Организация и методы стандартизации оценки стоимости объектов недвижимости

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.10, кандидат экономических наук Стельма, София Григорьевна  
  
**Год:**

2012

**Автор научной работы:**

Стельма, София Григорьевна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.10

**Специальность:**

Финансы, денежное обращение и кредит

**Количество cтраниц:**

196

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Стельма, София Григорьевна

Введение.

Глава 1. Экономико-организацонные аспекты стандартизации оценки стоимости объектов недвижимости.

1.1. Экономическая и организационно правовая характеристика объекта и субъекта оценки стоимости недвижимого имущества.

1.2. Финансово-экономические аспекты стандартизации оценки объектов земельно-имущественных отношений.

1.3. Основные положения Международных и Европейских стандартов оценки недвижимости и их приемлемость для России.

Глава 2. Анализ организации и методов стандартизации оценки стоимости недвижимого имущества.

2.1. Анализ сегментации рынка недвижимости как основы стандартизации процедур оценки.

2.2. Сравнительный анализ международных и российских стандартов оценки объектов недвижимости.

2.3. Современные проблемы стандартизации оценки объектов недвижимости в России.

Глава 3. Основные направления и методы совершенствования стандартизации оценки стоимости недвижимого имущества.

3.1. Стандартизация форм и методов оценки стоимости недвижимого имущества для рыночных операций.

3.2. Стандартизация документированной информации, используемой в оценке стоимости недвижимого имущества.

3.3 Применение методов экспертных систем в стандартизации процессов оценки стоимости недвижимого имущества.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Организация и методы стандартизации оценки стоимости объектов недвижимости"

Актуальность темы исследования определяется тем, что изменения, связанные с рыночными преобразованиями российской экономики с 90-х годов прошлого века, потребовали формирования частной собственности и введения недвижимого имущества в хозяйственный оборот. Что в свою очередь привело к необходимости объективной рыночной оценки материальных активов. Принятый Правительством России курс на интеграцию в мировое сообщество стран с развитой рыночной экономикой, еще более усиливают значимость рыночной оценки стоимости объектов недвижимости. Поскольку, только адекватная рынку, сопоставимая и прозрачная для международного сообщества оценка позволит повысить инвестиционную привлекательность и конкурентоспособность российской экономики, что позволит российским корпорациям интегрироваться в мировой рынок, особенно в условиях развивающийся рецессии.

В сложившейся ситуации возрастает роль стандартизации работы оценщиков в сфере недвижимости, которая приобрела 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.

Актуальность данной проблемы определили выбор темы, логику и структуру диссертационной работы.

Степень научной разработанности проблемы. В силу своей относительной новизны исследование стандартизации оценки стоимости объектов недвижимости в отечественной науке пока не получило комплексного анализа. Вместе с тем, значительный вклад в становление и развитие теории и практики оценочной деятельности внесли труды отечественных и зарубежных авторов: Агапова H.H., Бусова В.И., Воловича Н.В., Грибовского C.B., Дмитриева A.B., Ивановой E.H., Коростелева С.П.,

Лящевского И.С., Новикова Б.Д., Прорвича В.А., Родионовой Н.В., Рутгайзера В.М., Севостьянова A.B., Солдатенкова В.В., Симионовой Н.Е., Федотовой М.А., Черняк В.З., Шевчука Д.А.

Цель диссертационного исследования — разработка новых научно обоснованных стандартов и правил оценки объектов недвижимости.

Для достижения данной цели потребовалось решить 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.

Предметом исследования является совокупность организационно-экономических 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 управления социально-экономическими системами, оценки стоимостью недвижимости, программного управления, финансового анализа и управления, экономической статистики, современные разработки в области стратегического управления.

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 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 управления нематериальными активами и в частности интеллектуальной собственностью.

Информационную базу работы составили законы и нормативно-правовые акты РФ, статистические материалы и данные, содержащиеся в работах российских и иностранных экономических аналитиков и практиков, многочисленные публикации в ведущих профессиональных изданиях в области стандартизации и оценки стоимости недвижимости, а так же данные Федерального агентства по строительству и ЖКХ, Госкомстата РФ, Департамента градостроительства и перспективного развития г. Москвы, ЗАО «Профессиональный центр оценки и экспертиз», информационные ресурсы интернета.

Содержание диссертации соответствует специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит».

Научная новизна исследования диссертационного исследования заключается в разработке методических положений и рекомендаций по стандартизации оценки объектов недвижимости в экономике России, способствующих ее интеграции в международное пространство.

