Ань Жань. Формирование институциональных основ финансовой оценки : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Владикавказ, 2003 149 c. РГБ ОД, 61:04-8/1563

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1 Институциональный подход к финансовым отношениям П

1.1. Основные принципы методологии институционализма 11

1.2. Специфика финансовых отношений под углом зрения институционального подхода к исследованию 30

Глава 2 Институциональные основы финансовой оценки 47

2.1. Сущность финансовой оценки 47

2.2. Основные институты финансовой оценки 62

2.3. Трансакционные издержки финансовой оценки 79

Глава 3 Институциональные основы финансовой оценки недвижимости ; 96

3.1. Особенности финансовой оценки недвижимости 96

3.2. Финансовая оценка недвижимости в КНР 111

3.3. Институциональные проблемы финансовой оценки недвижимости , 119

Заключение 129

Список использованной литературы 141

**Введение к работе**

*Актуальность темы исследования.*В процессе рыночных преобразований экономики России сформировались и получили развитие рынки недвижимости, ценных бумаг, нематериальных активов, финансовых и интеллектуальных услуг и др. Многообразие товаров и рынков, ускорение и интенсификация экономических процессов способствовали росту потребности в финансовой оценке. Без нее не обходится ни одна операция по купле-продаже акций, кредитованию под залог, страхованию, налогообложению. Возрастающая конкуренция выдвигает все новые и новые требования к своевременности и точности финансовой оценки разнообразных активов.

В мировой практике управления бизнесом отчетливо прослеживается тенденция сближения стандартов финансовой отчетности и стандартов оценки. Посредством оценки рыночная стоимость включается в управление бизнесом. Аналогичные процессы имеют место и в России. Вместе с тем теория и практика финансовой оценки в нашей стране находятся лишь в фазе своего становления. Подходы к оценке, применяемые технологии и методики, уровень подготовки профессиональных оценщиков, общественное внимание к оценочной деятельности - все эти параметры в России еще далеки от уровня наиболее развитых стран.

Финансовая оценка относится к числу высоко институционализированных видов деятельности. Это обусловлено как ее природой, так и высокой социальной значимостью оценки. Жесткость применяемых норм, стандартов, правил, логическая выверенность процедур и режимов, упорядоченность отношений всех субъектов-участников оценочной деятельности близки к соответствующим характеристикам рынков ценных бумаг, аудиторских услуг, консалтинга. Ошибка или недостоверность оценки многократно умножаются рынком.

Институциональные основы финансовой оценки в России только начинают формироваться. Их рациональность во многом определит эффективность оценочной деятельности на перспективу. Финансовые институты трудно закладывать и еше труднее менять. Их относительный консерватизм гарантирует стабильность финансовых отношений, обеспечивает права участников финансового рынка, обустраивает процесс развития финансовой системы в целом. Вместе с тем финансовые институты изменчивы, причем в тех пределах, которые заданы потребностями развития существующей системы экономических отношений. Они- не диктуют те или иные формы финансового поведения, а лишь определенным образом ограничивают набор альтернативных форм поведения, то есть упорядочивают рыночный выбор в целях повышения эффективности принимаемых решений.

*Степень разработанности проблемы.*Финансовые отношения, складывающиеся в процессе оценки, разносторонне раскрыты в классических работах К. Менгера, Е. Бем-Баверка, М. Туган-Барановского, А. Маршалла, А. Питу, Дж. Кейнса, М. Модильяни и М. Миллера, У. Шарпа, М. Майерса и др.

Финансовой оценке бизнеса (капитала) посвящены фундаментальные исследования Д. Мурина, Т. Коллера, Т.Коупленда, С. Пенмана, У. Ландсма-

на, Дж. Хенда, Дж. Тома, Д. Хана. В российской экономической литературе в

этом отношении следует выделить работы В. Смирнова, И. Егерева, Ю. Паш-

куса, И. Бланка, В. Григорьева, С. Грибовского, А. Иванова, И. Маркина, В.

Кагаггоненко, Ю. Козыря, В. Кошкина, М. Федотовой, Е. Яворского и др.

