

РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 9-10 (42)
СЕНТЯБРЬ-ОКТАБРЬ '98

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

В НОМЕРЕ:

- 2** Стандарты оценочной деятельности
- 11** О механизме реализации Закона "Об оценочной деятельности в РФ"
- 12** Комментарий юриста
- 13** Независимый третейский суд рынка недвижимости и оценки

СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Постановлениями Госстандарта России от 18.08.98 №327 и №328 утверждены первые государственные стандарты в области оценки имущества: ГОСТ Р 51195.0.01-98 "Единая система оценки имущества. Основные положения" и ГОСТ Р 51195.0.02-98 "Единая система оценки имущества. Термины и определения".

Указанные стандарты являются основополагающими в комплексе государственных стандартов, регламентирующих деятельность в области оценки имущества.

ГОСТ Р 51195.0.01-98 устанавливает объекты стандартизации и структуру комплекса стандартов в области оценки имущества.

ГОСТ Р 51195.0.02-98 устанавливает общие термины и определения основных понятий, используемых при оценке различных видов имущества: недвижимого, движимого, нематериальных активов и имущественных комплексов.

Стандарты разработаны созданным на базе Российского общества оценщиков Техническим комитетом Госстандарта РФ ТК 389 "Оценка имущества" с широким привлечением ученых и специалистов, работающих в области оценочной деятельности. В разработке стандартов приняли участие И.Л.Артеменков (РОО), В.А.Шакин (РОО), В.В.Курицына (РОО), М.Ю.Гордонов (Госкомстат России), Г.В.Сазанов (Минэкономики России), Ю.В.Школьников (Мингосимущество России), С.А.Табакова (ООО Ко-Инвест), Р.П.Горбачев (ООО Управляющая компания ДЛ холдинг), А.Д.Гохштанд (Московские интеллектуальные активы), В.Т.Дубенчук (ЗАО Профессиональный центр оценки и экспертизы), Е.И.Тарасевич (Исследовательский центр оценки активов), К.Г.Суворов (АОЗТ Мортэк), В.В. Медзмариашвили (АОЗТ Мортэк), А.В. Тихоновский (АОЗТ Фин Эскорт), М.А.Парфутин (РАИН-Апрайс), В.И.Ким (РАИН-Апрайс).

ВНИМАНИЕ! ВНИМАНИЕ! ВНИМАНИЕ!

ПО ИНИЦИАТИВЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ ПРОВОДИТСЯ

ПЕРВЫЙ КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ
РОССИИ И СТРАН СНГ

**«ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И МЕТОДИЧЕСКОЕ
ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
В РФ И СТРАНАХ СНГ»**

МОСКВА, 03-04 ДЕКАБРЯ 1998 года

Контактные телефоны: 267-46-02, 267-56-10. 267-26-67

ГОССТАНДАРТ РОССИИ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ЕДИНАЯ СИСТЕМА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ****Common System of Valuations estate
Basic principles**

ГОСТ Р 51195.0.01-98

Дата введения 1999-01-01

Предисловие

1. Разработан и внесен Техническим комитетом ТК 389 “Оценка имущества”.

2. Принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 18.08.98г. №327.

3. Введен впервые.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Госстандарта России.

Содержание

Введение

1. Область применения
 2. Нормативные ссылки
 3. Определения
 4. Общие положения
 5. Структура, состав, классификация и обозначение стандартов
- Приложение А. Структурная схема Единой системы оценки имущества

Введение

Единая система оценки имущества (ЕСОИ) создается в соответствии с экономическими условиями развивающихся рыночных отношений и структуры управления в Российской Федерации на базе действующего законодательства, норм и правил государственной системы стандартизации.

Основная цель нормативных документов ЕСОИ — защита интересов государства и прав потребителей при развитии самостоятельности и инициативы организаций, предприятий и специалистов, занимающихся оценочной деятельностью.

Разрабатываемые в соответствии с настоящим подходом основные нормативные документы должны устанавливать требования к классификации, исходным данным, процессу и результатам оценки имущества.

Положения основных нормативных документов ЕСОИ могут быть использованы при разработке стандартов отраслей, обществ и предприятий.

1. Область применения

Настоящий стандарт устанавливает цель, задачи Единой системы оценки имущества (ЕСОИ), объекты стандартизации, структуру классификационных групп стандартов по оценке имущества и правила их обозначения.

Положения стандартов ЕСОИ подлежат применению всеми расположенными на территории Российской Федерации государственными органами управления, субъектами хозяйственной деятельности, имеющими прямое и (или) косвенное отношение к оценке имущества.

2. Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ Р 1.5-92 Государственная система стандартизации Российской Федерации. Общие требования к построению, изложению, оформлению и содержанию стандартов.

ГОСТ Р 51195.0.02-98 ЕСОИ. Термины и определения.

3. Определения

3.1 Термины и определения, применяемые в настоящем стандарте по ГОСТ Р 51195.0.02-98 ЕСОИ. Термины и определения.

4. Общие положения

4.1. ЕСОИ — комплекс взаимосвязанных государственных стандартов, устанавливающих положения, правила и требования, обеспечивающие нормативное и организационное единство при выполнении работ по оценке имущества, а также взаимодействие заинтересованных сторон в области оценочной деятельности.

4.2. Цель ЕСОИ — формирование организационно-методической основы обеспечения качества услуг по оценке имущества, оказываемых юридическим и физическими лицам в интересах наиболее полного удовлетворения интересов государства и потребителей.

4.3. Положения, правила и требования ЕСОИ должны обеспечивать:

- взаимопонимание и конструктивное взаимодействие между всеми сторонами-участниками оценки;
- установление оптимальных требований к важнейшим составляющим процесса оценки, а также ее результатам;
- унификацию требований к составу и формам представления документов, отражающих результаты оценки;
- сокращение сроков и затрат на выполнение работ по оценочной деятельности, а также стоимости оказываемых услуг;
- стабильность показателей качества оказываемых услуг по оценке имущества;
- формирование правил и процедур обеспечения качества услуг по оценке имущества, а также создание нормативной базы для их сертификации, гармонизированной с международными

стандартамі, нормама і правіламі.

- устанавленне требаванняў по забеспячэнню аднастайнасці прымяняемых метадаў, забеспячваючых вярнуапрадзводнасць рэзултаратаў ацэнкі;

- устанавленне тэрмінаў і апрадзеленняў асновных паняццяў, прымяняемых в ацэночнай дятельнасці;

- стварэнне і веденне сисаема класіфікацыі і кодирования тэхніко-эканамічэскай інфармацыі, іспользуемай пры ацэнке;

- фарміраванне нарматывнай базы сисаема аучэння і павышэння кваліфікацыі ацэнчыкаў;

- стварэнне аслувіяў для пастаяннага і дятельнага кантраля за саотваствіем дятельнасці ацэнчыкаў устанавленным трыбаваанням;

- фарміраванне эффекаывнай сисаема інфармацыі для аператывнага прадасавання ацэнчыкам пераіодычэскай інфармацыі, касаючайся іх прафесіональнай дятельнасці;

- саблюданне заканадапельсва Расійскай Федэрацыі срсдствамі і метадамі сандартаізацыі.

4.4 Абаектамі сандартаізацыі в ЕСОІ являюцца аслувія, абаеспячаючыя прадвенне рабаў па ацэнке разлічных відаў імущэсва (таблца):

- палажэння, правіла і трыбаваання па ацэнке імущэсва;

- класіфікацыя абаектаў ацэнкі;

- тэрміна і апрадзелення;

- трыбаваання к базе ацэнкі імущэсва;

- трыбаваання к ісходнай інфармацыі;

- парядак прадвення ацэнкі імущэсва;

- метады ацэнкі імущэсва;

- трыбаваання к ацэнчыку;

- трыбаваання к афармлэнню рэзултарата ацэнкі;

4.5 Нарматывнымі дакументамі ЕСОІ являюцца Госудасвенныя сандартаы Расійскай Федэрацыі, рэгламентуючыя садржанне ацэночнай дятельнасці.

4.6 Наіменаванне госудасвеннага сандарта ЕСОІ в са-

аотваствіі ГОСТ Р 1.5 вклучаеа в сабя:

- групавой загаловак — паланое наіменаванне сисаема (“Едына сисаема ацэнкі імущэсва”);

- падазагаловак — абаект сандартаізацыі.

5. Структура, саств, класіфікацыя і абазначэнне сандартаў ЕСОІ.

5.1 Структура ЕСОІ апрадзелена прыменітэльна к разлічным абаектаў ацэнкі імущэсва.

5.2 В аснову фарміравання ЕСОІ палажэн прынцып цаленаправаеннага і камплэкснага ахава рабаў, саствяючых садржанне ацэночнай дятельнасці.

5.3 Сандартаы ЕСОІ падрасдзяляюцца на шасць груп. Шыфр і наіменаванне груп сандартаў прадвенены в таблца.

Таблца

Шыфр групы	Наіменаванне груп сандартаў
0	Органаізацыяно-метадычэскія палажэння
1	Оцэнка нэдвжымого імущэсва
2	Оцэнка двжымого імущэсва
3	Оцэнка зямель разлічнага назначэння
4	Оцэнка нематэрыяльных актываў
5	Оцэнка імущэсвенных камплэксаў
6	Прочыя сандартаы

5.4 Садржанне груп сандартаў ЕСОІ.

