

О ЦЕНЕ, ЗАТРАТАХ И СТОИМОСТИ*

Ключевые слова: цена, стоимость, затраты, экономика, концепция времени, оценочная деятельность, подходы к оценке

Аннотация

Рассмотрены экономические понятия цены, затрат и стоимости в том виде, в каком они применяются в экономике недвижимости и, в частности, в практике оценки. В нем также представлены традиционные подходы сравнения продаж, затрат и капитализации доходов, основанные на этих понятиях. Экономическое поведение человека пересматривается с использованием пространственно-временной привязки, которая объективно улучшает наше традиционное понимание цены, затрат и стоимости, а также традиционные подходы к оценке.

Четкое понимание и дифференциация цены, затрат и стоимости имеет основополагающее значение как в экономике недвижимости, так и в общей экономической теории. В своих практических заданиях специалисты по оценке обычно анализируют и высказывают мнение о рыночной стоимости недвижимости с помощью применения трех традиционных подходов: подхода сравнения продаж, подхода затрат и подхода капитализации доходов.

Хотя применение одного или нескольких из этих подходов может быть более подходящим для целей оценки и типа недвижимости, теоретические основы рекомендуют, чтобы они совпадали. Однако оценщики часто сталкиваются с различиями в своих оценках рыночной стоимости, которые иногда бывают очень значительными. Когда это происходит, отклонение становится важным тестом, требующим дополнительного внимания к истинной сути цены, затрат и стоимости. К сожалению, специалисты по оценке не используют эти возможности для рассмотрения сущностной природы цены, затрат и стоимости, вместо этого полагаясь на преобладающий подход к оценке и существующие механические определения.

Определения цены, затрат и стоимости в практике оценки недвижимости исторически заимствованы из экономической науки, которая берет свое начало в спорах об этих понятиях между различными школами мысли. Трудно винить профессионалов в том, что они не видят истинной сути этих понятий в своих оценках рыночной стоимости, поскольку сами экономисты не разобрались в различии между ценой, затратами и стоимостью. На самом деле, обширная соответствующая литература скорее сбивает с толку, чем просвещает в отношении определений этих понятий — см., например, [1–5].

Экономисты предпочитают использовать цену в качестве заменителя стоимости и затрат. Это предпочтение зародилось в середине двадцатого века, когда неоклассическая школа экономики объединила законы полезности, спроса и предложения в единую теорию цен. До этого были очень содержательные дебаты по теории стоимости, а также по теории затрат (издержек)¹.

Сегодня теория стоимости стала кратким символическим объяснением в экономических справочниках, в то время как теория

* Оригинал статьи: Ozdilek U. (2010), On price, cost, and value, *Appraisal Journal*, Jan 1, <https://www.thefreelibrary.com/On+price%2c+cost%2c+and+value.-a0220765047>, https://studyres.com/doc/5677906/on-price--cost--and-value_ Перевод статьи для журнала «Вопросы оценки» выполнен А.А. Слуцким.

¹ Теория издержек пережила свои славные дни в девятнадцатом веке в классической школе экономики вместе с идеей распределения богатства между затратными агентами производства.

затрат сохранилась как обычная суммирующая переменная в уравнениях, часто используемая с несколькими описательными модификаторами, такими как производственные затраты.

Практика оценки недвижимости и экономическая теория в целом страдают от отсутствия четкого различия между понятиями цены, затрат и стоимости, вызванного неточностью формулировок, множественностью определений и расхождением концепций в рамках областей исследования [6].

Это приводит к трудностям при реализации различных подходов к оценке рыночной стоимости, основанных на этих понятиях. Эта статья фокусируется на этих концепциях и пытается четко и объективно разграничить их с помощью психологической пространственно-временной привязки, как это ощущается и применяется в практике недвижимости. Обсуждение также направлено на улучшение нашего понимания подходов к оценке, которые они обосновывают.

ПОНЯТИЕ ВРЕМЕНИ В ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЕ

Экономисты признают роль и важность времени, но концепцию времени специально никто не изучал, за исключением Кейнса, Хайека, Хикса и фон Мизеса [7–10].

Джон Мейнард Кейнс признавал роль времени, особенно в том, что касается трудности оценки вещей, основанной на неопределенности будущего.

Хайек и фон Мизес отметили, что современная экономическая теория не может правильно учитывать измерение времени, особенно в отношении процесса принятия индивидуальных решений, который происходит во времени.

Хикс выделил два вида экономических моделей: модели, которые включают время в качестве параметрической переменной (причинное или логическое время) и модели, в которых экономическая деятельность происходит во времени (реальное или историческое время [11]²).

В его причинно-следственной форме время обладает характеристиками математической переменной, иногда представленной индексом t в уравнениях. Это абстрактное представление времени иногда подвергается критике, потому что авторы, чтобы обеспечить состояние равновесия, аппроксимируют реальное время, предполагая, что все происходит одновременно [12–14]³.

² В экономике ортодоксальные неоклассические модели работают с причинно-следственным временем, в то время как политические экономисты обычно рассматривают историческое время.

³ В литературе в моделях причинно-следственного времени различают два типа анализа: статические и динамические. Если все переменные видны в один и тот же момент времени, то используется статический

В то время как причинное время — это, по сути, механическая концепция, историческое время рассматривается как естественно социальное и поведенческое. Хикс, Самуэльсон и Шумпетер считаются первыми экономистами, которые подчеркнули важность исторического времени [16–18].

Исторический ход времени представляется как однонаправленная последовательность необратимых событий, ведущая к нарастанию неопределенности. В этой версии роль времени в экономической теории представлена как биологическая по своей природе, а не как производная или параллельная ньютоновской физике.

В своей недавней подборке статей, посвященных элементам времени в экономике, Заманьи и Альярди изучили методологические проблемы интеграции времени в причинно-следственные модели [19].

Годе и Пфайфе привлекли внимание к различным методологиям прогнозирования будущего в стратегическом управлении [20, 21].

Моргенштерн, Кнорр и Хайсс проанализировали классическую методологию прогнозирования в рамках субъективного анализа (субъективные или качественные модели, такие как анализ Delphi или сценарный анализ), причинно-следственного анализа (в основном регрессионный анализ) и анализа временных рядов (в основном анализ тенденций) [22].

