

РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 5 (29)
МАЙ '97

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

В НОМЕРЕ:

- 2** Об изменениях и дополнениях к Уставу РОО
- 7** Методические подходы к оценке восстановительной стоимости основных фондов
- 12** Рекомендуемые формы для сбора исходной информации об основных фондах предприятий

ОФИЦИАЛЬНОЕ СООБЩЕНИЕ

ПРЕЗИДЕНТ РОО ВОЗГЛАВИЛ КОМИТЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ РФ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ПАРЛАМЕНТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Экспертный Совет по недвижимости**
06.05.97г. №12/ЭСН

Президенту
Российского общества оценщиков
И.Л. АРТЕМЕНКОВУ

Уважаемый Игорь Львович!

В соответствии с решением Экспертного Совета Государственной Думы по недвижимости в его структуре создан Комитет по оценке недвижимого имущества, председателем которого назначены Вы.

Прошу Вас подготовить план деятельности Вашего Комитета на 1997 год с перспективой до 1998 года, персональный состав членов Комитета из числа членов Экспертного Совета, а также список экспертов и консультантов, необходимых для обеспечения деятельности Вашего Комитета.

Также прошу Вас организовать и провести на Первой Всероссийской Конференции профессиональных участников рынка недвижимости 16—18 июня 1997 г. заседание секции по оценке недвижимого имущества и в этой связи представить в Оргкомитет Конференции план заседания секции и список докладчиков.

С уважением,

*Председатель Экспертного Совета
П.М.Веселкин,*

*Сопредседатель Экспертного Совета
А.В.Федорченко*

ВАЖНЕЙШИЕ СОБЫТИЯ МАЯ

- 22.05 РОО приняло участие в “круглом столе” — “Лицензирование оценочной деятельности на территории Москвы”, состоявшемся в мэрии Москвы.
- 26—30.05 В Москве РОО участвовало во Второй Международной специализированной выставке “Инвестиции, строительство, недвижимость” REALTEX-97.
- 25—31.05 В Дублине (Ирландия) РОО приняло участие в Международном конгрессе Международной федерации участников рынка недвижимости — FIABCI.

ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ И ДОПОЛНЕНИЯХ К УСТАВУ РОО

В Министерстве юстиции РФ 8 мая 1997 года были зарегистрированы изменения и дополнения к Уставу общественной организации “Российское общество оценщиков” (РОО), они касаются изменения порядка и условий приема в члены общественной организации “РОО”. Порядок приема в члены — это внутренний (не уставной) вопрос организации, поэтому в самом Уставе дается лишь ссылка о том, что “решение о принятии в члены Общества принимается в соответствии с порядком приема в члены Общества, утвержденным Правлением Общества”. Настоящий порядок будет опубликован в одном из последующих номеров бюллетеня “Российский оценщик”, после утверждения Правлением РОО.

Вашему вниманию предлагается Раздел 4 Устава РОО (вариант, прошедший регистрацию):

4. Членство в Обществе. Права и обязанности членов.

4.1. Учредителями Общества являются физические лица, достигшие 18 лет — граждане РФ. Учредители Общества автоматически становятся его членами, приобретая соответствующие права и обязанности.

4.2. Членами Общества могут быть физические лица, достигшие 18 лет (граждане РФ, лица без гражданства, иностранные граждане) и юридические лица — общественные объединения, заинтересованные в совместном решении задач Общества, которые имеют равные права и обязанности.

4.3. Физические лица, желающие вступить в Общество, подают в Правление регионального отделения (по месту жительства или по месту работы) письменное заявление, а юридические лица — в Правление Общества подают заявление, подписанное своим руководителем.

4.4. Решение о принятии в члены Общества принимается в соответствии с порядком приема

в члены Общества, утвержденным Правлением Общества:

— для физических лиц — Председателем Правления регионального отделения;

— для юридических лиц — Правлением Общества.

Решение считается принятым — для юридических лиц, если присутствует 2/3 членов состава Правления Общества и за принятие решения проголосовало большинство голосов.

4.5. Все члены Общества обеспечиваются нагрудным значком и членским удостоверением.

4.6. Прекращение членства в Обществе:

— при добровольном выходе;

— за нарушение Устава Общества;

— за причиненный ущерб интересам Общества.

4.7. Добровольный выход из членства:

— физического лица — происходит путем подачи письменного заявления в Правление регионального отделения (членские отношения прекращаются с момента регистрации заявления в Правлении регионального отделения),

— юридического лица — путем подачи заявления, подписанного своим руководителем, в Правление Общества (членские отношения прекращаются с момента регистрации заявления в Правлении Общества).

4.8. При нарушении членом Общества любого положения Устава Общества и/или при причинении ущерба интересам Общества Правление регионального отделения в отношении физических лиц — членов, а Правление Общества в отношении юридических лиц — членов решают вопрос об исключении члена из Общества. Причем решение Правления регионального отделения в отношении физических лиц — членов подлежит утверждению Правлением Общества. Членство в Обществе прекращается с момента решения Правления Общества. Член Общества в

течение одного месяца может подать апелляцию на Конференцию Общества, решение которой является окончательным.

4.9. Члены Общества имеют следующие права:

— участвовать в управлении Обществом (избирать и быть избранными в руководящие и контрольно-ревизионные органы Общества), а члены — юридические лица — посредством своих представителей;

— контролировать деятельность руководящих органов Общества путем подачи заявлений и предложений в Контрольно-ревизионную комиссию;

— запрашивать и получать любую необходимую информацию, проходящую через руководящие органы Общества;

— предлагать свои научные и научно-технические программы и проекты, в соответствии с задачами Общества;

— пользоваться поддержкой Общества в решении профессиональных вопросов;

— публиковать материалы о профессиональной деятельности в изданиях Общества;

— получать от Общества экспертную и консультативную помощь;

— участвовать в проектах Общества;

— требовать ревизии финансово-хозяйственной деятельности Общества;

— использовать символику Общества в соответствии с законодательством РФ;

— пользоваться квалификационным сертификатом Общества, выданным после получения требуемого уровня профессионального образования, который устанавливается Правлением Общества, и подтверждающим квалификацию оценщика;

— свободного выхода из Общества.

4.10. Члены Общества обязаны:

— соблюдать Устав Общества;

— своевременно вносить членские (вступительные и годовые) взносы, размер и сроки оплаты

которых определяются Правлением Общества;

– нести ответственность за нарушение положений Устава.

Также дополнения коснулись Раздела 2 Устава РОО. Вариант, прошедший регистрацию:

2. Цели и задачи деятельности Общества.

2.1. Целью создания Общества является содействие деятельности специалистов, призванных заниматься оценкой различных видов имущества на территории России.

2.2. Для реализации поставленной цели Общество взаимодействует с различными государственными, общественными объединениями, профессиональными обществами и решает следующие задачи:

– разработка проектов, программ для обеспечения деятельности Общества;

– разработка и поддержание систем контроля за качеством оценочных услуг и содействие государственным органам в их принятии в соответствии с законодательством РФ;

– осуществление контроля за профессиональной деятельностью членов Общества посредством их сертификации;

– содействие образованию, приобретению и повышению квалификации оценщиков;

– содействие государственным учреждениям в разработке новых образовательных программ для подготовки профессиональных оценщиков;

– разработка Стандартов оценки и содействие государственным учреждениям в поддержке и проведении в жизнь Стандартов оценки как основного документа, регламентирующего профессиональные требования к работе оценщика;

– сбор информации и создание баз данных в целях оказания помощи членам Общества в их профессиональной деятельности;

– своевременное представление своим членам периодической информации, касающейся профессии оценщика;

– осуществление взаимодействия между всеми отделениями Общества на территории России;

– распространение информации о целях Общества среди населения, научной общественности, предприятий, учреждений, организаций;

– проведение общероссийских конференций, поддержание отношений с другими профессиональными обществами (бухгалтеров, аудиторов и т.п.);

– изучение международного опыта оценки, поддержание связей с Профессиональными обществами оценщиков США, Великобритании, Германии, Франции, Канады, Японии и других стран и Международными организациями;

– участие представителей Общества в международных конференциях, симпозиумах;

– участие в работе и выработке решений органов государственной власти и органов местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством РФ и пределах своей деятельности;

– представление и защита своих прав, профессиональных интересов своих членов в органах государственной власти, местного самоуправления и других общественных объединениях.”

К ПЕРЕОЦЕНКЕ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТАТИСТИКЕ

22.04.97г. №ВС-1-23/777 на №24-12-93 от 01.04.97г.