5.4.1 Сандартаы групы 0 усанававліяюа:

- палажэння, правіла і трыбаваання па ацэнке імущэсва;

- класіфікацыю абаектаў ацэнкі;

- тэрміна і апрадзелення;

- трыбаваання к базе ацэнкі імущэсва;

- трыбаваання к ісходнай інфармацыі;

- парядак прадвення ацэнкі імущэсва;

- метады ацэнкі імущэсва;

- трыбаваання к ацэнчыку;

- трыбаваання к афармлэнню рэзултаратаў ацэнкі;

5.4.2 Сандартаы групы 1 усанававліяюа: класіфікацыю і

парядак прадвення ацэнкі разлічных відаў **нэдвжымого імущэсва**, трыбаваання к садржанню ісходнай інфармацыі, тыповыя метады ацэнкі і аналіза, трыбаваання к афармлэнню рэзултаратаў ацэнкі саінасці імущэсва.

5.4.3 Сандартаы групы 2 усанававліяюа: класіфікацыю і парядак прадвення ацэнкі разлічных відаў **двжымого імущэсва**, трыбаваання к садржанню ісходнай інфармацыі, тыповыя метады ацэнкі і аналіза, трыбаваання к афармлэнню рэзултаратаў ацэнкі саінасці імущэсва.

5.4.4 Сандартаы групы 3 усанававліяюа: класіфікацыю і парядак прадвення ацэнкі **зямель разлічнага назначэння**, трыбаваання к садржанню ісходнай інфармацыі, тыповыя метады ацэнкі і аналіза, трыбаваання к афармлэнню рэзултаратаў ацэнкі саінасці імущэсва.

5.4.5 Сандартаы групы 4 усанававліяюа: класіфікацыю і парядак прадвення ацэнкі разлічных відаў **нематэрыяльных актываў**, трыбаваання к садржанню ісходнай інфармацыі, тыповыя метады ацэнкі і аналіза, трыбаваання к афармлэнню рэзултаратаў ацэнкі саінасці імущэсва.

5.4.6 Сандартаы групы 5 усанававліяюа: класіфікацыю і парядак прадвення ацэнкі **імущэсвеннага камплэкса**, трыбаваання к садржанню ісходнай інфармацыі, тыповыя метады ацэнкі і аналіза, трыбаваання к афармлэнню рэзултаратаў ацэнкі саінасці імущэсва.

5.4.7 Група 6 являеаа рэзервной. В неа могуа быа вклучены сандартаы, не ааасячыся к групам 0–5.

5.5 Сандартаы ЕСОІ вхоааа в клас сандартаў “51195”.

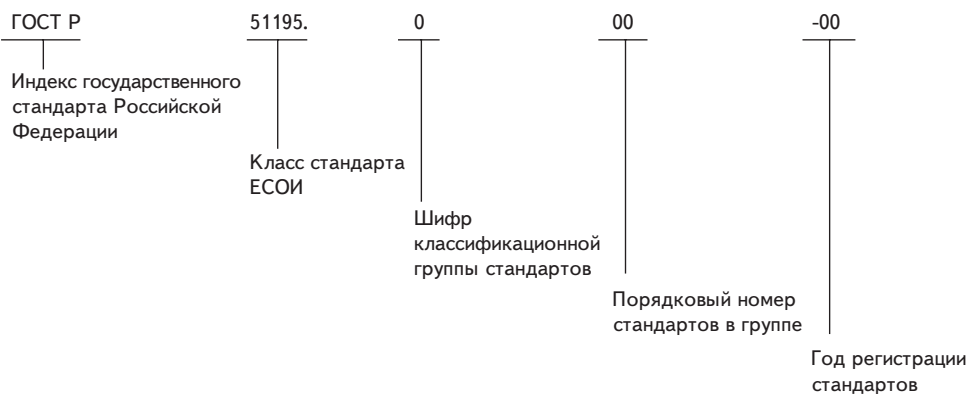
5.6 Абазначэнне сандартаў ЕСОІ па класіфікацыянальному прынцыпу саінасці з індэкса госудасвеннага сандарта Расіі (ГОСТ Р) і нмаера, вклучаючааа в сабя:

- клас сандартаў ЕСОІ (5.);
- шыфр класіфікацыянальнай групы;

– год регистрации стандарта (после тире).

Пример обозначения государственного стандарта Российской Федерации “Единая система оценки имущества. Основные положения”:

5.7. Структурная схема Единой системы оценки имущества приведена в приложении А.



Приложение А (справочное)

Структурная схема Единой системы оценки имущества

Шифр группы	Наименование групп стандартов	Содержание объекта стандартизации
0	Организационно методические положения	<ul style="list-style-type: none"> – положения, правила и требования по оценке; – классификация объектов оценки; – термины и определения; – требования к базе оценки имущества; – требования к исходной информации; – порядок проведения оценки; – методы оценки; – требования к оценщику; – требования к оформлению результатов оценки.
1	Оценка недвижимого имущества	<ul style="list-style-type: none"> – классификация объектов оценки; – порядок проведения оценки недвижимого имущества; – содержание исходной информации; – типовые методы оценки, анализа и оформления результатов оценки.
2	Оценка движимого имущества	<ul style="list-style-type: none"> – классификация объектов оценки; – порядок проведения оценки движимого имущества; – содержание исходной информации; – типовые методы оценки, анализа и оформления результатов оценки.
3	Оценка земель различного назначения	<ul style="list-style-type: none"> – классификация объектов оценки; – порядок проведения оценки земель различного назначения; – содержание исходной информации; – типовые методы оценки, анализа и оформления результатов оценки.
4	Оценка нематериальных активов	<ul style="list-style-type: none"> – классификация объектов оценки; – порядок проведения оценки нематериальных благ; – содержание исходной информации; – типовые методы оценки, анализа и оформления результатов оценки.
5	Оценка имущественных комплексов	<ul style="list-style-type: none"> – классификация объектов оценки; – порядок проведения оценки имущественных комплексов; – содержание исходной информации; – типовые методы оценки, анализа и оформления результатов оценки.
6	Прочие стандарты	Стандарты, не относящиеся к группам 0-5

5УДК 65.011.56:002.684.3:006.354 ОКС 01.040.01 Группа ТОО ОКСТУ 0007

Ключевые слова: оценочная деятельность, объекты стандартизации ЕСОИ, структура ЕСОИ, классификационные группы ЕСОИ.

ГОССТАНДАРТ РОССИИ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ЕДИНАЯ СИСТЕМА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ****Common system of Valuations estate
Terms and Definitions**

ГОСТ Р 51195.0.02-98

Дата введения 1999-01-01

Предисловие

1. Разработан и внесен Техническим комитетом ТК 389 "Оценка имущества".

2. Принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 18.08.98 г. №328.

3. Введен впервые.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Госстандарта России.

Содержание

Введение

1. Область применения

2. Стандартизованные термины с определениями

Алфавитный указатель терминов

Приложение А. Общие термины и определения, необходимые для понимания стандарта.

Введение

Установленные в стандарте термины и определения расположены в систематизированном порядке, отражающем систему основных понятий в области оценки имущества.

Стандарт включает стандартизованные термины и определения, являющиеся общими для оценки различных видов имущества — недвижимого, движимого, нематериальных активов, имущественных комплексов. Для каждого понятия установлен один стандартизованный термин.

В алфавитном указателе термины приведены с указанием номера статьи.

Приведенные определения можно при необходимости изме-

нить, вводя в них производные признаки, раскрывая значения используемых в них терминов, указывая объекты, входящие в объем определяемого понятия. Изменения не должны нарушать объем и содержание понятий, определенных в данном стандарте.

Термины и определения общих понятий, необходимые для понимания текста стандарта, приведены в приложении А.

Стандартизованные термины набраны полужирным шрифтом.

1. Область применения

Настоящий стандарт устанавливает термины и определения основных понятий в области оценки имущества.

Термины и определения, установленные настоящим стандартом, обязательны для применения во всех видах документации и литературы по оценке имущества, входящих в сферу работ по стандартизации и (или) использующих результаты этих работ.

2. Стандартизованные термины с определениями**Общие понятия**

1. Имущество — объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

2. Оценка имущества — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Примечание. Основные цели оценки — отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; пе-

редача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

3. Объект оценки — имущество, предъявляемое к оценке.

4. Принцип оценки имущества — основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы — спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

5. Оценщик имущества — лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

6. Дата оценки имущества — дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

7. Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

8. Услуга по оценке имущества — результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

9. Этика оценщика имущества — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Стоимость имущества

10. База оценки имущества — вид стоимости имущества, в поддержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости — рыночная, восстановительная,

замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

11. Рыночная стоимость имущества – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Примечание. Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;

- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов — увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;

- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;

- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

12. Восстановительная стоимость имущества – стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

13. Стоимость замещения имущества – стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки.

14. Первоначальная стоимость имущества – фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

15. Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

16. Стоимость имущества при существующем использовании – рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении формы его функционирования при предположении возможности его продажи на рынке.

17. Стоимость действующего предприятия – стоимость едино-

го имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

Примечание. Оценка стоимости отдельных объектов предприятия заключается в определении вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия.

18. Инвестиционная стоимость имущества – стоимость имущества, определяемая интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования.

19. Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже.

20. Страховая стоимость имущества – стоимость полного возмещения ущерба имуществу при наступлении страхового случая.

21. Стоимость имущества для налогообложения – стоимость имущества, используемая для определения налогооблагаемой базы.

22. Залоговая стоимость имущества – стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

23. Стоимость специализированного имущества – стоимость имущества, которое в силу своих специфических особенностей не может быть продано на рынке.