Ранее Розенштейн-Родан [23] признал методологические проблемы элемента времени:

- 1) в экономический период деятельности,
- 2) в качестве потребляемого товара или услуги (нехватка времени),
- 3) в скоростях корректировки между спросом и предложением⁴.

Дискуссии, связанные с дефицитом времени, распределением времени или временными предпочтениями, охватывают значительный объем экономической литературы. Дефицит времени как ресурса означает, что его следует экономить, чтобы снизить затраты производства [27, 28].

Эти проблемы были хорошо известны в промышленности и рассматривались Генри Фордом, Джоном Кеннетом Гэлбрейтом и Фредериком Уинслоу Тейлором [29–31].

Управление временем является жизненно важным источником конкурентного преимущества в оптимизации затрат, например, более быстрых и новых продуктов, составления бюджета времени и прогнозирования, а также ана-

анализ. Динамический анализ — это версия статической модели общего равновесия, за исключением того, что количество товаров и уравнений равновесия было умножено на количество рассматриваемых моментов времени. Хороший пример можно найти в [15].

⁴ Некоторые авторы также обратили внимание на трудности сравнения концепции времени в разных культурах и возрастных группах, например, различия в нормах сбережений между молодыми и пожилыми людьми; см. [24–26].

лиза временных рядов. Экономия времени в экономическом процессе признается благодаря большому вкладу Бём-Баверка в теорию капитала и процента [32].

Он подчеркнул, что при прочих равных условиях люди оценивают нынешние товары более высоко, чем будущие товары с аналогичными характеристиками. Этот принцип временного предпочтения лежит в основе требования о том, чтобы продукты с будущей предельной стоимостью были дисконтированы до их текущей стоимости.

ВОСПРИЯТИЕ ВРЕМЕНИ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ

Время является центральной проблемой физики точно так же, как стоимость — в экономике. Любая попытка дать окончательное определение понятию времени приводит к путанице.

Существует два основных способа рассмотрения времени: космологический и ментальный/психологический.

Первое, космологическое время — это нечто не зависящее от человеческого восприятия, используемое в основном для изучения, например, общего увеличения энтропии Вселенной или экспериментов физиков по теории относительности. Это определение менее актуально для повседневной жизни, в которой функционирует экономика.

Но второе — ментальное время — относится к человеческому восприятию, и его более уместно использовать для изучения экономического мира.

Наиболее четкое признание и описание роли ментального времени в экономической теории содержится в трудах австрийской школы экономики, особенно в трактате фон Мизеса «Человеческое действие» [10].

По его мнению, время глубоко формирует экономическое поведение человека. Благодаря молчаливому знанию о быстротечности времени и последовательности идей и действий люди остро осознают необратимость своей жизни. Это состояние «хронестезии» (термин, используемый Тулвингом) [33] позволяет человеку постоянно осознавать постоянное стремление к личным интересам в повседневном существовании, от бессознательных до самых запланированных действий.

Поскольку люди не могут делать или иметь все, что они хотят, все их естественное поведение включает в себя суждения и оценки. Это процесс сравнения и ранжирования среди возможных вариантов. Выбор подразумевает изменение, и его можно определить как неопределенный результат оценки, проявляющийся в

действии или бездействии. Решения о выборе альтернативы и осуществлении действия для того, чтобы сделать или обладать чем-то с меньшей неопределенностью, требуют личных знаний или опыта. Экономическая хроместезия — осознание экономического прошлого и потенциального будущего — в конечном счете приходит из опыта.

Согласно Коржибскому, сознание времени с возникновением действий (изменений) связано во времени [34]⁵.

В его объяснении и в соответствии с дискуссиями о стоимости и понятии собственности Кэнона [35] человеческий мозг рассматривается как «хронофакторизованный» орган, обладающий способностью накапливать знания и передавать их будущим поколениям.

Как концепция разума, время субъективно переживается каждым индивидуумом через поток событий, которые происходят раньше, присутствуют (мгновенно) и позже. Потребности индивида предполагают возможность удовлетворения, и совокупность этих возможностей приводит к его представлению о будущем. Ощущение длительности и «хроносвязи» времени возникает всякий раз, когда текущая ситуация заставляет человека соотносить ее либо с прошлым опытом по памяти, либо с желаемыми будущими ситуациями по ожиданию.

Настоящее, по сути, мимолетно, будучи представлено как постоянная точка, отделяющая прошлое от будущего. В тот момент, когда кто-то сознательно исследует нечто, это нечто уже в прошлом. Невозможно постичь настоящее, не соотнеся его с предшествующим ему прошлым. В этой ментальной концепции течение времени и его продолжительность измеряются не механическим тиканьем часов в линейном прогрессе, а интенсивностью и плотностью индивидуального жизненного опыта. Кроме того, индивидуальное экономическое поведение зависит от совокупного поведения в обществе [36, 37].

Это подразумевает, что существует как индивидуальное, так и коллективное измерение ментального времени, каждое из которых влияет на другое.

РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ЦЕНОЙ, ЗАТРАТАМИ И СТОИМОСТЬЮ

Неоклассическая школа экономики утверждает, что субъективные мотивации индивидов формируются их «всеобщим ожиданием буду-

⁵ В своей классификации жизни Альфред Корзубски определил растительность как связывающую энергию через осознание и контроль энергии, животных как связывающих пространство через его осознание и контроль пространства, а нас, людей, как связывающих время и пространство через наше осознание и контроль времени.

щих удовлетворений». Это признание времени в будущем, в некотором роде, также охватывает роль времени в прошлом и настоящем. Но со времен господства теории цен экономика предвзглянула одностороннее положение во времени, когда все происходит одновременно. Однако в этой статье рассматривается сосуществующее трехстороннее измерение времени — прошлое, настоящее и будущее, — которое формирует экономическое поведение человека и предполагает не только идею цены, но также идею затрат и стоимости, занимающих различные области ментального времени.