Особая ветвь финансовой оценки — оценка недвижимости — стала областью исследования в работах В. Авраменко, Г. Бирмана, Л. Бернстайна, В. Жуковского, В. Шупыро, Б. Коласа, Л. Крушвица, М. Скотта, А. Ковалева, Г. Попова, Ф. Риполь-Сарагоси, Е. Тарасевича, Г. Харрисона, Г. Цукермана, П. Чампниса.

Проблемы отношения цены и оценки разработаны в трудах Ж. Сэя, К.  
# Маркса, Дж. Милля, У.Джевонса, ЛЛЗалъраса, В. Парето, Ф. Эджуорта, И.

Фишера, Р. Аллена, Дж. Хикса, Е. Слуцкого, С. Лушина, Дж. Робинсон, А. Бергсона, В. Герасименко, Е.Пунина, Д. Львова, С. Глазьева, Н.Пузыни, В. Есипова, ПМаховиковой, А.Анчишкина, Л. Канторовича, Н. Федоренко и др.

Закономерности становления и развития финансовых институтов (в том числе институтов оценки) раскрыты в работах М, Алле, А. Аузана, Г. Беккера, Дж. Бьюкенена, Т. Веблена, Дж. Гелбрейта, Э. де Сото, Р. Коуза, Р. Капелюшникова, П. Крючковой, А. Кудрявцева, Ф. Найта, В. Найшуля, Д. Норта, А. Олейника, М. Олсона, В. Радаева, Дж. Стиглера, В. Тамбовцева, О. Уильямсона, Р. Нуреева, О. Харта, Д. Хэя, А. Шаститко, К. Эрроу, Л. Якобсона и др.

Вместе с тем проблема формирования институциональных основ финансовой оценки в условиях рыночных преобразований экономики остается недостаточно разработанной. Для того чтобы обеспечить в научном отношении эффективное функционирование и развитие институциональной структуры финансовой оценки, необходимо осуществить комплексное исследование и выявить основные институты финансовой оценки, состав и структуру соответствующих трансакционных издержек, обосновать подходы к формированию и регулированию институциональной структуры финансовой оценки в целом. Приведенные выше обстоятельства обусловили выбор проблемы диссертационного исследования, постановку его цели и круга задач.

*Цель и задачи исследования.*Целью диссертационного исследования является выявление институциональных основ финансовой оценки и особенностей процесса формирования данных основ в условиях рыночной трансформации экономических отношений.

Реализация поставленной цели предполагает последовательное решение комплекса взаимосвязанных задач:

- уточнение основных принципов институционального подхода к исследованию финансовых отношений;

выявление специфических характеристик финансовых отношений под углом зрения новой институциональной теории;

раскрытие сущности финансовых отношений, складывающихся в процессе оценки активов;

обоснование основных институтов финансовой оценки;

установление элементного состава и структуры трансакционных издержек, складывающихся в процессе финансовой оценки;

выявление особенностей, свойственных финансовой оценке недвижимости (установление ее видовых отличий);

обоснование специфических характеристик основных институтов финансовой оценки недвижимости;

определение видовых отличий трансакционных издержек, складывающихся при финансовой оценке недвижимости.

*Предметом диссертационного исследования*являются финансовые отношения, складывающиеся в процессе формирования основных институтов финансовой оценки в условиях рыночной трансформации экономики. Область исследования: 1.5. Институциональные аспекты финансовой системы.

*Объектом исследования*служит практика финансовой оценки, сложившаяся в странах, завершающих рыночные преобразования (Россия, КНР).

*Методологическую и теоретическую основу*диссертационной работы составили классические и современные труды отечественных и зарубежных исследователей по проблемам финансовой оценки, ценообразования, внутренней структуры финансовой системы, финансовых институтов и трансакционных издержек. В диссертации широко использованы труды представителей различных научных школ и направлений; марксистского, неоклассического, институционального и др. Их критический анализ позволил соискателю комплексно изучить проблему диссертационного исследования.

В процессе диссертационного исследования были использованы системный, воспроизводственный и институциональный подходы к финансовым

отношениям, складывающимся в процессе оценки, а также методы и инструментарий финансового анализа, структурно-функционального анализа, финансовой оценки активов, оценки трансакционных издержек.

