Стельма, София Григорьевна. Организация и методы стандартизации оценки стоимости объектов недвижимости : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Стельма София Григорьевна; [Место защиты: Гос. ун-т упр.].- Москва, 2012.- 196 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/1477

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.** Формирование частной собственности и введение недвижимого имущества в рыночный оборот определили необходимость профессиональной оценки его рыночной стоимости. Принятый Правительством России курс на интеграцию в мировое сообщество стран с развитой рыночной экономикой увеличивает значимость в экономике страны не только самой оценочной деятельности, но и стандартизации ее процессов и представления результатов. Только адекватная рынку, сопоставимая и прозрачная для международного сообщества оценка рыночной стоимости позволит повысить инвестиционную привлекательность и конкурентоспособность российской недвижимости и экономики в целом, что позволит российским корпорациям интегрироваться в мировой рынок, особенно в условиях развивающийся рецессии.

Стандартизация работы оценщиков в сфере недвижимости приобретает также особую актуальность в связи с существенными изменениями законодательства об оценочной деятельности, развитием нормативной базы в сфере земельно-имущественных отношений, переходом к кадастру недвижимости и особенностями толкования проблемных положений в правоприменительной практике.

**Степень научной разработанности проблемы.** В силу своей относительной новизны исследование стандартизации оценки стоимости объектов недвижимости в отечественной науке пока не получило широкого распространения и комплексного анализа. Вместе с тем, значительный вклад в становление и развитие теории и практики оценочной деятельности внесли труды отечественных и зарубежных авторов: Агапова Н.Н., Бусова В.И., Воловича Н.В., Волынского А.Ф., Грибовского СВ., Григорьева В.В., Дмитриева А.В., Кузнецова В.Н., Лукьяницу А.А., Лящевского И.С, Пичукова В.К., Прорвича В.А., Родионовой Н.В., Рутгайзера В.М., Севостьянова А.В., Семеновой Е.А., Солдатенкова В.В., Федотовой М.А., Цейко В.И., Черняк В.З. и

ДР-

В круг основных проблем, изучаемых в опубликованных работах, вошли: сущность, содержание, виды и особенности оценки стоимости имущества и оценочной деятельности; классификация объектов оценки и их основные характеристики; подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, отдельные вопросы стандартизации оценки и оценочной деятельности: ее значение, необходимость и основные направления, методические подходы, зарубежные стандарты и их применение в российской практике. Несмотря на то, что существует широкий диапазон подходов к формированию и функционированию системы стандартизации оценки рыночной стоимости имущества, публикаций на эту тему слишком мало и целостной концепции системы стандартизации оценки рыночной стоимости недвижимого имущества и ее использования в управлении до сих пор не существует.

Актуальность проблемы, ее большое народнохозяйственное значение и недостаточная научная разработанность обусловили выбор темы, цель и задачи настоящей диссертации.

**Целью диссертационного исследования** является разработка научно обоснованных направлений, методов и конкретных мероприятий по стандартизации оцени рыночной стоимости недвижимого имущества в соответствии с современными задачами развития экономики страны.

Для достижения цели в диссертации поставлены и решены следующие **задачи:**

выявить основные характеристики рынка недвижимости и недвижимого имущества как объекта оценки стоимости, определяющие особенности и основные принципы ее стандартизации;

проанализировать систему российских, европейских и международных стандартов оценки стоимости имущества, дать их сравнительную характеристику и сформулировать основные направления совершенствования отечественной системы стандартизации;

разработать концепцию стандартизации оценки стоимости недвижимого имущества для рыночных операций;

определить структуру стандартов и разработать методы стандартизации документированной информации, используемой в оценке стоимости недвижимого имущества при свершении рыночных операций.

обосновать целесообразность и разработать механизм использования методов экспертных систем в стандартизации процессов оценки стоимости недвижимого имущества.

**Объект исследования** — система стандартизации и стандартов оценки стоимости объектов недвижимости в контексте интеграции России в сообщество стран с развитой инновационной экономикой.

**Предметом исследования** является совокупность организационно-экономических и правовых отношений, складывающихся в процессах стандартизации оценки стоимости объектов недвижимости субъектами оценочной деятельности.

**Теоретическая и методологическая основа исследования.** Для решения проблем и задач диссертационного исследования были использованы современные достижения отечественной и зарубежной экономической науки в области экономической теории, управления социально-экономическими системами, оценки и управления собственностью, стандартизации процессов и объектов. Представленные в диссертации научные положения, рекомендации и выводы, основанные на использовании этих теорий, методологических положений работ отечественных и зарубежных авторов, вносят свой вклад в развитие методологии стандартизации оценки стоимости недвижимого имущества.

В ходе исследования применялись методы системного и сравнительного анализа, экономико-математического моделирования, классификации, а так же социологических и других эмпирических исследований применительно к проблематике стандартизации оценки и управления недвижимым имуществом.