|  |
| --- |
| Министерство Образования Российской ФедерацииМосковский Государственный Строительный УниверситетКурсовая работа по теме: ***«Анализ стоимости объектов недвижимости»***Выполнила: студентка ЭОУС-4-6 Онисимова Т.К.Проверил: канд. экон. наук, доцент Кулаков Ю.Н.Москва 2003 г. |

***Содержание.***

1. Введение
	1. Понятие стоимости. Стоимость и цена. Стоимость и затраты.
	2. Виды стоимости
2. Основная часть
	1. Динамика стоимости по воспроизводственному циклу
	2. Динамика стоимости объекта недвижимости в течение жизненного цикла(Стоимость как функция от времени)

 а. Динамика стоимости в зависимости от накопленного

 физического износа.

 б. Динамика полезности и стоимости

* 1. Влияние пространственного фактора на стоимость объекта недвижимости
	2. Зависимость стоимости от вида использования объекта недвижимости
1. Заключение

 3.1. Модель взаимосвязи различных факторов, влияющих на

 стоимостной эквивалент.

 4. Библиографический список

***1.Введение***

***1.1. Понятие стоимости. Стоимость и цена. Стоимость и затраты.***

Стоимость относится к числу фундаментальных экономических категорий и не имеет единственного или даже хотя бы общепринятого определения. Стоимость ассоциируется, во-первых, с полезностью[[1]](#footnote-1) – способностью вещей удовлетворять благосостоянию или приносить удовлетворение – и выступает как мера ее полезности. По выражению К. Менгера, стоимость – «характеристика того, насколько важны для нас отдельные товары (или наборы товаров), когда мы осознали, что без владения этими товарами невозможно удовлетворить наши потребности».

Во- вторых, в той мере, в какой своей полезностью вещи обязаны умственным и физическим усилиям человека, стоимость отражает объем и качество таких усилий. Другими словами, существующая сегодня стоимость вещи в общем рассматривается как мера затрат, которые необходимо понести, для создания точно такой же или другой, но столь же полезной вещи.[[2]](#footnote-2)

В-третьих, стоимость связывается так же с относительной редкостью вещей: для того, чтобы можно было говорить о стоимости вещи, эта вещь не должна быть общедоступной, т.е. потребность в таких вещах не должна превышать их наличие (предложение).

В-четвертых, вещи, обладающие полезностью и относительно редкие, обычно являются предметами обмена на другие вещи или деньги. Очевидно, что вещи обладают различной способностью обмениваться на другие вещи. При этом стоимость рассматривается как категория обмена и характеризует привлекательность вещи, как предмета обмена и, следовательно, ее способность обмениваться на другие вещи или деньги.

В-пятых[[3]](#footnote-3), существенно, что в оценке недвижимости стоимость выражается в деньгах, а не в единицах каких-либо других вещей и понимается тем самым как денежная стоимость. Изменение денежной стоимости вещи может означать, с одной стороны, что изменились какие-либо свойства самой вещи и\или отношение людей к ней, а с другой стороны, что претерпела изменения ценность денег как единицы измерения стоимости. Возможно также, что произошло и то и другое одновременно.

Стоимость и цена.

Термин «цена» часто используют как синоним стоимости в обмене, хотя это разные понятия. Под ценой понимается определенная денежная сумма, передаваемая покупателем продавцу в обмен на вещь в реальной или предполагаемой сделке. Цена, которую покупатель готов уплатить за вещь, определяется его собственными представлениями о ее полезности. С другой стороны, продавец, определяя цену, которую он готов получить за вещь, руководствуется собственными соображениями о полезности вещи, с которой он расстается. Тем самым цена в любой предполагаемой или реальной сделке, безусловно, определенным образом связана со стоимостями вещей в пользовании для конкретных покупателя и продавца. Однако в каждой конкретной сделке цена определяется суждениями двух конкретных людей, в то время как стоимость в обмене – это оценка вещи рынком. Поэтому, несмотря на возможные количественные совпадения, цена и стоимость в обмене не тождественны: при одной и той же стоимости вещь может быть продана по самым различным ценам.