*Эмпирическая база*диссертационного исследования представлена официальными данными статистических органов России и КНР, опубликованными в соответствующих отчетах и справочниках; фактами оценочной деятельности, содержащихся в трудах российских и зарубежных ученых и в материалах периодической печати; законодательными актами и нормативными документами органов государственной власти и управления; фактами, собранными и исследованными лично соискателем.

*Концепция диссертационного исследования.*Финансовая оценка исходит из фундаментального свойства всех финансовых отношений - их отраженного характера. Движение финансовых форм определенным образом отражает ход реальных хозяйственных процессов. Оценка представляет собой идеальную (отраженную) форму цены объекта, построенную с учетом цен прошлых периодов, текущих цен и прогнозов на перспективу. Оценки активов, пассивов, денежных потоков и бизнеса в целом лежат в основе формирования финансового поведения хозяйствующего субъекта. Основными факторами финансовой оценки являются глубина прогноза (фактор времени) и масштабы будущих операций (фактор пространства).

Институциональные основы финансовой оценки представлены, с одной стороны, организациями, действующими на рынке оценочных услуг (независимыми оценщиками, самоуправляемыми ассоциациями оценщиков, органами государственного регулирования, структурными подразделениями крупных корпораций), с другой стороны, нормами (методиками, стандартами, правовыми актами). Критерием оптимальности институциональной структуры финансовой оценки является результат согласования экономических интересов субъектов соответствующих отношений, отнесенный к приведенным затратам на формирование и функционирование такой структуры.

Формирование институциональных основ финансовой оценки в условиях рыночной трансформации экономической системы происходит противоречивым образом. Наличие массива теневых экономических отношений вызывает к жизни двойственность стандартов финансовой оценки, интересов ее участников, а также формирование и разрастание нелегитимной составляющей трансакционных издержек. Указанная противоречивость обостряется в сфере финансовой оценки недвижимости фактическим отсутствием рынка земли, устойчивым дисбалансом спроса и предложения, соединением в одном лице функций оценки и коммерческого посредничества.

*Научная новизна*диссертационного исследования состоит, прежде всего, в новизне методологического подхода к проблеме финансовой оценки под углом зрения формирования институциональных основ соответствующих отношений. Реализация такого подхода позволила получить следующие новые конкретные научные результаты:

уточнена специфика финансовых отношений (движение различных финансовых форм представляет собой денежно-ценностное отражение хозяйственных процессов, протекающих в так называемом «реальном секторе» экономики; подсистему финансовых отношений можно определить как своеобразный «фиктивный капитал» всей системы экономических отношений в целом);

раскрыта сущность финансовой оценки (идеальная, отраженная форма цены экономического объекта, которая сознательно построена с учетом цен прошлых периодов, текущих цен и прогнозов на перспективу; по своей природе оценка ориентирована на будущее трансакции, поэтому ее основными факторами являются глубина прогноза и масштабы будущих операций);

определены основные институты финансовой оценки (с одной стороны, институты-организации, действующие на рынке оценочных услуг: независимые оценщики, самоуправляемые ассоциации последних, органы государственного регулирования, службы внутренней оценки крупных корпора-

ций; с другой стороны, институты-нормы; методики, стандарты оценки, правовые акты;

обоснован критерий оптимальности институциональной структуры финансовой оценки (совокупный финансовый результат деятельности всех участников оценочной деятельности, отнесенный к приведенным затратам на формирование и функционирование такой институциональной структуры);

выявлены специфические характеристики институтов финансовой оценки в условиях рыночной трансформации экономических отношений: двойственность стандартов финансовой оценки, интересов ее участников, образование и разрастание нелегитимной составляющей трансакционных издержек финансовой оценки;

построена классификация нелегитимной составляющей трансакционных издержек финансовой оценки: издержки поиска теневых квазиправ собственности на объект, издержки поиска и оценки теневых финансовых потоков, порожденных функционированием объекта; издержки оценки стоимости теневой защиты объекта; издержки оценки затрат на теневую передачу квазиправ собственности на объект;

установлены специфические характеристики финансовой оценки недвижимости, формирующие институциональные противоречия функционирования данной сферы в условиях рыночной трансформации экономики: фактическое отсутствие рынка земли, устойчивый дисбаланс спроса и предложения на рынке недвижимости, соединение в одном лице функций оценки и коммерческого посредничества.