Согласно фон Мизесу, экономический агент воспринимает время как бесконечное число моментов, связанных друг с другом. Экономический агент живет и действует в настоящем, в данном месте, вспоминая моменты, которые прошли, и предвосхищая моменты, которые должны наступить. Это базовый набор концепций для динамического понимания ментального времени, которое является прошлым (до), настоящим (одновременным) и будущим (после). Этот хронологический аспект экономического поведения будет использован здесь, чтобы помочь различить различную природу цены, издержек и ценности.

На рис. 1 используется адаптация пространственно-временного представления Стивена Хокинга, чтобы показать, что цена, затраты и стоимость сосуществуют, но занимают разные области ментального пространства-времени: прошлое, настоящее и будущее [38].

На рис. 1 границы конических областей между настоящим и будущим или между настоящим и прошлым представляют пределы человеческой деятельности на конкретном рынке для данного продукта. Более конкретно, область за пределами этих областей не находится в сознании экономического поведения на этом рынке. В данном пространстве и в конкретный момент времени в индивидуальном экономическом поведении существует

только одно возможное действие, которое можно наблюдать, за которым следуют другие более или менее запланированные действия. Результат действия находится в настоящий момент, в связи с регионами прошлых и будущих действий. Расширение временного и пространственного конуса через будущее (или прошлое) этого рынка будет означать больше возможных действий или событий. Непрерывная линия стрелы времени из прошлого в будущее описывает ее необратимость и суждения о полезности каждого экономического агента как со стороны спроса, так и со стороны предложения. В пространстве мы можем двигаться в любом направлении или любым другим способом; но реальное время просто движется вперед, никогда назад.

Абстрагируясь от этого представления, можно использовать термины «прошлая цена», «текущая цена» или «будущая цена».

Часто можно услышать устное или увидеть письменное использование цены и стоимости вместе в таких формулировках, как «цена — это стоимость...» или, более того, «цена — это затраты стоимости...». Но из-за своего объективного и эмпирического содержания цена относится только к прошлой области рынка. Цена — это наблюдаемое явление, которое имеет отношение к практическим сделкам на рынке. Одной из характеристик цены является то, что она возникает в результате взаимодействия и процесса обмена между агентами спроса и предложения. Цена развивается из стоимости; это не стоимость и не затраты, каждая из которых имеет индивидуальное содержание. Роль времени в цене проявляется в принципе ретроспективного анализа экономического поведения посредством использования цен в качестве эталонов. Для экономических агентов цены являются достаточно надежными показателями или прошлыми ссылками для оценки стоимости в настоящее время и ожидаемой стоимости в будущем.

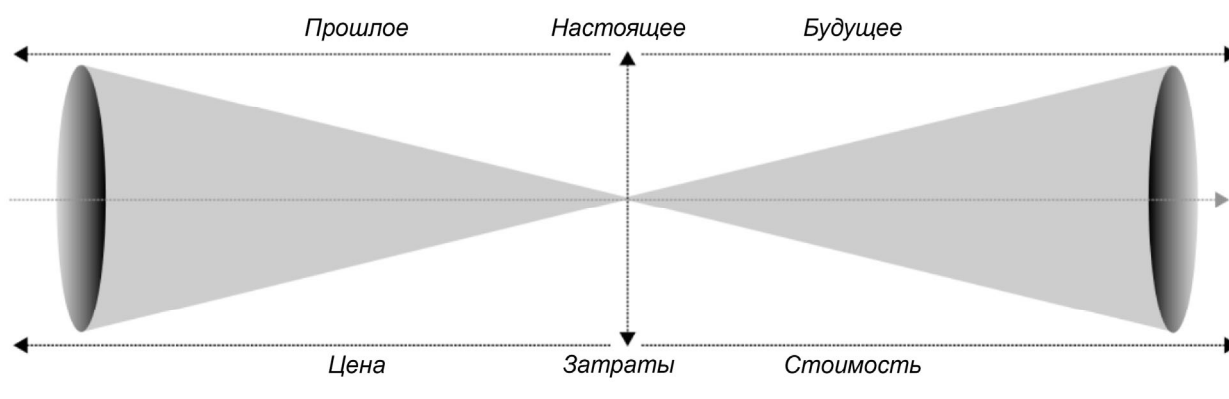


Рис. 1. Расположение цены, затрат и стоимости во времени

Так же, как и в случае с ценой, для обозначения стоимости используется множество терминов. Стоимость также можно увидеть в прошлых, настоящих или будущих областях с несколькими квалификациями. Однако ясно, что все экономические расчеты имеют дело с будущим ожиданием удовольствия или прибыли, а **стоимость — это будущее**. Хотеть — это всегда хотеть будущего. Если бы мы ничего не ожидали от будущего, то будущее не имело бы никакого смысла. Обычно экономическая литература определяет стоимость в смысле важности и ценности (worth) вещей. В отличие от цены, стоимость принимается как принимающая форму индивидуального мнения, а не как наблюдаемый факт. Стоимость — это источник затрат и цены, и она не поддается исчислению. Поскольку будущее содержит в себе измерение проекции, роль времени в стоимости проявляется в принципе прогнозирования экономического поведения.

Место, которое затраты занимают в этом представлении, является точной точкой времени и пространства, отделяющей цену от стоимости. Их место относится к доступности информации о затратах в текущем состоянии рынка и в точный момент принятия решения в экономическом поведении человека. Затраты продукта или услуги — это объективное явление, которое фиксировано в настоящий момент и доступно на рынке с точки зрения суммы их приобретения или в единицах затрат ресурсов, необходимых для его производства. Перед обменом между агентами спроса и предложения, в ходе которого определяется цена, затраты продукта будут сопоставлены в настоящем в соответствии с личными стоимостями агентов и наблюдаемыми ценами на аналогичные продукты. Затраты также имеют индивидуальное содержание, которое представляет собой идею боли, жертвы или отказа от чего-либо в обмен на объект. Роль времени в затратах проявляется в рамках принципа «синхронизации» в определенном месте и в определенный момент в настоящем, когда в экономическом поведении сталкиваются как знание прошлых цен, так и ожидание будущих выгод от одного и того же продукта.