Председателю Краснодарского
краевого комитета
государственной статистики
Ю.А.Луняеву
Копия: Президенту Российского
общества оценщиков
И.Л.Артеменкову

Госкомстат России рассмотрел присланные крайкомстатом материалы по переоценке основных фондов, проведенной президентом ООО “Консалтинг” В.А.Заярским, и отмечает следующее.

В отчетах по переоценке основных фондов, подготовленных В.А.Заярским, наблюдаются

отклонения от утвержденного 18 февраля 1997 г. Госкомстатом России, Минэкономики России и Минфином России и зарегистрированным Минюстом России 7 марта 1997 г. (№ 1266) Порядка проведения переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1997 г.

В Порядке (п.1.3) предусмотрено, что при переоценке определяется полная восстановительная стоимость основных фондов — на основе затрат на воспроизводство объектов, аналогичных оцениваемым, из тех же материалов, с соблюдением планов и чертежей и качества выполне-

ния работ, с присущими объекту недостатками конструкции и элементами неэффективности.

Корректировка определенной затратным методом стоимости морально устаревших, но продолжающихся производиться объектов Порядком не предусмотрена, исходя из того, что моральное старение объектов отражается на уровнях и темпах изменения соответствующих цен и тарифов.

Остаточная восстановительная стоимость основных фондов (с учетом начисленного износа) определяется, в соответствии с Порядком (п.п.1.9, 2.4) самими организациями—собственниками основных фондов самостоятельно, без привлечения оценщиков, при этом процент износа не уточняется.

В связи с этим необходимо отметить, что произведенное при проведении переоценки основных фондов В.А.Заярским уменьшение их полной восстановительной стоимости (определенной на основе затратного метода) на величину рассчитанного морального и сверхнормативного физического износа вступает в противоречие с вышеназванными пунктами Порядка проведения.

При определении полной восстановительной стоимости объектов, снятых с производства, цены и затраты на изготовление точной копии которых в современных условиях установить практически невозможно, эта

стоимость определяется как стоимость замещения, на основе полной восстановительной стоимости функционально аналогичных выпускаемых объектов, скорректированной по соотношению важнейших эксплуатационных характеристик ранее выпускавшихся и современных объектов. Уменьшение стоимости снятых с производства моделей по сравнению с аналогичными выпускаемыми должно производиться на основе соотношения их нормативных (паспортных) характеристик, так как фактические показатели, характеризующие результаты эксплуатации объектов, могут быть связаны не с конструктивными недостатками самих объектов, а с неэффективным их использованием.

Вследствие этого расчет морального износа основных фондов, даже снятых с производства, на основе фактических доходов от их эксплуатации, как это сделано в экспертном заключении В.А.Заярского, также неправомерен.

В связи с вышеназванными обстоятельствами, отчет по переоценке основных фондов, подготовленный В.А.Заярским, нуждается в переработке.

Считаем также правомочным принятие Комитетом решений о лишении оценщиков аккредитации в случае серьезных обоснованных претензий к содержанию их экспертных заключений.

При этом следует иметь в виду, что переоценку основных фондов, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1442 от 7 декабря 1996 года осуществляют предприятия, и они несут ответственность за правильное ее проведение и отражение итогов переоценки в бухгалтерском и статистическом учете. Формы статистического наблюдения № 11 и прилагаемые к ним, при осуществлении метода прямой оценки с помощью оценщиков, экспертные заключения, в случае составления этих документов с нарушением требований Постановления Правительства № 1442 и утвержденного Порядка проведения переоценки, должны возвращаться для переделки предприятиям, переоценивающим свои основные фонды.

Госкомстат России обращает внимание краевого комитета на необходимость сотрудничества со всеми организациями оценщиков, действующих в регионе, и на недопустимость использования комитета в их конкурентной борьбе за рынок переоценки основных фондов.

*Заместитель Председателя
Государственного комитета
РФ по статистике*

В. Л. Соколин

КОММЕНТАРИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДИРЕКЦИИ РОО

В Исполнительную дирекцию Российского общества оценщиков поступило письмо № ВС-1-23/777 от 22.04.97г. за подписью заместителя председателя Госкомстата РФ В.Л.Соколина (которое приводится выше) о работе в рамках переоценки основных фондов Действительного члена РОО В.А.Заярского. Письмо Заместителя Председателя Государственного комитета Российской Федерации по статистике В.Л.Соколина и отчет, выполненный Действительным членом Российского общества оценщиков В.А.Заярским переданы на рассмотрение Дисциплинарно-претензионной (конфликтной) комиссии РОО. В связи с этим обращаемся ко всем членам РОО, предоставляющих организациям и предприятиям услуги по переоценке основных фондов — помните, что работа по переоценке основных фондов является государственным заказом и проводить ее оценщики обязаны согласно “Порядку проведения переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1997 года” № ВД-1-24/336 от 18 февраля 1997 года. Основными требованиями этого документа является то, что **оценщик имеет право определять в рамках переоценки только полную восстановительную стоимость.** Износ определяется бухгалтером по нормам амортизации, оценщиком не корректируется.

ОЦЕНЩИКИ — ЧЛЕНЫ РОО ПОМОГАЮТ РОССИЙСКОМУ ЗДРАВООХРАНЕНИЮ

Уважаемые коллеги !

На мое имя поступило письмо от главного врача Городской детской многопрофильной больницы №9 Екатеринбурга — А.М.Берковича, в котором Администрация больницы выражает благодарность и глубокую признательность Действительному члену Российского общества оценщиков В.В.Шихирину за работу по переоценке зданий, сооружений и передаточных устройств больницы. Работа была выполнена в порядке благотворительности безвозмездно.

Обращаюсь ко всем членам РОО с призывом оказывать на безвозмездной основе помощь в переоценке основных фондов организаций социально-культурной сферы.

Уверен, что такая помощь послужит возрождению социально-культурной сферы Российского государства и укрепит Ваш профессиональный авторитет и доброе имя.

*Президент
Российского общества оценщиков*

И.Л.Артеменков

РОО ОТВЕЧАЕТ НА ВОПРОСЫ

НА ВАШИ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ РУКОВОДИТЕЛЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ НИНА ПЕТРОВНА БОБРОВА

Появление в России услуг по оценке недвижимости внесло неразбериху в понятия, которые казались фундаментальными и не подвергались сомнению. И, казалось бы, давно всем известная акция переоценок превратилась в постоянную “согласительную” кампанию для оценщиков, бухгалтеров и государственных ведомств. Самое удивительное, что оценщик и бухгалтер быстрее начали понимать тот язык, на котором им приходится общаться в рамках переоценок, нежели чиновники государственных ведомств.

Казалось бы, нет ничего проще написать постановление понятным языком, не смешивая понятий реальной, восстановительной, рыночной и прочих стоимостей!

Однако все чаще документы выходят в таком состоянии, что приходится бедному бухгалтеру прибегать к “консультационным услугам на договорной основе” в государственный орган, который обязан публиковать подробные и доходчивые методики и подсказки для выполнения переоценки.

На семинарах Российского общества оценщиков “Практика переоценки основных фондов” обсуждаются требования, кото-

рые должен выполнять оценщик при выполнении работы по переоценке.

Нередко, берясь за государственное дело, оценщик пытается определять не полную восстановительную, а реальную стоимость. Да, эта стоимость упоминается в Постановлении, но это не то же самое, что восстановительная стоимость, о которой говорится в “Порядке проведения переоценки”.

Чаще всего, обращаясь за консультацией в Российское общество оценщиков, оценщики задают следующие вопросы.

1. Что определяется в ходе переоценки?

В ходе переоценки оценщик определяет только полную восстановительную стоимость тех инвентарных единиц, которые стоят на балансе предприятия и которые заказчик предложил оценщику переоценить.

В оценке имеются два понятия восстановительной стоимости: полная стоимость замещения и полная стоимость воспроизводства. В практике переоценок всегда определялась полная стоимость воспроизводства, то есть стоимость строительства (или создания) на дату пере-

оценки новых основных фондов аналогичных тем, которые стоят на балансе предприятия. Износ оценщик корректировать не имеет права. Износ определяет сам бухгалтер по нормам амортизации.

2. Что подлежит переоценке?

Переоценке подлежат все основные фонды, которые стоят на балансе предприятия. Основные фонды, которые находятся в долгосрочной аренде переоценивает арендатор, в краткосрочной — арендодатель.