Основные научные результаты, полученные лично соискателем и выносимые на защиту, составляющие приращение научных знаний:

1. Выявлены финансово-экономические и правовые характеристики рынка недвижимости, определяющие основные требования к стандартизации операций с недвижимым имуществом;

2. Проведена сравнительная характеристика систем российских, европейских и международных стандартов оценки стоимости имущества и определены основные направления совершенствования отечественной системы стандартизации;

3. Определены особенности, основные принципы и задачи стандартизации оценки объектов недвижимого имущества для рыночных операций;

4. Разработаны концепция стандартизации и структура стандартов оценки стоимости недвижимого имущества для рыночных операций.

5. Предложены методы стандартизации документированной информации, используемой в оценке стоимости недвижимого имущества при свершении рыночных операций;

6. Разработан механизм использования экспертных систем в массовой оценке недвижимости

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая и практическая значимость исследования определяется возможностью использования его результатов для повышения качества и результативности оценки стоимости недвижимого имущества на федеральном, региональном и корпоративном уровнях. Разработанные в диссертации теоретические и методологические положения по стандартизации оценочной деятельности могут служить теоретической базой для дальнейших научных исследования в этой области и использованы в деятельности Минобрнауки РФ, Минэкономразвития РФ и предпринимательских структур. Изложенные в диссертации выводы и предложения могут быть также применены законодательными органами для совершенствования нормативной базы оценочной деятельности в стране.

Положения, выводы и рекомендации исследования могут быть использованы учебными заведениями и специализированными консультационными организациями.

Внедрение и апробация результатов исследования. Разработанные автором модели, методические положения и методики формирования систем управления инновационной деятельностью были использованы в подготовке методических материалов, программ и лекций по учебным дисциплинам «Оценка и управление недвижимостью» и «основы реструктуризации компании».

Материалы исследования нашли отражение в научных публикациях в рекомендованных ВАК РФ изданиях общим объемом 12,7 печатных листа.

Диссертация содержит 197 страниц машинописного текста, 1 таблицы, 9 рисунков, 6 приложений и состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка из 112 наименований.

## Заключение диссертации по теме "Финансы, денежное обращение и кредит", Стельма, София Григорьевна

Основные результаты, полученные в диссертации, могут быть отражены в виде следующих выводов и предложений:

1. Проведен анализ работы российских оценщиков недвижимого имущества, который позволил выявить: специфические особенности создания системы ее правового регулирования и стандартизации; ряд объективных проблем, связанных с наличием определенных противоречий и нестыковок гражданского, земельного, градостроительного и иного смежного законодательства, с неравномерным его развитием на региональном уровне, приводящее к существенному разнообразию федеральной и местной нормативной базы; особенности ведомственного регулирования отношений в сфере создания и использования объектов недвижимости различного вида, что существенно усложняет оценочную деятельность, создает проблемы при ее стандартизации.

Решать эти проблемы российским оценщикам предстоит в принципиально новых условиях перехода на саморегулирование оценочной деятельности. На оценщика ложится значительно более серьезная ответственность за результаты своей работы. Поэтому при создании новых Стандартов и правил оценки недвижимого имущества необходимо максимально использовать зарубежный опыт, сконцентрированный в Международных и Европейских стандартах оценки.

2. Выявлен ряд проблем использования МСО в российской практике. МСО сориентированы на объекты недвижимости, находящиеся на праве частной собственности, что позволяет совершать любые сделки с ними в условиях институционально полноценного рынка. Для российских объектов недвижимого имущества, находящихся в частной собственности, МСО применимы в полной мере. Однако развитая система иных вещных прав на объекты недвижимого имущества характерна именно для российского законодательства. Часть прав, таких как «хозяйственное ведение» для зданий и сооружений различного вида, в промышленно развитых странах неизвестны. Поэтому в МСО и ECO отсутствуют рекомендации по поводу оценки таких объектов, не говоря уже о правилах проведения экспертизы полученных результатов.

Совершение рыночных сделок с объектами, находящимися на иных вещных правах на открытом рынке невозможно. Тем не менее, все практикующие оценщики постоянно сталкиваются с требованиями заказчиков оценки определить именно рыночную стоимость объектов недвижимого имущества, находящихся на иных вещных правах. Некоторые оценщики указывают в своих отчетах, что рыночная стоимость таких объектов равна нулю (ссылаясь при этом на МСО).