Понятие рыночной стоимости (MV), описанное в следующем разделе, не является изолированной ценой, затратами или стоимостью. Рыночная стоимость оценивается на основе данных, относящихся к каждому из этих понятий. Различия в оценках рыночной стоимости сходятся к нулю, когда они тесно связаны и полностью признаны. Они всегда сосуществуют в каждой транзакции и обычно присутствуют в разных пропорциях. В случае недавно построенных объектов недвижимости эти пропорции иногда могут быть близкими или даже эквивалентными; однако эмпирических доказательств этого нет.

Очевидно, что личные оценки не обязательно соответствуют рыночным, и иногда они могут быть очень далеки друг от друга. Однако активное участие в процессе свободного обмена, как правило, соответствует рыночным стандартам. Важно понимать индивидуальное экономическое поведение, поскольку оно действует в режиме реального времени, но изолированно взятого индивидуального экономического поведения недостаточно для описания и точного измерения рыночной стоимости товаров, поскольку поведение индивидуально субъективно и хаотично. Это основная проблема измерения в экономике, которая должна иметь дело с совокупностью стоимостей всех индивидов, определенных ранее как «всеобщее ожидание их будущего удовлетворения».

Оценка рыночной стоимости по умолчанию является несовершенной, поскольку она приближается к реальной сумме общих субъективных стоимостей отдельных лиц на рынке, которая может быть определена здесь как универсальная стоимость (universal value, UV). Экономике и, в частности, практике оценки, не следует винить за такое приближение к измерению — все, что она пытается сделать, это обеспечить надежное считывание значений, выраженных на рынке. Рыночная стоимость, таким образом, может быть лучшей демонстрацией универсальной стоимости, основанной не на изолированной индивидуальной цене, затратах и стоимости, а в идеале на этих величинах всех для индивидов, участвующих в данном рынке.

Описанный здесь идеалистический рынок является результатом или кульминацией не только прошлых цен, но и связанных с ними текущих затрат, и оба они определяются будущими ожиданиями в отношении стоимостей. Очевидно, что реальность более сложна и неопределенна. Согласно недавнему исследованию Комиссии по ценным бумагам и биржам США, когда рынки бездействуют — в том числе в ситуациях, когда надежные цены не столь надежны и доступны, — возникает необходимость пересмотреть существующие концепции и подходы, чтобы сделать их более прагматичными [39].

Но нынешняя беспокойная ситуация не требует ни устранения базовых концепций, ни предписания того, что рынки должны делать или какими они должны быть; возможно, нам следует перефразировать и скорректировать некоторые фундаментальные философские и даже политические вопросы.

Рис. 2 помогает объяснить рыночную стоимость и ее оценку, которая занимает центральное место в экономической теории, особенно в сфере недвижимости.

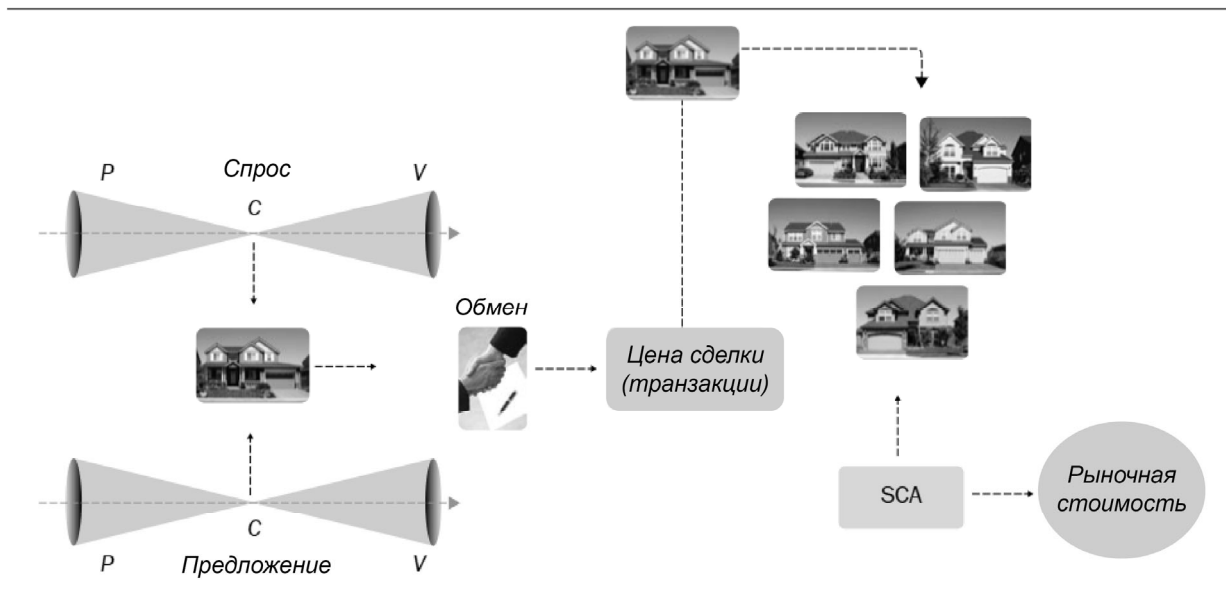


Рис. 2. Рыночная стоимость и ее оценки методом сравнения продаж (SCA)

В качестве практического примера рассмотрим рынок недвижимости и двух участников, покупателя и продавца, в процессе обмена.

Перед началом переговоров у них есть мнения о цене, затратах и стоимости объекта недвижимости, которые соотносятся с рыночными.

