

РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 6 (30)
ИЮЛЬ '97

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

В НОМЕРЕ:

- 2** Международный конгресс ФИАБСИ

- 3** Стандартизация и сертификация оценочной деятельности

- 8** Постановление Правительства РФ "О порядке определения нормативной цены земли"

IV МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков совместно с Администрацией Санкт-Петербурга с 25 по 26 июня в Федеральном Доме Санкт-Петербурга провело Четвертую ежегодную Международную конференцию "Оценка для целей приватизации, реструктуризации, налогообложения. Отечественный и зарубежный опыт".

Выбор тем Четвертой Международной конференции обусловлен тем, что в первом чтении принят новый Налоговый кодекс, предполагается переход на новую систему налогообложения.

В работе конференции принимали участие более 200 человек: депутаты Государственной Думы, представители Правительства, министерств и ведомств, международных и национальных организаций экспертов-оценщиков и других профессиональных организаций, практикующие оценщики и потребители оценки из всех регионов России.

С докладами выступили Вице-губернатор Санкт-Петербурга, Председатель комитета по управлению городским имуществом М.В.Маневич — "Концепция развития управления недвижимостью и налогообложения недвижимости в Санкт-Петербурге"; Заместитель председателя Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ И.Д.Грачев — "Развитие законодательства по оценочной деятельности"; Советник Председателя Госкомимущества России А.А.Лазаревский — "Проблемы рыночной оценки приватизируемых предприятий"; Генеральный директор Центра анализа рынков недвижимости Н.В.Калинина — "Результаты эксперимента в Твери и Новгороде по налогообложению на основе рыночной стоимости недвижимости"; Кандидат в члены Института оценки (США), начальник отдела недвижимости фирмы "Артур Андерсен" Джеральд Гейдж — "Оценка недвижимости при реструктуризации предприятий в России"; Председатель

ВАЖНЕЙШИЕ СОБЫТИЯ ИЮНЯ

- 16–17.06** РОО приняло участие в I Всероссийской Конференции профессиональных участников рынка недвижимости и парламентской Выставке "Эффективное управление недвижимостью — основа экономического роста России и регионов", состоявшихся в Государственной Думе РФ.
- 23–24.06** В Санкт-Петербурге РОО провело совещание Ассоциации оценочных организаций стран Центральной и Восточной Европы — СЕЕVAN.
- 24.06** В Санкт-Петербурге РОО провело "круглый стол" "Массовая оценка недвижимости для государственных нужд".
- 25–26.06** В Федеральном Доме Санкт-Петербурга Российское общество оценщиков провело IV Международную конференцию "Оценка для целей приватизации, реструктуризации, налогообложения. Отечественный и зарубежный опыт".
- 26.06** Создан Координационный Совет оценочных организаций стран СНГ.

Санкт-Петербургского регионального отделения РОО С.Ю.Дмитриев — “Городские земли: налог, аренда, выкуп — единый подход”; Главный специалист имущественных и прочих налогов Департамента налоговых реформ Министерства Финансов РФ В.Н.Сучков — “О новом налоговом кодексе”.

На второй день конференции работали секции: оценка для государственных и муниципальных нужд (налогообложение, зонирование, управление развитием и реструктуризацией территорий); оценка для целей приватизации, реструктуризации предприятий.

Участники Конференции получили уникальную возможность углубить знания в области оценки, обменяться опытом, завязать контакты со своими коллегами

из России, стран СНГ и дальнего зарубежья.

23 – 24 июня в Санкт-Петербурге Российское общество оценщиков организовало Совецание Ассоциации оценочных организаций стран Центральной и Восточной Европы — СЕЕVAN. Участники IV Международной конференции получили возможность обменяться накопленным опытом и достижениями с представителями СЕЕVAN.

Накануне конференции 24 июня 1997г. Российское общество оценщиков провело “круглый стол” “Массовая оценка недвижимости для государственных нужд”. На сегодняшний день существует несколько подходов для определения баз для налоговой оценки. Целью “круглого стола” являлась выработка единой по-

зиции профессиональных оценщиков по вопросам методологии массовой оценки для целей налогообложения и определение основных путей дальнейшего развития этого направления.

26 июня в рамках конференции прошло учредительное собрание Координационного Совета оценочных организаций стран СНГ. В собрании принимали участие представители профессиональных оценочных организаций Украины, Узбекистана, Казахстана, России, Армении, Азербайджана. Среди задач Координационного Совета: развитие единых стандартов и согласование методологии оценки, создание базы для свободных операций с собственностью в рамках СНГ (ипотека, создание совместных предприятий и т.д.).

ВЫПИСКА ИЗ РЕШЕНИЙ ПРАВЛЕНИЯ РОО

ЗАСЕДАНИЕ 9 ИЮНЯ 1997 ГОДА

Решено присвоить звание “Почетный член Российского общества оценщиков”:

Вице-губернатору Санкт-Петербурга, Председателю комитета по управлению городским имуществом, **М.В.Маневичу;**

Заместителю председателя Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ, **И.Д.Грачеву;**

Советнику Председателя Госкомимущества России, **А.А.Лазаревскому;**

Руководителю проекта Фонда “Институт экономики города”, **Г.И.Задонскому.**

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ФИАБСИ

С 24 по 31 мая в Дублине, Ирландия проходил ежегодный Международный конгресс Международной федерации участников рынка недвижимости — FIABCI. На Конгресс было приглашено 1100 делегатов. Самой крупной была делегация США, вторыми по численности были англичане, большое количество профессионалов делегировали страны Юго-Восточной Азии — Индонезия, Япония, Малазия. В состав российской делегации (25 человек) входили представители Российского общества оценщиков (8 человек), Российской гильдии риэлторов, брокеры, чиновники, девелоперы. Зарубежные делегации были представ-

лены еще и управляющими недвижимостью, специалистами в области ценных бумаг и инвестиций, сити-менеджерами, архитекторами, нотариусами, юристами, экологами, консалторами всех направлений.