*Теоретическая и практическая значимость*данной диссертационной работы состоит, прежде всего, в формировании научной концепции институциональных основ финансовой оценки, в определении институтов и видов трансакционных издержек оценочной деятельности, в выявлении особенностей институциональной структуры финансовой оценки в условиях рыночной трансформации экономики.

Практические рекомендации, оценки и выводы, сформулированные и обоснованные соискателем в диссертационной работе, адресованы собственникам и менеджерам предприятий, приобретающих услуги финансовой оценки, независимым оценщикам, самоуправляемым ассоциациям оценщиков, государственным органам, регулирующим отношения финансовой оценки.

Полученные в диссертационной работе научные результаты могут быть также использованы в целях совершенствования структуры, содержания и методики преподавания таких дисциплин высшей школы, как «Теория финансов», «Цены и ценообразование», «Основы оценочной деятельности», «Оценка недвижимости», а также спецкурса «Институциональные основы финансовой оценки».

*Апробация работы.*Основные положения и выводы диссертационного исследования были доложены на международных научно-практических конференциях в городах Харбине (КНР, 2001г.), Москве (2002г.), Сочи (2002г.), а также ежегодных научных конференциях КубГТУ (2000-2001гг.) и Южного института менеджмента (2002-2003гг.).

*Публикации и внедрение результатов исследования.*Основные выводы, положения и рекомендации, обоснованные в диссертационной работе, опубликованы в 6 брошюрах, статьях и материалах научных конференций общим объемом 1,7 п. л.

Предложения и рекомендации соискателя внедрены в оценочную деятельность ООО «Аналитический центр оценки консалтинга» и в учебный процесс Южного института менеджмента (г. Краснодар).

*Структура и содержание диссертационной работы.*Диссертация об  
щим объемом страниц состоит из введения, трех глав, включающих семь

параграфов, заключения, списка использованной литературы и приложений.  
В список литературы включено источников.

## Основные принципы методологии институционализма

В экономической науке XX века доминировала неоклассическая теория, в основе которой - принцип индивидуального выбора, принцип рациональности действий субъекта и предпосылка о полноте и определенности информации. Последняя предпосылка была поставлена под сомнение самим процессом экономического развития. Господство крупных корпораций, усиливающееся вмешательство государства в хозяйственную жизнь, интенсивная информатизация экономики вызвали к жизни принципиально новый — институциональный подход к исследованию экономических явлений.

Истоки институционального подхода - в учениях Т. Веблена, Дж. Коммонса, У. Митчела, которые впервые обратили внимание на нарастающую неопределенность хозяйственной жизни и сформировали задачу упорядочения и координации экономического взаимодействия между людьми. Новый подход нуждался в качественно новой единице анализа. Такой единицей стал институт. Выдвинув понятие институтов как устойчивых привычек мышления, присущих большой общности людей, исследовав их происхождение из инстинктов, привычек, традиций и социальных норм, Т. Веблен подверг научному анализу пути и формы развития институтов. Институциональная теория изначально тяготела к научному анализу, к объединению познавательных возможностей собственно экономической теории, науки права, психологии, социологии и др.

В 60-х - 80-х годах XX века идеи институционального подхода получили зрелое воплощение в новой институциональной теории. Развитие последней в значительной степени было связано с неудовлетворенностью традиционной экономической теорией, уделявшей слишком мало внимания институциональной среде, в которой действуют экономические агенты. Новая институциональная теория соединила использование неоклассического подхода с традиционным для данного течения интересом к формированию и функционированию общественных институтов. Как известно, ядро неоклассической теории составляет модель рационального выбора в условиях заданного набора ограничений, Неоинституционализм принимает эту модель как базовую, однако освобождает ее от целого ряда вспомогательных предпосылок, которыми она обычно сопровождалась, и обогащает ее новым содержанием.