Переговоры будут основываться на многочисленных положительных и отрицательных характеристиках объекта недвижимости, которые считаются важными на рынке, и будут зависеть от личности каждого участника, навыков, а также количества и качества информации. Личные мотивы покупателя и продавца, хотя и являются сутью обмена, не раскрываются друг другу и, следовательно, остаются вне процесса переговоров. Если покупатель и продавец рационально и сознательно договариваются в определенном месте и в определенную дату, их конкретные стоимости становятся объективной ценой благодаря оценке затрат. Рыночная стоимость — это не изолированная цена, затраты или стоимость, но это лучшее их выражение на рынке.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть оценена путем изучения наблюдаемых цен на аналогичные объекты недвижимости или сопоставимые объекты на рынке. Это процесс оценки рыночной стоимости с помощью **подхода сравнения продаж (SCA)**⁶. Среди трех традиционных подходов в практике оценки подход сравнения продаж является наиболее часто используемым и прямым подходом к оценке стоимости. Этот

подход оценивает рыночную стоимость объекта недвижимости путем сравнения его характеристик с характеристиками сопоставимых объектов недвижимости, предпочтительно недавно проданных на том же рынке. По сути, этот подход обеспечивает способ формирования мнения о рыночной стоимости объекта недвижимости путем корректировки цен на сопоставимые объекты с учетом их различий в характеристиках. Однако для его применения требуется достаточное количество сопоставимых данных с хорошим количеством и качеством информации о рассматриваемых ценах и характеристиках объектов недвижимости.

Как показано на рис. 3, процесс оценки с помощью SCA представляет собой подход, ориентированный на прошлое, поскольку вывод универсальной стоимости и рыночной стоимости основан на наблюдаемых корректировках цен в результате прошлых индивидуальных сделок.

Второй подход к оценке рыночной стоимости, **затратный подход (CA)**, когда он применим, может дать дополнительное заключение о рыночной стоимости того же объекта недвижимости. Его применение основано на теории, согласно которой земля всегда оценивается по ее наиболее эффективному использованию, как если бы она была свободной, а здание оценивается в соответствии с тем, насколько оно увеличивает или уменьшает рыночную стоимость земли. Этот подход более полезен, когда объекты являются особенными или уникальными, такими как стадионы или церкви.

⁶ Названия подходов употребляются в соответствии с американской практикой. — Прим. переводчика.

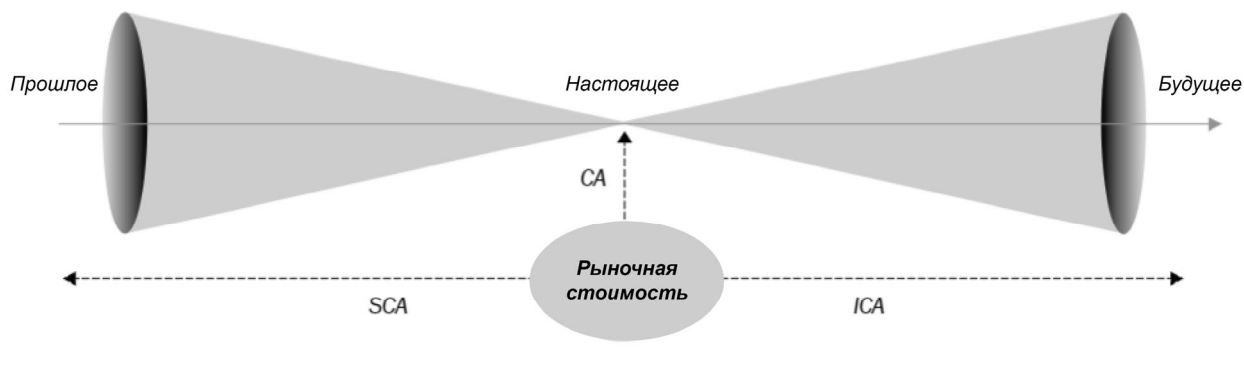


Рис. 3. Подходы к оценке стоимости в пространственно-временном представлении

Сложная часть затратного подхода заключается в определении обесценения здания или улучшений и оценке рыночной стоимости земли с помощью других подходов. Предположим, что объект недвижимости является новым и рыночная стоимость земли известна, тогда затратный подход оценивает рыночную стоимость здания или улучшений путем суммирования всех элементов производственных затрат. Доступность затрат на современном рынке и жертвы как со стороны спроса, так и со стороны предложения (затраты приобретения для покупателя и затраты отказа от чего-либо для продавца) в определенный момент времени делают подход к затратам одновременным подходом, т. е. подходом настоящего.

Третья оценка рыночной стоимости с использованием подхода капитализации доходов (ICA) является более консультативной и поддерживающей. Этот подход основан на предположении, что будущий доход менее ценен, чем текущий доход, поскольку рыночная стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости его будущих выгод (в терминах денег или услуг). Инвестор в недвижимость оценивает продолжительность потока доходов, связанные с ним риски и расходы и выбирает соответствующую рыночную ставку капитализации. Затем чистый годовой доход в течение экономической жизни объекта актуализируется в соответствии с выбранной рыночной ставкой капитализации, что позволяет оценить рыночную стоимость объекта недвижимости. Таким образом, подход капитализации доходов является перспективным подходом — подходом будущего, — поскольку он основан на предположениях о будущих ожиданиях доходов и расходов.

Базовое представление трех подходов в разное время может усложниться, если мы углубимся в каждый из них, поскольку мы понимаем, что они могут быть переплетены.

Например, как и в случае подхода капитализации доходов, затратный подход может использовать прошлые данные для прогнозирования будущего. Подход сравнения продаж может

также основываться на прогнозе будущего с еще не наблюдаемыми ценами. В зависимости от потребностей клиента для оценки рыночной стоимости данного объекта недвижимости оценщики могут использовать подходы на определенную дату, на сейчас или за несколько лет до настоящего времени. На рынке также происходит процесс оживления, когда цены, затраты и стоимости постоянно следуют друг за другом и определяют их. Но даже с учетом подходов, использующих некоторые сопутствующие и взаимосвязанные данные, они, по сути, смотрят в разных направлениях во времени.

Важно отметить, что существует хронологическая временная связь между ценой, затратами и стоимостью из-за человеческой способности сравнивать прошлые, настоящие и будущие полезности (utilities). Этот процесс сравнения на индивидуальном уровне выражает роль времени в его социальной и поведенческой форме (историческое время). Подходы к оценке следуют этой способности сравнения, которая является их общей точкой, когда цена, затраты и стоимость сопоставляются и взвешиваются. Даже если основатели системы оценки не заявляли об этом прямо, ясно, что это социальное и поведенческое измерение элемента времени блестяще учитывается при использовании трех параллельных подходов к оценке.