Помимо церемоний открытия и закрытия по каждой специализированной области недвижимости — жилью, офисно-промышленному, сельскохозяйственному секторам, отдыху и розничной торговле — в соответствующих комитетах проходили форумы. Программа форумов состояла из пленарных заседаний, на которых выступали докладчики, а затем обязательно проводились “круглые столы” с обсуждением деталей.

В рамках Конгресса функционировало большое количество комитетов по отдельным направлениям деятельности — по членству, по выбору и т.д., а также региональных комитетов (по Европе, Ближнему Востоку и Африке, Азии, Австралии и Океании, Америке).

На Конгрессе были проведены выборы нового президента ФИАБСИ. Им стал австрийский бизнесмен Альфонс Метцгер, а также во время Конгресса в организацию были приняты два новых члена — Польша и Украина. Следующий Конгресс будет проходить в Джакарте (Индонезия) с 30 мая по 5 июня 1998г.

ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ФИАБСИ

В соответствии с решением Правления ФИАБСИ с 1 июля 1997 года вводится новый порядок вступления. Установлены единые членские взносы для физических и юридических лиц. Вступительный взнос — \$500, годовой — \$400. Для членов РОО оплата членских взносов производится на расчетный счет Российского общества оценщиков в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты, с обязательным указанием в платежном поручении “Оплата членских взносов ФИАБСИ”.

Заявление на вступление в ФИАБСИ подается в письменном виде на имя президента Российского общества оценщиков. К заявлению прилагаются:

Для физических лиц:

- точные юридический и почтовый адреса, телефон/факс, E-mail;
- рекомендация регионального отделения РОО;
- информация о членстве в профессиональных организациях;
- копии образовательных и квалификационных сертификатов и дипломов;
- информация об опыте работы на рынке недвижимости;
- перечень основных выполненных работ.

Для юридических лиц:

- точные юридический и почтовый адреса, телефон/факс, E-mail;
- рекомендация регионального отделения РОО;

- нотариальные копии свидетельства о регистрации и устава;
- информация о профиле фирмы;
- данные о руководителе;
- информация о членстве сотрудников в профессиональных организациях;
- копии образовательных и квалификационных сертификатов и дипломов сотрудников фирмы;
- информация об опыте работы на рынке недвижимости;
- перечень основных выполненных работ.

*По вопросам вступления в ФИАБСИ члены РОО могут обращаться по телефонам:
(095) 124-00-17, 124-01-04,
124-07-09*

СТАНДАРТИЗАЦИЯ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Организация работ по стандартизации призвана создать необходимые условия, в рамках которых должно осуществляться производство продукции и услуг. Процедура сертификации ставит своей задачей установление соответствия результатов выпуска продукции и выполнения услуг требованиям этих условий. Это два взаимосвязанных процесса, обеспечивающих необходимый уровень качества результатов труда, в том числе, услуг по оценке имущества.

Правовые основы стандартизации в Российской Федерации установлены Законом Российской Федерации “О стандартизации”. Стандартизация представляет собой деятельность по установлению норм, правил, характеристик продукции, услуг, процессов.

Исходя из общих целей стандартизации основными задачами Системы стандартизации услуг в области оценки являются:

- обеспечение взаимопонимания и взаимодействия между всеми сторонами — участниками оценки имущества;
- формирование нормативной базы для обеспечения проведения сертификации услуг по оценке;
- установление единых требований к методам оценки, содержанию и форме отчетов по оценке;
- создание и ведение системы классификации и кодирования технико-экономической информации, используемой при оценке;
- гармонизация терминологии, классификации услуг, методов оценки с международными стандартами;
- содействие соблюдению законодательства Российской Федерации средствами и методами стандартизации;
- создание условий для формирования эффективной системы информации (баз данных) для оперативного предоставле-

ния членам РОО периодической информации.

Российское общество оценщиков является представителем Российской Федерации в Международном комитете по стандартам оценки (IVSC), поэтому содержание основного перечня Стандартов РОО составили международные стандарты этого комитета. В настоящее время общее количество утвержденных и разрабатываемых Стандартов РОО составляет более 30. Их использование призвано обеспечить процесс оценки имущества и проведения сертификации услуг.

Исходя из необходимости разработки государственных стандартов, обязательных для предприятий всех форм собственности, занимающихся оценкой, РОО выступило с инициативой о создании **Технического комитета по стандартизации “Оценка имущества”**. Комитет был создан **Приказом Госстандарта России от 17.06.96 №198**, зарегистрирован

под номером 389. Техническим комитетом был подготовлен и представлен в Госстандарт России проект перспективного плана государственной стандартизации, включающий разработку 15 проектов государственных стандартов, в том числе на 1997 год: основополагающего стандарта по терминологии и по оценке недвижимости. Технический комитет открыт для всех желающих принять участие в его работе.

Ниже приводится перечень **Стандартов** Российского общества оценщиков.

- Система нормативных документов Российского общества оценщиков;
- Классификатор услуг по оценке имущества;
- Декларация Российского общества оценщиков;
- Кодекс профессиональной этики;
- Общие понятия и принципы оценки;
- Рыночная стоимость как база оценки;
- Базы оценки, отличные от рыночной стоимости;
- Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации;
- Оценка ссудного обеспечения, залога и долговых обязательств;
- Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества;
- Оценка производственных средств, машин и оборудования;
- Стоимость действующего предприятия как база оценки;
- Оценка нематериальных активов;
- Оценка объектов интеллектуальной собственности;
- Оценка минерального сырья;
- Оценка лесных ресурсов и лесных земель;
- Учет в процессе оценки факторов окружающей среды.

Сертификация услуг по оценке — это система процедур для определения третьей стороной соответствия выполняемых оценщиком работ требованиям, которые изложены в Стандартах РОО. Сертификация может осуществ-

ляться независимо от членства в РОО.

Правовые основы сертификации товаров, работ и услуг определены в законах Российской Федерации “О защите прав потребителей” и “О сертификации продукции и услуг”. Сертификат соответствия призван быть гарантией качества, безопасности и обеспечивать повышение престижа и доверия заказчика к организациям, осуществляющим оценку имущества.