Заказчик имеет право сделать переоценку:

- коэффициентным методом, то есть индексируя балансовую стоимость основных фондов с помощью коэффициентов Госкомстата РФ;

- методом прямой оценки, который заключается в подтверждении стоимости основных фондов, используя в качестве справочных материалов рекламу, прайс-листы, ценники, и т.д. по аналогичным новым основным фондам;

- пригласив оценщика с целью получения экспертного заключения.

3. Какие основные фонды имеют больший процент ошибки в

величине восстановительной стоимости у предприятий?

При проведении переоценки на 01.07.92г. были неверно определены коэффициенты переоценки основных фондов, поставленных на учет до 01.01.91г. Например, все здания, построенные до 1991 года, были проиндексированы тогда по коэффициенту 25. Применение одного коэффициента на весь период не учитывало факт, что строительство 1989 года было дороже, чем строительство в 1975 году, поэтому вместо одного коэффициента необходимо было применить несколько в зависимости от даты ввода в эксплуатацию (см. таблицу).

То же самое можно сказать и о других группах основных фондов. Поэтому говорить о достаточной достоверности результатов переоценки, которую делают коэффициентным методом, не приходится. Коэффициентная переоценка дает достаточно достоверный результат на макроуровне, практически же все основные фонды предприятий требуют после серии переоценок прямой оценки восстановительной стоимости.

Кроме того, для многих предприятий существенная ошибка кроется и в величине первоначальной стоимости. Практика показывает, что зачастую в первоначальную стоимость закладывалось колоссальное количество накладок, поэтому применение к этой нереальной первоначальной стоимости коэффициентов пяти переоценок, дает иногда фантастически завышенную полную восстановительную стоимость.

Таким образом, чем ближе к 1991 году были введены в действие те или иные основные фон-

ды, тем выше процент ошибки, особенно для новых основных фондов, у которых износ еще не велик.

Оценщику следует помнить, что первоначальная стоимость основных фондов, которая в 1992г. была базой для определения полной восстановительной стоимости, изменению не подлежит, за исключением случаев достройки и дооборудования объектов в порядке капитальных вложений, реконструкций и частичной ликвидации объектов. Поэтому, индексировав одним коэффициентом здание, например, реконструированное в более поздние сроки, не разделив его на доли первоначально введенные и реконструированные, бухгалтер совершает ошибку. Работая с предприятиями, оценщик должен обратить внимание бухгалтера на этот момент и помочь ему самому исправить ошибку.

Кроме того, нужно вспомнить, что в первых двух переоценках не переоценивалось жилье, нежилые же помещения жилых домов должны были быть переоценены. Необходимо обратить внимание бухгалтера на то, что к началу третьей по счету переоценки общая стоимость такого здания была смешанной: часть стояла на учете по восстановительной стоимости на 01.01.94г. (нежилые помещения) и часть по первоначальной стоимости (жилые помещения). Это бухгалтер должен учесть и проверить, какие коэффициенты он применил к этим принципиально разным стоимостям.

4. На какую дату оценивать основные фонды?

Оценивать основные фонды можно на любую дату, если речь

идет о рыночной оценке недвижимости, машин, оборудования, транспорта.

Переоценивать же можно либо на 01.01.96г. (срок этой работы истек в 1996 году), либо на 01.01.97г. То есть независимо от того, в каком месяце оценщик приглашен на предприятие, восстановительная стоимость определяется на дату, зафиксированную в Постановлении Правительства.

5. На что влияют итоги переоценки основных фондов?

Оценщик должен помнить, что итоги переоценки влияют на финансовые результаты работы предприятия:

- неправомерно завышенная полная восстановительная стоимость является причиной завышения себестоимости продукции;
- неправомерно завышенная восстановительная стоимость выводит из-под налогообложения значительную прибыль, равную величине амортизационных отчислений, тем самым государство значительно недобирает налоги;
- неправомерно заниженная восстановительная стоимость лишает предприятие собственных инвестиционных средств, что не позволяет ему развиваться.

В связи с вышеизложенным, необходимо помнить, что оценщик должен определить полную восстановительную, а не реальную (остаточную) стоимость на дату переоценки, определенную Постановлением Правительства.

*Мы ждем ваших вопросов по телефонам/факсам РОО:
(095) 124-00-17,
124-01-04, 124-07-09*

Таблица

КОЭФФИЦИЕНТЫ ПЕРЕСЧЕТА БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ПО ГРУППАМ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ (ПО ГОДАМ ПРИОБРЕТЕНИЯ)																			
Здания, сооружения и передаточные устройства	70-73г.	74г.	75г.	76г.	77г.	78г.	79г.	80г.	81г.	82г.	83г.	84г.	85г.	86г.	87г.	88г.	89г.	90г.	91г.
Должно было быть	26	25,3	24,9	23,8	22,8	21,8	20,8	19,9	18,9	18,1	17,3	16,6	15,8	15,1	14,4	13,8	13,2	12,6	12
Было	25																		12

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ.

К практической работе по оценке восстановительной стоимости основных фондов в настоящее время привлечены тысячи специалистов с различным уровнем квалификации.

Не является секретом то, что работа оценщиков по переоценке основных фондов пока осуществляется в условиях заинтересованности их владельцев в занижении базы для установления налога на имущество и амортизационных отчислений.

Повышению достоверности результатов оценки, по нашему мнению, будет способствовать разработка рекомендаций по областям рационального применения различных методических подходов к оценке, принятие однозначного решения о составе и структуре статей затрат при оценке восстановительной стоимости, развитие справочно-информационных систем, обслуживающих процедуру оценки, а также формирование и утверждение соответствующих стандартов, обязательных для применения оценщиками.

В данной статье дается наш вариант решения указанных проблем, базирующийся на шестилетнем опыте работы оценочно-издательской фирмы "КО-ИНВЕСТ" (головного информационно-методического центра Российского общества оценщиков) по созданию под руководством Госкомстата России федеральной системы наблюдения за ценами в строительстве, по разработке укрупненных показателей стоимости строительства и публикации серии "Справочник оценщика". При этом мы опираемся на собственный практический опыт по оценке восстановительной стоимости комплексов зданий, сооружений, машин, оборудования и транспортных средств различного назначения.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

Обобщение практики дает нам основание предложить следующую классификацию основных методических подходов, реально используемых оценщиками:

"А" — оценка на основе результатов предыдущей оценки или переоценки [1];

"Б" — оценка на основе учетных данных о реальных затратах в создание и развитие оцениваемого объекта;

"В" — оценка на основе показателей стоимости по объектам-аналогам, укрупненных показателей стоимости строительства и укрупненных по-

казателей восстановительной стоимости зданий и сооружений [4];

"Г" — оценка на основе "Справочника оценщика" [6];

"Д" — разработка сметы затрат на строительство объекта по проектным данным об объемах работ или о потребности в ресурсах.

В формализованном виде перечисленные методы могут быть представлены следующими алгоритмами и рисунками.

Для метода "А" (см. Приложение 1, рис.1)

$$V_o = V_{по} \times I_o / I_{по}.$$

Для метода "Б" (см. Приложение 1, рис.2)

$$V_o = \sum_i \Phi_i \times I_o / I_{по}.$$

Для метода "В":

– при использовании укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС (см. Приложение 1, рис.3)

$$V_o = (V_{Б69} + \sum_i \Delta V_{i69}) \times I_o / I_{69} \times V;$$

– при использовании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) прейскурантов на здания и сооружения и других сметных нормативов, составленным в уровне цен 1984 г. (см. Приложение 1, рис.4)

$$V_o = (C_{Б84}^{MO} + \sum_i \Delta C_{i84}^{MO}) \times I_o^{MO} / I_{84}^{MO} \times K_{пз} \times K_j \times V.$$

Для метода "Г"

$$V_o = (V_{С97} + \sum_i \Delta V_{iC}^{MO}) \times K \times V.$$

Для метода "Д"

$$V_o = \sum_i (C_{оj} \times V_j \times I_{оj} / I_{оj} + H + П) + C_B + C_3 + C_D + C_{пз},$$

где

Φ_i — учетная стоимость основных фондов, введенных в действие в году t_i , за вычетом стоимости установки и демонтажа замененных основных фондов;

$V_o, V_{по}$ — восстановительная стоимость объекта соответственно на дату текущей и предыдущей оценки;

$V_{Б69}$ — удельное значение базисного укрупненного показателя восстановительной стоимости (УПВС) в ценах 1969 г.;