Роль времени в его причинно-следственной форме более понятна в практике оценки, которая учитывает мгновенное состояние рынка. Влияние элемента времени как причины рассматривается в процессе корректировки. Процесс корректировки необходим, когда рынок динамичен в течение определенного периода времени. Например, если сопоставимые объекты недвижимости были проданы в разные периоды времени, оценщикам необходимо внести корректировки, чтобы учесть фактор времени. Также возможно использовать регрессионную модель, которая интегрирует влияние времени в качестве дополнительной переменной среди других переменных.

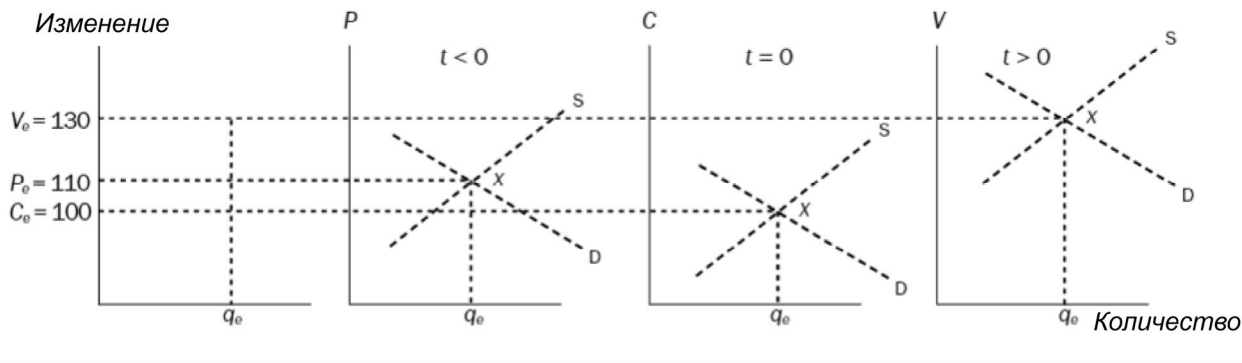


Рис. 4. Разница между ценой, затратами и стоимостью

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПРОФИЦИТ

Даже если отдельные лица в совершенстве знают рынок и подходы к оценке применяются правильно, в оценках рыночной стоимости все равно будут наблюдаться различия. Существует два основных уровня оценок, на которых ошибки могут вызвать эти отклонения.

Первый уровень — это личная оценка, проводимая людьми, которые обладают благом или желают его. На этом уровне оценки цены, затрат и стоимости варьируются от одного человека к другому из-за их субъективной экономической полезности и их отношения к внеэкономическим факторам, таким как регулирование, протекционизм, свободная торговля и социокультурные условия [40, 41].

Второй уровень — это оценка, проводимая кем-то, кроме участников процесса обмена. Этот уровень использует информацию, не относящуюся к благу, и может быть выполнен кем-то, кто является экспертом. Более конкретно, это более поздний процесс экономической оценки личных оценок с использованием различных подходов. На этом уровне ошибки в оценках имеют различное происхождение, например, обработка данных; различия в подходах и методах; предвзятость; и способности эксперта. Однако факторы ошибок на обоих уровнях оценки способствуют формированию основы несовершенства рынка.

Универсальная стоимость товара находится в будущем, которое неопределенно. Как указывалось ранее, экономический процесс измерения пытается объяснить и/или предсказать точную рыночную стоимость конечной универсальной стоимости. Но наличие естественных колебаний между ценой, затратами и стоимостью препятствует этому. В отсутствие этого естественного механизма вариаций цена, затраты и стоимость имели бы тенденцию быть равными, и тогда универсальная стоимость была бы совершенно предсказуемой. В этом случае не было бы необходимости в экономическом анализе. Наличие вариаций и постоянное неравнове-

сие между ценой, затратами и стоимостью фактически создают экономический избыток, который привлекает участников системы свободного рынка. Этот хаос также хорош для области экономики, роль которой, по сути, заключается в обеспечении лучшего распределения излишков путем объяснения и прогнозирования рыночной стоимости универсальных стоимостей.

Система различий между ценой, затратами и стоимостью может быть представлена с использованием хорошо известной модели спроса и предложения. Эта традиционная модель уходит своими корнями в работу Альфреда Маршалла начала двадцатого века, который объединил теорию затрат предложения и теорию цен спроса. В его концепции спроса и предложения взаимодействие между сторонами спроса и предложения выражается через цену, как идеальный заменитель затрат и стоимости.

В отличие от этого одностороннего представления цен, анализ, предложенный в этой статье, нуждается в представлении для трехсторонне сосуществующих систем цены P , затрат C и стоимости V , как показано на рис. 4.

Что касается предложения, а также спроса, агенты основывают свое окончательное решение не только на цене, но и на затратах и стоимости. На каждом из графиков на рис. 4 кривая спроса D , например, на бытовые услуги, представляет собой сумму индивидуальных потребностей, основанных на их предельных полезностях, а кривая предложения — на предельных издержках каждого поставщика.

В точке равновесия X для данного количества (q_e) V — ожидания в будущем ($t > 0$), C — доступность в настоящем ($t = 0$) и P — знания в прошлом ($t < 0$) вместе удовлетворяют как спрос, так и предложение.

Нисходящая кривая спроса представляет взаимосвязь между P , C и V при заданном требуемом количестве, что означает, что когда P увеличивается в связи с C и V , требуемое количество падает (при этом другие факторы остаются постоянными).

Кривая предложения с наклоном вверх показывает взаимосвязь между P , C и V для поставляемого количества (при этом другие факторы остаются постоянными); по мере увеличения P , в связи с C и V , количество поставляемого также увеличивается.

Кривые спроса и предложения следуют тем же закономерностям для взаимосвязей C and V , однако сосуществуют в разной степени.

Рассмотрим пример недвижимости, строительство которой в среднем обходится в 100 000 долл. США. Участники рынка будут приписывать определенную полезность этому имуществу, если его потенциальная стоимость P превышает C , например, 110 000 долл.

В точке равновесия X разница в 10 000 долл. между P_e и C_e зависит также от V_e , которая является субъективной реальной суммой всех полезностей агентов, участвующих в рынке.