В Госстандарте России 6 июня 1996 года зарегистрирована “Система добровольной сертификации оценки имущества. Основные положения и порядок проведения” № РОСС RU. 0001.04 АИОО.

Ниже приводится перечень организационно-методических документов этой системы.

Система добровольной сертификации услуг по оценке имущества. Основные положения:

- Положение о Центральном органе сертификации;
- Требования к экспертам по сертификации и порядок их аттестации;
- Порядок проведения сертификации;
- Типовое положение об органе сертификации;
- Порядок аккредитации учебных подразделений организаций по обучению специалистов в области сертификации услуг по оценке имущества;
- Типовая учебная программа подготовки экспертов по специализации “Сертификация услуг по оценке имущества”;
- Знак соответствия. Форма, размеры и технические требования;
- Порядок ведения реестра и регистрации объектов и участников сертификации.

Опыт проведения сертификации выявил необходимость в применении следующих трех схем сертификации:

Первая схема представляет собой комплексную проверку организации работ и результатов оценочной деятельности. На основании выборочного контроля содержания отчетов опреде-

ляется уровень мастерства исполнителя.

Вторая схема сертификации основывается на данных Декларации-заявления, то есть в ней реализуются принципы доверия к оценщикам. При этом обязательным условием к применению второй схемы сертификации являются результаты сертификации по первой схеме и данные последующих инспекционных контролей.

Третья схема сертификации — это проверка результатов деятельности оценщиков в условиях использования **Системы качества** выполнения услуг по оценке имущества, которая в ближайшем будущем должна быть разработана в соответствии с требованием соответствующих международных стандартов.

На этапе предварительной оценки в Центральный орган по сертификации РОО или другой аккредитованный орган по сертификации подается Заявка и Анкета-вопросник. В заявке указывается перечень Стандартов, на соответствии которым должна быть проведена сертификация. Анкета содержит ряд вопросов об объектах его оценочной деятельности. Анализ анкеты-вопросника позволит органам сертификации принять **положительное** решение о заключении договора на выполнение работ по сертификации, в котором определяется время и программа работы по сертификации. Орган сертификации формирует комиссию для проведения сертификации. В случае принятия **отрицательного** решения, заявителю может быть предложено заключить договор о подготовке к проведению сертификации оценочной деятельности. Опыт работ по сертификации показывает необходимость усиления работ на предсертификационном этапе за счет предварительного анализа содержания лучших, по мнению заявителя, отчетов об оценке.

В рамках первой схемы сертификации проводится работа по следующим блокам:

- **анализ отчетов**, выполненных оценочной фирмой или оцен-

щиком за определенный период времени, выбор их осуществляет комиссия. Количество отчетов должно быть около двадцати, и их содержание должно показать умение выполнять все процедуры оценки, которые зафиксированы в Стандартах РОО, и тем самым доказать степень мастерства исполнителей работ;

– **изучение** содержания учредительных и организационно-правовых документов;

– **анализ документов**, подтверждающих образовательный уровень и уровень дополнительного образования персонала фирмы или оценщика;

– **определение степени обеспеченности** информационно-методическими материалами, **уровня** технического оснащения и состояния делопроизводства.

Результаты анализа организации работ, содержания отчетов по итогам сертификации фиксируются в Акте, на основании вы-

водов которого принимается Решение о выдаче или невыдаче **Сертификата соответствия** выполняемых работ содержанию Стандартов РОО. В содержании Акта и Решения указывается дата планового инспекционного контроля результатов устранения недостатков, выявленных в процессе сертификации.

Все эти процедуры были проведены при анализе оценочной деятельности ряда фирм, которым в настоящее время выдан **Сертификат соответствия** Стандартам РОО.

Одним из выводов комиссий является решение об обязательной и скорейшей **сертификации всех программных продуктов**, результаты расчетов по которым будут использоваться в процессе оценочной деятельности. Другим важным выводом результатов сертификации является решение о ходатайстве перед аттестационной комиссией РОО о

присвоении ряду сотрудников фирм, успешно прошедших процедуру сертификации, квалификационного уровня — **Сертифицированный оценщик**.

Таковы первые итоги сертификации оценочной деятельности в Российском обществе оценщиков.

В целом, итоги работы по стандартизации и сертификации оценочной деятельности показали, что эти два процесса взаимосвязаны между собой. Совершенствование стандартов оценки влечет за собой необходимость разработки новых методов сертификации, а результаты сертификации ставят задачу рационализации и внесения передового опыта в стандарты оценки.

*Президент РОО
И.Л.Артеменков,*

*Руководитель экспертного
отдела РОО
В.А.Шакин*

РОО ОТВЕЧАЕТ НА ВОПРОСЫ

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

Что является активной частью основных фондов?

Совокупность основных фондов, которые непосредственно воздействуют на предмет труда (машины, оборудование, инструмент и т. д.), называется активной частью основных фондов.

Пассивную же часть основных фондов составляют фонды, обеспечивающие условия для нормального протекания процесса производства (здания, сооружения, и т. д.).

На основании какого документа в настоящее время делаются амортизационные отчисления?

Таким документом в настоящее время является "Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам в народном хозяйстве", который утвержден Госкомстатом СССР, Минфином СССР, Госбан-

ком СССР, Госстроем СССР №ВГ-21-Д от 29.12.90г.

Положения Указа Президента РФ №685 от 8 мая 1996г, Указом №285 от 3 апреля 1997г. вводятся с 1 января 1998г.

Можно ли переоценку делать методом замещения?

Для достижения цели переоценки правильным является определение стоимости воспроизводства переоцениваемой инвентарной единицы, то есть необходимо определить, какова стоимость замены старого объекта (здания, сооружения, оборудования и т.д.) на его новую копию. Но часто определить стоимость воспроизводства бывает невозможно, так как модель снята с производства. Поэтому определение восстановительной стоимости замещения часто бывает единственным способом сделать переоценку основных фондов. Обра-

щаться к стоимости замещения необходимо с согласия заказчика, предварительно объяснив ему, что аналог может быть дороже (или дешевле) точной копии. В любом случае заказчик должен знать о принимаемых в расчете стоимостях. Вышеуказанная работа схематично может выглядеть так, как показано в Приложении 1 (стр. 6).