Примечание. Специализированный характер имущества может быть обусловлен его конструктивными особенностями, специализацией, размером и местом расположения или сочетанием этих факторов.

24. Стоимость права аренды имущества – единовременная плата за право пользования и распоряжения имуществом.

Процесс оценки стоимости имущества

25. Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие подходы — затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

26. Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости

издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Примечание. 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки — сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

27. Подход сравнительного анализа продаж – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

28. Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы — прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно-инвестиционного анализа.

29. Метод сравнительной стоимости единицы имущества – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

30. Метод стоимости укрупненных элементов – оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

31. Метод количественного анализа – оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

32. Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. 1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

33. Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старе-

ния, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

34. Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

35. Внешний износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

36. Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

37. Неустрашимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

38. Объект сравнения имущества – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

39. Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

40. Метод прямой капитализации – оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

41. Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

42. Метод валовой ренты – оценка имущества, основанная на его рыночной стоимости и величине потенциального или действительного дохода.

43. Валовой рентный множитель – среднестатистическое отношение рыночной цены к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида имущества.

44. Метод остатка – оценка имущества с учетом влияния от-

дельных факторов образования дохода.

45. Метод ипотечно-инвестиционного анализа – оценка имущества, основанная на учете стоимости собственного и заемного капиталов.

46. Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

АЛФАВИТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ ТЕРМИНОВ

База оценки имущества	10
Дата оценки имущества	6
Имущество	1
Износ имущества	32
Износ имущества внешний	35
Износ имущества неустрашимый	37
Износ имущества устранимый	36
Износ имущества физический	33
Износ имущества функциональный	34
Метод валовой ренты	42
Метод дисконтирования денежных потоков	41
Метод ипотечно-инвестиционного анализа	45
Метод количественного анализа	31
Метод остатка	44
Метод прямой капитализации	40
Метод сравнительной стоимости единицы имущества	29
Метод стоимости укрупненных элементов	30
Множитель рентный валовой	43
Объект оценки	3
Объект сравнения имущества	38
Отчет об оценке имущества	7
Оценка имущества	2
Оценщик имущества	5
Подход доходный	28
Подход затратный	26
Подход сравнительного анализа продаж	27
Принцип оценки имущества	4
Процедура оценки имущества	25
Согласование результатов оценки имущества	46
Стоимость действующего предприятия	17
Стоимость имущества для налогообложения	21
Стоимость имущества восстановительная	12
Стоимость имущества залоговая	22
Стоимость замещения имущества	13
Стоимость имущества инвестиционная	18
Стоимость имущества ликвидационная	19
Стоимость имущества остаточная	15
Стоимость имущества первоначальная	14
Стоимость имущества при существующем использовании	16
Стоимость имущества рыночная	11
Стоимость имущества страховая	20
Стоимость права аренды имущества	24
Стоимость специализированного	

имущества	23
Услуга по оценке имущества	8
Цена имущества скорректированная	39
Этика оценщика имущества	95

Приложение А (справочное)

Общие термины и определения, необходимые для понимания стандарта.

А.1. Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

А.2. Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

А.3. Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

А.4. Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

А.5. Ограничивающее условие – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

А.6. Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

А.7. Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

А.8. Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

А.9. Контрактная арендная плата – постоянная арендная плата в период действия договора.

А.10. Рыночная цена – предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная денежная сумма при любой сделке.

А.11. Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

А.12. Коэффициент капитализации – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

А.13. Ставка капитализации – отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому годовому доходу.

А.14. Внутренняя норма прибыли – норма дисконтирования, при которой настоящая стоимость всех будущих денежных потоков равна сумме начальных инвестиций.

А.15. Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

А.16. Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

А.17. Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

А.18. Чистый операционный доход – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

А.19. Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

А.20. Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.

А.21. Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

А.22. Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

А.23. Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

А.24. Аналог – объект сходный или подобный оцениваемому имуществу.

УДК 65.011.56:002.684.3:006.354
ОКС 01.040.01 Группа ТОО ОК-СТУ 0007

Ключевые слова – оценка имущества, оценщик, стоимость, отчет, метод, износ, капитализация.

НОВЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ “ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ”

Анализ содержательности деятельности авторитетных зарубежных профессиональных объединений оценщиков однозначно свидетельствует о том, что решение их основной функциональной задачи в рамках рыночной экономики — обеспечение потребителей профессиональными услугами высокого качества — достигается путем стандартизации всех сфер оценочной деятельности. Другими словами, стандартизация является стержнем всей деятельности объединений оценщиков, как в национальном, так и в международном масштабе.

Проблема унификации оценочной деятельности достаточно актуальна для мирового сообщества. Несмотря на то, что сегодня нельзя говорить о полном согласовании национальных стандартов оценки, работа в данном направлении ведется достаточно интенсивно. Наиболее ярким примером этого может служить работа по созданию единых стандартов оценки в рамках Европейского Союза, которую ведет Ев-

ропейская Группа Ассоциаций Оценщиков (TEGOVA). В 1997 году TEGOVA опубликовала Утвержденные Европейские стандарты оценки (ЕСО), согласующиеся с Международными стандартами бухгалтерского учета. Директивой Совета Европы применение данных стандартов рекомендовано для всех стран Европейского Союза. Хотя на сегодняшний день ЕСО носят рекомендательный характер, как представляющие лучшую практику оценки, некоторые разделы, ввиду их чрезвычайной важности, вводятся для обязательного применения странами Европейского Союза. Например, до 31 декабря 1997 года все национальные законодательства, регулирующие вопросы оценки недвижимости для целей определения стоимости залогового обеспечения кредитов, должны быть приведены в соответствие с ЕСО. А не позднее 1 января 1999г. должны быть приведены в соответствии с ЕСО законы, регулирующие оценку недвижимости для це-

лей составления финансовой отчетности страховых компаний.

С точки зрения содержания стандарты оценки можно разделить на два типа: стандарты, устанавливающие взаимопонимание по общим принципам и понятиям, и стандарты, регламентирующие действия оценщика при выполнении различных видов оценки. К первому типу можно отнести Международные стандарты оценки (МСО). Ко второму типу стандартов можно отнести стандарты конкретных профессиональных объединений — например, стандарты USPAP, RICS, TEGOVA и др. При этом общей тенденцией является согласованность на понятийном уровне двух названных типов стандартов.

При такой постановке вопроса Российское общество оценщиков, представляющее Россию в международных оценочных объединениях, с точки зрения используемых ее членами “правил игры” не может быть исключением.

В настоящее время завершена работа над новым стандартом "Оценка недвижимости", который предполагается ввести в действие в качестве основного руководящего документа для членов РОО начиная с сентября 1998г.

Работа над текстом первой редакции настоящего стандарта была начата в 1995г., а в августе 1996г. он был представлен в рамках семинара "Углубленные методы оценки недвижимости" в г.Саратове, и затем в ноябре на очередной Международной конференции РОО. Содержательная часть стандарта, по замыслу разработчиков, должна давать ответы на три вопроса: когда, что и как должен делать (и не делать) оценщик при выполнении оценки недвижимости. Другими словами, делается попытка как можно в большей степени формализовать работу оценщика.

В основу первой редакции были положены английские профессиональные стандарты (RICS Appraisal & Valuation Manual, 1995), учтены американские профессиональные стандарты (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 1995), а также включены положения, касающиеся традиционно сложившихся в России нормативно-методических подходов в смежных областях.

Вторая редакция стандартов, включившая предложения и замечания специалистов, а также изменения в зарубежных стандартах, была доработана к концу 1997г. и в начале 1998г. рассмотрена и принята за основу Правлением РОО.

Окончательная третья редакция содержит корректировки, учитывающие основные положения "Утвержденных Европейских Стандартов Оценки Недвижимости", изданных в конце 1997г. TEGOVA. Основной смысл корректировок заключается в максимальном сближении содержания Стандартов РОО с содержанием Европейских стандартов оценки.

По мнению разработчиков, в рамках профессионального объединения руководящий документ подобного рода должен:

- обеспечивать оценщиков руководством по подготовке согласованных оценок;

- обеспечивать стандартно высокое качество оценки путем утверждения уровня квалификации оценщика и использования лучшей практики оценки;

- внедрять в практику ориентированные на клиента и полученное задание подходы к оценке;

- повышать понимание клиентами, в том числе и государством, роли оценщика в рыночной экономике;

- устанавливать ясные и точные процедуры оценки.

- представлять для клиентов образец минимального уровня выполнения работ по оценке.

Хотя в рамках данной информации подробное изложение содержания стандарта "Оценка недвижимости" не представляется возможным, отметим некоторые новые положения.

С учетом требований Европейских стандартов оценки, предусмотрены более конкретные требования к квалификации и статусу оценщика. В частности, предотвращение возможного конфликта интересов диктует необходимость жесткого ограничения на выполнение работ оценщиком, которые имеют финансовый или другой интерес в объекте оценки или связаны с заинтересованными сторонами.

Единые требования к содержанию задания на оценку и отчета об оценке, а также к условиям публикации результатов оценки должны предотвращать любую возможность введения в заблуждение читателя отчета об оценке, в том числе и по прошествии достаточного времени.

В стандарт включены формулировки основных видов стоимостей и общепризнанные методики их определения. Вместе с предлагаемой классификацией объектов и целей оценки формализуется процедура выбора вида стоимости. Приведены конкретные рекомендации относительно выполнения различных видов оценки недвижимости.