Следуя контексту Международных и Европейских стандартов оценки можно сделать вывод: они не предназначены для замены национальных стандартов оценки и не подходят для разрешения ситуаций, подпадающих под юрисдикцию национального законодательства.

2. На основе анализа основных положений МСО и ECO, сделан вывод, что российская правоприменительная практика в сфере оценки недвижимого имущества, показывает наибольшую ценность отдельных положений, правил и технологий из МСО, которые могут быть адаптированы к требованиям российского законодательства:

-система требований к профессиональной подготовке оценщиков, а также к организации их работы с заказчиками оценки;

-перечень обязанностей заказчика оценки и прав оценщика по отношению к заказчику, чтобы исключить давление на оценщика и обеспечить его реальную независимость;

-введение в стандарты и правила оценки раздела, позволяющего определить рыночную стоимость «эталонных» объектов недвижимости по международным стандартам оценки, что позволит получить систему ориентиров ценообразования реальных объектов оценки в рыночных условиях, близких к идеальным. На этой основе можно выявить основные отклонения реальных задач оценки от идеальных, и рассчитать величину отклонения их итоговой стоимости;

-положения МСО по регламентации содержания и порядка оформления отчетов об оценке. Это касается обеспечения доказательной силы данных, использованных при проведении оценки.

Это позволит не только получить ориентиры ценообразования эталонных объектов недвижимого имущества в условиях реального рынка, но и выявить систему рисков получения смещенных результатов оценки;

4. При параллельной работе над стандартами и правилами по всем видам оценки автор выделяет несколько последовательных этапов их введения в действие, а соответственно и несколько групп стандартов.

В качестве «первой очереди» разработки и введения стандартов оценки недвижимого имущества рекомендуются стандарты оценки объектов, находящихся в частной собственности (они будут относиться к первой группе стандартов). Для таких задач необходимо подробно описать все варианты их постановки и решения; отработать экономические модели ценообразования с учетом специфики реального рынка; ввести простые и понятные стандарты оценки, адекватные реальной практике хозяйственной деятельности и совершения сделок в условиях российской экономики; максимально использовать мировой опыт, сконцентрированный в МСО и ECO, и все самое лучшее из национальных стандартов оценки промышленно развитых стран.

Следующий этап — разработка и принятие стандартов оценки объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности (они будут относиться ко второй группе стандартов). Здесь необходимо выделить задачи оценки, в рамках которых происходит отчуждение объектов недвижимости и их переход в частную собственность, а также задачи, не связанные с отчуждением подобных объектов недвижимого имущества.

На основе первых двух групп стандартов и правил оценки формализована постановка и решение таких задач оценки, в которых объекты характеризуются смешанным правовым титулом, препятствующим их свободному рыночному обороту (они будут относиться к третьей группе стандартов). Имеются в виду объекты недвижимости, состоящие из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и зданий и сооружений, находящихся в частной собственности. Для этой группы задач экономические модели ценообразования соответствующих объектов имеют еще большую специфику по сравнению с «классическими».

К четвертой группе стандартов и правил оценки недвижимого имущества можно отнести задачи оценки, предусматривающие использование объектов недвижимости в системе обязательственных прав, а также комбинированные варианты правовых титулов, в которых хотя бы одна часть объекта недвижимости находится на обязательственных правах. Сюда входят варианты совершения сделок различного рода с арендными правами, а также система иных обязательству прав требований, связанных с различными видами сделок с объектами недвижимого имущества.

Пятую группу стандартов и правил оценки целесообразно посвятить решению задач оценки для имущественных комплексов предприятий, которые могут состоять из нескольких обособленных земельных участков с различными характеристиками застройки. Более того, эти части единого сложного объекта недвижимого имущества могут быть расположены в различных субъектах РФ и муниципальных образованиях, в которых приняты свои собственные нормативные акты, связанные с рыночным оборотом недвижимости.