$C_{С97}^{MO}$ — удельное значение справочного укрупненного показателя восстановительной стоимости в ценах на 1.01.97 г. для Московской области (КО-ИНВЕСТ. Справочник оценщика "Промышленные здания");

ΔB_{i69} — i -ая поправка к удельному показателю восстановительной стоимости в ценах 1969 г.;

$\sum \Delta B_{ic}^{MO}$ — алгебраическая сумма по первой группе поправок, рассчитываемая с помощью упомянутого издания “Справочник оценщика”, 1997 г.;

C_{B84}^{MO} — удельное значение укрупненного базисного показателя стоимости строительства в ценах 1984 г. для Московской области;

ΔC_{i84}^{MO} — i -ая поправка к базисному удельному показателю стоимости строительства;

$K_{ПЗ}$ — коэффициент, учитывающий прочие затраты по главам 8—12 сводного расчета стоимости строительства в конкретном регионе;

K_j — региональный коэффициент, представляющий собою отношение стоимости строительства в j -ом регионе по отношению к стоимости строительства в Московской области;

K — общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок, рассчитываемый по алгоритмам, приведенным в Справочнике оценщика “Промышленные здания”, 1997 г. издания [6];

$I_1, I_{69}, I_{84}^{MO}, I_{ПЗ}, I_0, I_0^{MO}$ — значения эпюры индексов цен на строительство зданий и сооружений соответственно для i -го года ввода в действие основных фондов, 1969 г., 1984 г., даты предыдущей оценки, даты нынешней оценки для конкретного региона или для базового района (значок МО — Московская область). Длинные динамические ряды индексов цен, на основе которых может быть построена эпюра индексов цен, публикуются, например, в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ “Индексы цен в строительстве” [5];

C — стоимость прямых затрат по j -му виду работ в базисном уровне цен;

V — строительный объем здания;

V_j — объем j -го вида работ;

I_{oj}, I_{Bj} — индексы стоимости прямых затрат по j -ому виду работ соответственно на дату оценки и в базисном периоде;

$H, П, C_B, C_3, C_d, C_{ПЗ}$ — составляющие сметной стоимости соответственно: накладные расходы и сметная прибыль подрядчика, затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время, затраты на содержание заказчика-застройщика и технический надзор, прочие работы и затраты при определении стоимости строительной продукции (включая затраты на изыскательские и проектные работы).

3. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ.

У каждого из методических подходов, перечисленных в Разделе 2, есть свои достоинства и недостатки.

Использование самого простого метода “А” предполагает, что результаты предыдущей оценки были объективными, и в этом не сомневается

ни оценщик, ни клиент. Этот метод использует Госкомстат России, публикуя коэффициенты, являющиеся усредненными показателями изменения рыночных цен по соответствующим видам основных фондов за период между двумя переоценками [1]. По нашему мнению, оценщик, убедившись в достоверности результатов предыдущей переоценки, имеет возможность вместо коэффициентов Госкомстата России применить уточненное значение отношения ИО к ИОП по оцениваемому виду основных фондов, расположенных в конкретном пункте их нахождения.

Как показывает практика, результаты предыдущих оценок не всегда являются достоверными и этим обстоятельством обуславливается ограниченность использования метода “А”.

По некоторым видам основных фондов в карточках инвентарного учета или в сохранившихся сметно-финансовых расчетах содержится информация о первоначальной стоимости основных фондов, о сроках их постановки на баланс, об объемах и структуре капитальных вложений. Кроме того, имеется информация о стоимости расширения и модернизации объектов, о других улучшениях основных фондов. В этом случае оценщику представляется возможность использовать указанную информацию при оценке восстановительной стоимости по методу “Б”.

Главной трудностью использования этого метода является “очищение” исходных стоимостных показателей ввода основных фондов или объема капитальных вложений от элементов двойного счета. Так, если при модернизации производится замена одних элементов основных фондов на другие, то из первоначальной стоимости необходимо вычесть стоимость устройства заменяемых фондов, а из величины затрат на модернизацию вычесть стоимость демонтажа заменяемых фондов. Кроме того, необходимо убедиться в достоверности величин учтенных затрат на создание и улучшение оцениваемых фондов, так как в практике финансирования капитальных вложений могли иметь место необоснованные списания на один объект затрат на смежные объекты.

В последнее время некоторые инвесторы допускают необоснованное завышение стоимости строительства, в особенности, если они не проводят подрядные торги и не оценивают критически предложения подрядчиков и поставщиков по цене на соответствующую продукцию. Такие завышенные показатели стоимости не могут без корректировки учитываться при определении восстановительной стоимости основных фондов.

При подготовке исходной информации для расчетов по методу “Б” необходимо учитывать различия в системах учета капитальных вложений и основных фондов [2], [3].

Капитальные вложения учитываются в разрезе следующих элементов их технологической структуры:

- строительные работы, в том числе: а) работы по возведению конструкций зданий, сооружений и элементов их инженерного оборудования; б) работы по устройству фундаментов под технологическое оборудование, каналов, тоннелей, обслуживающих площадок и т.п.;

- работы по монтажу технологического оборудования;

- стоимость технологического оборудования франко-приобъектный склад строительной площадки;

- прочие капитальные работы и затраты.

Основные фонды учитываются по следующим их основным видам:

- машины, оборудование и прочие элементы активной части основных фондов;

- здания, сооружения, передаточные устройства.

При определении показателей восстановительной стоимости по методу “Б” на основе информации о капитальных вложениях необходимо:

- к стоимости монтируемого оборудования отнести капитальные вложения на приобретение и доставку оборудования, затраты по устройству фундаментов под оборудование, стоимость монтажных работ, а также часть прочих работ и затрат;

- к стоимости зданий и сооружений отнести стоимость строительных работ за вычетом стоимости устройства фундаментов под оборудование и часть прочих работ и затрат.

При использовании метода “Б” принципиально важно располагать достоверной эпюрой индексов цен по оцениваемому виду основных фондов за весь период от начала создания основных фондов до момента их оценки.

В случае, если вышеприведенные обстоятельства учтены, использование метода “Б” может обеспечить объективность оценки восстановительной стоимости, достаточно аргументированной первичной учетной информацией, полученной от владельца фондов, и опубликованными данными об укрупненных показателях стоимости зданий и сооружений и индексах цен. Если же указанные соображения не учитываются — не исключается возможность получения искаженных результатов оценки восстановительной стоимости недвижимого имущества.

Наиболее широко используется в оценочной практике метод “В”. Преимуществом этого метода является применение хорошо отработанной информации об объектах-аналогах, укрупненных показателях восстановительной стоимости и стоимости строительства, прошедшей отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные стоимостные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

К основным трудностям использования метода “В” следует отнести:

- сложность поиска объекта-аналога или соответствующего укрупненного норматива;

- использование довольно сложных методов введения многочисленных корректировок на несоответствия функциональных параметров и условий осуществления строительства по оцениваемому объекту и объекту-аналогу;

- необходимость четкой идентификации измерителя, на который отнесены укрупненные стоимостные показатели, и измерителя объема или площади оцениваемого здания (наиболее часто ошибки встречаются, если в качестве измерителя используется квадратный метр общей площади, так как здесь имеется опасность перепутать этот измеритель с квадратным метром площади застройки, общей площади “брутто”, полезной или рабочей площади, площади с учетом площади подвала или без него и так далее.

Оценку восстановительной стоимости на основе УПВС (расчет по формуле 3) корректно производить по зданиям, построенным до 1970г., а на основе УПСС (расчет по формуле 4) — по зданиям, построенным с 1970 по 1990гг. В остальных случаях следует вводить коррективы на изменение технических решений.

При использовании метода “Г” значительно упрощается поиск объекта-аналога и введения поправок. Появляется возможность использовать несколько объектов-аналогов и благодаря этому повысить степень достоверности оценки (см. Приложение 2). На основе печатного издания Справочника оценщика “Промышленные здания”, 1997 г. завершается в апреле 1997 г. разработка компьютерной программы “КО-ИНВЕСТ — оценка зданий”, предусматривающей автоматизацию поиска объектов-аналогов, корректировки базовых показателей и распечатку выходных форм оценки восстановительной стоимости.

