

Н.Ю. Трифонов

Комплексная оценка недвижимости

Допущено

Министерством образования

Республики Беларусь

*в качестве учебного пособия для студентов
учреждений высшего образования
по специальностям «Экономика и управление
на рынке недвижимости», «Экономика и управление
на предприятиях промышленности»,
«Экономика и управление на предприятии
транспорта», «Коммерция»,
«Менеджмент недвижимости», «Оценка бизнеса
и активов промышленных предприятий»,
«Оценочная деятельность на автомобильном
транспорте», «Экспертиза и управление
недвижимостью»*

Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Н. Ю. Трифонов. — Минск : Вышэйшая школа, 2022. — 238 с.

ББК 65.223я73

Чит. зал №1 — 1 экз.

Представлены методологические и математические основы изучения оценки стоимости недвижимости: общие представления об оценке, регулирование оценочной деятельности, принятое в Республике Беларусь и в международной практике, теория стоимости денег во времени, элементы теории погрешностей и математической статистики, применяемые в оценке стоимости, а также процедуры согласования подходов к оценке. Материал адаптирован к вычислениям с помощью программного пакета Microsoft Excel, содержит многочисленные примеры. Для студентов учреждений высшего образования по специальности магистратуры «Бизнес-администрирование».

Для лекционных, практических и лабораторных занятий студентов учреждений высшего образования при обучении на 1-й и 2-й ступенях по специальностям, связанным с оценкой стоимости. Может быть использовано студентами других экономических специальностей, изучающими оценочную деятельность, финансовую (актуарную) математику, а также на курсах повышения квалификации оценщиков.

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие	3
1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	6
1.1. Введение в оценку стоимости	6
1.2. История оценочной деятельности	7
1.3. Объекты оценки	12
1.4. Цели оценки	17
1.5. Виды стоимости	20
1.6. Основание оценки	32
<i>Вопросы и задания</i>	33
2 РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	34
2.1. Общие положения	34
2.2. Законодательное регулирование оценочной деятельности	36
2.3. Стандартизация оценочной деятельности	51
2.4. Саморегулирование оценочной деятельности	78
<i>Вопросы и задания</i>	89
3 ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	90
3.1. Общие положения	90
3.2. Принципы владельца	91
3.3. Принципы рынка	93
3.4. Принципы использования	96
<i>Вопросы и задания</i>	99
4 СТОИМОСТЬ ДЕНЕГ ВО ВРЕМЕНИ	100
4.1. Множитель накопления	100
4.2. Множитель приведения	107
4.3. Уравнение стоимостей	112
4.4. Множитель ренты и множитель итога	119
4.5. Множитель амортизации и множитель возмещения	125
4.6. Шесть финансовых множителей	133
<i>Вопросы и задания</i>	134

5	ФИНАНСОВАЯ МАТЕМАТИКА В ОЦЕНКЕ	135
5.1.	Вечная рента и капитализация	135
5.2.	Экономическое сравнение объектов оценки	141
5.3.	Методы расчета обесценивания	144
5.4.	Обесценивание с процентом и прямая капитализация	157
5.5.	Метод приведенного потока платежей	162
5.6.	Анализ неравномерных потоков платежей	166
5.7.	Метод накопления рисков для построения ставки капитализации	175
	<i>Вопросы и задания</i>	183
6	ТЕОРИЯ ПОГРЕШНОСТЕЙ И МАТЕМАТИЧЕСКАЯ СТАТИСТИКА В ОЦЕНКЕ	184
6.1.	Погрешность и приближенные вычисления	184
6.2.	Математическая статистика для оценки стоимости	192
6.3.	Статистические оценки параметров выборки	197
6.4.	Корреляционно-регрессионный анализ	203
	<i>Вопросы и задания</i>	212
7	МЕТОДЫ СОГЛАСОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	214
7.1.	Единый подход	214
7.2.	Согласование подходов	216
	<i>Вопросы и задания</i>	222
	Приложения	223
	<i>Приложение 1.</i> Перечень республиканских органов государственного управления, осуществляющих аттестацию оценщиков по видам объектов оценки	223
	<i>Приложение 2.</i> Евразийские стандарты оценки стоимости	224
	<i>Приложение 3.</i> Кодекс этики Белорусского общества оценщиков.	227
	<i>Приложение 4.</i> Присяга члена общественного объединения «Белорус- ское общество оценщиков»	228
	<i>Приложение 5.</i> Хронология деятельности Совета объединений оцен- щиков Евразии (СОО Евразии, до 2011 г. – СОО СНГ)	229
	<i>Приложение 6.</i> Премия за страновой риск Республики Беларусь (по долларам США), %	233
	Литература	234