Как должен начисляться износ при переоценке основных фондов ?

Этот вопрос задают многие оценщики и бухгалтеры. Сначала разберемся, что такое износ и амортизация.

Амортизация — это процесс накопления по мере изнашивания денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов, и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной

основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Износ основных фондов — это частичная или полная утрата основными фондами своих потребительских свойств.

Поэтому, когда в своих разъяснениях Госкомстат РФ говорит, что износ не меняется при переоценке, а Минфин РФ — что меняется, необходимо помнить, что первый имеет ввиду износ в процентном отношении, а второй — в стоимостном.

С течением времени накопленный износ будет увеличиваться, несмотря на то, что восстановительная стоимость может быть меньше после переоценки в следующем году, чем в предыдущем. Например, в случае, если предприятие после 15 февраля 1996 года, после четырех коэффициентов переоценок, сделало переоценку рыночным путем, это будет выглядеть, как показано в Приложении 2 (стр. 7).

В случае, если предприятие не проводило после 15 февраля 1996 года прямую рыночную оценку, это будет выглядеть, как показано в Приложении 3 (стр. 7).

Какие требования предъявляются к отчету по определению полной восстановительной стоимости?

Отчет о переоценке основных фондов должен иметь хорошую структуру. Объем отчета определяется количеством оцениваемых позиций. Отчет должен быть подтвержден документами и представлен в корректной логичной и лег-

ко читаемой форме. Содержание отчета должно быть ориентировано на определение полной восстановительной стоимости, он не должен быть загружен несущественным материалом.

При составлении отчета следует учитывать, для кого он (отчет) предназначен, в данном случае для бухгалтера и руководителя организации. Необходимо, чтобы бухгалтер понял его (отчет) и счел убедительным.

Для этого все термины должны быть объяснены, специфические для оценщика понятия или справочные материалы должны быть обстоятельно сформулированы с тем, чтобы их смысл и уместность в отчете были понятны. Каждый вывод должен быть настолько ясно изложен, чтобы не было места для “фантазий” ни у бухгалтера, ни у проверяющих финансовых, налоговых или статистических организаций.

К требованиям к отчету о переоценке основных фондов, выполняемых в рамках постановления Правительства, относится следующее:

- оценщик не должен пользоваться коэффициентами Госкомстата России, а если это делается по просьбе бухгалтера, не следует брать за данную работу плату, равную той, при которой восстановительная стоимость рассчитывается рыночным путем;

- оценщик должен определить только полную восстановительную стоимость основных фондов, стоящих на балансе организации;

- износ в рамках переоценок, если нет специальных указаний об этом в постановлении Правительства, оценщиком не корректиру-

ется, а остается равным нормативному, который зафиксирован в бухгалтерской отчетности;

- отчет не должен содержать заведомо ложной информации о величине полной восстановительной стоимости основных фондов;

- отчет не должен содержать сведений об остаточной восстановительной стоимости основных фондов.

Отчет должен содержать:

- сопроводительное письмо;
- общие сведения об оцениваемом объекте;

- сертификат качества оценки;

- ограничительные условия и сделанные допущения;

- сведения о специалистах, выполнявших переоценку;

- объяснение основных понятий, присутствующих в отчете;

- методология процесса оценки;

- процедура оценки;

- подробный поинвентарный список оцениваемых объектов с указанием полной балансовой, восстановительной стоимости, как определенный по коэффициентам, так и определенный рыночным путем, коэффициент Госкомстата России по каждому инвентарному объекту и фактический коэффициент;

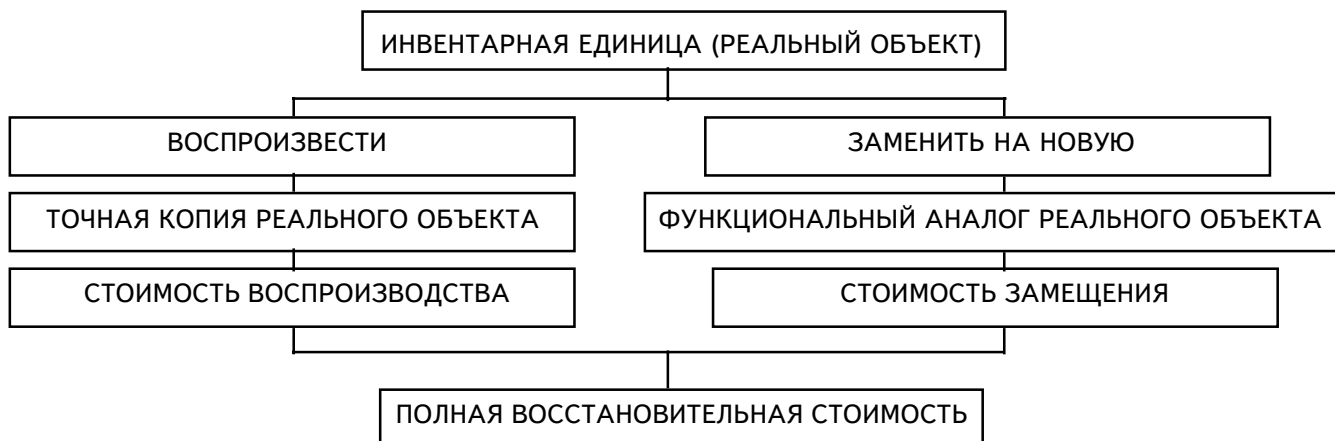
- общую полную восстановительную и балансовую стоимость всех предложенных предприятий к переоценке основных фондов;

- полную идентификацию объекта оценки (описание позиций);

- дату переоценки, соответствующую постановлению Правительства России;

- дату осмотра объекта.