5. Автором предложена поэтапная система алгоритмов оценки объектов недвижимого имущества в системе залогового кредитования, которая на концептуальном уровне представлена следующим образом:

Алгоритмы обработки информации на первом этапе оценки связаны с формированием задания на оценку, четкой постановкой задачи оценки. Для их реализации сформированы требования к информационному обеспечению первого этапа работы оценщика. На этом этапе осуществляется экспресс-анализ документации, представленной заказчиком оценки. Для его успешного проведения необходимо заранее подготовить соответствующие матрицы, позволяющие формализовать сведения из любого типового документа и подсистемы базы данных, предназначенных для информационной поддержки алгоритмов формирования системы исходных данных для оценки

Здесь может потребоваться не только идентификация соответствия проекта задания на оценку действующему законодательству, но и определение возможных пробелов в системе необходимых исходных данных. По результатам экспресс-анализа оценщик может предложить внесение необходимых изменений, дополнений и специальных условий в типовое задание на оценку и сформировать систему обоснованных запросов для получения дополнительной документированной информации с исходными данными.

Одним из важных аспектов информационного обеспечения первого этапа оценочных работ является формализация проведения натурного обследования объекта оценки и документального оформления его итогов. Для придания необходимого правового статуса результатам натурного обследования, оно должно выполняться по строгим правилам, включать необходимое информационное сопровождение и его оформление. Следовательно, важнейшей задачей алгоритмизации первого этапа работ по оценке является подготовка документированной информации для идентификации объекта оценки в системе вещных и обязательственных прав. Для этого необходимы основные классификаторы, включенные в систему стандартов и правил оценки недвижимого имущества.

Алгоритмы обработки информации на втором этапе постановки задачи оценки сориентированы на информационное сопровождение работы оценщика по выявлению целей и функций оценки в контексте готовящейся сделки и гипотетических сделок, на которых основан ряд моделей определения «классической» рыночной стоимости объекта оценки, а также его залоговой, ипотечной или справедливой стоимости. При этом необходимо обращение к базам знаний, сформированных на основе комплекса положений из различных нормативных документов, описывающих особенности совершения сделок применительно к конкретному объекту оценки. Выявление в представленной документации с исходными данными для оценки особенностей возникновения прав на объект оценки, их осуществления и перехода от одной стороны сделки к другой, а также условий прекращения прав может оказать решающее воздействие не только на определение вида стоимости объекта, но и на получаемые на этой основе на следующих этапах оценочных работ промежуточные и даже итоговые результаты оценки.

После завершения работ по постановке задачи оценки возможно использование баз данных для получения вспомогательной информации из документации по готовящейся кредитной и залоговой сделки, позволяющей формализовать структуру рисков, связанных с их заключением и выполнением. Это позволит уточнить задание на оценку с возможным внесением корректировок и дополнительных условий и обосновать (при необходимости) дополнительное финансирование оценочных работ.

6. Для стандартизации обработки информации с исходными данными с целью оценки, необходимо использовать формализованное представление с шаблонами их типового содержания. При этом вначале следует проверить весь комплект документации по объекту залога, чтобы выяснить выполнен ли комплекс работ по землеустройству, межеванию земель, геодезической (кадастровой) съемке, постановке на кадастровый учет и т.д. Она также должна быть стандартизирована с представлением перечня шаблонов земельно-кадастровой документации в соответствующих базах данных.

Стандартизация соответствующих данных в виде «информационных векторов» по составу комплекта документации позволяет понизить риски возникновения неконтролируемых информационных пробелов или искажения исходных данных. Совокупность таких «информационных векторов», или информационная матрица обеспечивает необходимую полноту исходных данных для оценки, снижая до приемлемого минимума риски получения недостоверного результата.

В результате выполнения комплекса формализованных действий на этом шаге производится анализ исходных данных по объекту оценки путем заполнения ячеек классификаторов.

Прежде всего, автором предлагается проанализировать особенности правового титула, градостроительных и физико-технических характеристик объекта оценки. Для этого применимы описанные ниже варианты простых и сложных матриц - классификаторов объектов оценки, иллюстрирующих различные сочетания прав на здания, нежилыепомещения и земельные участки, к которым они относятся, с их физическими характеристиками.

Следует обязательно учитывать, что оценка выполняется для динамического состояния системы переходов прав от покупателя к продавцу или сторон сделки иного вида, поэтому оценщику необходимо учитывать динамику возникновения, осуществления, перехода и прекращения прав на объект залога, связанную с подготовкой и осуществлением будущей сделки с ним, вплоть до ее государственной регистрации (если речь идет о залоге недвижимости).

После изучения каждого из документов оценщик делает идентификационную отметку в одной из ячеек матрицы. Если по окончании просмотра документации оказываются заполненными различные ячейки, то это может свидетельствовать либо об ошибках идентификации, сделанных оценщиком, либо об изъянах в представленной документации. Уточнить ситуацию помогает повторный анализ документации заказчика оценки.

