

УНИВЕРСИТЕТСКАЯ СЕРИЯ

**В. Е. Кацман, И. В. Косорукова, А. Ю. Родин,
С. В. Харитонов**

ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

УЧЕБНИК

3-е издание, переработанное и дополненное

**Рекомендовано Учебно-методическим
объединением по образованию в области
антикризисного управления в качестве
учебника для студентов высших учебных
заведений, обучающихся по специальности
«Антикризисное управление» и другим
экономическим специальностям**

СИНЕРГИЯ
МОСКОВСКИЙ
ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	6
-----------------------	---

Глава 1

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1.1. Правовое регулирование оценочной деятельности	9
1.2. Система регулирования оценочной деятельности	38
1.3. Федеральные стандарты оценки	64
1.4. Обязательность проведения оценки в установленных законодательством случаях. Правовой режим различных целей оценки	70
1.5. Экспертиза отчета об оценке	112
1.6. Государственная кадастровая оценка	118
<i>Практикум</i>	124

Глава 2

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Основные понятия оценки	126
2.1.1. Понятия «стоимость», «цена», «затраты»	126
2.1.2. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость	129
2.1.3. Принципы оценки	132
2.1.4. Процесс оценки	136
2.2. Подходы и методы в оценке объектов оценки	138
2.2.1. Доходный подход к оценке	138
2.2.2. Сравнительный подход к оценке	140
2.2.3. Затратный подход к оценке	140
2.3. Переоценка основных средств и нематериальных активов	142
2.4. Математические основы оценочной деятельности. Шесть функций денежной единицы	147
<i>Практикум</i>	154

Глава 3

МАТЕМАТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Математические методы, применяемые в затратном подходе	156
3.2. Математические методы, применяемые в доходном подходе	159
3.2.1. Будущая стоимость денежной единицы	160
3.2.2. Накопление денежной единицы	161

3.2.3. Фактор фонда возмещения	162
3.2.4. Текущая стоимость денежной единицы	162
3.2.5. Текущая стоимость единичного аннуитета	163
3.2.6. Взнос на амортизацию денежной единицы	164
3.3. Математические методы, применяемые в сравнительном подходе	165
3.3.1. Однофакторные зависимости	166
3.3.2. Многофакторные зависимости	169
3.4. Метод анализа иерархий	176
3.4.1. Представление проблемы в виде иерархии	177
3.4.2. Определение приоритетов критериев	178
3.4.3. Синтез приоритетов	182
Практикум	189
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	191
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»	243
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	248
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»	251
Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)»	256
Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»	260
Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»	266

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Таблица шести функций денежной единицы	268
Приложение 2. Распределение Стьюдента (t-распределение)	326
Приложение 3. Распределение Фишера—Снедекора (F-распределение)	328
Литература	333