Особенностью отдельных положений стандартов является их

определенное опережение нормативной ситуации в России, рассчитанное на постепенный переход в ближайшее время на международные стандарты бухгалтерского учета. С одной стороны, это позволит оценщикам своевременно подготовиться к новым условиям работы, а с другой стороны — позволит уже сегодня для заинтересованных клиентов выполнять отдельные работы в соответствии с Европейскими стандартами.

В заключение следует отметить, что работа по совершенствованию стандартов в рамках РОО должна быть организована на постоянной основе, с тем чтобы оперативно их корректировать для отражения текущих изменений экономической и нормативной ситуации в России и за рубежом. Поэтому в перспективе представляется весьма целесообразным ежегодная публикация обновленных стандартов, как это делается даже в странах со стабильной рыночной экономикой.

Введение в действие настоящего стандарта безусловно должно дать новый импульс и для дальнейшего развития других сфер оценочной деятельности — образования и контроля профессиональной деятельности, издания методической литературы, разработки программного обеспечения, научных исследований, а также развитию оценки как самостоятельного вида бизнеса.

Познакомиться с полным текстом стандарта "Оценка недвижимости" можно в Российском обществе оценщиков, Региональных отделениях РОО, а также на сервере РОО.

*Профессор кафедры
"Экономика и менеджмент
недвижимости" Санкт-Петербургского
Государственного
Технического Университета*

Е. И. Тарасевич

О МЕХАНИЗМЕ РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА “ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ” ОТ 29 ИЮЛЯ 1998г. №135-ФЗ

В ст.1 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (далее по тексту — Закон) определяется законодательство, регулирующее оценочную деятельность в РФ, которое должно состоять из настоящего Закона, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации. Под “иными нормативными правовыми актами Российской Федерации” понимаются подзаконные нормативные правовые акты, которые принимаются на основании и во исполнение законов, такие как: указы Президента РФ; постановления и распоряжения Правительства РФ; акты министерств и т.д., которые, не вступая в противоречие с Законом, должны регулировать механизм его реализации. Для этого необходимо, чтобы, согласно ст.18 Закона, постановлением Правительства Российской Федерации был назначен уполномоченный орган по оценочной деятельности в Российской Федерации, на который Законом возлагаются первоочередные функции: контроль и регулирование оценочной деятельности; взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности и координация их деятельности; согласование проектов стандартов оценки; согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также, согласно ст.23 Закона,

выдача лицензий на осуществление оценочной деятельности.

Из-за того, что после вступления Закона в силу (с момента его опубликования в “Российской газете” 06 августа 1998г.) в России долгое время не было сформировано Правительство Российской Федерации, до сих пор (по состоянию на 01 октября 1998г.) не принято постановление Правительства Российской Федерации о назначении министерства, являющегося уполномоченным органом по оценочной деятельности в Российской Федерации. Соответственно, до сих пор отсутствует порядок лицензирования оценочной деятельности, который должен быть утвержден постановлением Правительства Российской Федерации. Отсутствие на федеральном уровне уполномоченного органа по оценочной деятельности влечет за собой затягивание принятия решений субъектами Российской Федерации по вопросам, отнесенным Законом к их компетенции.

Согласно ст.10 Закона, к обязательным требованиям к договору, заключенному между оценщиком и заказчиком на проведение оценки объекта оценки, наряду с другими относятся: указывание сведений о страховании гражданской ответственности оценщика и о наличии лицензии на осуществление оценочной деятельности у оценщика. Также, в соответствии со ст.17 Закона, “Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования. Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке объекта оценки”. Таким образом, с 06 августа 1998г. каждый оценщик, осуществляющий оценочную деятельность, должен заключить договор страхования гражданс-

кой ответственности, т.к. с одной стороны это обязывает его сделать Закон, а с другой стороны есть выбор страховых компаний, которые страхуют данный вид ответственности. (См. в настоящем номере и комментарий к ст.17 Закона в “Российском оценщике” №7-8 за 1998г.)

Исходя из вышеизложенного, отсутствие у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности свидетельствует о нарушении оценщиком Закона. Но в соответствии со ст.2 Федерального закона “О лицензировании отдельных видов деятельности” от 25 сентября 1998г. №158-ФЗ “лицензия — разрешение (право) на осуществление лицензируемого вида деятельности при обязательном соблюдении лицензионных требований и условий, выданное лицензирующим органом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю”, следовательно, с одной стороны оценщик, осуществляющий оценочную деятельность, обязан получить лицензию, а с другой стороны — нет лицензирующего органа, который мог бы выдать эту самую лицензию!

Оценщик также обязан, согласно ст.20 Закона, при осуществлении оценочной деятельности использовать стандарты оценки, которые должны быть утверждены постановлением Правительства Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации либо другим федеральным “ведомством”, которому Правительство Российской Федерации поручит утверждение.

На сегодняшний день стандартов оценки, утвержденных в соответствии с Законом, тоже нет. А без них деятельность оценщика также невозможна!

Получается, что оценщик не может исполнять главную свою обязанность — ст.15 Закона — “соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации” по причине их отсутствия.

В связи с тем, что все оценщики, осуществляющие оценочную деятельность, оказались в коллизии между вступившим в силу Законом и отсутствующими подзаконными нормативными правовыми актами, в состоянии, когда сами не могут выполнить то, что обязаны по Закону, из-за того, что нет механизма его реализации, Российское общество оценщиков предлагает некую рекомендацию, которая до принятия подзаконных нормативных правовых актов поможет избежать ситуации, при которой оценщик может предстать перед судом в качестве ответчика по иску заказчика о признании сделки (договора на проведение оценки объекта оценки, заключенного между ними после 06 августа 1998г.) недействительной, на том основании, что оценщик умышленно ввел его в заблуждение (обманул), т.к., не имея права осуществлять оценочную деятельность, не исполняя Закон, заключил договор с заказчиком и выполнил отчет по оценке.

Рекомендация заключается в оговорке (особых условиях), которая в обязательном порядке включается в текст договора на проведение оценки объекта оценки, заключенного между оценщиком и заказчиком после 06 августа 1998г., до восстановления пробела в законодательстве, регулирующем оценочную деятельность: “После вступления Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 года №135-ФЗ в силу (с момента его опубликования в “Российской газете” 06 августа 1998г.), и до сих пор не принято постановле-

ние Правительства Российской Федерации о назначении министерства, являющегося уполномоченным органом по оценочной деятельности в Российской Федерации. Соответственно отсутствует порядок лицензирования оценочной деятельности, который должен быть утвержден постановлением Правительства Российской Федерации. Отсутствие на федеральном уровне уполномоченного органа по оценочной деятельности влечет за собой затягивание принятия решений субъектами Российской Федерации по вопросам, отнесенным Законом к их компетенции, таким образом, на момент заключения настоящего договора лицензии не выдаются ни в одном из субъектов Российской Федерации, включая Москву.

При проведении оценки объекта оценки оценщик использует Стандарты оценочной деятельности, утвержденные постановлениями Госстандарта РФ от 18.08.98г. №327 “Единая система оценки имущества. Основные положения”. ГОСТ Р 51195.0.01-98 и №328 “Единая система оценки имущества. Термины и определения”. ГОСТ Р 51195.0.02-98, которые являются на момент заключения настоящего договора единственными государственными стандартами в области оценки имущества, а также (перечисляет другие стандарты, используемые при проведении данного вида оценки). Настоящим уведомляю заказчика, что стандартов оценки, утвержденных в соответствии со ст.20 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ, на момент заключения настоящего договора нет.

После вступления в силу Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ оценщики продолжают осуществлять оценочную деятельность так же, как и до вступления в силу Закона, т.е. в соответствии с прецедентом, сложившимся на рынке оценоч-

ных услуг в Российской Федерации в течение последних 6 лет. Так как до вступления в силу Закона данный прецедент являлся законным (законность сделки не оспаривалась; отчеты по оценке, выполненные оценщиками, государственными органами принимались) и Закон принят для того, чтобы узаконить деятельность оценщиков, а не для того чтобы ее запретить; все оценщики находятся в равном положении на данный момент”.

Если данная оговорка будет включена в текст договора на проведение оценки объекта оценки, заключенного между оценщиком и заказчиком, и заказчик поставит свою подпись и печать, скрепляя договор, то потом он не сможет обосновать свои претензии к оценщику, заключенные в том, что оценщик умышленно ввел его в заблуждение (обманул) относительно законности сделки. Предлагаем использовать вышеупомянутую оговорку до введения лицензирования либо до особых разъяснений уполномоченного органа, когда он будет назначен. Надеемся, что оценщики оказались в правовом вакууме ненадолго и недостающие пробелы очень скоро будут заполнены.

*Президент Российского общества оценщиков
И.Л.Артеменков*

*Юрисконсульт
Е.Н.Гришина*

02 октября 1998г.

Удмуртская оценочная компания

предлагает оригинальный программный продукт
«Оценка рыночной стоимости автотранспорта»
по доступной цене (50\$)

По вопросам приобретения обращаться (3412)76-69-11 (т/ф)
E-mail: appraise@udmnet.ru

КОММЕНТАРИЙ ЮРИСТА

В связи с многочисленными обращениями в Исполнительную дирекцию РОО по поводу заключения с региональными отделениями РОО лицензионных договоров на использование товарного знака РОО разъясняем: во исполнение решения Правления РОО от 27 февраля 1998г. (Протокол №26) всем региональным отделениям РОО необходимо заключить лицензионные договоры на использование в своей деятельности товарного знака РОО на льготных условиях.