Снова предположим, что реальная V_e стоимость недвижимости составляет 130 000 долл.

В этом случае потенциальный общий экономический профицит будет представлять собой разницу между C_e и V_e (30 000 долл.). Однако, поскольку P_e на рынке составляет 110 000 долл., реализованный излишек тогда составит 10 000 долл.; 20 000 долл. излишка, подлежащего возмещению, в конечном итоге заставят C и P двигаться и находить новые равновесия.

Рассматривая этот пример далее, можно представить ситуацию, когда профицит отрицательный, т. е. когда C_e и P_e выше, чем V_e .

В этом случае экономическое производство с целью получения прибыли не оправдано, если только это не необходимо для выживания. Также возможно, чтобы P_e , C_e и V_e были равны на всем рынке для данной категории недвижимости, т. е. там, где экономический избыток равен нулю.

Как вы могли заметить, проблема с этим анализом заключается в V , которая находится в относительном и абстрактном измерении. Как объяснялось ранее, наиболее близкой объективной количественной оценкой V является рыночная стоимость, оцениваемая в идеале с использованием трех параллельных подходов. Однако все еще могут быть различия, возможно, важные, между рыночной стоимостью и реальной V . Но даже если V неизмерима точно, она существует и направляет P и C на рынке.

Мы могли бы оценить разницу в 10 000 долл. между P_e и C_e , как в примере, и предположить, что эта сумма является общим экономическим профицитом или частью общего экономического профицита. Кроме того, можно провести исторический анализ динамики профицита между P и C .

Например, если профицит в размере 10 000 долл. непрерывно увеличивается, то мы

можем предположить, что V выше, где-то выше P (или ниже, если он уменьшается).

Этот тип исторического анализа также полезен для получения информации об экономическом жизненном цикле продуктов на рынке. Чтобы провести такой анализ, специалистам нужна историческая информация о цене, затратах и стоимости определенного типа недвижимости, охватывающая достаточный временной горизонт (например, 50 лет или более). Исторические данные по этим параметрам можно было бы получить, например, в отделе оценки местных органов власти. Затем можно провести простой графический анализ или расширенное моделирование, чтобы увидеть, каковы тенденции и уровень корреляции между ними.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В этой статье рассматриваются значения и определения экономических понятий цены, затрат и стоимости. Пересмотр человеческого, утилитарного, универсального экономического поведения в рамках пространственно-временного представления обеспечивает объективный способ признания отличительных характеристик цены, затрат и стоимости. Это противоречит доминирующему экономическому подходу, который принимает одностороннее решение с ценой.

Представлена идея трехстороннего, сосуществующего экономического поведения на индивидуальном уровне, которое проявляется не только через цену, но и через затраты и стоимость. Обсуждение предполагает, что одностороннее предложение будет противоречить самому себе, потому что такое решение рассматривает цену, затраты и стоимость как равные, и все совершенно предсказуемо. Если бы это было так, то не было бы ни рынка, ни необходимости в экономическом анализе. Уравнение с ценой в качестве зависимой переменной является ограничительным, поскольку оно учитывает только цены рынка и исключает некоторые эффекты изменения затрат и стоимостей на всем рынке.

Более того, то, что неизвестно и представляет интерес, заключается не только в ценах, но и в затратах, и гораздо больше в стоимостях. Трехсторонний анализ в этой статье предлагает другой подход к пониманию понятий цены, затрат и стоимости, и интерпретации хаотической экономической системы посредством изучения естественного механизма различий между этими понятиями. Это новое объяснение предполагает, что источник общего экономического избытка в основном проистекает из этих изменений.

Пространственно-временная привязка оказывается полезной не только для объективного

определения различий между ценой, затратами и стоимостью, но и для того, чтобы предложить другой способ понимания подходов, которые они обосновывают.

В дополнение к проблеме определения цены, затрат и стоимости, в этой статье раскрывается проблема их экономической оценки на двух уровнях: личном и экономическом. Экономика, безусловно, заинтересована в понимании и описании личных оценок, но технический процесс измерения в идеале основан на оценках всех участников рынка, то есть на универсальной стоимости. Хотя рыночная стоимость является приближением индивидуальных приближений, рыночная стоимость, по-видимому, является лучшим доказательством универсальной стоимости.

Среди подходов к оценке рыночной стоимости нужно выделить:

1) подход сравнения продаж определяется как подход прошлого (основанный на использовании наблюдаемых цен);

2) затратный подход как подход настоящего (основанный на использовании элементов затрат, доступных на рынке);

3) подход капитализации дохода как подход будущего (основанный на использовании будущей информации о потоках доходов и расходов).

Три подхода к оценке используют доступную соответствующую информацию, соответственно,

о прошлой цене, текущих затратах и будущей стоимости. Каждый из них дает дополнительное независимое мнение о рыночной стоимости универсальной стоимости. Вместо того чтобы быть заменителями, эти подходы, скорее, одновременно поддерживают различные мнения.

Наконец, процесс оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя научное содержание, основанное на трех фундаментальных понятиях цены, затрат и стоимости, а также на традиционных подходах к оценке.

Процедура с одним подходом, основанная на простых вычислениях и механических определениях, не является реальной задачей системы оценки. Например, использование только подхода сравнения продаж предполагает, что цена является идеальной заменой стоимости, рассматриваемой в одностороннем экономическом положении времени. Корректировка причинно-следственного времени как переменной устраняет иную природу фактора времени, связанного с динамикой рынка, и не учитывает оригинальное поведение человека в историческое время, которое также проявляется в затратах и ценности. Система оценки предлагает существенное научное содержание, и эти понятия и методы необходимо использовать и сопоставлять вместе, когда это возможно, более четким и аналитическим образом.