Экономическая теория, однако, утверждает, что независимо от того, как различаются и как изменяются со временем цены одной и той же вещи, существует общий закон, объясняющий эти различия и изменения, и этот закон – стоимость вещи. В связи с этим конкретные изменения цен в конечном счете связаны с изменениями стоимости вещей, а в более общей форме – с соотношением спроса и предложения.

Стоимость и затраты.[[4]](#footnote-4)

Понятия «стоимость» и «затраты» также не совпадают. Для того, чтобы убедиться в этом, достаточно признать, что затраты на строительство роскошного особняка в престижном жилом районе и в отдаленном пригороде при прочих равных условиях одинаковы, разница же в стоимости огромна.

Стоимость безусловно связана с затратами, однако не с теми затратами, которые в действительности были когда-то и кем-то произведены в связи с созданием вещи, а с теми, которые должны были быть произведены сейчас для того, чтобы была создана точно такая же или другая, но столь же полезная вещь. Это представление о стоимости подробно рассматривается при характеристике затратного подхода к оценке.

***1.2.Виды стоимости***

Рыночная стоимость объекта[[5]](#footnote-5) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

* Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
* Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
* Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
* Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
* Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночную стоимость недвижимости иначе называют стоимостью при обмене[[6]](#footnote-6) в отличие от стоимости в использовании (или потребительской стоимости), которая отражает ценность объекта для конкретного собственника. Концепция рыночной стоимости основывается на том, что типичный покупатель на рынке недвижимости имеет возможность выбрать альтернативные объекты недвижимости.

Стоимость в использовании (потребительская стоимость) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который, допустим, не собирается объект для продажи на рынок недвижимости. Оценка потребительской стоимости объекта производится исходя из существующего профиля его использования и тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в предыстории функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Понятие «инвестиционная стоимость» сходно с понятием «стоимость в использовании». Это стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, который собирается купить оцениваемый объект или вложить в него финансовые средства. Расчет инвестиционной стоимости производится исходя из ожидаемых данным инвестором доходов. Инвестиционная стоимость рассчитывается обычно при оценке конкретного инвестиционного проекта либо объекта, приносящего доход.

Восстановительная стоимость (или стоимость воспроизводства объекта) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с применением таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительно-монтажных работ. В данном случае воспроизводятся тот же моральный износ объекта и те же недостатки (достоинства) в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования объекта недвижимости.

Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта может получить при продаже ликвидируемого объекта недвижимости.

***2.Основная часть***

***2.1. Динамика стоимости по воспроизводственному циклу***

Одним из характерных признаков, присущих существованию во времени(в равной степени относящимся и к происходящим процессам, и к материальным объектам), является цикличность, то есть периодическая возобновляемость во времени. Одновременно сосуществует множество различных по своему содержанию циклов, определенным образом соотносящихся между собой, соподчиненных друг другу. Исходными являются природные циклы, которые оказывают прямое или опосредованное влияние на все остальные, сами же таковому влиянию не подвергаются: человек может сколь угодно активно воздействовать на природу в самых различных формах, однако не в его власти отменить или изменить смену времен года или дня и ночи.

Поэтому естественно, что человеческая деятельность (в т.ч. экономическая), которая всегда осуществляется в природных условиях, испытывает влияние этих циклов, а иногда и подчиняется им. Наиболее наглядно это проявляется в сельском хозяйстве и частично в строительстве, где весь процесс производства «подстроен» под колебания природно-климатических условий, а результаты труда в существенной степени от этих условий зависят.

Вместе с тем, для преобладающего числа конкретных видов деятельности определяющими являются экономические циклы. Само существование и динамика таких циклов определяются внутренними закономерностями развития экономической системы(природные циклы оказывают лишь корректирующее влияние в виде сезонных колебаний конъюнктуры). Под экономическими циклами понимаются периодические колебания интенсивности воспроизводства экономических благ (включающего стадии производства, обмена, распределения и потребления):

Производ-ство

Обмен

Распределе-ние

Потребление

Комментарий:

1. Данный воспроизводственный цикл является единым для всех без исключения экономических благ.
2. Непосредственно из структуры воспроизводственного цикла можно вывести определение понятия «стоимость». Стоимость представляет собой эквивалент товарно- денежного обмена, т.е. она в любых ситуациях имеет конечную денежную форму. Следовательно, можно дать следующее определение: стоимость представляет собой денежный эквивалент экономического блага на каждом из этапов единого воспроизводственного цикла и на протяжении всего жизненного цикла в целом.
3. Воспроизводственному циклу свойственна определенная динамика стоимостного эквивалента (С):
* В начале воспроизводственного цикла по определению С=0;
* В течение производственного процесса происходит последовательное нарастание стоимости, при этом для недвижимости – с нарастающим темпом (grad>0). Результирующей стоимостной величиной данного этапа является цена производства (Цпр), для производства недвижимости норма прибыли (ПРе)→max;
* Цпр является стоимостным эквивалентом объекта недвижимости на первичном рынке. Появление объекта на вторичном рынке связано с так называемыми транзакционными издержками и соответствующим увеличением С. при этом величина таких издержек пропорциональна числу посредников (сделок) на вторичном рынке, а оно, в свою очередь, может рассматриваться как функция от нормы прибыли на вторичном рынке ПР’е;
* В сфере обмена происходит окончательное формирование С в форме цены конкретной сделки Ссд. Увеличение С связано с наличием обязательных издержек по обслуживанию и оформлению сделки(в частности с расходами на государственную регистрацию);
* Кроме того, сказывается фактор текущей рыночной конъюнктуры, воздействие которой приводит к отклонениям от Це в обе стороны. +∆ Це определяется как спекулятивная прибыль. Таким образом, Це представляет собой рыночную стоимость, а Ссд – рыночную цену;
* Главным свойством этапа распределения является неэквивалентность товарно-денежного обмена – благо передается потребителю не как товар покупателю, величина Сраспр всегда меньше, чем Це и Ссд и может равняться 0 (бесплатная передача жилья в собственность определенным категориям граждан). Данный этап не является строго обязательным для всех экономических благ. Он присутствует в воспроизводственном цикле только тех экономических благ, которые удовлетворяют базовые потребности;
* В течение периода потребления происходит последовательное уменьшение стоимостного эквивалента нарастающим темпом вплоть до Ст=0, где т-срок жизненного цикла (нормативный срок эксплуатации) объекта недвижимости.

С учетом изложенного:

С=(0;Сперв;Срын;Црын=max(С=max);Сраспр;0(Ст=min))

***2.2.Динамика стоимости объекта недвижимости в течение жизненного цикла(Стоимость как функция от времени)***

***а. Динамика стоимости в зависимости от накопленного физического износа.***

Как известно, содержанием жизненного цикла является изменение во времени (динамика) полезности. Началом жизненного цикла служит момент появления возможности использования блага для удовлетворения потребности. Используется ли благо на самом деле, значения не имеет, главным является наличие у него полной меры полезности (U).

Таким образом, для начала жизненного цикла имеет место условие U=Umax. Окончанием же цикла является момент исчерпания полезности, полного потребления блага, когда U=Umin=0. Продолжительность жизненного цикла фактически совпадает со сроком физической жизни экономического блага. Это вполне естественно, ибо U отражает совокупность потребительских характеристик блага, имеющих натурально-вещественную основу. Если U=0, то, следовательно, потребительские свойства блага утрачены, а это означает, что необратимые изменения произошли с самим его «физическим телом», - вещь, как таковая, перестала существовать.

Логичным является предположение, что утрата полезности происходит во времени не равномерно, а нарастающими темпами. Связано это с тем, что в процессе использования в «физическом теле» экономического блага (вещи) накапливаются различные повреждения, которые с определенного момента приобретают неустранимый, а затем и необратимый характер. По мере возникновения, накопления и развития деформаций объект недвижимости постепенно утрачивает способность воспринимать нагрузки, т.е. происходит последовательное уменьшение первоначальной прочности. Принципиальное значение прочности заключается в том, что именно ею определяется длительность периода использования объекта недвижимости, т.е. продолжительность физической жизни объекта. Соответственно остаточная прочность определяет «период дожития», т.е. оставшийся срок возможного использования объекта (tост=tнорм – tхрон,  где tхрон – хронологический возраст объекта, tнорм =f(Прочнmax ), tост =f(Прочност)).