Предметом исследования в новой институциональной теории становится институциональная структура экономической системы. Институциональный подход предполагает, что наиболее прочные и социально целесообразные институты фиксируются в традициях, неформальных нормах, а затем и в писаном праве. На этой основе, в свою очередь, возникают социальные организации. Однако в отличие от «старого» институционального подхода неоинституционалисты считают институты не столько культурным или психологическим феноменом, сколько набором правовых норм и неформальных правил, жестко направляющих экономическое поведение индивида и организаций («правила игры», по определению Д. Норта). Если представители «старого» институционального подхода делают упор на культурные нормы и традиции, подчеркивая, что институты не столько ограничивают, сколько направляют, облегчают и поощряют человеческую деятельность, неоинституционалисты рассматривают институты как нормы экономического поведения и организации, возникающие непосредственно из взаимодействия индивидов, образующие рамки, ограничения для деятельности человека, упорядочивающие поведение экономических субъектов и размещение ресурсов.

## Сущность финансовой оценки

Отношения финансовой оценки получили развитие в процессе рыночной трансформации постсоциалистического экономического пространства. В частности, в России и КНР сформировались и позиционировались на финансовом рынке такие ветви финансовой оценки, как оценка недвижимости, капитала, бизнеса, ценных бумаг, чистых активов и др. Вместе с тем нет необходимой ясности в вопросе о природе и сущности самой финансовой оценки.

При анализе природы финансовой оценки неизбежны исторический и институциональный подходы. Оценка благ людьми появилась в глубокой древности. Развитие общества и его экономической сферы сопровождалось формированием системы оценивания общественных благ как необходимого элемента поддержания стабильности и упорядоченности жизни общества, как условия его развития.

Изменение социальной структуры общества и социальных связей на разных этапах его движения включало в себя и перемены в формировании отношений оценивания благ. Создание системы оценок шло постепенно, в течение длительного периода. Данная система приобретала определенную устойчивость, в то же время изменяясь в соответствии с новыми условиями жизни.

Ни одна сфера человеческой деятельности, как в историческом прошлом, так и в современном обществе, не может нормально существовать и развиваться без выработки соответствующих данной сфере системы оценок (мораль, политика, культура, экономика и т.д.). Самостоятельная система оценок формируется и в финансовой сфере. Появление данной системы связано с возникновением стабильного разделения труда, когда производство материальных благ становится постоянным занятием некоторой части членов общества, достижением определенного уровня эффективности производства, обеспечивающего появление относительно избыточных продуктов и возможность обмена, формированием отношений собственности. Играя роль упорядочивающего фактора, финансовые оценки способствуют рациональному поведению членов общества и организации их целенаправленной деятельности в процессе общественного воспроизводства.

Многие ученые отмечают субъективно-психологический характер возникновения оценок. С. И. Лушин, в частности, указывает, что оценки по своему происхождению субъективны, то есть, присущи отдельному человеку и могут отражать только его мнение. Но, поскольку оцениваются внешние обстоятельства, то неизбежно возникает вопрос о сопоставлении субъективных оценок и их определенном согласовании. Отношения между людьми предполагают определенную согласованность таких оценок, возникновение какой-то достаточно устойчивой шкалы оценок благ. Процесс оценивания состоит в том, что внешний по отношению к отдельному человеку или группе людей объект получает с их стороны оценку, которая потом становится более или менее устойчивой в силу повторяемости ситуации и самого процесса оценивания [45].

Как считает СИ. Лушин, примитивные системы хозяйственных оценок существовали задолго до обмена и до появления денег. В примитивном хозяйстве, где потребляется только то, что в нем «произведено», в оценке благ слиты и оценка полезности, и оценка усилий, необходимых для получения этого блага. Эти оценки являются как бы внутренними, они присущи только данной совокупности людей. Они могут быть как индивидуальными, так и коллективными, их устойчивость связана с традицией. С возникновением натурального обмена, то есть непосредственного обмена одних благ на другие, начинается разделение прежде единой оценки на две: первая - это оценка блага как такового его будущим потребителем, то есть оценка его полезности; и вторая - это оценка блага его владельцем до обмена, то есть оценка затрат, с которыми было связано появление данного блага у его владельцев. После превращения обмена в систематический процесс система оценок постепенно стала «объективизироваться», закрепляясь в пропорциях обмена, она стала охватывать все большее число продуктов, быстро увеличивалось и число участников обмена. Постепенно участники обмена стали учитывать опыт прежних сделок, прежних пропорций, оценки товаров стали приобретать более устойчивый «внешний» характер. Наряду с субъективной внутренней оценкой блага, которую давал каждый участник обмена, складывалась и внешняя, объективная оценка, которая закреплялась традицией самих сделок. Появление универсального товара - посредника означало окончательное отделение внешней оценки от внутренней, а в дальнейшем, когда товар - посредник превратился в деньги, внешняя оценка стала преобладающей, она из оценки превратилась в цену. (45,14 - 15).