Приложение 1



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 марта 1997г. №319

**О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
НОРМАТИВНОЙ ЦЕНЫ ЗЕМЛИ**

В соответствии с Законом Российской Федерации “О плате за землю” Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Установить, что нормативная цена земли применяется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта Российской Федерации и о нормативной цене земли по указанным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

2. Органы местного самоуправления (администрации) по

мере развития рынка земли могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать установленную в соответствии с пунктом 1 настоящего Постановления нормативную цену земли, но не более чем на 25 процентов.

3. Нормативная цена земли, установленная в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящего Постановления, не должна превышать 75 процентов уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

4. Возложить на районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству выдачу заинтересованным лицам документа о нормативной цене земли конкретного земельного участка.

5. Государственному комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти разрабатывать основные методические положения по ценовому зонированию земель и расчету нормативной цены земли.

6. Признать утратившим силу Постановление Правительства Российской Федерации от 3 ноября 1994г. №1204 “О порядке определения нормативной цены земли” (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, №29, ст. 3033).

*Председатель
Правительства РФ*

В.С.Черномырдин

**СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НА РОССИЙСКОЙ СЦЕНЕ:
ИГРЫ, В КОТОРЫЕ МЫ ИГРАЕМ****Постановка вопроса.**

С исторической точки зрения, ситуация с оценкой недвижимости в России, как, видимо, и в других странах с переходной экономикой, — уникальна: имеет место явный дисбаланс между доступностью современных методов оценки и недоразвитостью самого рынка недвижимости, к которому они применяются. Действительно, в исторически “нормальном” эволюционном процессе в странах с рыночной экономикой методы оценки и рынок развивались параллельно, и новые методы отражали уже существующую реальность. В России современные методы оценки стали доступны благодаря стартовой технической помощи, и они попали в благодат-

ную среду, так как сообщество специалистов, переквалифицировавшихся в оценщиков, хорошо образовано и владеет навыками работы с компьютерной техникой. Тем не менее, недоразвитость самого рынка и отсутствие у всех нас опыта работы в среде, где современные рыночные механизмы работают в полную силу, зачастую приводит к не вполне осмысленному использованию приемов, применение которых не имеет еще под собой почвы.

Кажется, однако, что российские оценщики уже набрали достаточно стартового опыта, чтобы переходить к следующей стадии — систематическому осмыслению и публичному обсуждению границ применимости тех или иных

методов. Наверное, РОО должно способствовать этому процессу организационно и финансово. Например, было бы в высшей степени полезно выделить некоторые средства на финансирование на конкурсной основе небольших конкретных исследований, посвященных этому кругу проблем. Темы таких исследований могли бы формулироваться как самими конкурсантами, так и определяться и публиковаться РОО. Было бы идеальным сформировать небольшую международную группу, способную сформулировать темы наиболее актуальных исследований, и корректировать эту программу с течением времени. В качестве иностранных участников можно было бы пригласить одно-

го-двух известных специалистов по оценке недвижимости, комбинирующих международную исследовательскую деятельность и практическую работу, таких, например, американских специалистов, как профессор Кеннет Лашт (Kenneth Lusht) из университета штата Пенсильвания, профессор Халберт Смит (Halbert Smith. CRE) из университета штата Флорида, д-р Вильям Киннард (William Kinnard, CRE).

Цель данной статьи — сформулировать некоторые конкретные вопросы, связанные с применимостью современных методов оценки недвижимости в России, и пунктирно наметить подходы к решению хотя бы части из них.

Факторы теневой экономики.

Широко распространенная вовлеченность недвижимости в сферу теневой экономики ставит перед оценщиками две группы проблем: моральные и профессиональные. Простейший пример: по оценкам московских брокеров (на лето 1996), около 90% арендных договоров, относящихся к коммерческой недвижимости в Москве, имели “теневую” составляющую, чтобы избежать НДС. Другими словами, только часть арендной платы указывалась в договоре и включала НДС, а другая часть платилась наличными, избегая налогообложения.

С профессиональной точки зрения, здание, нагруженное такими арендными договорами, может иметь по крайней мере две рыночные стоимости — одну, основанную на официальных договорах аренды, другую — на фактических доходах от аренды. Более того, при продаже такого здания ожидаемая цена за него будет, скорее всего, где-то между этими крайними значениями. Адекватный учет такого сорта теневых компонентов в зависимости от конкретной задачи оценки требует определенного профессионального мастерства и вполне заслуживает чисто профессионального обсуждения.

Моральная дилемма в таких ситуациях очевидна, так как гражданские и профессиональные требования к оценщику противоречат друг другу.

Другая, достаточно широко распространенная, ситуация со-

стоит в том, что юридический собственник доходной недвижимости не вполне контролирует эту недвижимость и имеет не вполне ясные, но явно ограниченные возможности ею распоряжаться, причем это может распространяться не только на продажу, но даже и на сдачу в аренду или наем нового управляющего. Какова должна быть методология отражения в оценке стоимости объекта такого нестандартного, с западной точки зрения, ограничения прав собственности, и какой термин мы бы предложили — “право собственности с частичным мафиозным интересом в ней”?

Собираемся ли мы вслух обсуждать этот круг проблем — как профессиональных, так и моральных?

Метод капитализации дохода.

Ограниченность применимости этого метода для оценки рыночной стоимости недвижимости связана с информационной недостаточностью двух типов: (1) недостатком достоверной информации, необходимой для оценки чистого дохода, приносимого конкретным объектом, и (2) почти полным отсутствием информации, необходимой для традиционных оценок ставок капитализации, из-за отсутствия сложившегося рынка.

1. Если, например, оценщик работает на покупателя или заемщика и должен оценить рыночную стоимость доходного здания, рассматриваемого для покупки, то в сегодняшней реальности в большинстве случаев он столкнется с проблемами получения достоверной информации, относящейся к доходам и расходам собственника здания. Прежде всего, это будут уже упоминавшиеся проблемы, связанные с теневой экономикой. Другой круг трудно получаемых показателей относится к текущим расходам по содержанию здания (эксплуатационные расходы, текущий ремонт). Часто это вызвано даже не отсутствием доброй воли продавца, а отсутствием адекватного менеджмента и бухгалтерского учета по каждому отдельному зданию. Но неясности такого сорта могут быть (в идеале, хотя бы) устранены.

