

Н. Ю. Трифионов  
почётный оценщик Республики Казахстан  
Белорусское общество оценщиков, г. Минск

## ЭВОЛЮЦИЯ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Приступая к работе, оценщик должен ясно представлять своё задание. В Евразийских стандартах оценки стоимости (ЕСОС) [3, 11], разработанных, в том числе, с участием казахстанских оценщиков в рамках Совета объединений оценщиков Евразии и гармонизированных с Международными стандартами оценки (МСО) [17], конкретизировано, что это основание оценки включает в себя ряд обязательных элементов: объект оценки, цель оценки, соответствующий этой цели *вид определяемой стоимости* и денежную единицу, в которой определяется стоимость объекта оценки. Дата оценки может подразумеваться, но во избежание недоразумений рекомендуется согласовать её с заказчиком. Вид определяемой стоимости должен соответствовать объекту и цели оценки, так как различные виды стоимости одного и того же объекта оценки могут существенно отличаться, как по методам их расчёта, так и по величине.

Понятие стоимости относится к числу фундаментальных экономических категорий. В процессе своего развития экономическая и оценочная наука выработала достаточно много видов стоимости.

### Происхождение стоимости

Чтобы разобраться в видах стоимости, рассмотрим причины появления стоимости вообще. В экономической науке не сложилось достаточно определённого понимания этого явления (см., напр., [2]). Трудовая теория стоимости была заложена классической экономической школой в работах А. Смита [8], Д. Рикардо [20], который, по-видимому, впервые указал на зависимость стоимости от редкости товара, и, позднее, в трудах К. Маркса [5]. В рамках этой теории было сформулировано представление о первичных факторах производства (земля, труд, капитал), сумма затрат на которые определяют стоимость продукта производства. Альтернативой выступили работы австрийской экономической школы [1], разработавшие, в том числе для объяснения природы стоимости, теорию предельной полезности [22]. В них были сформированы основы доходного подхода к оценке. Также, в противопоставление классической экономической теории, утверждалось, что затраты не определяют стоимость, а напротив, сами определяются стоимостью [18]. История развития понятия стоимости обсуждается в обзоре [14]. В настоящей статье изложена эклектическая сводка представлений о стоимости неоклассической экономической школы, восходящая к [6]. Она распространена в оценочной практике, хотя и подвергается критике (см., напр., [4, 19]).

Считается, что действуют три независимых *причины возникновения стоимости: полезность, редкость и затраты*. Первая причина – полезность объекта оценки. Оцениваемый объект будет обладать стоимостью, только если он приносит пользу. Под полезностью объекта оценки понимается его способность содействовать благосостоянию или удовлетворять какую-нибудь человеческую потребность. В этом случае стоимость выступает как мера полезности. Именно с этой точки зрения стоимость описывается при расчёте её с помощью доходного подхода.

Вторая причина возникновения стоимости – редкость (нехватка, недостаток) объекта оценки. Если оцениваемый объект общедоступен, то есть за него не надо платить, то он не имеет стоимости. Для возникновения стоимости необходимо, чтобы потребность в объектах подобной полезности превышала их наличие. В значительной мере эта точка зрения отражается рынком и используется при расчёте стоимости с помощью сравнительного подхода.

Третья причина возникновения стоимости связана с созданием самого объекта оценки, что требует определённых общественно необходимых затрат труда. В этом случае стоимость выступает в качестве мерила этих затрат, которые нужны для создания объекта оценки или другого объекта такой же полезности и редкости. С этой точки зрения стоимость описывается при расчёте её с помощью затратного подхода.

Все эти причины действуют одновременно. А. Маршалл, первый по времени из нобелевских лауреатов, чьи работы связаны с оценкой стоимости, ярко описал это явление [6]: «Мы могли бы с равным основанием спорить о том, регулируется ли стоимость полезностью или издержками производства, как и о том, разрезает ли кусок бумаги верхнее или нижнее лезвие ножниц».

Стоимость должна быть выражена в определённой денежной единице (например, в тенге, белорусских или российских рублях, долларах США и т.д.) Поэтому на изменение стоимости могут оказывать влияние как изменение свойств объекта оценки (или отношение к нему людей), так и изменение ценности денежной единицы измерения стоимости объекта оценки.

### **Меновые стоимости**

Для того, чтобы перейти к определениям различных видов стоимости, используемых в оценке, в соответствии с экономической традицией, разделим их на два обширных класса [13]: меновые стоимости и потребительные стоимости.

