоимости, теории маржинализма и теории ренты. Представленные теоретические подходы могут рассматриваться как методологическая основа оценки стоимости недвижимости затратным методом, методом сравнения продаж и доходным методом. Результаты предварительной оценки являются объективной основой для формирования рыночной стоимости недвижимости. В практике рыночных отношений используются модификации видов стоимости: балансовая, страховая, залоговая, инвестиционная, для целей налогообложения и другие.

Формирование и развитие рынка недвижимости стало характерной чертой современного этапа рыночных преобразований в России. Изучение этого процесса имеет большое теоретическое и практическое значение. Недвижимостью считаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, а также объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых в пространстве практически невозможно без их разрушения или утраты своих функций. В условиях рыночных отношений недвижимость выступает в качестве товара. Особенность заключается в том, что недвижимые объекты могут одновременно рассматриваться как потребительские блага и как элементы инвестиций. Эта двойственность делает достаточно сложным определение стоимости объектов недвижимости.

Анализ стоимости и ее определение всегда имели принципиальное значение для экономистов. Сделаем попытку с точки зрения экономической теории, более четко определить сущность категории стоимость недвижимости и показать ее место в системе экономических характеристик недвижимости.

В научной, учебно-методической, специальной экономической литературе приводится достаточно много определений стоимости недвижимости, а также определений и классификаций ее разновидностей.

Теоретические исследования стоимости товара (мы рассматриваем недвижимость как товар) имеют богатую историю. Недвижимость, как и большинство товаров, является экономическим благом, т.е. потребность в ней не удовлетворяется в полной мере из-за экономической ограниченности ресурсов. Очевидно, что обеспечить возрастающее удовлетворение потребностей в недвижимости (например, в жилье) возможно только в процессе производства. Поэтому вполне закономерно, что формирование стоимости, ее величина и изменение рассматривалось экономической теорией во взаимосвязи с процессом труда. Обоснование роли труда, как субстанции стоимости, сделанное еще в работах А.Смита, позволяет применить основные положения трудовой теории стоимости для характеристики стоимости недвижимости. Разграничение, которое провел Адам Смит между потребительной и меновой стоимостью, имеет очень важное значение. Термин потребительная стоимость подчеркивает ценность товара, как полезной вещи. Однако меновая стоимость определяется только рынком, в процессе купли-продажи. Она является относительной в том смысле, что товар должен сравниваться, соизмеряться по затратам труда на другие товары на открытом рынке, где есть конкуренция.

Следует отметить, что стоимостным эквивалентом недвижимости является цена производства объекта нового строительства.

Рожденный в рамках трудовой теории стоимости подход к определению стоимости недвижимости через совокупные затраты труда на ее производство имеет право на жизнь и активно используется в современной практике. Однако он не может быть единственным, исключая другие.

Необходимо проанализировать, в какой степени суммарные затраты труда и определяемый на их основе стоимостной эквивалент соответствует полезности объекта недвижимости. В этой связи, возникает вопрос о степени удовлетворения потребности. Товар имеет стоимость только если он обладает полезностью, редкостью, и если у покупателя есть желание приобрести этот товар. Товар, который не обладает полезностью, или относительная полезность низка, не может иметь стоимости, поскольку именно полезность вызывает желание обладать товаром и мотивирует сделку купли-продажи.

Качественно новым этапом развития экономической теории и разработки методологии определения ценности товара стала маржиналистская теория. Основные положения ее заключаются в том, что: обмен совершается на основе эквивалентного соотношения полезностей обмениваемых товаров (а не затрат труда, как в трудовой теории стоимости); сама полезность является убывающей по мере удовлетворения потребности, главную роль при этом играет полезность дополнительной единицы потребляемого блага (она называется предельной). Существенным моментом маржиналистской теории является понимание полезности с учетом субъективных представлений потребителя. Абстрактной полезностью обладает любой товар (по определению), конкретная полезность определяется потребителем исходя из собственных предпочтений, привычек, вкуса. Именно это оказывается решающим фактором потребительского выбора.