Исходя из того, что объект недвижимости представляет собой прежде всего вещь, утрата прочности должна пониматься как накопление физического износа. Иначе говоря, степень утраты первоначальной прочности является мерой накопленного физического износа, т.е. -∆Прочн ≡ +∆Ф, где Ф – физический износ. Принимается, что степень утраты первоначальной стоимости объекта недвижимости (Сt=0, С0) количественно совпадает с величиной накопленного физического износа Ф, т.е.:

-∆Прочн ≡ +∆Ф ≡ -∆ С0

Основная проблема заключается в том, что -∆Прочн=f(t) носит нелинейный характер, отличается сложной динамикой.

В практике экономического анализа применяется упрощенная модель линейной амортизации. Целью амортизации является финансирование простого воспроизводства, т.е. за период использования объекта недвижимости (к моменту наступления tнорм) должна быть накоплена сумма, достаточная для воссоздания аналогичного объекта. Принимается, что темп накопления Ф в течение (0, tнорм) происходит с одинаковым темпом, т.е. линейно.

 ∆Фгод=const=100%(1)\ tнорм

 ∆Cгод=Ам= С0\ tнорм

 Сt(ост)= С0 - С0\ tнорм \* tхрон

 Сост= С0 (1-Ф);Ф= tхрон \tнорм

С учетом изложенного, структурно- логическая схема анализа С=f(t) может быть представлена следующим образом:

Сила

Нагрузка

Деформация

Прочность

Ф

СФ

 const

***б. Динамика полезности и стоимости***

Дело в том, что жизненный цикл экономических благ отличается от классической модели циклических процессов. Согласно этой модели цикл имеет 3 последовательно сменяющих друг друга стадии: рост→стабильность→спад. Потребление (использование) экономического блага и жизненный цикл его существования начинаются при U=Umax. Это означает, что стадия роста у экономических благ отсутствует и сам жизненный цикл имеет двустадийный характер: стабильность→спад. Отметим также, что для целого ряда экономических благ период использования весьма ограничен, и жизненный цикл оказывается «свернутым» в точку: утрата полезности происходит одномоментно от U=Umax  до U=0, и при этом, как правило, экономическое благо перестает существовать физически[[7]](#footnote-7).

Несколько иначе дело обстоит с динамикой стоимости (С). разумеется, ее изменения во времени имеют тот же характер, что и у полезности, т.е. происходит ее последовательное убывание: при U=Umax имеем С=Сmax, при U=Umin имеем С=Сmin. Однако в тех случаях, когда экономические блага имеют достаточно длительный жизненный цикл , существует различие в величине Umin и Сmin. Если Umin =0, то Сmin→0 и Сmin>0 (величина превышения принципиального значения не имеет). Объясняется это тем, что хотя полезность таких благ к концу жизненного цикла исчерпана полностью, но в физическом смысле они не исчезают. Остаются какие-то натурально-вещественные фрагменты, которые в ряде случаев можно реализовать, получив часть первоначальной стоимости блага ∆С>0[[8]](#footnote-8)

Графически динамика U и С будет выглядеть следующим образом:

Рис. 1 «Динамика полезности и стоимости в течение жизненного цикла»

*Примечание:*

* t0 – начало жизненного цикла, tж.ц. – окончание жизненного цикла,Tц – длительность жизненного цикла;
* отрезок (0, t0) соответствует времени создания экономического блага, т.е. t0 ≠0;
* выпуклая форма кривой отражает последовательно ускоряющуюся утрату полезности;
* отрезок (t0, tст) – период стабильности (U≈const), отрезок (tст, tж.ц.) – период спада.

***2.4.Влияние пространственного фактора на стоимость объекта недвижимости***

В пространственном аспекте фактором, определяющим сравнительные преимущества какого-либо территориального фрагмента по отношению к центру, является доступность. Поскольку коммуникации не являются абсолютно обязательной компонентой жизнедеятельности, степень приближенности объекта недвижимости к центру выступает в качестве фактора полезности (с пространственной точки зрения). В реальных условиях доступность должна пониматься как транспортная доступность, мерой которой выступает время, необходимое для перемещения от объекта недвижимости с конкретным территориальным расположением до внешних границ центра с учетом основной городской транспортной схемы. Ранжированные значения транспортной доступности могут считаться обоснованным критерием зонирования территории города[[9]](#footnote-9). Интервалы значений, как правило, равны 30 мин., что позволяет обеспечить рациональные размеры зоны:

* 1 зона – 0 мин.(центр города)
* 2 зона – до 30 мин.
* 3 зона – от 30 мин. до 1 часа
* 4 зона - от 1 часа до 1 часа 30 мин.
* 5 зона – от 1 часа 30 мин. до 2 часов
* 6 зона – свыше 2 часов

По мере уменьшения транспортной доступности, увеличения затрат времени на поездки в центр города (продвижение из 1 зоны в 6-ю) стоимость объекта недвижимости будет постепенно снижаться. Средние значения Сz(i) графически будут представлять собой нисходящую ломаную линию (см. рис. 2)

Рис. 2 «Зависимость стоимости объекта от транспортной доступности»

Динамика Сz(i) объясняется тем же свойством редкости: приближение к центру означает, что мы попадаем в зоны со все меньшей площадью, происходит как бы «сжимание» города от общего размера территории до размера центра. В качестве измерителя редкости можно предложить показатель Кz(i):

Кz(i)=Sобщ\∑Sz(i),

Где Sобщ – размер города в его административно-территориальных границах;

∑Sz(i) – размер территории, занимаемой зонами по мере продвижения к центру.

Если принять, что imax=6, то оценочный показатель редкости 6 зоны К(6)=min=1 (так как суммарная площадь всех зон, включая оцениваемую 6-ю, совпадает с Sобщ). Перемещение в 5-ю зону и далее по направлению к центру приведет к последовательному наращиванию редкости и увеличению значений Кz(i), которые зависят от формы и величины города, а так же от принятых при зонировании значений интервалов транспортной доступности (они, как правило, коррелируют с размерами города). Следует отметить, что:

∆tдост=tz(i+1)-t z(i)=const (1)

∆Cz=C z(i)-C z(i+1)≠const, (2)

 где ∆tдост- интервальное значение транспортной доступности (мин.);

∆Cz- различия средних значений стоимости объектов недвижимости, расположенных в соседних зонах.

На рис.3 представлены изокоста и изохронна объектов недвижимости, т.е. функциональные зависимости следующего вида:

tдост=f(l)

C= f(l),

Где l – удаленность объекта недвижимости от геометрического центра города (км.)

Рис. 3. «Изокоста Сz и изохронна t z объектов городской недвижимости»

Анализируя форму кривых на рисунке 3, можно отметить, что при прочих равных условиях кривая t z  будет всегда гораздо более пологой, чем кривая Сz, приближаясь к прямой линии (что равносильно передвижению по всей территории города с одинаковой скоростью). Выход за границы центра резко снижает ценность объектов недвижимости. По мере приближения к границам города начинают преобладать объекты массового строительства, возведенные по типовым проектам, что нивелирует различия в их стоимости и соответствует более гладкому участку кривой Сz.

Изокоста и изохронна никогда не совпадают. Это несовпадение, а также постоянство величины ∆tz и изменчивость величины ∆Cz  в выражениях (1) и (2) объясняются тем, что дополнительная ценность объекта недвижимости, связанная с выгодами местоположения и вызывающая возрастание его стоимости, не определяется одной только транспортной доступностью зоны, действуют и другие пространственные факторы.

Следовательно, при всей своей важности транспортная доступность не может являться единственным критерием зонирования территории города, а сама территория не может быть представлена в виде совокупности «транспортных» зон.

Ценность каждой зоны подлежит обязательной стоимостной оценке. Результаты такой оценки представляют собой составную часть стоимостного эквивалента объектов городской недвижимости.

***2.5.Зависимость стоимости от вида использования объекта недвижимости***

Нужно отметить, что использование объектов недвижимости осуществляется в трех вариантах: для удовлетворения потребностей (целевое потребление), в качестве товара и в качестве источника дохода. Необходимо, следовательно, определить динамику U и C для двух последних вариантов.[[10]](#footnote-10) По существу это означает, что необходимо определить t0 и tж.ц. для недвижимости – товара и недвижимости – источника дохода.

Особенность заключается в том, что товаром может быть объект незавершенного строительства. Следовательно, имеет место соотношение: t0(g)≤ t0(w), (3)

Где t0(g) -начало жизненного цикла объекта недвижимости – товара; t0(w)- то же объекта недвижимости- блага.