2. Неустрашимым препятствием является отсутствие данных, необходимых для выбора ставок капитализации. Когда западный оценщик решает, какую ставку капитализации он должен использовать в некоем конкретном случае, основой для него так или иначе всегда являются данные относительно ставок капитализации, складывающиеся в результате продаж данного вида недвижимости на данном локальном рынке. Такие рыночные ставки капитализации рассчитываются на момент продажи доходной недвижимости, исходя из месячного или годового дохода, который данный объект приносит в момент продажи, и его продажной цены. Существует целая специализированная индустрия сбора и публикации данных такого сорта как по отдельным сделкам, так и по репрезентативным выборкам для различных типов доходной недвижимости, а также в виде статистических и аналитических сводок. Например, широко известен журнал “Real Estate Capital Markets Report” и приложение к нему “Institutional Real Estate Universe”, имеющие по четыре выпуска в год. Кроме того, оценщики ведут и собственные базы данных. Фундаментом всей этой активности является массовый и более или менее информационно открытый рынок доходной недвижимости.

Что можно отметить относительно российской ситуации?

1. Сделки продаж нежилых зданий и помещений не так уж единичны во многих городах, но “информационная непрозрачность” рынка и частое сокрытие реальных цен продажи и аренды делает оценку ставок капитализации в реальных сделках крайне ненадежной.

2. Неясен ответ на вопрос: сколько сопоставимых объектов, по которым известны, допустим, надежные ставки капитализации, должен иметь оценщик, чтобы чувствовать себя уверенно при оценке рыночной стоимости доходной недвижимости определенного типа?

3. Даже для самого массового из подрынков — жилищного, где квартиры во многих городах продаются и сдаются в аренду в массовых количествах, ставки капи-

тализации, как правило, не могут быть оценены классическим способом, так как подавляющий объем информации относится к разным выборкам: сдаются в аренду одни квартиры, а выставляются на продажу другие. Только оценщики, работающие в больших брокерских фирмах в крупнейших городах, могут, может быть, подобрать выборки квартир, сначала сдававшихся в аренду, а потом проданных (или наоборот). Возможный нетрадиционный способ оценки ставки капитализации для квартир, используемых в качестве доходной недвижимости, очевиден: можно взять отношение среднего арендного дохода (на единицу площади квартиры) к средней продажной цене (тоже на единицу площади), где эти два средних будут оценены по разным выборкам, но относящимся к одному и тому же классу квартир.

4. Огорчает несколько легковесное освещение метода капитализации дохода в российской профессиональной периодике по оценке. В популяризаторской форме пересказываются различные подходы к выбору ставок капитализации, без каких-либо обсуждений, в каких именно ситуациях западные оценщики используют тот или иной способ, и каковы условия и границы его применимости в той исходной среде, где он практикуется, не говоря уж об отсутствии обсуждения применимости в России.

Анализ дисконтированного потока наличности (ДПН).

По крайней мере четыре вопроса требуют обсуждения в связи с этой техникой: (1) условия применимости самой идеологии, (2) адекватные способы определения ставок дисконтирования, (3) осмысленность результатов в связи с колебанием параметров и (4) уже обсуждавшееся выше отсутствие статистики относительности ставок капитализации. Первые два вопроса тесно связаны, поэтому мы обсуждаем их вместе.

1 и 2. Использование анализа ДПН в связи с недвижимостью основывается на двух фундаментальных идеях. Во-первых, что у инвестора есть некий набор инвестиционных возможностей,

из которых он выбирает. В частности, выбор ставки дисконтирования основан на сопоставлении доходности и рисков тех альтернативных типов инвестиций, которые *реально доступны и приемлемы для инвестора* (это относится ко всем практикуемым методам оценки ставки дисконтирования). В развитых странах рынок капитала, рынок ценных бумаг и рынок недвижимости являются тремя “сообщающимися сосудами”, причем организационная и информационная инфраструктура этих рынков развиты настолько хорошо и сами рынки обладают такой огромной емкостью, что все типы инвесторов имеют почти равный доступ к этим рынкам и в качестве покупателей, и в качестве продавцов. Например, американский фермер может с такой же легкостью, как и транснациональная инвестиционная компания, купить Государственные казначейские обязательства.

В то же время, “проницаемость” и конкурентность рынков не позволяет никому из продавцов инвестиционных ресурсов держать монопольно высокие цены на эти ресурсы. Другими словами, рынок инвестиционных ресурсов не только не дефицитен, но скорее перенасыщен предложением и поэтому высоко конкурентен. Если, например, вы хотите получить закладной кредит для покупки жилья, но при этом не удовлетворяете критериям, предъявляемым такими стандартными кредиторами как банки и большие компании по ипотечному кредитованию, вы всегда можете найти через специальных брокеров какой-нибудь маленький кредитный траст, состоящий, скажем, из нескольких пенсионеров, который предоставит вам требуемый кредит (взяв за него всего лишь на несколько процентов больше, чем банки берут за стандартные кредиты).

Но даже в такой благоприятной среде, которая мощно обеспечивает выравнивание инвестиционных возможностей, различные группы инвесторов формулируют свои требования к норме окупаемости инвестиций в недвижимость, исходя только из тех альтернатив, которые они практически рассматривают. Как

и для ставок капитализации, существует огромная индустрия сбора, анализа и распространения информации о доходности всех существующих типов инвестиций. Важно, однако, еще раз подчеркнуть, что инвесторы принимают во внимание доходность только реально рассматриваемых ими альтернатив. Например, инвестор, работающий на локальном или национальном рынке, никогда не будет формулировать свои требования к окупаемости, исходя из доходности, скажем, инвестиций в иностранные ценные бумаги или иностранную недвижимость, даже при технической доступности для него таких инвестиций. Он будет рассматривать, во-первых, доходность аналогичных по риску инвестиций в ценные бумаги (в частности, в корпоративные облигации), а во-вторых, окупаемость инвестиций в аналогичные объекты доходной недвижимости.