При использовании метода “Д” убедительность подробной сметы затрат может быть поставлена под сомнение из-за отсутствия уверенности в полноте учета всех объемов работ. Для разработки смет, как правило, необходимо иметь проектную документацию, ведомости объемов работ, обширную нормативную, информационную и программную базу, необходимо знать также технологию строительства. Если к методу “Д” прибегают профессиональные сметчики, то можно и в этом случае ожидать получения достоверного результата оценки восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Каждый из перечисленных методов имеет свои достоинства и недостатки. Выбор одного из методов для проведения конкретной оценки восстановительной стоимости определяется, с одной стороны, объемом и качеством исходной информации, полученной оценщиком от владельца основных фондов и в результате произведенные оценщиком обследования объекта, а, с другой сто-

роны — объемом и качеством имеющейся в распоряжении оценщика справочной информации базы о базисной и текущей стоимости различных видов основных фондов и о динамике цен в строительстве и промышленности.

4. ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ЗАТРАТ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ.

Основным методическим приемом оценки восстановительной стоимости машин, оборудования и транспортных средств является установление рыночной стоимости данного или аналогичного по назначению имущества на основе информации о ценах на продукцию предприятий-изготовителей или торгующих организаций (первая часть стоимости) и до начисления сопутствующих затрат (вторая часть стоимости).

При определении первой части стоимости проводится усреднение отпускных цен предприятий-изготовителей или посредников и делаются поправки на различие в потребительских свойствах машин, оборудования и транспортных средств.

Определение второй части стоимости сопряжено с необходимостью учета широкой номенклатуры затрат. Так, для технологического оборудования, подлежащего монтажу, следует учитывать сопутствующие затраты: на запасные части; тару, упаковку, реквизит; транспортные расходы; расходы снабженческо-сбытовых организаций; комплектацию; заготовительно-складские расходы; устройство фундаментов под оборудование; монтажные работы; шефмонтаж; внеобъемные и общеплощадочные затраты; пусконаладочные работы.

В реальные сроки, отводимые клиентом на оценку, не представляется возможным провести тщательное калькулирование по перечисленным статьям второй группы затрат. Однако представ-

ляется возможным использовать устоявшиеся в предыдущий период соотношения величин указанных затрат. Эти соотношения были установлены нами на основании анализа ранее действовавших цен и нормативов, сметной документации и укрупненных показателей стоимости строительства. По нескольким десяткам классов технологического оборудования для всех отраслей промышленности разработаны усредненные показатели структуры затрат, формирующих восстановительную стоимость машин и оборудования. На основе этой исходной информации разработана компьютерная подпрограмма по актуализации структуры затрат с учетом динамики цен по отдельным статьям затрат и корректировки на условия поставки (Блок расчета "Оборудование — сопутствующие затраты").

ВЫВОДЫ.

1. Изложенные методические подходы предлагается использовать при разработке стандартных методов определения восстановительной стоимости основных фондов.

2. Основной предпосылкой эффективного применения изложенных методических подходов к оценке восстановительной стоимости основных фондов следует считать развитие баз данных о рыночных ценах на здания, сооружения, машины, оборудование и транспортные средства, разрабатываемых на основе единой методологии и унифицированных общепризнанных кодов.

*В.М.Дидковский (КО-ИНВЕСТ),
действительный член РОО, действительный
член Академии инвестиций и экономики
строительства (АИНЭС), к.т.н.,*

*С.А.Табакова (КО-ИНВЕСТ),
действительный член РОО,
член-корреспондент АИНЭС, к.э.н.*

Приложение 1

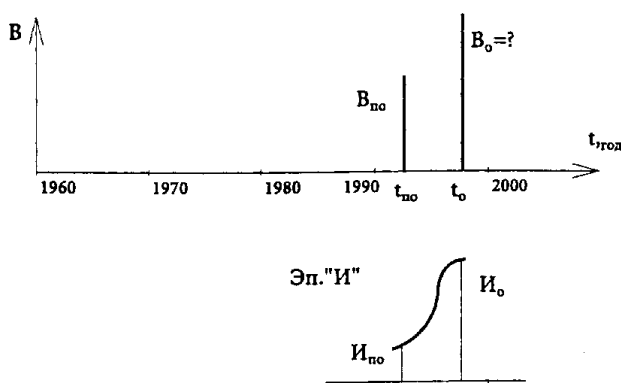


Рис. 1

Иллюстрация к оценке на основе результатов предыдущей оценки (Метод А)

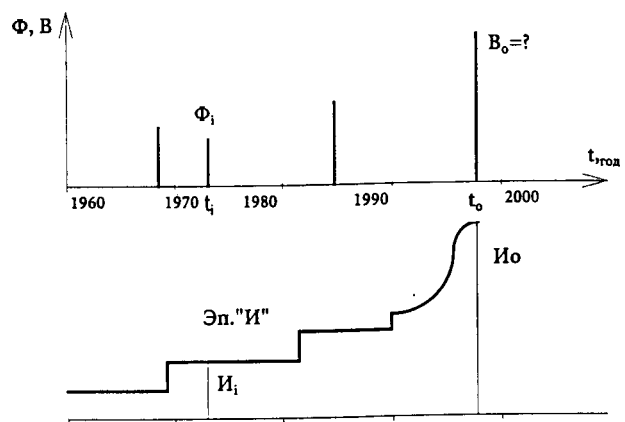


Рис. 2

Иллюстрация к оценке на основе учетных данных о реальных затратах в создании и развитии оцениваемого объекта (Метод Б)

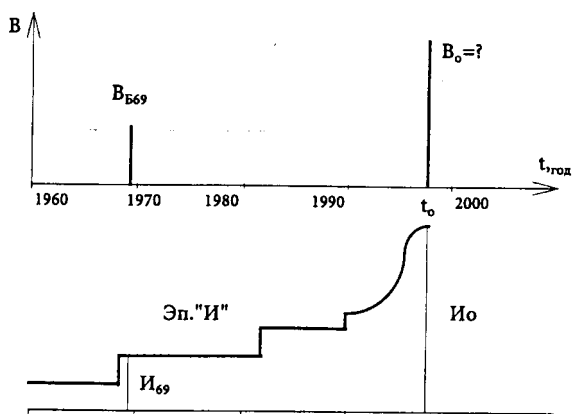


Рис. 3

Оценка на основе УПВС

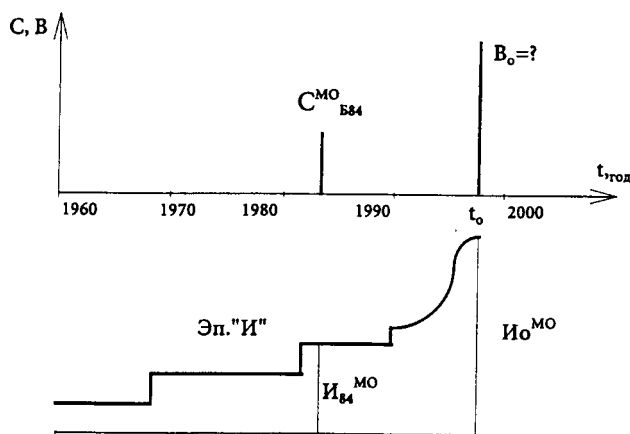


Рис. 4

Оценка на основе УПСС

Приложение 2

Наименование показателей и поправок	Здание-аналог N1 Код.....	Здание-аналог N2 Код.....
1.00 Справочный показатель по объектам-аналогам	$C_{c1} =$	$C_{c2} =$
2.00 Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)		
- на отсутствие части наружных стен	$\Delta C_{ст1} =$	$\Delta C_{ст2} =$
- на различие в высоте этажа	$\Delta C_{h1} =$	$\Delta C_{h2} =$
- на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перг.1} =$	$\Delta C_{перг.2} =$
- на наличие фонарей	$\Delta C_{фон.1} =$	$\Delta C_{фон.2} =$
- на учёт особостроительных работ	$\Delta C_{ос.1} =$	$\Delta C_{ос.2} =$
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд.1} =$	$\Delta C_{фунд.2} =$
- на различие в конструктивных решениях		
кровли	$\Delta C_{кр.1} =$	$\Delta C_{кр.2} =$
наружных стен	$\Delta C_{нар.1} =$	$\Delta C_{нар.2} =$
перегородок	$\Delta C_{пер.1} =$	$\Delta C_{пер.2} =$
полов	$\Delta C_{пол.1} =$	$\Delta C_{пол.2} =$
заполнения проёмов	$\Delta C_{зап.1} =$	$\Delta C_{зап.2} =$
отделки	$\Delta C_{отд.1} =$	$\Delta C_{отд.2} =$
<i>Итого по первой группе поправок</i>	$\Sigma \Delta C_1 =$	$\Delta \Delta C_2 =$
3.00 Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
- на различие в объёме здания	$K_{o1} =$	$K_{o2} =$
- на различие в климате	$K_{клим.1} =$	$K_{клим.2} =$
- на сейсмичность	$K_{сейсм.1} =$	$K_{сейсм.2} =$
- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег-эк.1} =$	$K_{рег-эк.2} =$
- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон-эк.1} =$	$K_{зон-эк.2} =$
- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	$K_{пз2} =$
- на изменение цен после выпуска Справочника оценщика	$K_{инфл.1} =$	$K_{инфл.2} =$
- по учету налога на добавленную стоимость	$K_{ндс1} =$	$K_{ндс2} =$
<i>Общий коррект ирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	$K_1 =$	$K_2 =$
4.00 Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам	$C_{K1} = (C_{c1} + \Sigma \Delta C_1) K_1 =$	$C_{K2} = (C_{c2} + \Sigma \Delta C_2) K_2 =$
5.00 Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию	β_1	β_2
Восстановительная стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	$C = C_{K1} \times \beta_1 + C_{K2} \times \beta_2$	