Литература

1. *Colwell P.F.* A Statistically Oriented Definition of Market Value // *The Appraisal Journal*. January, 1979. Pp. 53–58.
2. *Albritton H.D.* A Critique of the Prevailing Definition of Market Value // *The Appraisal Journal*. April 1980. Pp. 199–205.
3. *Whipple R.T.M.* Property Valuation and Analysis. Sydney: Law Book Company, 1996.
4. *Kummerow M.* Thinking Statistically about Valuations // *The Appraisal Journal*. July 2000. Pp. 318–327.
5. *Lind H.* A Statistical Definition of Value: A Critical Comment. Letter to the Editor // *The Appraisal Journal*. July 2003. Pp. 274–277.
6. Appraisal Standards Committee. Market Value Initiative White Paper. Chicago: Appraisal Institute, 1999.
7. *Keynes J.M.* A Treatise on Probability. London: Macmillan and Co., 1921.
8. *Hayek F.A.* Das intertemporal gleichgewichtssystem der preise und die bewegungen des geldwerts // *Weltwirtschaftliches Archive*. 1928. Bd. 28. S. 33–76 (Intertemporal Price Equilibrium and Movements in the Value of Money // *Money, Capital and Fluctuations: Early Essays*. Ed. R. McCloughry. Chicago: Chicago University Press, 1984. Pp. 71–157.
9. *Hicks J.R.* Gleichgewicht und konjunktur // *Zeitschrift fur Nationalökonomie*. 1933. Bd. 4 (Equilibrium and the Trade Cycle // *Money, Interest, and Wages: Collected Essays in Economic Theory*. Oxford: Basil Blackwell, 1982. Vol. II. Pp. 28–41).
10. von Mises L., *Human Action: A Treatise on Economics*. New Haven: Yale University Press, 1949.
11. *Hicks J.R.* Some Questions of Time in Economics // *Evolution, Welfare, and Time in Economics*, ed. A.M. Tang, F.M. Westfield, and J.S. Worley. Toronto: Heath, 1976. C. 135–155.
12. *Snooks G.D.* Economics without Time: A Science Blind to the Forces of Historical Change. Ann Arbor, MI: University of Michigan Press, 1993.
13. *O'Driscoll G.P., Jr., Rizzo M.J.* The Economics of Time and Ignorance. New York: Routledge, 1996.
14. *Prychitko D.L., ed.* Why Economists Disagree: An Introduction to the Alternative Schools of Thought. Albany, NY: SUNY Press, 1998.

15. Arrow K.J., Debreu G. Existence of an Equilibrium for a Competitive Economy // *Econometrica*. 1954. Vol. 22. Pp. 265–290.
16. Hicks J.R. Value and Capital. Oxford: Clarendon Press, 1946.
17. Samuelson P.A. Foundations of Economic Analysis. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1947.
18. Schumpeter J.A. History of Economic Analysis. London: Oxford University Press, 1954.
19. Zamagni S., Agliardi E., eds. Time in Economic Theory. Cheltenham: Edward Elgar, 2004.
20. Godet M. From Anticipation to Action: A Handbook of Strategic Prospective. Paris: UNESCO Publishing, 1994.
21. Pfeifer S. A Question of Time: Do Economists and Strategic Managers Manage Time or Do They Even Care? // *Contemporary Management*. 2001. Iss. 6, no. 1-2. Pp. 89–105.
22. Morgenstern O., Knorr K., Heiss K.P. Long Term Projections of Power: Political, Economic, and Military Forecasting. Cambridge, MA: Gallinger Publishing Company, 1973.
23. Rosenstein-Rodan P.N. The Role of Time in Economic Theory // *Economica*. 1934. Vol. 1, no. 3. Pp. 77–97.
24. Sorokin P.A. Sociocultural Causality, Space, Time: A Study of Referential Principles of Sociology and Social Science. New York: Russell & Russell, 1964.
25. Thaler R.H. The Winner's Curse: Paradoxes and Anomalies of Economic Life. New York: Free Press, 1992.
26. McKenzie R.B. The Nature of Time in Economics. Virginia Political Economy Lecture Series at George Mason University, Fairfax, VA, 1997.
27. Becker G.S. A Theory of the Allocation of Time // *Economic Journal*. Sept. 1965. Vol. 75, no. 299. Pp. 493–517.
28. Lakoff G., Johnson M. Philosophy in the Flesh. New York: Basic Books, 1999.
29. Crowther S. Henry Ford: Why I Favor Five Days' Work With Six Days' Pay // *World's Work*. October 1926.
30. Galbraith J.K. The New Industrial State. Boston: Houghton Mifflin, 1967.
31. Taylor F.W. The Principles of Scientific Management. New York: Harper Bros., 1911. Pp. 5–29.
32. von Bohm-Bawerk E. Positive Theory of Capital, trans. William A. Smart. New York: Stechert, 1889.
33. Tulving E. Chronesthesia: Conscious Awareness of Subjective Time // *Principles of Frontal Lobe Function*, ed. Donald T. Stuss and Robert T. Knight. Oxford: Oxford University Press, 2002. Pp. 311–325.
34. Korzybski A. Time-Binding: The General Theory. Lakeville, CT: Institute of General Semantics, 1954.
35. Canonne J. La pensee de valeur economique. Ses histoires: revue critique. Ses origines: contributions. Dissertation, Union Institute Graduate School, Cincinnati, OH, 1996.
36. Faulkner W. Light in August. New York: Vintage, 1985.
37. Kesey K. One Flew Over the Cuckoo's Nest. New York: Signet, 1995.
38. Hawking S.W. A Brief History of Time: From the Big Bang to Black Holes. New York: Bantam Books, 1998.
39. SEC Office of the Chief Accountant, Report and Recommendations Pursuant to Section 133 of the Emergency Economic Stabilization Act of 2008: Study on Mark-To-Market Accounting. Washington, DC: Securities and Exchange Commission, 2008.
40. Spulber D.F. Market Microstructure and Intermediation // *Journal of Economic Perspectives*. Summer 1996. Vol. 10. Pp. 135–152.
41. Harrigan J. Technology, Factor Supplies, and International Specialization: Estimating the Neoclassical Model // *American Economic Review*. 1997. Vol. 87, no. 4. Pp. 475–494.

Унсал Оздилек (Unsal Ozdilek), e-mail: Ozdilek-Un@gmail.com

Слуцкий Александр Анатольевич (переводчик), e-mail: a.sloutsky@gmail.com

Статья поступила в редакцию 09.01.2023