*Меновая стоимость* – это расчётная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен объекта оценки на дату оценки. Этот класс видов стоимости связан с рынком и условиями обмена на нём. Эти стоимости определяют расчётный денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на объект оценки. Предполагается, что переход объекта из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-нибудь изменений цены сделки. Детализация условий обмена объекта оценки на денежную сумму

(так называемые квалификаторы) определяет конкретный вид меновой стоимости.

**Потребительная стоимость** – это расчётная денежная сумма, которую заплатил бы потребитель полезности, связанной с объектом оценки, на дату оценки. Этот класс видов стоимости представляет собой стоимость, которую конкретный объект оценки имеет для конкретного пользователя и, вообще говоря, при конкретном использовании. Видно, что этот класс стоимостей связан с рынком в меньшей мере. Эти стоимости определяют расчётный денежный эквивалент, отражающий представление потребителя о ценности (полезности) объекта оценки, в том числе связанных с ним имущественных прав.

До настоящего времени наиболее часто оценщики использовали рыночную стоимость (англ. - *market value*). Так говорит исследование [16], проведенное в конце прошлого века. Понятие рыночной стоимости для нужд оценки начало формироваться с начала прошлого столетия, главным образом в США [15]. Существует достаточно большое количество более или менее эквивалентных определений рыночной стоимости, но наиболее общепринятым считается определение, приведенное в МСО [17]. Приводим его ниже.

**Рыночная стоимость** – это расчётная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен объекта оценки на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомлённой, расчётливо и без принуждения. Считается, что рыночная стоимость объекта оценки отражает его **наилучшее использование**.

Традиционное представление о том, что рыночная стоимость – это стоимость объекта оценки в его наилучшем использовании претерпело изменение при распространении этой концепции на развивающиеся рынки постсоциалистического пространства. В последние два десятилетия постепенно сформировалось такое понятие, как **рыночная стоимость в текущем использовании** (см., напр., в белорусских стандартах [10]), суть которого в том, что оценивается стоимость объекта в том состоянии и уровне использования, которое существует на дату оценки. Конечно, величина рыночной стоимости в текущем использовании ниже, чем величина рыночной стоимости в наилучшем использовании, если текущее использование не наилучшее.

Суммируем основные предположения в основе определения рыночной стоимости. Во-первых, объект оценки, то есть товар, торгующийся на рынке, считается однородным (так наз. «биржевой товар», стоимость которого пропорциональна его количеству, такой как зерно, нефть и т.п.). Во-вторых, рынок считается открытым, т.е. нет никаких препятствий правового, финансового или иного характера для появления новых участников (покупателей и продавцов) или ухода с него. В-третьих, участников рынка объекта оценки столь много, что никакой отдельный существенно не влияет на

его стоимость. В-четвёртых, все участники полностью осведомлены и расчётливы.

Видно, что ни на каком реальном рынке эти предположения не могут быть выполнены. Отметим, что реальный рынок не является полностью конкурентным, что существенно для установления равновесных рыночных цен. Определяя рыночную стоимость, оценщик обычно предполагает уровень конкуренции, типичный для рынка объекта оценки.

### **Потребительные стоимости**

Среди потребительных стоимостей выделяется инвестиционная стоимость. **Инвестиционная стоимость** (англ. - *investment value*) представляет собой стоимость объекта оценки для конкретного владельца или потенциального владельца с учётом их индивидуальных инвестиционных или операционных целей [17]. Она отражает выгоды, получаемые от конкретного способа владения объектом оценки, и поэтому не связана с рынком.

Зачастую именно различие между инвестиционной стоимостью объекта оценки и его рыночной стоимостью побуждают покупателей и продавцов выходить на рынок. Бухгалтерские стандарты [7] в своём Приложении А прямо дают рекомендацию по определению её величины: это приведенная стоимость расчетных будущих потоков денежных средств, ожидаемых от продолжающегося использования актива и от его выбытия в конце срока полезного использования. В этом определении неявно предполагается, что использование происходит в текущем состоянии актива, то есть **в текущем использовании**.

В последнее время, в связи с мировым финансовым кризисом, предпринимаются попытки уйти от традиционных представлений равновесного рынка. Говорится даже о необходимости смены парадигмы экономики [9]. В соответствии с этими тенденциями, а также отвечая текущим запросам инвесторов, решается задача найти виды стоимости, адекватные современному неравновесному состоянию рынков. В качестве одного из вариантов развития понятия стоимости было предложено [12, 21], взяв за основу концепцию потребительной стоимости, приблизить её к рынку. Для этого предполагается, что объект оценивается не при существующем его использовании, а при гипотетическом использовании, обеспечивающем его максимальную стоимость, то есть **в наилучшем использовании**. Этот вид стоимости получил название пользовательская стоимость (англ. - *user value*). **Пользовательская стоимость** объекта оценки – это текущая стоимость будущих доходов от объекта оценки при его наилучшем использовании.