Разработанная система классификаторов объектов недвижимого имущества и соответствующих алгоритмов обработки документированной информации позволяет существенно повысить качество и уменьшить продолжительность работы оценщика на всех ее этапах.

7. Применительно к массовой оценке предлагается использовать интерактивные экспертные системы, позволяющие организовать диалоговые режимы различного уровня сложности.

Приобретение знаний в рамках экспертной системы — это передача потенциального опыта решения проблем оценки объектов недвижимого имущества различного вида от некоторого источника знаний и преобразование его в такое представление, которое позволяет использовать эти знания в компьютерной программе. Изначально знаниями обладают эксперты в соответствующей предметной области. Эти знания преобразуются тЛЛ„ЛТ1Т,ТЛ Г-.ТУ/»ГТЛЛТТТ/Л^ ЛПРФРА^Т ТЭ ПЛПТТРР.РР в правила специалистами по ириектиривапи^ лч^ль^пш/. " ---совместной работы с экспертами.

Из приобретенных знаний в последующем формируются база знаний и библиотека знаний. В базу знаний заносится информация, специфичная для данной области. В библиотеке хранятся общие знания, не зависящие от предметной области.

На следующем этапе необходимо произвести представление знаний — формально описать на машинном уровне знания человека-эксперта, специализирующегося в конкретной предметной области, с целью их последующей обработки с помощью символьных вычислений.

Представление предполагает определенную организованность знаний для того, чтобы извлекать их в нужной ситуации с помощью относительно несложного и естественного механизма. В отличие от обычных баз данных, в которых используется индексирование, база знаний должна содержать и контекстную адресацию. Тогда программа, использующая знания, сможет управлять последовательностью применения отдельных «элементов» знания, даже не обладая интеллектом. При этом программа делает заключение, если встретилось такое сочетание условий, которое истинно определенному порождающему правилу. Правила обычно применяются в виде цикла распознавание-действие специальной программой-интерпретатором. Последовательность шагов каждого цикла:

- сопоставление образцов в предпосылках правил и элементов данных в рабочей памяти компьютера;

- разрешение конфликта; если окажется, что можно активизировать более одного правила, то выбрать одно из них;

- применение выбранного правила, затем возвращение к шагу 1. Перед началом этого циклического процесса в рабочую память вводится элемент, соответствующий исходному состоянию проблемы.

Процесс останавливается, если будет обнаружен цикл, в котором ни одно правило не может быть активизировано, или если активизированное правило — «пКпттт Л/ГОТГЧТТ-Т ТЛЯТПРЧТГРНИЯ

ЯВНО содержит команду ирскралцеппл ^аии. Ь±. Г—• конфликтов специфичны для каждой системы. Тем не менее, их можно

разделить на три группы:

- реализация разнообразия — не следует применять к одним и тем же данным правило, которое уже было применено к ним ранее. Для реализации этого метода из списка удаляется правило, активизированное в предыдущем цикле;

- применение фильтра новизны — элементы в списке заявок ранжируются соответственно тому, как давно введены в рабочую память данные, а затем приоритет отдается правилам, реагирующим на более свежие данные;

- учет специфики — более специфичные правила, которые включают большее количество компонентов и предпосылок и поэтому труднее удовлетворяются, имеют приоритет перед более общими правилами.

8. Проектирование экспертных систем в сфере оценки недвижимого имущества предлагается разделить на несколько формализованных этапов:

1. Идентификация. Анализируется класс проблем стандартизации оценки, а также иных проблем оценочной деятельности, которые предполагается решать с помощью проектируемой системы, включая данные, которыми нужно оперировать, и критерии оценки качества решений. Определяются ресурсы, доступные при разработке проекта, - источники знаний, трудоемкость, ограничения по времени, стоимости и вычислительным ресурсам.

2. Концептуализация. Формулируются базовые концепции и отношения между ними. Сюда же входят и характеристики различных видов используемых данных, анализ информационных потоков и лежащих в их основе структур в предметной области в терминах причинно-следственных связей, отношений «частное — целое», «постоянное — временное» и т. п.

3. Формализация. Предпринимается попытка представить структуру пространства состояний на всех стадиях решения рассматриваемых проблем

-г-, „а.К ТЗттгт^лттттсго'г/^а г>ттг=чпгя ТТПГТТТПТТЛ И степени и характер мсшдив пии^ла а пет. х^ач^^л^^^ —-— — достоверности (неопределенности) информации и других ограничений, накладываемых на логическую интерпретацию данных — таких например, как зависимость от времени, надежность и полнота различных источников информации.