## Особенности финансовой оценки недвижимости

Финансовая оценка недвижимости доминирует среди видов оценки в условиях рыночных преобразований экономики. Это вызвано неравномерностью развития отдельных секторов финансового рынка, последствиями финансового кризиса 1997-1998 гг. и другими факторами.

По историческим меркам рынок недвижимости России еще очень молод. В его развитии можно выделить 3 этапа.

Первый этап относят к началу 90-х годов. Точкой отсчета здесь можно считать разрешение на приватизацию квартир, и, как следствие, появление возможности осуществлять сделки с жильем. Первые легальные сделки по продаже квартир появились в Москве, в других городах старт рынка жилья произошел вместе с общим началом либерализации экономики (1992 г.), в третьих - в 1993 году и позже. Коммерциализация деятельности в процессе развития рыночных отношений привела к развитию рынка нежилых помещений и его отдельных сегментов, различаемых по функциональному назначению объектов; офисные, торговые, складские и производственные. Возникли первичный и вторичный рынки нежилых помещений. Объектом сделок на первичном рынке выступили нежилые помещения муниципального фонда, предоставляемые в аренду через коммерческие конкурсы, организуемые комитетами по управлению городским имуществом (в Москве - территориальными агентствами Москомимущества). Осуществление сделок с недвижимостью на первом этапе развития рынка происходило практически в правовом вакууме, спрос намного опережал предложение.

На втором этапе появились первые нормативные акты, регулирующие деятельность на рынке недвижимости. Этот период характеризуется предоставлением значительных льгот, что при сохранении хорошей конъюнктуры позволяло получать хорошие доходы, привлекшие в данный сегмент рынка новых предпринимателей. Возникли новые формы обслуживания клиентов. Появилась, в частности, и стала широко распространяться продажа квартир с рассрочкой платежа, предоставление кредитов под залог квартир.

Третий, современный этап развития российского рынка недвижимости характеризуется значительным опережением предложения спроса на недвижимость, ужесточением законодательной базы, обострением конкуренции.

В 1992 - 1997 годах Россия пережила самый большой за последние 80 лет спад в экономике: валовой внутренний продукт снизился на 30%, промышленное производство - на 40%. В эти же годы цены на жилую недвижимость в большинстве городов росли (от 95 до 50%). Причем, средние рыночные цены (в долларовом выражении) выросли в Москве в 12 раз (к 1995 году), в других городах - в 7-Ю раз [83].

По мнению соискателя, после финансового кризиса августа 1998 года российский рынок занял особое место в истории экономических реформ в стране. Если в периоды предшествующих кризисов («черный вторник» октября 1994 г. и др.) цены на недвижимость в основном повышались, то в период августовского кризиса, впервые за 7 - 8 лет становления и развития рынка недвижимости, последний отреагировал на финансовый кризис в соответствии с законами рыночной экономики: цены на объекты недвижимости снизились во всех городах России.

Так, средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Москвы снизилась в декабре 1998 года относительно декабря 1997 года с 950 до 890 долларов (-6%). В других городах с долларовой номинацией цен уровень цен снизился на 7-40%: в Санкт-Петербурге с 560 до 480 долларов (-5%), в Калининграде с 620 до 470 долларов (-24%), в Нижнем Новгороде с 540 до 450 долларов (-16%), в Ростове-на-Дону с 420до 390 долларов (-7%), в Хабаровске с 390 до 240 долларов (-38%) и т. д. [83].