Литература

1. О переоценке основных фондов в 1997 году. Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.96г. №1442. Комментарий Госкомстата Российской Федерации.

2. Н.И.Монахов Справочное пособие заказчика-застройщика. М. Стройиздат, т.2, разд. XIV, гл.85. Состав основных фондов (классификация, учет, оценочная стоимость).

3. Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций. Минфин России. 30.12.93г. №160.

4. Традиционные виды укрупненных стоимостных показателей: укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС); укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС); преysкуранты на здания и сооружения (ПЗС); преysкуранты на потребительную единицу строительной продукции (ШПЕ); паспорта к типовым проектам (ПТП); паспорта к индивидуальным проектам (ПИП) и др.

5. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ. Издается ежеквартально с 1992г.

6. Издания серии "Справочник оценщика": "Промышленные здания", "Показатели восстановительной стоимости по представительной выборке конструктивных элементов зданий", "Паритеты покупательной способности валют на национальных строительных рынках". КО-ИНВЕСТ. 1997г.

ФОНД “ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА”**Информационный сервисный центр Фонда “Институт экономики города”**

С осени 1996 года Фонд “Институт экономики города” (Москва) совместно с “Институтом города” (США) при поддержке Агентства международного развития США проводит “Проект углубления реформ городской недвижимости”. Цель проекта — развитие профессиональных возможностей организаций и частных лиц, работающих в сфере недвижимости, включая три основных направления:

- профессиональное обучение и повышение квалификации,
- распространение информации,
- стимулирование развития профессиональных связей.

Каждый из этих компонентов направлен на соответствующую профессиональную аудиторию, включая профессиональные объединения, отраслевые союзы, правительственные и неправительственные организации.

В целях обеспечения самого широкого распространения и доступа ко всем материалам по вопросам недвижимости в рамках “Проекта углубления реформ городской недвижимости” в Фонде “Институт экономики города” создан некоммерческий Информационный сервисный центр — центральный архив и тематическая библиотека различных материалов, включая журналы, брошюры, справочники, руководства, материалы учебных курсов, видео- и аудио-материалы (информационного и рекламного характера), соответствующие отчеты организаций и тексты докладов на различных семинарах, включая и темы “Проекта углубления реформ городской недвижимости”:

- информационные и регистрационные системы недвижимости;
- продажа земли приватизированным предприятиям;
- землепользование и зонирование городских территорий;
- реформа налога на недвижимость;
- ипотечное кредитование коммерческих объектов недвижимости;
- кредитование строительного периода.

Информационный сервисный центр открыт для профессиональных сотрудников и организаций сферы городского хозяйства, риэлторских агентств и агентств, связанных с вопросами оценки недвижимости. Посетители могут заказать материалы за плату, равную только себестоимости копирования материалов. Жители других городов могут получить информацию по почте, факсу, электронной почте, предварительно заказав и оплатив ее получение.

Информационный сервисный центр готов также распространять материалы, предоставленные организациями и частными лицами, работающими в указанной области.

По всем вопросам, связанным с работой Информационного сервисного центра, заинтересованные лица и организации могут обращаться по адресу:

129010, Москва, проспект Мира, д.19, Фонд “Института экономики города”, офис 126 – Информационный сервисный центр.

Тел.(095) 971-17-98 (Елагина Елена); факс (095) 288-93-84.

E-mail: FURBIN@dol.ru, URBANIST@glas.apc.org.

WEB страница: HTTP: //WWW.FURBIN.RU.

РЕКЛАМА**ЗАО РЕГИОНАЛЬНАЯ
ЗАЛОГОВАЯ КОМПАНИЯ**

приглашает специалистов по оценке нежилых помещений, имеющих высшее образование и сертификат оценщика.

Тел.: 220-0972, 924-9425

**ИНСТИТУТ ПРОМЫШЛЕННОГО РАЗВИТИЯ (ИНФОРМЭЛЕКТРО)
Э.Б.САПРИЦКИЙ****МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРОМЫШЛЕННОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

Одно из первых отечественных изданий по оценке стоимости машин и оборудования, прежде всего — промышленного оборудования. Рассматриваются теоретические основы оценки основных фондов; особенности оценки основных фондов и промышленного оборудования; применяемые методы оценки; методы определения различных видов износа и обесценения; особенности оценки производственно-технологических систем; проблемы информационного и компьютерного обеспечения процессов оценки.

Изложение методических вопросов доводится до уровня конкретных моделей и алгоритмов и сопровождается условными примерами.

Контактный телефон: (095) 367-07-63

СОДЕРЖАНИЕ ЖУРНАЛА

“ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ” №3 октябрь/декабрь 1996г.

- Грачев И.Д.** Вопросы законодательного регулирования оценочной деятельности.
- Л. Дин Уилсон.** Ставка дисконтирования: игра воображения или строгая наука?
- Яворский Е.В.** Метод экспресс-оценки стоимости бизнеса предприятия.
- Кочубеевский Е.И.** Методические и алгоритмические вопросы оценки стоимости квартир.
- Смирнов Э.А.** Способы оценки ликвидности акций, выпущенных под интеллектуальную собственность организации.
- Гагарин А.Г., Эпов А.Б.** Проблемы оценки ущерба от аварий, катастроф и стихийных бедствий.
- Красюк В.Г., Шалаев В.Н.** Автоматический поиск аналога объектов недвижимости и оценка достоверности принятого решения.
- Куликова Е.А., Гусаков А.А.** Системотехнические методы оценки проектов.
- Калинина А.О.** Место системного подхода в процессе оценки стоимости предприятия.
- Козьмин Г.Ф.** Учет специфики Российского ценообразования в строительстве при оценке (переоценке) стоимости основных средств (фондов).
- Саприцкий Э.Б., Руднев Ю.А., Дубинский А.Р., Халатов С.А.** Компьютерные системы оценки стоимости основных фондов.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

“ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ”

Журнал можно приобрести в Исполнительной дирекции Российского общества оценщиков. Стоимость экземпляра 40 000 рублей (НДС не облагается), для членов РОО—34 000 рублей (скидка 15%). При желании журнал высылается по почте (+20% к стоимости заказа за почтовые расходы). Для членов РОО журнал высылается в порядке регулярной рассылки без дополнительной оплаты почтовых расходов. Заполненный бланк-заказ высылайте по факсу или по почте в Исполнительную дирекцию РОО с пометкой “В библиотеку”.

БЛАНК-ЗАКАЗ

ПРОШУ ВЫСЛАТЬ

Кому _____

По адресу _____

Журнал “Вопросы оценки” за 1996 год			
№ №	1	2	3
в количестве			

Журнал “Вопросы оценки” за 1997 год			
№ №	1	2	3
в количестве			

Копия платежного поручения прилагается.