4. Реализация. Преобразование формализованных знаний в работающую компьютерную программу. На первый план выходят спецификация методов организации управления процессом и уточнение деталей организации информационных потоков. Правила проведения работ на различных этапах оценки, ее информационного обеспечения и экспертизы преобразуются в форму, пригодную для выполнения программой в выбранном режиме управления. Принимаются решения об используемых структурах данных и разбиении программы на независимые модули.

5. Тестирование. Проверка работы созданного варианта системы на большом числе репрезентативных задач оценки. В процессе выполнения анализируются возможные источники ошибок в введении системы. Чаще всего таким источником выступает имеющийся в системе набор правил. Если в нем не хватает каких-то правил, а другие не совсем корректны, или между ними обнаруживается противоречие, происходит возврат на один из предыдущих этапов.

Особенности реализации перечисленных выше этапов проектирования экспертных систем для оценки объектов недвижимого имущества различного вида связаны с их назначением и способом организации человеко-машинного взаимодействия. Чтобы не ставить возможность широкого применения экспертных систем в зависимость от уровня образования оценщика и его личностных качеств, структура и функции экспертных систем должны быть в высокой степени стандартизованы, а большая часть работ по оценке должна быть в максимально возможной степени автоматизирована. Очень важно, чтобы при разработке интерфейсов для работы в интерактивном режиме использовались простые и понятные средства организации диалога, рассчитанные на оценщиков со средним уровнем подготовки.

Заключение

В настоящей диссертационной работе были исследованы экономико-организационные аспекты стандартизации оценки стоимости объектов недвижимости, проанализировано состояния стандартизации оценки стоимости в России и зарубежом, а так же выявлены направления и разработаны методы совершенствования стандартизации оценки стоимости недвижимого имущества.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Стельма, София Григорьевна, 2012 год

1. гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая):

2. Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ.3. "Жилищный кодек Российской Федерации" от 29.12.2004 № 1881. ФЗ4. "Конституция Российской Федерации" (принята всенароднымголосованием 12.12.1993)

4. Федеральный закон «О государственной поддержке малого предпринимательства» от 14.06.1995 № 88-ФЗ.

5. Федеральный закон «О коммерческой тайне»: от 29.07.2004 № 981. ФЗ.

6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 № 1Э5-ФЗ.

7. Аверченко В.А., Р. Васели, Г. Наумов, Э.Файкс, И. Этрл. Принципы жилищного кредитования. М., 2006.

8. Агапов H.H. Методические основы оценки недвижимости.1. М.:РЭА, 2003.

9. Алексеев A.A. Механизм регулирования жилищной политики крупного города. М., 2004.

10. Артеменкова И.Л. Оценка недвижимости. М.: Российское общество оценщиков, 2008.

11. Асаулов А.Н. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2004.

12. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости М.,2004.

13. Белкина Т. Жилищная статистика и положение в жилищном секторе //Вопросы экономики. 2004. № 7.

14. Белкина Т. Жилищный сектор в России //Вопросы экономики. 2004. № 10.

15. Белых А.П. Формирование портфеля недвижимости. М.: Финансы,1772003.

16. Беляева С.Г. Управление портфелем недвижимости. М.: Закон иггчттттт ОАЛ/1право, rv^rx^mri, ¿vw.

17. Боровкова В., Боровкова В., Мокин В., Пирогова О. Экономиканедвижимости. СПб.: Питер, 2007.

18. Братцев В.И. Налогообложение и недвижимость М.: РЭА, 2005.

19. Бугулов Э. Экономика недвижимости. М., 2004.

20. Бусов В. И., Землянский О. А., Поляков А. П. Оценка стоимостипредприятия (бизнеса). М.: Юрайт, 2011.

21. Быстров A.B. и др. Недвижимость. Практическая энциклопедия

22. Под ред. И.С. Радченко. М.: ГроссМедиа, 2005.

23. Верхозина А. В. Комментарий к Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: с постатейн. прил. материалов судебн. практики. — М.: Держава, 2006.

24. Волович Н.В. Кадастровая оценка земель в системе управления социально-экономическим развитием городов: диссертация . доктора экономических наук: 08.00.05, Москва 2003

25. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. М.: ИНФРА-М,2004.

