

ПРЕДИСЛОВИЕ.

Темпы развития новых экономических отношений в России настолько велики, что зачастую опережают соответствующую необходимую теоретическую, законодательную и нормативную подготовку. Подобная ситуация может привести к отрицательным результатам, дискредитирующим саму идею рыночной экономики. Поэтому одной из важнейших задач переходного периода является формирование научно обоснованного методологического подхода к решению практических проблем новой экономики.

Одним из объективных регуляторов микро- и макроэкономической ситуации в стране является рынок недвижимости, становление которого в настоящее время идет по разным направлениям. И государственные, и коммерческие организации стараются использовать мощный экономический потенциал этого рынка. Активно прорабатываются вопросы регистрации, финансирования, оценки недвижимости, причем, здесь важно отметить стремление всех участников использовать в своей работе апробированные в странах с давно функционирующими рынками недвижимости подходы к решению насущных задач. В свою очередь, зарубежные партнеры, способствуя интеграции нашей страны в международные экономические отношения, стараются использовать принятые у них нормы и стандарты в качестве теоретической основы в процессе создания российского рынка недвижимости.

В настоящее время предлагаются, в частности, несколько подходов к оценке недвижимости. И хотя все подходы имеют в своей основе одни и те же закономерности рыночной экономики, с методологической точки зрения между ними имеются существенные различия.

Отдавая должное европейским системам оценки, автор считает, что более разумно использовать на российском рынке принципы и подходы американской школы, уже хорошо зарекомендовавшие себя в российской практике. При высоко профессиональном подходе американская система позволяет решать нестандартные задачи в условиях России. Кроме того, методология американской школы, как нам кажется, в большей мере соответствует потребностям вновь формирующегося рынка недвижимости.

Именно поэтому изложению принципов и подходов американской системы оценки применительно к практическим потребностям участников российского рынка недвижимости и посвящена данная работа.

По своей структуре и содержанию работа является учебным пособием для профессиональной подготовки специалистов в области оценки недвижимости. Она также может быть полезна специалистам, практикующимся в сферах управления недвижимостью, финансирования инвестиций в недвижимость, развития и реконструкции недвижимости, ипотечно-кредитных операций.

При работе над текстом использована специальная литература, отражающая самые современные тенденции американской школы оценки. Логика изложения в каждом конкретном случае выбиралась автором в соответствии с его представлениями о единой методической системе оценки недвижимости и не совпадает с точкой зрения какого-то одного автора или литературного источника. Комментарии и примеры автора имеют целью донести до читателя смысловую нагрузку основных теоретических положений и особенности их применения в российской практике. Кроме того, для иллюстрации материала использованы классические примеры, приводимые во многих учебниках.

Автор выражает признательность профессору В.А.Лялину и Вице-президенту РОО В.Н.Мягкову, взявших на себя труд по рецензированию рукописи и сделавших ряд ценных замечаний.

В заключение автор хочет выразить особую благодарность профессору Е.С.Озерову, результатом сотрудничества с которым и является данная книга.