Вторая фундаментальная подстилающая идея при применении данной техники анализа состоит в том, что рассмотрение динамики доходов и расходов во времени позволяет учесть инфляцию и временную стоимость денег. В США, где анализ ДПН при инвестициях в недвижимость используется давно по сравнению с другими странами, отношение к методу менялось в зависимости от ситуации. Так, к середине 80-х, когда использование этого метода было уже достаточно распространено, но начался кризис перепроизводства доходной недвижимости (особенно офисной), приведший к разбалансированию рынка и непредсказуемости доходов и цен, инвесторы практически отказались от этого метода и начали основывать решения на старом подходе принятия во внимание только имеющихся на момент принятия решения доходов от объекта, то есть вернулись к методу капитализации доходов. Какой представляется применимость этой техники в сегодняшней России? Во-первых, кажется методически ошибочным выбирать ставки дисконтирования без учета того, доступны ли для данного клиента-инвестора те типы инвестиций, которые положены в основу сравнения и оценки. Например, ес-

ли оценщик берет в качестве очищенной от риска нормы дохода среднюю доходность по долгосрочным правительственным облигациям в европейских странах, то это имеет смысл только для клиентов, действительно имеющих возможность и намерение инвестировать в европейские ценные бумаги. Но если клиент является “маленьким инвестором”, то не только европейские облигации, но и отечественные ГКО ему могут быть недоступны, и реальными альтернативами для него могут быть или ценные бумаги, представленные на данном локальном рынке, или банковский депозит. В силу фрагментарности российского рынка инвестиций, кажется правильным выделить несколько групп инвесторов, каждая из которых имеет свой набор инвестиционных возможностей, альтернативных инвестициям в недвижимость, и затем внимательно отслеживать, как меняются эти инвестиционные возможности по мере развития финансовых рынков. Каждый конкретный клиент может быть классифицирован по принадлежности к той или иной группе.

Следующая проблема состоит в том, что доходность альтернативных инвестиций, рассматриваемых при выборе ставки дисконтирования, должна быть с достаточной уверенностью известна на срок не меньший, чем срок жизни рассматриваемого инвестиционного проекта. Если, к примеру, оценщик намерен проанализировать ДПН для инвестиционного проекта строительства некоего объекта на продажу, то срок жизни такого проекта 2-3 года, и во многих регионах существуют альтернативы с сопоставимым сроком (облигации муниципальных займов, например). Но если кто-то собирается анализировать 10-летний период владения доходной недвижимостью, то он не будет иметь практически никаких точек отсчета, так как подавляющее большинство инвестиционных инструментов с известной доходностью рассчитаны на более короткие сроки.

3. Возможность получать с помощью анализа ДПН заключения, вызывающие доверие,

основана на предсказуемости динамики доходов и расходов в рассматриваемом инвестиционном проекте. В ранний период введения данного метода в практику инвестиций в недвижимость многие в США считали возможным строить прогноз на 20 лет вперед. Похоже, что сейчас никто не станет прогнозировать более, чем на 10 лет, а многие серьезные специалисты полагают, что в принципе не следует использовать данную технику для более чем 5-летних прогнозов даже в стабильной ситуации.

В России непредсказуемость изменений во времени многих (если не всех) показателей, формирующих потоки наличности, общеизвестна. Поэтому следовало бы задаться честным вопросом: повышаем ли мы точность результатов, используя данную технику, или разброс результатов (то есть разброс NPV и IRR) настолько велик, что нет никаких преимуществ по сравнению с оценкой традиционных одномерных характеристик, таких как ожидаемая прибыль от проекта застройки или стоимость объекта недвижимости, полученная методом капитализации годового дохода. Представляется, что формализация этой проблемы и ее аккуратное исследование должны быть одним из основных приоритетов в исследовательской программе РОО. Более широкая задача состоит в исследовании устойчивости результатов, полученных с помощью ДПН, к колебаниям входных параметров.

4. В одном из традиционно наиболее распространенных случаев использования ДПН рассматривается ситуация, когда инвестор покупает здание, использует его как доходное в течение какого-то количества лет, а затем продает. В этой задаче возникает необходимость оценить рыночную стоимость здания в момент его конечной продажи инвестором, используя капитализацию дохода последнего года владения зданием. Понятно, что выбор нормы капитализации в этом случае будет комбинировать в себе все обсуждавшиеся выше проблемы оценки этого показателя и все проблемы, связанные с временной непредсказуемостью многих характеристик, которые

влияют на рыночные нормы капитализации в будущем.

Предварительная гипотеза относительно применимости ДПН в нынешних российских условиях (основанная, в частности, на исследовании автором данной статьи осмысленности использования ДПН в конкретной задаче оценки инвестиционной стоимости незастроенных участков) состоит в том, что в целом российский рынок еще слишком фрагментарен и неустойчив для применения данной техники.

Вместо заключения.

Что поражает при чтении отчетов хороших американских оценщиков — это абсолютная ясность и простота изложения: десятилетия ориентации профессии на интересы клиентов отточили стиль, когда достаточно сложные вещи излагаются без фразанции, но внятно. Российским оценщикам есть чему учиться в этом отношении. Во-первых, многие из нас имеют научное прошлое, и смена стиля изложения наших результатов дается не так просто. Во-вторых, есть, видимо, более глубокий слой причин. С одной стороны, советской культуре, в которой мы выращены, была абсолютна чужда идея создания и донесения до индивидуальных потребителей удобных для них продуктов. С другой стороны, идея “научной обоснованности” любых принимаемых решений была одной из центральных парадигм “развитого социализма”, поэтому сознание тех из нас, кто успел поработать до перестройки, так или иначе отравлено наукообразием любых текстов, выполнявших функцию обоснований.

Широкая пропаганда примеров хорошего стиля писания отчетов по оценке недвижимости была бы очень полезна для становления профессии и ее утверждения в глазах клиентов. Не учредить ли РОО ежегодную премию за самый “стильный” отчет?

*Член РОО и Американского Общества Консультантов по Недвижимости (CRE),
к. ф.-м. н.*

О.З.Каганова

СОДЕРЖАНИЕ ЖУРНАЛА "ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ" №1, 1997г.