26. Воронцовский A.B. Инвестиции и финансирование: методы оценки и обоснования. СПб.: Университет, 2003.

27. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Сделки с недвижимостью. М.:1. Менеджер, 2004.

28. Горбунов А., Кулибанов В. и др. Экономические аспекты инвестирования региональной экономики. ИСЭП РАН, СПб, 2005.

29. Горемыкин В.А. Недвижимость: Экономика, управление, налогообложение, учет: Учебник. М.: КНОРУС, 2006.

30. Горемыкин В.А. Сделки с недвижимостью. Издательство: Филинъ,2009 г.

31. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости:1. Учебник. M., 2004.

32. Грибовский C.B. Оценка стоимости недвижимости. М.:1. TV /Г^ ОЛЛПгушросеика, ¿W7.

33. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.:1. Финансы и кредит, 2008.

34. Гусев А.Ф., Стерник Г.М. Индексы рынка недвижимости

35. Российской Гильдии риэлторов. 2005.

36. Дамодарин А.И. Инвестиционная оценка. М.: Финансы истатистика, 2005.

37. Двуреченских В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.:1. Книга и бизнес, 2008.

38. Дитерих X., Кляйбер В. Оценка стоимости земельных участков. —1. Томск: Курсив, 2009.

39. Дмитриев A.B. Правовое регулирование городскогоземлепользования в современных условиях. — М.: МИИГАиК, 2004.

40. Доничев O.A. Создание результативной инновационно-воспроизводственной модели регулирования рынка инвестиционныхресурсов. МАИЭС. М., 2004.

41. Доничев O.A. Экономические проблемы создание и развитиярынка жилья. М.: Стройиздат, 2005.

42. Европейские стандарты оценки /Пер. с англ. М.: Российскоеобщество оценщиков, 2008.

43. Европейские стандарты оценки 2000. /Пер. с англ. Г.И. Микеринаи др. М.: Россиское общество оценщиков, 2008.

44. Есипов В.Е. и др. Экономическая оценка инвестиций. — СПб.:1. Вектор, 2006.

45. Завлин П.Н., Васильев A.B., Кноль Н.И. Оценка экономической эффективности инвестиционных проектов (современные подходы). СПб.: Наука, 2004.

46. Замков О.О., Толстопятенко A.B., Черемных Ю.Н.

47. Математические методы в экономике. —М.: Дис, 1998.

48. Земельное право / Под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К.Гусева. — М.: ТК

49. Велби, Изд-во Проспект, 2006.

50. Зыкин Б.Н. Эффективность региональной экономики. М.: Наука,2007.

51. Иванова E.H. Анализ рынка недвижимости для профессионалов.1. М.: «КноРус», 2008.

52. Индрисов А. Планирование и анализ эффективности инвестиции.

53. ПРО-Инвест Консалтинг. М., 2009.

54. Калачева С.А. Сделки с недвижимостью. М.: Книга сервис, 2005.

55. Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие.

56. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 2007.

57. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есипов В.Е. Оценканедвижимости. М.: «КноРус», 2009.

58. Кинделеева Е.А. Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). М.: Юрайт-Издат, 2010.

59. Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации . 3-е изд., перераб. и доп. М.: Ось-89, 2010.

60. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. М.: «Маросейка», 2009.

61. Леонтьев В. Предисловие к сборнику «Рынки недвижимости и развития городов: российская реформа и международная практика». СПб.:1. Лимбус-пресс, 2004.

62. Лимонов Л.Э. Рынки недвижимости и развития городов: российская реформа и международная практика. СПб.: Лимбус-пресс, 2009.

63. Лящевский И.С. Особенности гражданско-правового регулирования земельных отношений в городах. — М.: МИИГАиК, 2004.

64. Майлис Н.П. Введение в судебную экспертизу. — М.: ЮНИТИ.1. Закон и право, 2004.

65. Марченко A.B. Экономика и управление недвижимостью: Учебноетт . /F,олтпосооие. Г-Н-Д.: ч/енмлл;, ¿w/.

66. Маршалл А. Принципы экономической науки. Пер. с англ. — М.:

67. Издат. группа «Прогресс», 1995.

68. Международные стандарты оценки. 2005 Издательство:

69. Российское Общество Оценщиков, 2006 г.

70. МСФО. Практическое руководство по Международным стандартам финансовой отчетности. 2009/2010 Издательство: Альпина1. Паблишер, 2010 г.