Это необходимо, т.к. Российское общество оценщиков зарегистрировало свой товарный знак (в ст.1 Федерального Закона “О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров” от 23 сентября 1992г. №3520-1 (далее по тексту — Закон) дается понятие товарного знака и знака обслуживания, как обозначений, которые способны отличать соответственно услуги (товары) одних юридических или физических лиц от однородных услуг (товаров) других юридических или физических лиц) в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Комитета Российской Федерации по патентам и товарным знакам. Свидетельство на товарный знак / знак обслуживания/ №135385 от 29 декабря 1995г. удостоверяет приоритет товарного знака, т.е. исключительное право владельца — Российского общества оценщиков на товарный знак. Региональные отделения РОО являются в соответствии с законодательством РФ юридическими лицами, т.к. прошли регистрацию в органах юстиции и имеют регистрационные свидетельства. Соответственно, во исполнение ст.4 Закона, никто не может использовать охраняемый в Российской Федерации товарный знак без разрешения его владельца, т.е. без заключения лицензионного договора (основание ст.26 Закона). За незаконное использование товарного знака за-

конодательством РФ предусмотрена уголовная и (или) гражданская ответственность (основание ст.46 Закона). Следовательно, решение Правления РОО является не только правомочным, но и необходимым.

Типовой текст лицензионного договора, который предлагается Вам для подписания, является типовым договором, т.е. одинаковым для всех региональных отделений РОО, и рекомендован Патентным ведомством в качестве лицензионного договора, заключаемого организацией со своими структурными подразделениями, которые являются юридическими лицами. После подписания лицензионного договора Сторонами он регистрируется в Патентном ведомстве. Без этой регистрации он считается недействительным (основание ст.27 Закона).

Льготным условием заключения настоящего договора является минимальный одноразовый платеж регионального отделения Российскому обществу оценщиков, который должен покрыть расходы РОО по уплате регистрационных сборов при регистрации лицензионного договора в Патентном ведомстве. На самом же деле, в соответствии с международными соглашениями (конвенциями), которые ратифицированы РФ, Лицензиат выплачивает Лицензиару периодическими платежами, а порой в процентном отношении от собственных ежемесячных доходов.

Действие лицензионного договора предусмотрено на 3 года, однако, если региональное отделение изменит свое название и перерегистрируется либо в соответствии с Уставом РОО перестает быть региональным отделением в структуре Российского общества оценщиков, то оно автоматически теряет право использовать товарный знак РОО на условиях настоящего Договора. Лицензионный договор может быть пролонгирован.

Экземпляр лицензионного договора с копией свидетельства на товарный знак №135385, зарегистрированный в Патентном ведомстве, региональное отделение получит от РОО незамедлительно заказным письмом.

Полномочия, которыми наделяются региональные отделения настоящим договором, дают им неограниченный контроль за использованием товарного знака РОО в целях защиты деловой репутации, доброго имени и интересов Российского общества оценщиков. При этом необходимо иметь в виду, что согласно Уставу общественной организации “Российское общество оценщиков” физическим лицам — членам РОО предоставляется право использования товарного знака РОО без лицензионного договора в целях деятельности РОО в следующих случаях: при изготовлении личных визиток как членов РОО; при представлении материалов о деятельности РОО в средствах массовой информации при указании своей фамилии со ссылкой на членство в РОО; при составлении профессиональных отчетов о результатах оценки при указании своей фамилии со ссылкой на членство в РОО; в деловой переписке при указании своей фамилии со ссылкой на членство в РОО, вышеуказанное не совместимо с другими видами предпринимательской деятельности члена РОО, кроме оценочной. Нарушение использования товарного знака РОО членом РОО влечет за собой нарушение п.1 ст.4.10 Устава РОО с последующим прекращением его членства в РОО. С вариантами разрешенного и запрещенного использования товарного знака РОО можно ознакомиться в приложении к распоряжению №2/96 от 15.02.96г., опубликованном в бюллетене “Российский оценщик” №2 за 1996г.

Региональному отделению также необходимо информировать всех оценщиков и оценочных фирм, желающих использо-

вать товарный знак РОО в своей предпринимательской деятельности, о необходимости заключить лицензионный договор, обратившись в Исполнительную дирекцию РОО и пройдя сертификацию, в целях контроля РОО за качеством их услуг.

Предусмотренная жесткая ответственность может наступить только в случае нарушения региональным отделением условий лицензионного договора. Если региональное отделение правомерно использует товарный знак РОО в соответствии с лицензионным договором, то высокие штрафные санкции из раздела 5 вышеупомянутого договора никогда не будут выставлены Российским обществом оценщиков.

Во исполнение решения Правления РОО от 27 февраля 1998г. (Протокол №26) лицензионный договор в 3 экземплярах должен быть подписан Председателем

Правления (Президентом) регионального отделения и все экземпляры должны быть отправлены по почте заказным письмом в адрес Исполнительной дирекции РОО.

Не забудьте приложить нотариально заверенную копию регистрационного свидетельства регионального отделения!

Уведомляем Вас о том, что в настоящее время во ВНИИГПЭ Роспатента проходят регистрацию:

1. Договор №004 от 24 июля 1998г. на использование товарного знака РОО Общественной организацией "Магаданское региональное отделение РОО";

2. Договор №005 от 10 августа 1998г. на использование товарного знака РОО Общественной организацией "Региональное отделение Российского общества оценщиков в Еврейской автономной области";

3. Договор №006 от 21 августа 1998г. на использование товарного знака РОО Общественной организацией "Адыгейское региональное отделение Российского общества оценщиков";

4. Договор №007 от 01 сентября 1998г. на использование товарного знака РОО Общественной организацией "Калужское региональное отделение Российского общества оценщиков";

5. Договор №008 от 01 сентября 1998г. на использование товарного знака РОО Общественной организацией "Красноярское региональное отделение Российского общества оценщиков";

6. Договор №009 от 01 сентября 1998г. на использование товарного знака РОО Общественной организацией "Хабаровское региональное отделение Российского общества оценщиков".

*Юрисконсульт РОО
Е.Н.Гришина*

НЕЗАВИСИМЫЙ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ

Реализация курса на переход к рыночной экономике, введение принципиально иной системы организации хозяйственных связей закономерно сопровождается изменениями в соотношении форм, способов и порядка разрешения споров между участниками свободного торгового оборота.

С проведением общей судебной реформы в Российской Федерации преобразованы органы государственного арбитража в арбитражные суды, и широкое распространение получает практика образования третейских судов при различных торгово-промышленных учреждениях, ассоциациях, концернах, союзах, предназначенных в основном для разрешения споров между участниками торгового оборота на внутреннем рынке.

Формирование крупных объединений участников рынка недвижимости в гильдии, союзы, ассоциации создало предпосылки для формирования Третейского суда, позволяющего обеспе-

чить цивилизованные отношения на рынке недвижимости.

Основной целью создания Третейского суда является осуществление легитимного процесса урегулирования взаимоотношений в сфере экономических споров, подведомственных арбитражным судам в соответствии с законом РФ "Об арбитражном суде" и Арбитражным процессуальным кодексом, межгосударственными соглашениями и международными договорами.

Учредители **Независимого Третейского суда рынка недвижимости и Оценки** (далее Третейский суд):

– Московская Ассоциация Риэлтеров;

– Российская Гильдия Риэлтеров;

– Московская Гильдия Риэлтеров;

– Российское Общество Оценщиков.

Дата регистрации **Третейского суда** в Московском Арбитражном суде — 16 апреля 1996г.

Местонахождение Третейского суда и место проведения его заседаний : г.Москва, Варварка, д.14, офис 201, тел./факс 298-49-82.

Председатель Третейского суда — Радченко Ирина Станиславовна, Генеральный директор Агентства недвижимости "Лаурел"; Ответственный секретарь — Демченко Елена Геннадьевна, юрист.

Третейские судьи — известные адвокаты и юристы, руководители солидных риэлторских компаний.

Третейский суд остается открытым для всех участников рынка недвижимости и разрешает споры, которые вытекают из договорных и других гражданско-правовых отношений с участием российских и иностранных предприятий, объединений и организаций независимо от формы собственности, а также граждан.

Третейский суд действует на основании Положения и Регламента о деятельности Независимого

мого Третейского суда участников рынка недвижимости и Оценки.

ВНИМАНИЕ. Статья 13 Закона “Об оценочной деятельности в РФ” гласит:

“В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной под-

ведомственностью, **третейским судом** по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, **третейский суд** вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.”

Российское общество оценщиков рекомендует всем членам РОО при заключении договоров по оценке включать в договор третейскую оговорку следующего содержания:

“Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами в Независимом Третейском суде рынка Недвижимости и Оценки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации”.

НЕЗАВИСИМЫЙ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ СОГЛАШЕНИЕ

Московская Ассоциация Риэлтеров, в лице Президента Сергея Ивановича Багаева, Российская Гильдия Риэлтеров, в лице Президента Андрея Федоровича Гусева, Московская Гильдия Риэлтеров, в лице Председателя Правления Валентина Васильевича Деревянченко,

Российское Общество Оценщиков, в лице Президента Игоря Львовича Артеменкова, именуемые в дальнейшем Сторонами, с целью обеспечения цивилизованных отношений на рынке недвижимости и оценки, придавая большое значение защите интересов участников рынка недвижимости и оценки, соглашаются о нижеследующем:

1. Независимый Третейский суд рынка недвижимости и оценки, являющийся постоянно действующим третейским судом, разрешает споры, которые вытекают из договорных и других гражданско-правовых отношений с участием российских и иностранных предприятий, объединений и организаций независимо от формы собственности, а также граждан, являющихся предпринимателями согласно государственной регистрации.