С позиций теории предельной полезности можно объяснить мотивацию выбора того или иного объекта недвижимости со стороны покупателя. Потребитель формирует для себя определенный набор свойств и качеств, которыми должен обладать объект недвижимости, ранжирует свои предпочтения. Для недвижимости это прежде всего фактор местоположения, а также время и качество постройки, система коммуникаций, строительный материал, этажность, особенность планировки и т.д. Потребность эта должна быть объективно обоснована имеющейся информацией об аналогичных товарах, о сравнимых по данным параметрам сделках, а также экономических ограничениях. Важнейшая роль субъективного фактора в определении ценности недвижимости через полезность связана с множественностью тех характеристик, из которых формируется общая полезность, их сложной взаимосвязью и противоречивой динамикой. Единственным критерием ее реальной оценки является потребительская практика, сравнительный анализ проведенных аналогичных сделок. Убывание предельной полезности в полной мере характерно для недвижимости. Покупка второго, третьего аналогичного объекта увеличивая общую полезность, уменьшает предельную (дополнительную полезность) каждого последующего объекта недвижимости. Таким образом потребительский выбор влияет на уровень ценности объекта, тем самым формируя его стоимость.

Трудовая теория стоимости и теория предельной полезности взаимно дополняют друг друга подчеркивая разные подходы к определению стоимости. Однако этот процесс был не полным если не рассматривать недвижимость как фактор получения рентного дохода и влияние этого процесса на стоимость недвижимости.

Классики политической экономии А. Смит, Д. Рикардо, Ж.Б. Сэй положили начало теории ренты, рассматривая в основном земельную ренту. Современная концепция природной ренты и экономического механизма рентных отношений

обусловлена владением, распоряжением и использованием ресурсов отраслей, в которых действуют естественные рентообразующие факторы. Денежная земельная рента характерна для развитой системы рыночных отношений. В этой связи положения классиков политэкономии о сущности, видах и формах ренты, применимы и к современной системе земельных отношений.

В широком понимании рента есть доход, получаемый собственником земельного участка или владельцем различных видов недвижимости, не связанный с непосредственной предпринимательской деятельностью собственника. Ограниченный характер предложения земли и объектов «привязанных» к земельным участкам т.е. недвижимости обуславливает наличие экономической ренты. Доход владельца земельного участка формируется в зависимости от факторов естественного плодородия и местоположения (дифференциальная рента I рода) и искусственного плодородия, через дополнительные вложения капитала (дифференциальная рента II рода). Для объектов недвижимости (зданий, строений) принципиальное значение имеет дифференциальная рента I рода по местоположению, т.н. транспортная рента. И земельные участки и объекты недвижимости (они главным образом сосредоточены на городских территориях) представляют собой вещественную форму капитала — материальный актив, использование которого предполагает устойчивый поток доходов. Следовательно, при определении стоимости недвижимости, необходимо учитывать положения теории ренты, определяющие сущность, содержание и процесс формирования особого вида дохода — дохода от собственности.

Рассмотренные выше теоретические подходы к определению стоимости (через определение совокупных затрат труда на создание объекта недвижимости; через сравнительный анализ предельных полезностей аналогичных объектов недвижимости; через определение уровня доходности объекта на основе теории ренты) послужили методологической основой для разработки методов оценки рыночной стоимости недвижимости.

В отличие от потребительских товаров недвижимость это особый объект (длительность создания, многочисленность используемых ресурсов, пространственное соизмерение, многообразие способов использования и т.д.) и объективная оценка его стоимости представляет из себя сложный процесс, требующий работы профессионалов.

В теории выделяют три метода оценки рыночной стоимости объектов недвижимости:

1. Затратный метод оценки (подход к оценке по затратам) базируется на сравнении стоимости строительства объекта недвижимости, аналогичного объекту оценки, со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость воссоздания объекта оценки, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или прав на него).