71. Недвижимость в Москве и Московской области: Сборник норм.актов. М., 2009.

72. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. М.: Экзамен, 2009 г.

73. Озеров Е.С. Экономика недвижимости: анализ доходности и оценка стоимости объекта: Учебное пособие. СПб.: СПбГПУ, 2004.

74. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости СПб.,2007.

75. Оценка урбанизированных земель /. Под ред. ВА. Прорвича. — М.: Экономика, 2004.

76. Побегайлов O.A. Комплексная оценка стоимости недвижимости.1. Р-н-Д.: Новая книга,2009.

77. Прорвич В.А. Стандартизация оценки недвижимого имущества / В.А. Прорвич. — М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2006.

78. Прорвич В.А. Стандартизация оценки недвижимого имущества.1. М.: «Экономика», 2006.

79. Пупенцова C.B. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Издво Политехнического ун-та, 2007.

80. Рахман И.А. Методы ценообразования объектов недвижимости встроительстве. М.: МАКС Пресс, 2004.

81. Рахман И.А. Развитие рынка недвижимости в России: теория,проблемы, практика. М.: Экономика, 2010.

82. Рекитар Я.А. Инвестиционный кризис и отраслевая экономическаянаука /Сборник МАЭИС. М., 2004.

83. Ресин В .И. Экономика недвижимости: Учебное пособие. М.: Дело,2003.

84. Родионова Н.В. Становление оценочной деятельности в России и совершенствование ценообразования и управления сметной стоимости на рынке жилья: монография. — М.: Социум, 2009.

85. Рутгайзер В. М. Справедливая стоимость бизнеса. Проекция рыночных условий на процедуры оценивания стоимости активов иобязательств. М.: Маросейка, 2010

86. Саулин А. Оценка инвестиционного потенциала недвижимости.1. СПб.: Лимбус-пресс, 2009.

87. Севостьянов A.B. Экономическая оценка недвижимости иинвестиции. М.: «Академия», 2008.

88. Селюков В.К. Анализ спроса и предложения на рынке ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации //Маркетинг в России изарубежом, 2005, № 6.

89. Сивкова Л.А. Недвижимость: маркетинг, оценка //Юридическийбюллетень предпринимателя. М., 2004.

90. Симонов Ю.Ф. Домрачеев Л.Б. Экономика недвижимости:

91. Учебное пособие для студентов экономических вузов. М.: ИКЦ «МарТ»,2004.

92. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. М.: Феникс, 2010 г.

93. Современный экономический словарь. М.: ИНФРА-М, 2007.

94. Солдатенков В. В., Марченко Е. И. Аренда земельных участков. Законодательство и практика. М.: Дело АНХ, 2009г.

95. Стерник Г.М. Рынок недвижимости России: закономерности становления и развития в условиях переходной экономики. 2004.

96. Стерник Г.М. Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости дляпрофессионалов. М.: Экономика, 2009.

97. Тарасчевич Е.И. Экономика недвижимости. СПб., 2007.

98. Тен В.В., Герасимов Б.И., Тен A.B. Управление рискамибанковской деятельности. М.: Машиностроение-1, 2003.

99. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учебник /Под ред. В.А.

100. Швандера. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005.

101. Федоров А.Е. и др. Оценка недвижимости в Москве /Сборник норм, и правовых актов и др. документов. М.: Изд. УД Мэрии г. Москвы,2005.

102. Федоров А.Е. Оценка рыночной стоимости недвижимости:

103. Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 2009.

104. Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2003.

105. Федотова М., Тазихина Т. Основы оценки стоимости имущества.1. М.: Кнорус, 2010 г.

106. Фридман И.О. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости.1. М.: Дело, 2010.

107. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. М.:РИО,2004.

108. Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость. М.: Альпина Бизнес Букс, 2005.

109. Цукерман Г.А. Недвижимость: зарубежный опыт развития. М.: «Тема», 2003.

110. Черняк A.B. Оценка городской недвижимости. М.: Русскаяделовая литература, 2004.

111. Шевчук Ю. Оценка недвижимости и управление собственностью.1. Р-н-Д.: Феникс, 2007.

112. Щербакова H.A. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Р-н1. Д.: Феникс 2004.

113. Щетинин М.В. Оценка жилья при ипотечном кредитовании. М.,1. А Л /"1. ZUUÖ.

114. Щетинин Я.В. Спрос и предложение на рынке недвижимости. М.,2005.