Дата

Подпись

КОМПЬЮТЕРНЫЕ ПРОГРАММЫ

№	Программный продукт	Стоимость	
1	"INVEST-PROJECT". Оценка эффективности инвестиционных проектов	\$300	
2	"INVEST-ESTATE". Оценка стоимости имущества методом капитализации дохода	статический вариант	\$180
		динамический вариант	\$480
3	"APPRAISEMACH". Система обеспечения оценки рыночной стоимости машин и оборудования	\$1800	
3	"Финансовый калькулятор BA II Plus" для Windows	\$20	
4	"Рынок-М". Оценка квартир	Программный пакет	\$360
		Ежемесячное обновление программы в Москве	\$60
5	"ValMaster"	1. Расчет стоимости нового строительства с применением УПВС (Административные и общественно-бытовые здания 1-111 групп капитальности)	\$576
		2. Расчет стоимости нового строительства с применением УПВС (Промышленные здания):	
		2.1 Здания пищевой, мясной, молочной, легкой, текстильной отраслей	\$648
		2.2 Здания черной металлургии, цветной металлургии, машиностроительной отрасли	\$648
		2.3 Здания, встречающиеся во многих отраслях промышленности. Электростанции, здания городского водоснабжения, рыбной промышленности, судостроения, судоремонта	\$480
		2.4 Здания сельхозпредприятий	\$252
		2.5 Здания химической промышленности, промышленности стройматериалов, деревообрабатывающей отрасли	\$840
		2.6 Здания угольной, нефтяной и газовой промышленности	\$420
		3. Расчет физического износа для целей оценки рыночной стоимости недвижимости	\$720
		4. Расчет стоимости недвижимости методом капитализации дохода	\$1128
5. Расчет стоимости нового строительства объектов усадебного хозяйства	\$276		
6*	ОФ.ПРОФ 3.1. Основные фонды для профессионалов	На момент переоценки 01.01.97г.	8 500 тыс. руб.
7**	"Затратный метод оценки". Составная часть программного комплекса "Смета-Багира"	\$1160	

* – необходим предварительный заказ. ** – необходим предварительный заказ. Для членов РОО — \$990

Телефоны для справок: (095)124-0709, 124-0017, 124-0104

СПИСОК УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

№	Книга	Стоимость
1	Комплект литературы к переоценке основных фондов	425 тыс. руб.
2	Г.Харрисон "Оценка недвижимости". Учебное пособие	90 тыс. руб.
3	Экономика недвижимости. Толковый словарь	110 тыс. руб.
4	Практическое руководство по оценке основных фондов	90 тыс. руб.
5	Оценка участка земли под промышленную застройку, расположенного на территории России	60 тыс. руб.
6	Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка	100 тыс. руб.
7	Введение в оценку бизнеса	100 тыс. руб.
8	Д.Эккерт "Оценка земельных участков". Учебное пособие	30 тыс. руб.
9	Дж.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости"	140 тыс. руб.
10	Г.М.Десмонд, Р.Э.Келли "Руководство по оценке бизнеса"	130 тыс. руб.
11	М.А.Федотова "Сколько стоит бизнес"	30 тыс. руб.
12	Э.Б.Саприцкий "Методология оценки стоимости промышленного оборудования" (без скидки)	100 тыс. руб.
13	Е.И.Тарасевич "Финансирование инвестиций в недвижимость" (без скидки)	110 тыс. руб.
14	Международные стандарты оценки. Том 1	30 тыс. руб.
15	Международные стандарты оценки. Том 2	30 тыс. руб.

№	Книга	Стоимость
16	Стандарты оценки РОО	200 тыс. руб.
17	Коэффициенты перерасчета для определения восстановительной стоимости	5 тыс. руб.
19	Means/КО-ИНВЕСТ. Сборник расценок на строительство зданий 1995 г. (без скидки)	\$285
19	Means/КО-ИНВЕСТ. Современные инженерные системы зданий. Технические решения и оценка стоимости (без скидки)	\$45
20	"КО-ИНВЕСТ. Справочник оценщика ""Промышленные здания""	\$200
21	КО-ИНВЕСТ. Показатели восстановительной стоимости по представительной выборке конструктивных элементов зданий (без скидки)	\$19
22	КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве. Ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень (без скидки)	\$40
23	КО-ИНВЕСТ. Паритеты покупательной способности валют на национальных строительных рынках (рубль РФ к доллару США) (без скидки)	\$26
24	Комплект сборников цен (восстановительной стоимости) (*)	550 тыс. руб.
25	Сборники УПВС 1970–1976 г. по отраслям (*)	
26	Сборники УПСС 1958–1990 г. по отраслям (*)	
27	Бюллетень "Российский оценщик"	25 тыс. руб.

(*) – комплектация по желанию заказчика

Приобрести литературу можно в Российском обществе оценщиков. Телефоны/факсы (095) 124-07-09, 124-00-17, 124-01-04. Для членов РОО — скидка 15%. При желании литература высылается по почте (+ 20% к стоимости заказа за почтовые расходы). Расчетный счет Российского общества оценщиков: ИНН 7708022445 р/с 700017 в Черемушкинском ОСБ 7980/01586 к/с 002890233, в МБ АК СБ РФ г. Москва к/с 342164500 БИК 044583342

Вышеуказанная литература наложенным платежом не высылается.

УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА АКАДЕМИИ ОЦЕНКИ

курс	Программа	Дата	Город	Стоимость обучения
100	Оценка рыночной стоимости недвижимости (100 час.)	23.06-04.07 28.07-08.08 08.09-19.09 13.10-24.10	Москва	\$990
120	Оценка машин, оборудования и транспортных средств (100 час.)	16.06-27.06 01.09-12.09 06.10-17.10	Москва	\$990
121	Оценка рыночной стоимости автотранспортных средств (50 час.)	02.06-07.06	Москва	\$490
129	Оценка машин, оборудования и транспортных средств (для выпускников курсов 100, 130 и 140) (50 час.)	02.06-07.06 22.09-26.09 27.10-31.10	Москва	\$490
130	Оценка рыночной стоимости интеллектуальной собственности. (100 час.)	16.06-27.06 22.09-03.10	Москва	\$900
131	Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий (50 час.)	03.06-08.06	Москва	\$490
140	Оценка рыночной стоимости действующего предприятия (бизнеса). (100 час.)	09.06-20.06 08.09-19.09 20.10-31.10	Москва	\$990
	ВНИМАНИЕ! Уникальное предложение. Проведение курса в Испании (в стоимость обучения входит оплата *** гостиницы, 3-х разовое питание, авиабилеты, виза, страхование, а также финансовый калькулятор и методическая литература).	15.09-26.09	Испания (Коста-Бланка)	\$1800
	Антикризисное управление предприятием (100 час.)	с 29.09 (12 дней)	Москва	\$670
200	Углубленные методы оценки доходной недвижимости (50 час.)	29.09-04.10	Москва	\$510

Цены указаны без стоимости проживания. В стоимость входит: американский финансовый калькулятор, методическая литература. Справка по проведению курсов Академии оценки в региональных филиалах — по телефонам Академии.

**Предварительная запись на курсы обязательна!
ТЕЛ./ФАКСЫ АКАДЕМИИ ОЦЕНКИ В МОСКВЕ:(095) 124-04-22, 124-04-28, 124-04-29.**

УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА ПЛЕХАНОВСКОЙ ШКОЛЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

ЛИЦЕНЗИЯ НА ПРАВО ВЕДЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ №16-115 ОТ 6 МАРТА 1994 ГОДА

Курс	Наименование/Количество учебных часов	Стоимость/Скидки	Дата
1.0	Профессиональная оценка и экспертиза объектов собственности (800)	\$3990	02.06; 30.06 28.07; 25.08; 22.09
1.1	Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и особенности оценки иных видов собственности (126)	\$990	02.06-13.06; 30.06-11.07; 28.07-08.08; 25.08-05.09; 22.09-03.10; 16.10-26.10 07.07-25.07 (Калининград)
1.2	Практические приемы и методы оценки стоимости машин, оборудования и автотранспорта (114)	\$890/10%	16.06-24.06; 14.07-23.07; 11.08-20.08; 08.09-17.09; 06.10-15.10; 27.10-04.11 21.06-27.06 (С.-Петербург) 19.07-25.07 (Калининград)
1.3	Разработка, анализ и оценка инвестиционных проектов и условий финансирования (120)	\$960/15%	04.06-13.06 16.10-25.10
1.4	Стоимостной анализ деятельности предприятия и оценка бизнеса (120)	\$960/20%	04.07-13.07 18.09-27.09
1.5	Учет, оценка и оформление имущественных прав на объекты интеллектуальной собственности (120)	\$890/25%	29.09-08.10 10.06-20.06 С.-Петербург

Дополнительные и специальные курсы

1.41	Реструктуризация предприятий с учетом их рыночной стоимости (2 уровень по оценке бизнеса) (120)	\$850/10%	29.09-07.10
1.42	Рыночная оценка и реструктуризация финансовых институтов (спецкурс по оценке бизнеса) (120)	\$850/15%	17.06-27.06
1.11	Практика оценки недвижимости в условиях России. (2 уровень для оценщиков, имеющих теоретическую подготовку по оценке объектов недвижимости) (76)	\$790	26.08-31.08 23.09-28.09
1.12	Теория и практика оценки стоимости земли в условиях России. (спецкурс для оценщиков, имеющих теоретическую подготовку по оценке объектов недвижимости) (76)	\$790	01.09-06.09
1.13	Практический тренинг по подготовке практикующих оценщиков недвижимости к официальной аттестации на территории Москвы (рассмотрение экзаменационных тем и вопросов, решение задач, индивидуальный подход и консультации, практикум по финансовому калькулятору для желающих). (72)	\$790	14.06-19.06 12.07-17.07 09.08-14.08 06.09-11.09 04.10-09.10 27.11-02.12
П.1	Практические приемы и методы переоценки основных фондов предприятий (74) (Только переоценка основных фондов)	\$790	16.06-21.06

Слушателям, прошедшим курс Плехановской школы профессиональной оценки, на все последующие курсы (кроме дополнительных) предоставляется скидка. Для членов РОО на любой курс предоставляется скидка 10%.

