

УДК 657.421.1  
ББК 65.052.2  
С 60

Рекомендовано Редакционно-издательским советом  
Государственного университета — Высшей школы экономики

Рецензент — вице-президент Российского  
общества оценщиков *И.Л. Артеменков*

ISBN 5-7598-0089-2

© М.М. Соловьев, 2002  
© ГУ ВШЭ, 2002

# Оглавление

<b>Введение</b> .....	5
Значимость оценки недвижимости .....	5
О чем может говорить динамика оценок национального богатства и государственной собственности .....	6
<b>Финансово-экономические аспекты оценки в эффективном управлении недвижимостью</b> .....	10
<b>Глава 1. Концепция оценки недвижимости</b> .....	15
1.1. Оценка недвижимости: общие определения .....	15
1.2. Пространственный образ поля оценки .....	16
1.2.1. Двухмерная матрица “объекты — операции” .....	16
1.2.2. Трехмерный образ пространства оценки .....	18
1.3. Структуризация описания оцениваемой недвижимости ...	21
1.3.1. Структура рынков недвижимости .....	21
1.3.2. Типовая структура и параметры описания недвижимости .....	24
1.4. Характерные особенности оценки недвижимости .....	36
1.4.1. Качественная и количественная оценка .....	36
1.4.2. Затраты или будущая прибыль? Цены владельца и покупателя .....	37
1.5. Базисы оценки .....	39
1.5.1. Рыночная стоимость объекта оценки .....	44
1.5.2. Унификация системы базисов оценки .....	46
1.5.3. Правила выбора базиса из унифицированной системы .....	49
<b>Глава 2. Обзор методов оценки недвижимости</b> .....	54
2.1. Классификация методов оценки .....	54
2.2. Обзор основных методов оценки (по группам) .....	57
2.2.1. Нормативные методы (группа I) .....	57
2.2.2. Затратные методы (группа II) .....	61
2.2.3. Сравнительные (аналоговые) методы (группа III) .....	68
2.2.4. Доходные и другие (комбинированные) методы (группа IV) .....	80
2.3. Соотношение и выбор показателей при проведении оценки .....	98
2.3.1. Будущая и текущая стоимость финансовых ресурсов .....	98
2.3.2. Дисконтированный финансовый поток .....	100
2.3.3. Дисконтирование финансовых потоков и капитализация прибыли. Показатель дисконтирования и ставка капитализации .....	105

<b>Глава 3. Организация и стандарты деятельности оценщиков</b> .....	108
3.1. Организация и стандарты оценочной деятельности в России .....	108
3.1.1. Роль государства в регулировании оценочной деятельности .....	108
3.1.2. Оценка недвижимости в российском законодательстве .....	112
3.1.3. О стандартах оценочной деятельности в Российской Федерации .....	130
3.2. Международные стандарты оценки недвижимости .....	133
3.2.1. Ведущие международные организации оценщиков .....	133
3.2.2. Стандарты IVSC и TEGoVA .....	134
3.2.3. Организация оценочной деятельности в Великобритании и стандарты Королевского общества RICS (“Красная книга”) ....	140
3.3. Сравнительный анализ: международные стандарты и регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации .....	148
<b>Глава 4. Задачи</b> .....	162
4.1. Задачи на применение различных методов оценки недвижимости .....	162
4.2. Примеры более сложных задач оценки (из британской практики оценки недвижимости) .....	166
<b>Приложения</b> .....	178
1. Пример проведения качественной оценки планируемых к развитию земельных участков .....	178
2. Оценка и финансово-экономический анализ развития и функционирования предприятия с учетом структуры производства, внутрифирменных и транзакционных цен .....	184
3. Статистика и оценка капитализированной стоимости на рынках недвижимости европейских городов .....	210
Список рекомендуемой литературы .....	233

**Соловьев М.М.**

С 60      **Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие.** — М.: ГУ ВШЭ, 2002. — 224 с.

ISBN 5-7598-0089-2

Представленный в книге учебный курс разработан на основе многолетнего сотрудничества автора с британскими коллегами из Оксфордского университета и Королевского общества специалистов по недвижимости. В нем раскрываются методические основы оценочной деятельности: концепция, основы, методы оценки и т.п. Проводится анализ основных положений российского законодательства, касающегося оценки недвижимости и организации оценочной деятельности, отечественных и международных стандартов оценки. Книга содержит большое количество примеров и решения конкретных задач из российской практики.

Для студентов, аспирантов и преподавателей соответствующего профиля, а также для профессиональных участников рынка недвижимости и работников центральных и муниципальных органов, связанных с оценочной деятельностью.

УДК 657.421.1

ББК 65.052.2

*Учебное издание*

**Соловьев Михаил Михайлович**

## **Оценочная деятельность (оценка недвижимости)**

Зав. редакцией *Е.А. Рязанцева*

Редакторы *О.А. Шестопалова, Е.Н. Ростиславская*

Корректор *Е.Е. Андреева*

Художественный редактор *А.М. Павлов*

Компьютерная верстка *О.А. Корытько*

Графика *Н.А. Веселова*

ЛР № 020832 от 15 октября 1993 г.

Подписано в печать 09.04.2002 г. Формат 60×90 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Бумага офсетная. Печать офсетная.  
Гарнитура Таймс. Тираж 3000 экз. Уч.-изд. л. 15,52. Усл. печ. л. 14,00. Заказ № . Изд. № 143

ГУ ВШЭ, 125319, Москва, Кочновский проезд, 3

Тел.: (095) 134-16-41; 134-08-77