Продолжая рассуждения можно прийти к выводу, что поскольку товаром на рынке недвижимости могут быть участки под застройку, то t0(g)min =0, т.е. экстремальным положением t0(g) является начало координат. Участок ( 0, t0(g)) в этом случае будет означать последовательное нарастание готовности объекта и, следовательно, увеличение полезности недвижимости – товара Ug (при этом уровень полезности точно соответствует степени готовности объекта).

Возможность использования недвижимости в качестве источника дохода однозначно увязано с наличием экономического блага и, следовательно,

t0(i)= t0(w), (4)

Где t0(i) -начало жизненного цикла объекта недвижимости, используемого в качестве источника дохода;

Соотношение (3) и (4) означает, что использование объекта недвижимости в качестве товара начинается не позже, а в качестве источника дохода не раньше, чем использование в качестве потребительского блага (для целевого потребления).

Оканчиваются ли жизненные циклы объекта недвижимости, используемого в качестве товара и в качестве источника дохода, одновременно с Тц(w) или это происходит раньше?[[11]](#footnote-11) Ответ на этот вопрос зависит от характера влияния уровня потребительских свойств на эффективность (результативность) этих вариантов использования. Покупатель всегда приобретает полезность вещи, а не саму вещь, поэтому реализация товара ( при нормальных условиях сделки купли-продажи) становится крайне затруднительна с момента появления необратимых изменений натурально-вещественных характеристик объекта недвижимости (это соответствует нижнему участку кривой U на рисунке 1). Нельзя также не учитывать, что нормальные условия сделки предполагают наличие конкуренции продавцов: покупателю одновременно предлагается большое количество сравнимых по своим потребительским свойствам объектов. Наконец, решающим аргументом является длительность использования приобретаемого объекта – товара в качестве блага: ни один здравомыслящий человек не станет покупать жилье в доме, почти полностью отслужившим свой срок. С учетом изложенного, утрата полезности у объекта недвижимости – товара наступает раньше, чем при других вариантах использования, т.е., имеет место соотношение:

tж.ц.(g)< tж.ц.(w), tж.ц.(i)  (3)

Использование объекта недвижимости в качестве источника дохода возможно до тех пор, пока объект будет обладать потребительскими свойствами (полезностью). Доход – это плата за возможность использовать не принадлежащее на праве собственности экономическое благо. Поэтому понятно, что динамика Uw и Ui является тождественной, но tж.ц.(i)  < tж.ц.(w).

Это в равной степени справедливо и для случая, когда объект недвижимости используется в качестве фактора производства: доход извлекается при помощи недвижимости до тех пор, пока она в состоянии (физически) участвовать в производственном процессе, т.е., до момента почти полной утраты натурально-вещественных характеристик и исчерпания полезности.

С учетом вышеизложенного можно детализировать график динамики U (см.рис.4).

Рис.4. «Динамика полезности объектов недвижимости в течение жизненного цикла».

Рассмотрим теперь динамику Сg и Сi. Ранее отмечалось, что на участке (0, t0(gw,i)) нарастание Ug происходит в строгом соответствии с изменением готовности объекта строительства. Однако это не означает, что таким же образом изменяется Сg. Цена «недостроя» всегда отражает уровень риска завершения строительства. Естественно, что по мере увеличения готовности этот риск уменьшается, причем не линейно, а ускоренно: объект, готовый на 10% никогда не будет продан за такую же часть полной стоимости, так как неопределенность и риск являются весьма высокими. Разумеется, конкретное соотношение между степенью готовности (DRE) и долей полной стоимости (dc) зависит от масштабов и сложности объекта, но в начальные периоды строительства DRE > dc .

С другой стороны, при 90% готовности объект уже не может быть продан меньше, чем за ту же часть полной стоимости. Таким образом, на завершающих этапах строительства DRE = dc .