2. Интересам каждой из сторон соответствует осуществление легитимного процесса урегулирования взаимоотношений в сфере экономических споров, подведомственных арбитражным судам.

3. Третейское разбирательство спора призвано обеспечить:

- защиту охраняемых законом прав и интересов Сторон;
- быстроту и экономичность процедуры разрешения спора;
- сохранение и дальнейшее упрочение деловых, партнерских отношений спорящих Сторон, несмотря на имеющиеся между ними разногласия.

4. На основании вышеизложенного при взаимовыгодном объединении усилий Стороны совместно действуют для достижения поставленной цели.

5. Настоящее Соглашение открыто для присоединения других организаций и фирм, разделяющих его положения.

Московская Ассоциация Риэлтеров
С.М. Багаев

Российская Гильдия Риэлтеров
А.Ф. Гусев

Московская Гильдия Риэлтеров
В.В. Деревянченко

Российское Общество Оценщиков
И.С. Артеменков

КОММЕНТАРИИ ВЕДУЩЕГО СПЕЦИАЛИСТА МИНФИНА РФ Е.А.РУСАКОВОЙ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 24 ИЮНЯ 1998г. №627 “ОБ УТОЧНЕНИИ ПОРЯДКА РАСЧЕТА АМОРТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ И ПЕРЕОЦЕНКЕ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ”

Правительством Российской Федерации, как известно, принято постановление от 24 июня 1998г. №627 “Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и переоценке основных фондов”.

Целью переоценки является определение реальной стоимости основных фондов (средств) и дальнейшее совершенствование амортизационной политики.

Начиная с 1994г., организациям было предоставлено право проведения переоценки основных фондов (средств) не только с применением коэффициентов, но и путем прямого пересчета балансовой стоимости основных фондов (средств) по реально сложившейся рыночной цене. Указанный метод дает возможность наиболее точно определить полную восстановительную стоимость основных фондов (средств).

Переоценка с применением индексов изменения стоимости, разрабатываемых Госкомстатом России, рассчитана в основном на дооценку (исключением являлась переоценка по состоянию на 1 января 1997г.), что в значительной степени в некоторых случаях привело к завышению полной восстановительной стоимости основных фондов (средств), а следовательно, завышению амортизационных отчислений и искажению налогооблагаемой базы, поэтому и принято решение о проведении очередной переоценки.

Как следует из вышеупомянутого постановления Правительства Российской Федерации, предусматривается проведение переоценки основных фондов (средств) в течение 1998г. по состоянию на 1 января 1998г. и только путем прямого пересчета стоимости отдельных объектов основных фондов (средств) в случаях, если балансовая стоимость объектов основных

фондов (средств) превышает текущие рыночные цены, по документально подтвержденным рыночным ценам на них, сложившимся на 1 января 1998г.

Постановлением Правительства Российской Федерации предусматривается вариант оценки отдельных объектов основных фондов (средств) по балансовой стоимости, по которой указанные объекты учитывались в бухгалтерском учете по состоянию на 31 декабря 1995г., в том случае, если организация не имеет возможности документально подтвердить рыночную цену в связи с отсутствием таких объектов или их аналогов на рынке. В связи с предоставленным правом организация может аннулировать результаты переоценок указанных объектов по состоянию на 1 января 1996 и 1997гг.

В приведенном постановлении Правительства Российской Федерации не расшифровываются основные фонды (средства), которые могут быть подвергнуты переоценке, в этом случае следует обратиться к предыдущему постановлению Правительства Российской Федерации от 7 декабря 1996г. №1442, которым предусматривалась переоценка объектов основных фондов (средств), находящихся в собственности организации, их хозяйственном ведении, оперативном управлении и долгосрочной аренде с правом выкупа.

Механизм подтверждения рыночной цены был изложен неоднократно в нормативных документах Министерства финансов Российской Федерации, а при переоценке основных фондов (средств) по состоянию на 1 января 1997г. — в Порядке проведения переоценки основных фондов (средств) по состоянию на 1 января 1997г., утвержденном

Госкомстатом России, Минэкономики России и Минфином России от 18 февраля 1997г. № ВД-1-24\336.

В качестве подтверждения рыночной цены по состоянию на 1 января 1998г. могут быть использованы: данные о ценах на аналогичную продукцию, полученные в письменной форме от организаций-изготовителей; сведения об уровне цен, имеющих у органов государственной статистики, торговых инспекций и организаций; сведения об уровне цен, опубликованные в средствах массовой информации и специальной литературе; экспертные заключения о стоимости объектов основных фондов (средств).

Вышеприведенное постановление Правительства Российской Федерации предусматривает уценку объектов основных фондов (средств), что напрямую связано с отражением результатов уценки в бухгалтерском учете. Результаты переоценки отдельных объектов основных фондов (средств) отражаются начиная с квартала, который следует за кварталом, в котором завершена их переоценка. Следовательно, если организация произвела переоценку по состоянию на 1 января 1998г. в течение третьего квартала, то она имеет возможность отразить результаты уценки объектов основных средств в IV квартале 1998г., которые будут учтены и при расчете амортизационных отчислений и налога на имущество.

Порядок отражения результатов переоценки основных фондов (средств) изложен в Порядке проведения переоценки основных фондов (средств) по состоянию на 1 января 1997г., поэтому он автоматически распространяется на отражение уценки отдельных объектов. Напомню, что уценка

объекта найдет отражение в бухгалтерском учете по дебету счета 87 “Добавочный капитал” и кредиту счета 02 “Износ основных средств”. Не следует забывать и о том, что при оценке отдельных объектов по рыночной стоимости следует и пересчитать сумму, числящуюся на счете 02 “Износ основных средств”. При этом сумма, числящаяся на указанном счете, подлежит пересчету по коэффициенту, который определяется соотношением рыночной цены к балансовой стоимости объекта по состоянию на 1 января 1998г.

Например, в организации по состоянию на 1 января 1998г. числился объект балансовой стоимостью 50 тыс.руб., сумма начисленной амортизации — 20 тыс.руб., имеется подтверждение рыночной цены по состоянию на 1 января 1998г. — 20 тыс.руб., переоценка произведена в третьем квартале, следовательно, в бухгалтерском учете может быть произведена запись по дебету счета 87 “Добавочный капитал” и кредиту счета 01 “Основные средства” в сумме 30 тыс.руб.

Коэффициент пересчета в данном случае составит 0,4 (20 тыс.руб./50 тыс.руб.), а сумма пересчитанного износа — 8 тыс.руб.

Разница между суммой, числящейся в бухгалтерском учете амортизации по состоянию на 1 января 1998 г., и суммой пере-

считанной амортизации составляет 12 тыс.руб., что и должно быть отражено в бухгалтерском учете записью по дебету счета 02 “Износ основных средств” и кредиту счета 87 “Добавочный капитал”.

Результаты уценки основных средств, проведенной в результате переоценки, отражаются в бухгалтерском балансе организации в зависимости от того, когда проводилась переоценка. Как правило, изменяется вступительное сальдо актива бухгалтерского баланса в графе “На начало года” (строки 120 и 122) и строка 420 пассива бухгалтерского баланса.

При отражении в бухгалтерском учете и отчетности результатов переоценки объектов основных фондов (средств) следует исходить из того положения, что уценка объекта может быть произведена в пределах имеющихся сумм на счете 87 “Добавочный капитал”. Если организация не имеет соответствующих сумм на указанном счете, то и уценку производить не следует.

Что касается уточнения порядка расчета амортизационных отчислений, то здесь уместно напомнить постановление Правительства Российской Федерации от 19 августа 1994г. №967 “Об использовании механизма ускоренной амортизации и переоценке основных фондов”. Абзацем четвертым пункта четвертого

указанного постановления организациям всех форм собственности предоставлялось право применять, начиная с 1 июля 1994г., понижающие коэффициенты к амортизационным отчислениям в размере до 0,5 в случаях, когда финансово-экономические показатели организаций после переоценки основных средств существенно ухудшаются.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 1998г. №627 вышеприведенное право утратило силу. Вместо этого введен пункт, касающийся предоставления права организациям независимо от организационно-правовой формы применять, начиная с 1 октября 1998 г., понижающие коэффициенты к действующим нормам амортизационных отчислений. К сожалению размер понижающих коэффициентов постановлением не определен.

В настоящее время действующими нормами амортизационных отчислений следует считать единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов (средств) народного хозяйства СССР, утвержденные постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990г. №1072.

*Ведущий специалист
Минфина РФ*

Е.А. Русакова

СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В РАМКАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА “ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ”

Страхование гражданской ответственности оценщиков, ставшее обязательным условием осуществления оценочной деятельности с принятием Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, представляет собой отношения по защите имущественных интересов юридических и физических лиц при на-

ступлении определенных событий: возникшей по закону обязанности оценщика возместить вред, причиненный имущественным интересам третьих лиц (клиентов оценщика) в результате его деятельности по оценке имущества и имущественных прав (в соответствии со Статьей 5 Закона “Об оценочной деятельности”).

Субъектами страхования в рамках Закона выступают:

1. *Страхователи* — юридические и физические лица, деятельность которых регулируется Федеральным законом “Об оценочной деятельности” (оценщики), заключившие договор страхования своей гражданской ответственности в связи с оценочной деятельностью:

– юридические лица независимо от их организационно-правовой формы;

– дееспособные физические лица — индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (прошедшие государственную регистрацию на право проведения индивидуальной трудовой деятельности).