Программы обучения оценщиков, осуществляемые МИПК РЭА им. Г.В.Плеханова, сертифицированы Министерством общего и профессионального образования РФ и рекомендованы Госкомстатом РФ, Министерством строительства РФ, Российским обществом оценщиков, Национальной палатой оценки и экспертизы собственности, Ассоциацией оценщиков интеллектуальной собственности.

Справки и запись по телефонам: (095) 237-83-57, 237-06-87

СПИСОК РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛЕНИЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Алтайское	Тананушко Наталия Владимировна	656065, Барнаул, ул.Малотобольская, 20, к.28, 29	(3852) 26-08-60, 24-46-14 (т/ф)
Амурское	Худяков Игорь Геннадьевич	675000, Амурская обл., Благовещенск, пер.Интернациональный, 1, офис 501	(4162) 42-01-66, 42-14-07 (ф)
Архангельское	Альбицкий Сергей Александрович	Архангельск, наб.Северной Двины, 17, к. 2402	(8182) 44-91-29, 44-93-43, 44-11-46 (т/ф)
Астраханское	Карева Надежда Петровна	414000, Астрахань, ул.Советская, 12	(8512) 22-79-16, 24-69-92 (т/ф)
Белгородское	Бударин Александр Сергеевич	Белгород, ул.Литвинова, 48, кв.163	(07222) 7-86-86
Брянское	Галкин Михаил Борисович	241019, Брянск, ул.Спартаковская, 126, ООО "Деловой Союз"	(0832) 41-82-56, 41-70 -04 41-70-71 (ф)
Владимирское	Шеблова Валентина Николаевна	600017, Владимир, ул.Б.Московская, 68, к.209	(09222) 2-66-66, 2-66-72, 2-33-71 (ф)
Вологодское	Когут Сергей Петрович	160009, Вологда, ул.Чехова, 33а Череповец, ул.Тимохина, 14а	(8172) 25-55-03, 22-33-71 (ф), 25-40-98 (ф) (882022) 3-96-69 (т/ф), 5-55-03 (ф)
Воронежское	Шмыглев Владимир Дмитриевич	394000, Воронеж, ул.Свободы, 73	(0732) 52-63-08, 55-34-96 (т/ф)
Ивановское	Курочкина Нина Михайловна	153000, Иваново, ул.Театральная, 16, офис 21	(0932) 30-07-45
Иркутское	Тверских Борис Минеевич	664000, Иркутск, ул.Степана Разина, 27, офис 407	(3952) 93-39-62
Калининградское	Кузин Яков Григорьевич	236040, Калининград, ул. Проф. Баранова, 43, к.2 КГТУ	(0112) 46-45-39, 34-90-77 (т/ф)
Калмыцкое	Козлов Рафаил Касьянович	358000, Элиста, ул.Ю.Клыкова, 1, к.404	(84722) 5-06-25 (т/ф)
Калужское	Дитятев Эдуард Васильевич	248600, Калуга, ул.Гоголя, 2, офис 116	(08422) 4-96-25 (0842) 12-91-71
Камчатское	Евстифеев Александр Алексеевич	Петропавловск-Камчатский ул.Высотная, 1а. ТОО "Авторынок" (для Камчатского отделения РОО)	(41500) 2-08-45, 7-68-74, 7-63-03 (ф)
Карельское	Шведко Анатолий Степанович	185630, Петрозаводск, ул.Гоголя, 12	(81422) 7-06-63, 7-56-48
Кемеровское	Обливанец Павел Леонидович	654048, Новокузнецк, Ижевский пр-т, 12, кв.15	(3843) 41-34-96, 31-44-21, 54-58-60 (ф)
Кировское	Понин Александр Сергеевич	610035, Киров, ул.Некрасова, 40/1	(8332) 63-54-92, 64-52-19 (ф), (095) 436-92-84
Костромское	Гладков Владимир Анатольевич	156000, Кострома, ул.Советская, 3, каб.6 Финансовый дом "Президент"	(0942) 31-33-25 (095) 287-92-66 (т/ф)
Красноярское	Лойко Валерий Анатольевич	660062, Красноярск, пр-т Свободы, 75	(3912) 44-07-85, 21-11-64 (т/ф)
Краснодарское	Анисимова Любовь Константиновна	350006, Краснодар, ул.Красная, 166, к.351-а, ККО РОО	(8612) 55-80-32 (т/ф)
Курганское	Галактионов Борис Викторович	640000, Курган, ул.К.Мяготина, 119	(35222) 2-86-12, 2-63-54, 2-99-12 (ф)
Курское	Гридасов Олег Викторович	Курск, ул.Гагарина, 3, кв.116	(0712) 56-92-37, 56-92-43 (т/ф)
Липецкое	Мокин Юрий Арсентьевич	398059, Липецк, ул.Неделина, 31, кв.44 (для писем)	(0742) 77-82-43, 77-15-35 (ф)
Мордовское	Грызунов Владимир Николаевич	432002, Саранск, ул.Советская, 35	(83422) 17-17-82, 4-43-89
Московское	Нейман Евгений Иосифович	117218, Москва, Нахимовский проспект, 32, офис 607	(095) 124-00-17, 124-01-04
Мурманское	Лосинский Александр Михайлович	183017, Мурманск, ул.Сафонова, 7, кв.10	(8152) 52-62-95 (т/ф)
Нижегородское	Осипов Игорь Александрович	603600, Нижний Новгород, ул.Горького, 115, к.817 Для писем: ул.Фруктовая, 3, к.1, кв.135	(8312) 37-72-77, 35-89-79 (т/ф)
Нижеволжское	Кондрашов Григорий Михайлович	400087, Волгоград, ул.Конунникова, 7а, к.313, 316	(8442) 44-05-75 (т/ф)
Новгородское	Романов Юрий Петрович	Новгород, ул.Б.Московская, 14а, ЗАО "РЕАЛ"	(81622) 3-46-22, 3-47-51 (ф)
Новосибирское	Свиркова Ирина Петровна	630099, Новосибирск, ул.Фрунзе, 2а, офис "Сибари"	(3832) 18-50-68 (т/ф)
Омское	Кручинский Павел Николаевич	644010, Омск, пл.Ленинградская, 2а	(3812) 31-47-88 (т/ф)
Оренбургское	Трапицын Викентий Николаевич	460024, Оренбург, ул.Туркестанская, 14, к.136	(3532) 72-12-27, 72-12-28, 47-91-51 (ф)
Орловское	Казарновский Владислав Борисович	302028, Орел, ул.Полесская, 10, офис 16	(0862) 41-24-65, 42-18-78 (т/ф)
Пензенское	Ступин Валерий Александрович	440044, Пенза, ул.Коммунистическая, 28 АО "Пензаинвестстрой"	(8412) 62-67-40, 55-88-36
Пермское	Суркова Ольга Аркадьевна	614039, Пермь, Комсомольский пр., 62	(3422) 45-01-77
Приморское	Новоселова Татьяна Петровна	690068, Владивосток, ул. Кирова, 30, кв.31	(4232) 31-70-33 №000 для аб.9458
Псковское	Никитин Михаил Юрьевич	180016, Псков, Рижский пр., 51а, к.32	(8112) 46-48-05 (т/ф), 16-00-52 (ф) (для Никитина)