Видно, что различие между инвестиционной и пользовательской стоимостями такое же, как и между рыночной стоимостью в текущем использовании и рыночной стоимостью: во вторых членах этих пар объекты оценки рассматриваются в наилучшем использовании.

Чем более развит рынок объекта оценки и чем более он стабилен, тем более справедливым будет определение рыночной стоимости. В то же время,

чем более объект оценки инвестиционен, то есть капиталоемок и предназначен для извлечения дохода, тем более справедливо применение видов потребительной стоимости, в частности, пользовательской стоимости.

### Список используемых источников

1. Австрийская школа в политической экономии / К. Менгер, Е. Бём-Баверк, Ф. Визер. – Москва: Экономика, 1992.
2. Дэн А. История эканамічнай думкі. – Мінск: Тэхналогія, 1996. – 733 с.
3. Евразийские стандарты оценки стоимости 2014. – Минск: СОО Евразии, 2014. – 12 с.
4. Киннард В. Новое мышление в теории оценки недвижимого имущества // Вопросы оценки. – 2008. – №1. – С.2-9.
5. Маркс К. Капитал: Т.3. – Москва: Политическая литература, 1950. – 928 с.
6. Маршалл А. Принципы экономической науки. Т.1-3. – Москва: Прогресс-Универс, 1993.
7. МСФО 5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 25.11.2011 № 160н. Изменения и дополнения: на 18 июля 2012 г., на 2 апреля 2013 г.)
8. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. – Москва: Эксмо, 2007. – Серия: Антология экономической мысли. – 960 с.
9. Сорос Дж. Новая парадигма финансовых рынков. – Москва: Манн, Иванов и Фербер, 2008. – 415 с.
10. СТБ 52.0.01-2011. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения. – Минск: Государственный комитет по стандартизации Республики Беларусь, 2011. – 26 с.
11. Трифонов Н.Ю. Евразийские стандарты оценки стоимости – инструмент интеграции // Вестник Национальной инженерной академии Республики Казахстан. – 2015. – №2(56). – С.88-90.
12. Трифонов Н.Ю. Оценка собственности: рыночная и пользовательская стоимость // Докл. Нац. акад. наук Беларуси. – 2011. – Т.55. – №1. – С.118–121.
13. Трифонов Н.Ю. Теория оценки стоимости: учебное пособие. – Минск: Вышэйшая школа, 2017. – 208 с.
14. Dobb M. Theories of value and distribution since Adam Smith. Ideology and economic theory. – Cambridge: Cambridge University Press, 1973. – 295 p.
15. Hanson P. The meaning of value // The Appraisal Journal. – 1933. – July. – P.289-297.
16. Horsley G.J. Market value: the sacred cow // Journal of Property Valuation & Investment. – 1992. – Vol.10. – №4. – P.694-700.
17. International Valuation Standards 2017. – London: International Valuation Standards Committee, 2017. – 115 p. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки 2017. – Москва: Российское общество оценщиков, 2017. – 157 с.)

18. McKnight D. The Value theory of Austrian School // The Appraisal Journal. – 1994. – July. – P.370-374. (Рус. пер.: Дуглас МакНайт. Теория стоимости Австрийской экономической школы // Вопросы оценки. – 2009. – №2. – С.2-6.)
19. Pearson A. Body of Knowledge for Appraisers // The Appraisal Journal. – 1988. – October. – P.370–376. (Рус. пер.: А. Пирсон. Набор знаний, необходимых оценщикам // Вопросы оценки. – 2008. – №4. – С.2-8.)
20. Ricardo D. The Works and Correspondence of David Ricardo. Vol. 1 Principles of Political Economy and Taxation. – Indianapolis: Liberty Fund, 2005.
21. Trifonov N. Modern condition: market value or user value? // Book of Abstracts and Programme, 17th Annual European Real Estate Society conference, 23-26.06.2010. – Milan: SDA Bocconi, 2010. – P.218.
22. Wieser F.F. von. Die Theorie des Wertes. – 1891. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mises.de>, свободный. – Загл. с экрана.