2. *Страховщик* — страховая компания, имеющая лицензию Министерства Финансов РФ на страховании гражданской ответственности оценщиков и заключившая договор страхования ответственности со Страхователем.

3. *Третьи лица (выгодоприобретатели)* — потребители услуг оценщика, которым может быть причинен вред в результате проведения последним оценочной деятельности. Такой вред должен выражаться в виде имущественного ущерба.

4. *Застрахованные лица* — третьи лица, в пользу которых заключен договор страхования. Здесь необходимо некоторое пояснение. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ Страхователи вправе заключать договоры о страховании третьих лиц в пользу последних, если эти лица по закону могут нести индивидуальную ответственность в отношении своей деятельности Оценщика по искам Третьих лиц. Застрахованными могут быть как физические, так и юридические лица. Если Застрахованные лица не указаны в договоре, считается застрахованным риск ответственности самого Страхователя.

Объектом страхования по данному виду являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Застрахованного по договору лица, связанные с возмещением причиненных им в результате проведения оценочной деятельности убытков третьим лицам. Страховое возмещение выплачивается пострадавшему лицу (клиенту оценщика) при наступлении *страхового случая* — установления обязанности Страхователя в силу гражданского законодательства РФ возместить такие убытки.

Причиной возникновения подобных убытков может быть непреднамеренная небрежность (ошибка, упущение) в процессе оценки, приведшая к искажению результатов оценки, либо непреднамеренная утрата и порча иму-

щества (документов, материалов и т.п.), утрата имущественных прав во время выполнения оценщиком работ по оценке.

Когда идет речь о наличии у оценщика договора страхования ответственности, в первую очередь возникает вопрос о сумме, на которую эта ответственность застрахована, или *Лимитах ответственности*. Лимит ответственности Страховщика — это сумма, в пределах которой он возмещает причиненные оценщиком убытки Третьим лицам, обычно в течение года (годовой лимит ответственности), либо по конкретному договору об оценке (лимит ответственности по конкретному договору). Законодатель не установил минимальных сумм лимита, что часто вводит в заблуждение оценщиков. По правилам страхования Ингосстраха лимиты ответственности определяются сторонами по их усмотрению на основе достигнутой договоренности. При этом они должны обеспечивать достаточное страховое покрытие на случай убытка.

Второй вопрос, который, как правило, возникает у оценщика при заключении им договора страхования — “стоимость полиса”, или сумма страховой премии. Страховая премия рассчитывается, как правило, в процентах от общего лимита ответственности либо годового оборота Страхователя. Этот процент называется страховым тарифом и рассчитывается на основе статистических данных об убыточности данного вида страхования за ряд лет. Размеры страхового тарифа должны быть достаточными для формирования Страховщиком страховых резервов, из которых и выплачивается впоследствии страховое возмещение.

Страховая премия рассчитывается индивидуально для каждого Страхователя на основе данных, указанных им в Заявлении-вопроснике. Она зависит от стажа работы, уровня профессиональной подготовки сотрудников Страхователя, системы контроля за качеством выполняемых работ внутри компании и других данных.

Часто возникает вопрос о форме договора страхования. В соответствии с п. 2 статьи 940 Гражданского Кодекса РФ договор страхования может быть заключен либо составлением одного

документа, либо вручения Страховщиком Страхователю на основе его письменного или устного заявления страхового полиса, подписанного Страховщиком. Согласно разъяснением Департамента страхового надзора Министерства Финансов РФ, страховой полис с ссылкой на правила страхования и с приложением этих правил является договором страхования.

Другой вопрос, не менее часто возникающий у страхователей, это правила, на которых могут заключаться договора страхования в соответствии с требованиями Закона “Об оценочной деятельности”. Страховые компании могут предложить Вам две разновидности условий страхования: профессиональной ответственности оценщиков и гражданской ответственности оценщиков. По первым правилам могут заключать договоры только физические лица, по вторым — и физические, и юридические лица (что указано в тексте правил).

В заключение хотелось бы дать несколько рекомендаций, на что следует обратить внимание при выборе страховой компании. Первое и, конечно, основное, это наличие лицензии Министерства Финансов на осуществление данного вида страхования. Второе — не менее важное — платежеспособность страховой компании. Целесообразно поинтересоваться размером собственных средств, уставного капитала, размером страховых резервов и структурой их размещения.

Более подробные консультации можно получить у специалистов Отдела страхования ответственности предприятий ОСАО “Ингосстрах” по телефону 959-43-27. Наш факс: 230-36-88; e-mail: tlavrova@ingos.msk.ru. Адрес: Москва, ул. Б.Полянка, дом 23, строение 3.

Перечень рекомендуемых РОО страховых компаний, имеющих лицензию на страхование гражданской (профессиональной) ответственности оценщиков:

- ОАО «Ингосстрах»
- ЗАО «Информстрах»
- «Восточно-европейское страховое агентство»
- ОАО «Военно-страховая компания»
- ООО «ВОТЕК»
- ООО «Частный дом»

РАЗЪЯСНЕНИЕ ДЕПАРТАМЕНТА СТРАХОВОГО НАДЗОРА
МИНФИНА РФ ОТ 23 ОКТЯБРЯ 1997 ГОДА №24–1105**ОБ УПОРЯДОЧЕНИИ ПРОВЕДЕНИЯ СТРАХОВАНИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ РАБОТНИКОВ**

В связи с поступающими запросами и в целях упорядочения проведения страхования профессиональной ответственности отдельных категорий работников Департамент страхового надзора Министерства финансов Российской Федерации разъясняет.

В соответствии с п.13 Классификации по видам страховой деятельности (Приложение №2 Условий лицензирования страховой деятельности на территории Российской Федерации, утвержденных приказом Росстрахнадзора от 19.05.94г. №02-02/08) объектом страхования профессиональной ответственности являются имущественные интересы застрахованного лица, связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном законодательством, возместить ущерб,

причиненный третьим лицам, в связи с осуществлением застрахованным профессиональной деятельности.

На основании правил страхования профессиональной ответственности может быть застрахована только ответственность физического лица, занимающегося нотариальной, врачебной или иной деятельностью на профессиональной основе в качестве индивидуального частного предпринимателя.

Юридическое лицо страховать свою профессиональную ответственность не может, так как не обладает профессией. Вместе с тем в соответствии со ст.1068 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный работником юридического лица при исполнении

трудовых (служебных, должностных) обязанностей, возмещает юридическое лицо. Исходя из этого юридическое лицо вправе застраховать свою гражданскую ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный его работниками при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей. Данный вид страхования в соответствии с Классификацией относится к страхованию иных видов ответственности (п.15).

При представлении на лицензирование правил страхования, предусматривающих ответственность как физического, так и юридического лица (комбинированный вид), лицензия выдается на страхование профессиональной ответственности.

АККРЕДИТАЦИЯ ОЦЕНОЧНЫХ ФИРМ

Аккредитация оценочных фирм при МРО РОО является формой объединения и сотрудничества.

Программа сотрудничества предусматривает:

- сертификацию оценщиков;
- сертификацию оценочных фирм по системе РОО;
- евросертификацию;
- участие в тендерах, региональных программах;
- создание единой информационной базы данных;
- распределение заказов;
- стажировку;

– разработку общих подходов к обслуживанию заказчиков;

– создание системы сотрудничества со специалистами смежных профессий финансового рынка.

Аккредитованным фирмам предоставляются льготы:

- при размещении в Реестре РОО;
- при сертификации оценщиков и оценочных фирм;
- по страхованию;
- при пользовании информационными базами данных;
- при подготовке к лицензированию.

СПИСОК ФИРМ, ПРОШЕДШИХ АККРЕДИТАЦИЮ ПРИ МРО РОО:

ООО "Бизнес-эксперт & Ко"
 ООО "Департамент профессиональной оценки"
 ООО "Центр оценки и экспертизы"
 ТОО "Руссаудит Дорнхоф Евсеев и партнеры"
 ООО "Бизнес-эксперт Лтд"
 ЗАО "Интерконт"
 ЗАО "Кредит-центр"
 ООО "Специализированная фирма "Оценка"
 ЗАО "Координационный совет по муниципальным бумагам"
 ООО "АлиСАН"
 ООО "ОК Баланс"
 ООО "Этико"
 ТОО "Тэта"
 ЗАО "Роспромэкспертиза"
 ООО "Анатексис"

ООО "Рио и Ун"
 ООО "ПрайсИнформ"
 ООО "Аист"
 ООО "Центр содействия предприятиям"
 ООО "К.О.М.И.Т - Инвест"
 ООО "Государственные ценные бумаги"
 ЗАО "Инконсульт"
 ЗАО "РосЭко"
 ЗАО "Международный центр оценки"
 ЗАО "НПО-Эксперт"
 ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз"
 ООО "Ад хоК"
 ООО "Центр ВЛ"
 ООО "Бюро финансовых консультаций и оценки"

ВАЖНЕЙШИЕ СОБЫТИЯ СЕНТЯБРЯ-ОКТАБРЯ

- 14-15.09** в Минске, столице Республике Беларусь, находилась с официальным визитом делегация Удмуртской Республики Российской Федерации во главе с Председателем Госсовета республики А.А.Волковым. В состав делегации кроме официальных представителей, входили руководители крупнейших предприятий и организаций Удмуртии. 14 сентября состоялась встреча официальной части делегации с Президентом Республики Беларусь А.Г.Лукашенко. 15 сентября после подписания Договора о сотрудничестве главами Республик, в рамках его развития членами делегаций — Белорусским обществом оценщиков и Удмуртской оценочной компанией был также подписан Договор о сотрудничестве в области независимой оценочной деятельности.
- 08.98** В журнале "Стандарты и качество" опубликована статья экспертов РОО В.В. Курицыной и В.А. Шакина "Стандартизация и сертификация оценочной деятельности".