 Сi представляет собой капитализированный доход за период от начала получения дохода, которым может быть любая точка на кривой Ui, до tж.ц.(i). Таким образом, динамика Сi практически полностью совпадает с динамикой Ui. Возможное (но не строго обязательное) уточнение состоит в том, что реально получение дохода прекращается все же несколько раньше, чем наступает t(w,i0). Применительно к жилью это можно сформулировать следующим образом: квартира еще достаточно хороша, чтобы в ней можно было жить самому (т.е. ее стоимость не равна 0), но уже достаточно плоха, чтобы сдавать ее в аренду (и, следовательно, доход от нее равен 0). С учетом вышеизложенного, динамика С(g,w,i)  будет выглядеть следующим образом:

Рис.5. «Динамика стоимости объектов недвижимости в течение жизненного цикла»

***3.Заключение***

***3.1. Модель взаимосвязи различных факторов, влияющих на стоимостной эквивалент.***

На основании вышеизложенных положений главную проблему экономики недвижимости можно сформулировать следующим образом: нахождение стоимостного эквивалента объекта недвижимости, адекватно отражающего изменение его натурально – вещественных характеристик, пространственного окружения и факторов рыночной среды на всем протяжении жизненного цикла.

Решение этой проблемы предполагает:

* Определение состава и содержательной характеристики факторов влияния по каждой из разнородных групп (относящихся, соответственно, к натурально-вещественным характеристикам объекта, его пространственному окружению и рынку недвижимости);
* Раскрытие динамики факторов во времени (на протяжении всего срока физической жизни объектов недвижимости);
* Установление количественных зависимостей стоимостного эквивалента от факторов влияния;
* Определение целевых функций и критериев эффективности.

В общем виде, модель взаимосвязей различных факторов, влияющих на стоимостной эквивалент объекта недвижимости, представлена на рис.6.

Рис.6. «Модель взаимосвязей различных факторов, влияющих на стоимостной эквивалент»

На рис.6 ось U обозначает возможные варианты использования объекта недвижимости, ось t – время, а ось L – пространственные характеристики (местоположение) объекта. Сам объект в любой момент Tц (t0, tж.ц.) находится в месте с конкретными пространственными характеристиками, используется одним из трех возможных способов ( благо, товар, источник дохода) и обладает совокупностью конкретных натурально-вещественных свойств. Это отражается фиксацией объекта в области, ограниченной заштрихованными плоскостями и определяет конкретное значение С. В течение жизненного цикла происходит изменение характеристик объекта в пределах тех же координат. Под влиянием этих изменений изменяется и конкретное значение, которое соответствует определенной точке на траектории С.

1. Библиографический список

«Экономика и управление недвижимостью» под общ. ред. П.Г. Грабового, М.: «АСВ» 1999

1. Курс лекций Кулакова Ю.Н. по дисциплине «Экономика недвижимости» и «Введение в специальность»

Хикс Д.Р. Стоимость и капитал. М.: Прогресс, 1993.

Оценка рыночной стоимости недвижимости, под общей редакцией Зарубина В.Н и Рутгайзера В.М., М.: Дело,1998.

Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело 1997.

1. ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №1135-ФЗ.

«Экономика недвижимости» под редакцией Ресина В.И. М.: Дело,1999г.

1. Хикс Д.Р. Стоимость и капитал. М.: Прогресс, 1993. [↑](#footnote-ref-1)
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости, под общей редакцией Зарубина В.Н и Рутгайзера В.М., М.: Дело,1998. [↑](#footnote-ref-2)
3. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело 1997. [↑](#footnote-ref-3)
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости, под общей редакцией Зарубина В.Н и Рутгайзера В.М., М.: Дело,1998. [↑](#footnote-ref-4)
5. ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №1135-ФЗ. [↑](#footnote-ref-5)
6. «Экономика недвижимости» под редакцией Ресина В.И. М.: Дело,1999г. [↑](#footnote-ref-6)
7. это происходит, например, с продуктами питания. [↑](#footnote-ref-7)
8. Как правило, эту величину называют «стоимостью возвратных материалов» [↑](#footnote-ref-8)
9. «Экономика и управление недвижимостью» под общ. ред. П.Г. Грабового, М.: «АСВ» 1999 [↑](#footnote-ref-9)
10. Первому варианту, естественно, соответствует рис.1. [↑](#footnote-ref-10)
11. Понятно, что это не может произойти позже, поскольку продать или извлечь доход из объекта, полностью утратившего полезность, нельзя. [↑](#footnote-ref-11)