

## ПРЕДИСЛОВИЕ.

За годы, прошедшие с начала экономических реформ, в российской действительности прочно укоренились такие понятия, как оценка, оценщик, рыночная стоимость. В соответствии с растущими потребностями рынка, стремительно для таких исторических периодов формируются законодательные и методические основы новой отрасли экономики - оценки недвижимости.

Целью настоящей работы является формирование целостной системы теоретических, методических и практических основ оценки недвижимости как самостоятельной дисциплины. Особенностью предлагаемой системы является использование в качестве основы с одной стороны, традиционно сложившихся в России систем ценообразования и нормативных баз в строительстве, методики технической диагностики и стандартов производства строительных работ, а с другой стороны - современных достижений теории и практики оценки, международных профессиональных стандартов и определений, используемых в странах с развитой рыночной экономикой. Подобный подход потребовал систематизации, адаптации и доработки комплекса выбранных отечественных и зарубежных методик для их применения в рыночной экономике с учетом особенностей современной российской действительности.

Во введении представлен анализ развития оценки недвижимости в России с 1861 до 1914 года. Показана ведущая роль отечественных ученых в создании новой науки - русской оценочной статистики, приведены методические и организационные принципы выполнения оценочных работ, сформулированы основные исторические итоги.

Первые две главы книги посвящены краткому изложению основ теории стоимости денег во времени, являющейся основным расчетным инструментом финансового менеджмента. В 3 и 4 главах рассматриваются виды стоимости, применяемые при оценке недвижимости, приводятся их полные определения и комментарии, а также принципы выбора вида стоимости для решения конкретной оценочной задачи.

В 5, 6 и 7 главах выполнен разбор методики отбора и анализа информации, необходимой для оценки недвижимости. Рассмотрению основных принципов оценки, а также подробному разбору трех основных методов оценки посвящены главы с 8 по 20. При этом теоретические положения проиллюстрированы решением практических примеров и задач.

Вопросы применения элементов инвестиционного анализа в практике оценки рассматриваются в главах 21 и 22. В главах с 23 по 26 разобраны вопросы оценки с учетом факторов риска, оценки частичных прав, оценки будущих проектов, а также даны рекомендации по организации процесса оценки.

По своему содержанию излагаемый материал основывается на ранних работах автора, в частности книге "Методы оценки недвижимости", изданной в 1995 году. Вместе с тем, накопленный опыт постоянной практической оценки и выполненные дополнительные исследования и методические разработки поставили автора перед необходимостью полного пересмотра существующих материалов с одновременным значительным расширением круга рассматриваемых вопросов.

Крайне важной представляется проблема интеграции отечественной системы оценки недвижимости в международную практику. Как часть решения этой проблемы автором предлагается использование международной (англоязычной) терминологии и, соответственно, системы обозначений. Для удобства практического использования по тексту книги приводятся англоязычные синонимы и определения, соответствующие применяемым понятиям, а в конце книги приводится краткий словарь терминов в области оценки и финансирования недвижимости.