- Л.И.Артеменков** Что стоит за банковским процентом?
- А.С.Демин** Проблемы оценки инвестиций в игорный бизнес в г.Москве на основе последних нормативных актов местных властей.
- В.М.Дидковский, С.А.Табакова** Предложения по стандартизации методических подходов к оценке восстановительной стоимости основных фондов.
- Н.Д.Дронова** Методология оценки и ценообразования на ювелирные изделия из драгоценных материалов.
- А.В.Федорченко** О возможных результатах принятия закона об оценочной деятельности в РФ.
- М.А.Грузер, М.М.Соловьев** О единой методологии оценки недвижимости.
- А.П.Ковалев** Вопросы совершенствования методики оценки машин и оборудования.
- А.М.Иванов, И.В.Маркин, А.Г.Перевозчиков** Об адаптации техники ипотечно-инвестиционного анализа применительно к российским условиям финансирования, амортизации и налогообложения.
- В.А.Морозов** От определения стоимости приватизируемых предприятий по отраслевым показателям к формированию баз данных.
- А.В.Нестеров** Экспертная деятельность.
- В.Н.Тришин, М.В.Шатров** Проблемы идентификации машин и оборудования в автоматизированных системах обеспечения оценочной.

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	С.В.Грибовский "Методы капитализации доходов" (без скидки)	75 тыс.руб.
15	Международные стандарты оценки. Том 1	30 тыс. руб.
16	Международные стандарты оценки. Том 2	30 тыс. руб.
17	Стандарты оценки РОО	200 тыс. руб.
18	Коэффициенты перерасчета для определения восстановительной стоимости	5 тыс. руб.
19	Means/КО-ИНВЕСТ. Сборник расценок на строительство зданий 1995 г. (без скидки)	\$285
20	Means/КО-ИНВЕСТ. Современные инженерные системы зданий. Технические решения и оценка стоимости (без скидки)	\$45
21	КО-ИНВЕСТ. Справочник оценщика "Промышленные здания"	\$200
22	КО-ИНВЕСТ. Показатели восстановительной стоимости по представительной выборке конструктивных элементов зданий (без скидки)	\$19
23	КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве. Ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень (без скидки)	\$40
24	КО-ИНВЕСТ. Паритеты покупательной способности валют на национальных строительных рынках (рубль РФ к доллару США) (без скидки)	\$26
25	Комплект сборников цен (восстановительной стоимости) (*)	550 тыс. руб.
26	Сборники УПВС 1970—1976 г. по отраслям (*)	
27	Сборники УПСС 1958—1990 г. по отраслям (*)	
28	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.

НА СТРАНИЦАХ
«РОССИЙСКОГО ОЦЕНЩИКА» ВЫ
МОЖЕТЕ ОПУБЛИКОВАТЬ СВОЮ
РЕКЛАМУ

Цены указаны в долларах США, оплата в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты на расчетный счет Российского общества оценщиков.

РАСЦЕНКИ НА РЕКЛАМУ В БЮЛЛЕТЕНЕ "РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК"

Размер	Цена, долл.
1/1	1000
1/2	575
1/4	350
1/8	200
1/16	125
1/32	75
Для учебных курсов и семинаров + 100%	

Открытое Акционерное Общество
Научно-исследовательский институт экономики рыночных структур

Н И И Э Р С

107078, г.Москва, Новая Басманная ул. д.21, стр.1 т. 261-18-14

Регистрационный номер №030783 от 23 марта 1994 г.

БАЛАНС НА 1 ЯНВАРЯ 1997 ГОДА

АКТИВ тыс.руб.

I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1. Основные средства.....	482 964
1.1. Здания, машины, оборудование и другие основные средства.....	482 964
1.2. Долгосрочные финансовые вложения.....	150
ИТОГО по разделу I.....	483 114

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1. Запасы.....	155 936
1.1. Сырье, материалы и другие аналогичные ценности.....	354
1.2. Малоценные и быстроизнашивающиеся предметы.....	15 010
1.3. Затраты в незавершенном производстве (издержки обращения).....	67 575
1.4. Расходы будущих периодов.....	72 997
2. Дебеторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты).....	2 542
3. Денежные средства.....	77 283
3.1. Касса.....	213
3.2. Расчетные счета.....	77 070
ИТОГО по разделу II.....	235 761
БАЛАНС.....	718 875

ПАССИВ тыс.руб.

I. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

1. Уставный капитал.....	463 000
2. Добавочный капитал.....	59 970
3. Резервный фонд.....	9 800
4. Фонды накопления.....	21 081
ИТОГО по разделу I.....	553 851

II. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ

1. Кредиторская задолженность.....	109 614
1.1. Поставщики и подрядчики.....	2 308
1.2. Задолженность перед бюджетом.....	32 459
1.3. Авансы полученные.....	61 189
1.4. Прочие кредиторы.....	13 658
2. Фонды потребления.....	55 410
ИТОГО по разделу II.....	165 024
БАЛАНС.....	718 875

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

ДОХОДЫ

1. Выручка (валовой доход) от реализации продукции (работ, услуг).....	683 529
2. Прочие операционные доходы.....	721 686
3. Доходы от внеоперационных операций.....	9 549
ИТОГО ПРИБЫЛЕЙ.....	1 414 764

РАСХОДЫ

1. Затраты на производство реализованной продукции (работ, услуг).....	1 195 318
2. Прочие операционные расходы.....	23 896
ИТОГО РАСХОДОВ.....	1 219 214
ПРИБЫЛЬ.....	195 550

Генеральный директор
Сухачев С.И.

Главный бухгалтер
Измайлова Л.В.

Достоверность баланса и отчета о прибылях и убытках подтверждена аудиторской фирмой "Компаньон ЛТД" (лицензия № 001185 Минфина от 21.06.95г.), директор Рябкин В.И.

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.Спартакoвская, 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	Конторович Светлана Петровна	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 "Сибрари"	(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	690002, Владивосток, а/я 2-155	(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)