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ "ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ" №3'98

- С.В. Грибовский.** Концепция учета моделей амортизации основных фондов предприятий при оценке их рыночной стоимости
- Ю.А. Руднев, Э.Б. Саприцкий.** Модели оптимизации амортизационной политики предприятий и оценка имущества
- Е.П. Ушаков.** Массовая оценка недвижимости в налогообложении
- Е.В. Яворский.** Метод сокращения ошибки финансовых расчетов в условиях высокой инфляции
- А.М. Иванов, И.В. Маркин, А.Г. Перевозчиков.** Доходный подход для определения стоимости пакетов акций (долей) акционерных обществ различного типа⁴⁰
- О.В. Новосельцев.** Метод расчета ставки роялти при оценке упущенной выгоды и ущерба от нарушения прав интеллектуальной собственности
- Б.Б. Леонтьев.** Методология и параметры оценки нематериальных активов в Российской Федерации
- Н. Орлова.** Развитие системы нематериальных активов в Российской Федерации

Журнал можно приобрести в Исполнительной дирекции Российского общества оценщиков. Стоимость экземпляра 40 рублей (НДС не облагается), для членов РОО — 34 рубля (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 1997 год				
№ №	1	2	3	4
в количестве				

Журнал "Вопросы оценки" за 1998 год				
№ №	1	2	3	4
в количестве				

Копия платежного поручения прилагается.

Дата

Подпись

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

КАФЕДРА “ЭКОНОМИКА И МЕНЕДЖМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ”

МЕЖОТРАСЛЕВОЙ ИНСТИТУТ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ при СПбГТУ

Кафедра “Экономика и менеджмент недвижимости” Санкт-Петербургского государственного технического университета совместно с Межотраслевым институтом повышения квалификации при СПбГТУ предлагает Вашему вниманию систему подготовки профессионалов высшего уровня, обеспечивающую нашим выпускникам уверенное положение на конкурентном рынке интеллектуально богатых услуг по оценке активов, бизнеса и инвестиций, а также по управлению эксплуатацией, развитием и обращением недвижимости. Система предусматривает модульное освоение ключевых разделов, позволяющее небольшими средствами осваивать любое из поименованных направлений в качестве второго (дополнительного) направления профессиональной деятельности — с последовательным повышением уровня квалификации, включая получение второго высшего экономического образования (с дипломом специалиста или магист-

ра) и обучение в аспирантуре с защитой диссертации.

Кафедра обладает уникальным багажом методических материалов, оригинальных программных средств, образцов практических работ оценщиков и управляющих, а также коллективом профессионалов, практикующих и ведущих научную работу в этих сферах. Отметим, что за последние полгода усилиями наших профессионалов решены многие проблемы теории и практики оценки и управления объектами и проектами, в том числе проблемы учета налогообложения, анализа и учета рисков, расчета норм отдачи и норм дисконта, учета и расчета прибыли предпринимателя, определения ставок арендной платы, оценки земли и незавершенных объектов, инвестиционного проектирования.

Вся программа подготовки строится на широком применении компьютерных технологий, что позволяет нам существенно увеличить объем и уровень освоения

программы обучения, а также развить систему экстерната и дистанционного обучения. В стоимость любой формы обучения включаются программные средства, радикально увеличивающие производительность труда и сложность решаемых задач. Наши выпускники получают льготы на приобретение приложений по базам данных, сложных прикладных программ, электронного научного журнала “Проблемы недвижимости” с приложениями, выпускаемого Клубом профессионалов рынка недвижимости.

Приглашая Вас к сотрудничеству, мы предусматриваем, что при продолжении обучения по нашим программам переподготовки и второго высшего образования будут перезачтены все экзамены, сданные Вами в Академии оценки.

*Заведующий кафедрой
“Экономика и менеджмент
недвижимости” СПбГТУ,
проф., д.т.н. Е.С.Озеров*

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

КАФЕДРА “ЭКОНОМИКА И МЕНЕДЖМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ”

МЕЖОТРАСЛЕВОЙ ИНСТИТУТ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ при СПбГТУ

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

I. Программы (второго) высшего образования по специальности “Экономика и менеджмент недвижимости” со специализациями: управление недвижимостью; оценка недвижимости.

II. Магистерские программы по направлению “Менеджмент” (с присвоением ученой степени магистра)

2.1. Управление проектами развития и обращения недвижимости (специализации: управление корпоративной недвижимостью; управление проектами развития недвижимости и территорий; управление коммерческими проектами обращения недвижимости);

2.2. Экономическая оценка активов, бизнеса и инвестиций (специализации: оценка имущества и прав собственности; оценка бизнеса; оценка эффективности инвестиций).

III. Программы профессиональной переподготовки специалистов по направлениям (диплом о переподготовке с правом работы по специальности)¹.

3.1. Оценка активов, бизнеса и инвестиций (специализации: оценка недвижимости; оценка машин, оборудования и транспортных средств);

3.2. Управление эксплуатацией, развитием и обращением недвижимости (специализации: управление недвижимостью; развитие недвижимости и территорий; операции с недвижимостью);

ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММ ВТОРОГО ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ И ПЕРЕПОДГОТОВКИ В 1998/99 УЧЕБНОМ ГОДУ.

1. ПРОГРАММЫ ВТОРОГО ВЫСШЕГО СПЕЦИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И МАГИСТЕРСКИЕ ПРОГРАММЫ

1.1. Очная вечерняя подготовка (с самостоятельной проработкой части программы и выполнением курсовых работ) — прием заявлений с 01.09.98, начало занятий с 01.10.98, и с 01.02.99; занятия три раза в неделю: вторник, четверг — по 4 часа, суббота — 8 часов, всего с экзаменами по дисциплинам, подготовкой и защитой дипломной или магистерской работы — 25 месяцев).

1.2. Очно-заочная подготовка с тремя двухнедельными очными сессиями, с самостоятельной работой над основным объемом теории и выполнение квалификационных работ (включая дипломную и магистерскую); прием заявлений — в течение учебного года, начало занятий — по расписанию очных сессий в сроки, выбранные учащимся (график см. ниже), продолжительность обучения — до 30 месяцев.

1.3. Подготовка экстерном с самостоятельным освоением всей программы, с коллективными или индивидуальными консультациями по избранным (наиболее сложным) разделам: очно — по субботам (4 часа), или дистанционно: по электронной почте по мере возникновения вопросов, а также — по желанию на занятиях очных сессий (п.1.2) — по расписанию в сроки, выбранные учащимся (график см. ниже); прием заявлений и занятия — в течение учебного года, продолжительность обучения — до 30 месяцев.

2. ПРОГРАММЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ СПЕЦИАЛИСТОВ

2.1. Очно-заочная подготовка — по п. 1.2 со сроком обучения до 18 месяцев,

2.2. Подготовка экстерном — по п. 1.3 со сроком обучения до 20 месяцев,

ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ КУРСОВ ОЧНЫХ СЕССИЙ

НАПРАВЛЕНИЕ “ОЦЕНКА АКТИВОВ, БИЗНЕСА И ИНВЕСТИЦИЙ”

Курс 100	Оценка рыночной стоимости недвижимости	19-30.10; 14-25.12.98
Курс 120	Оценка машин, оборудования и транспортных средств	23.11-05.12.98
Курс 130	Оценка интеллектуальной собственности	07.12-19.12.98
Курс 200	Углубленные методы и практика оценки недвижимости	09.11-20.11.98
Курс 220	Углубленные методы и практика оценки активов	11.01-23.01.99
Курс 300	Оценка бизнеса и инвестиций	23.11-05.12.98

НАПРАВЛЕНИЕ “УПРАВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ, РАЗВИТИЕМ И ОБРАЩЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ”

Курс 011	Основы управления объектом недвижимости	02-13.11,07-18.12.98
Курс 012	Управление проектами обращения недвижимости	16.11-27.11.98
Курс 021	Управление доходностью объектов недвижимости	30.11-11.12.98
Курс 031	Управление проектами развития комплексов объектов недвижимости и территорий	12.10-23.10.98

Примечание. Во время очных сессий (курсов в таблицах) осваиваются ключевые разделы всех дисциплин полной программы и самостоятельное освоение остальных разделов по выдаваемым методическим материалам - с консультациями во время очных сессий или заочно.

Стоимость обучения по программе второго высшего образования \$4800 (экстерном — \$2920), по программе переподготовки в очно-заочном режиме — \$2890 (экстерном \$1980), по программе любого из очных курсов: 100, 120, 130, 011, 012 — \$990, по любому из курсов 200, 220, 021, 300 и 031 — \$950 (все в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ на дату перечисления средств, но не более 9,33 руб./\$). Для членов РОО — скидка 10%, для слушателей, прошедших подготовку по курсу 100 обучение по программам курсов 120 и 130 — со скидкой 40%, для прошедших подготовку по курсу 200 обучение по курсу 220 — со скидкой 30%. В стоимость включены методические материалы, программные средства, образцы отчетов и проектов, консультации и защита выпускных и дипломной работ.

Руководитель программ - заведующий кафедрой “Экономика и менеджмент недвижимости”

СПбГТУ профессор Е.С.Озеров

ТЕЛ.: (812) 534-84-04, 534-03-63, 534-80-68, ФАКС: 534-84-11.