2. Метод прямого сравнения сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с объектом оценки по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят. Данный подход к оценке стоимости исходит из предпосылки, что рынок установит рыночную стоимость для объекта оценки тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

3. Доходный метод оценки рыночной стоимости основывается на принципе ожидания, который может быть сформулирован так: стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Настоящий подход применяется при оценке объектов доходной недвижимости. Расчет

осуществляется двумя способами: способом прямой капитализации или способом капитализации доходов.

Правомерность всех теоретических подходов к определению рыночной стоимости обуславливает необходимость всестороннего стоимостного анализа недвижимости. Поэтому оценка рыночной стоимости предполагает взаимодополняющее использование всех методов оценки, что наиболее полно отражает характер оцениваемой собственности и вероятные условия, при которых данная собственность продавалась бы на открытом рынке. Результатом анализа и расчетов будет оценочная стоимость недвижимости. С точки зрения предложения оценочная стоимость может учитывать доходность, местоположение, уровень развития инфраструктуры, а также инфляционную составляющую. Оценка стоимости с точки зрения спроса основана на учете тех же факторов, но и проектов и направлений использования, имеющихся у покупателя.

Таким образом, оценка стоимости недвижимости является первым этапом и основой для формирования экономических отношений, которые складываются вокруг недвижимости как товара.

Наибольшее значение для собственника имеет определение рыночной (оценочной) стоимости имущества, поскольку рыночная стоимость является базой, на основании которой вырастает все многообразие расчетных видов стоимости, продиктованных разнообразием рыночных отношений.

Рыночная стоимость недвижимости является результатом объективного анализа достоверной экономической информации об объекте и рыночной среде. Объективная оценка позволяет определить величину стоимости при наиболее эффективном варианте использования объекта. Поэтому большинством авторов подчеркивается, что рыночная стоимость это наиболее вероятная величина денежного эквивалента стоимости объекта. Рыночная стоимость — это расчетная, гипотетическая величина, та субстанция, которая определяет основу рыночной цены. Рыночная цена — денежный эквивалент стоимости объекта недвижимости, который формируется конкретной ситуацией на рынке в данное время, в данном месте, в условиях конкретной сделки. Рыночная цена — это цена равновесия, которая определяется спросом и предложением на рынке и представляет собой сумму, уплаченную при конкретной сделке. Для того чтобы рыночная цена точно отражала рыночную стоимость, необходимо чтобы выполнялся целый ряд условий: рынок должен быть совершенно конкурентным, участники сделки должны вести себя экономически рационально, должна быть абсолютно доступна рыночная информация, не должны влиять внешние, не относящиеся к сделке факторы. Такие условия возможны. Но в реальной действительности слишком большую роль играют спрос и предложение на рынке в конкретной ситуации и переплетение влияний различных групп внешних и внутренних факторов. Поэтому несовпадение по величине и по содержанию категорий рыночная стоимость недвижимости и рыночная цена недвижимости, на наш взгляд, объективно и обосновано.

На практике используются различные модификации рыночной стоимости. Эти категории сформировались в практике экономических, юридических, финансовых отношений, в зависимости от целей и особенностей сделок.

В экономической специальной литературе выделяют балансовую, залоговую, страховую, инвестиционную, ликвидационную стоимости, стоимость для целей налогообложения и др.

Определенный уровень развитости рыночных отношений реальной экономики характеризуется своим спектром применяемых экономических категорий. Много-

образе определений стоимости не вызывает методологических ошибок, если прослеживается их системность и теоретическая аргументированность. Сложность и многогранность использования недвижимости, как товара дает этому объяснение.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. — М., 1996.
2. Горемыкин В., Бугулов Э. Экономика недвижимости. — М., 2002.
3. Гранова И.В. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательский дом Питер, 2001.
4. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. — СПб., 2000.
5. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. — М.: Экзамен, 2000.
Федотова М.А. Оценка недвижимости. — М.: Экмос, 2000
6. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело, 1997.