



РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 7-8 (62)
ИЮЛЬ-АВГУСТ 2001

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ



Член Торгово-
промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного
Комитета по стандартам
оценки (IVSC)



Член Международной
федерации участников рынка
недвижимости (FIABCI)



Член Европейской
группы ассоциаций
оценщиков (TEGOVA)

В номере:

- 2** II Региональная научно-практическая конференция оценщиков Юга России
- 3** Совет региональных представителей РОО
- 4** Информация о лицензировании

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 6 июля 2001г. №519

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьями 19 и 20 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
2. Возложить на Министерство имущественных отношений Российской Федерации разработку и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности применительно к различным объектам оценки (по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими регулирование в соответствующей сфере деятельности), видам стоимости объекта оценки, проведению оценки, а также экспертизы отчетов об оценке.

*Председатель Правительства Российской Федерации
М. Касьянов*

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ СУБЪЕКТАМИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 6 ИЮЛЯ 2001г. №519, СООТВЕТСТВУЮТ ПРОЕКТАМ СТАНДАРТОВ, ОПУБЛИКОВАННЫМ В БЮЛЛЕТЕНЕ “РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК” №5-6 2001г. ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ НЕСУЩЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ПП. 12, 14, 20:

12. Экспертиза отчета об оценке — совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

14. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

При заключении договора об оценке оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оце-

ВНИМАНИЕ!

**С 1 сентября 2001г.
изменились банковские
реквизиты РОО :**

ИНН 7708022445
р/с 40703810038070101004
в **Стромынском
ОСБ 5281**
к/с 30101810400000000225
Сбербанк России г. Москва
БИК 044525225
ОКОНХ 98400
ОКПО 00044279

ночной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

20. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в

отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением

оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ РОО НА IV КВАРТАЛ 2001г.

25–26 октября 2001 г.

СЕМИНАР “СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ И РОССИЙСКАЯ ПРАКТИКА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ”, г. Москва

15–16 ноября 2001 г.

СЕМИНАР “СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ И РОССИЙСКАЯ ПРАКТИКА ОЦЕНКИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ”, г. Москва

6 декабря 2001 г.

IV КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ РОССИИ, г. Москва

7 декабря 2001 г.

ОТЧЕТНО-ВЫБОРНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ РОО, г. Москва

Более подробная информация будет размещена на сайте РОО.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ II РЕГИОНАЛЬНАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮГА РОССИИ

8 октября 2001г.

Место проведения: г.Сочи, санаторий им С. Орджоникидзе, конференц-зал

Заезд участников: 7 октября

Проживание: санаторий им С. Орджоникидзе

Стоимость проживания (включает трехразовое питание):

одноместный номер — 669 руб./сут.

место в двухместном номере — 592 руб./сут.

Начало регистрации: 9.00

Начало работы: 10.00

В числе обсуждаемых на Конференции тем:

- Правовые аспекты взаимодействия государства и субъектов оценочной деятельности
Докладчик — начальник отдела лицензирования управления оценки Министерства имущественных отношений РФ Верховина А.В.

Состав обсуждаемых тем будет дополнен позднее.

Регистрационный сбор: 3500 руб. (НДС 20% в том числе)

Регистрационный сбор для членов РОО: 2600 руб. (НДС 20% в том числе)

Регистрационный сбор включает информационный CD сборник «Золотой диск РОО – 2001», тезисы докладов и другие информационные материалы.

Проживание оплачивается участниками отдельно за наличный расчет при размещении.

По окончании Конференции 8 октября состоится банкет.

Стоимость участия в банкете: 1600 руб. Скидки не предоставляются.

Тезисы докладов отправляйте в Исполнительную дирекцию РОО только по E-mail: pr@mrsa.dol.ru до 28.09.01г.

Для докладчиков, приславших тезисы выступлений до 21.09.01г., регистрационный сбор составляет 1750 руб. (НДС 20% в том числе). Скидка предоставляется только одному основному докладчику, для содокладчиков скидка не предоставляется.

СОВЕТ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

9 октября 2001 г.

Место проведения: г. Сочи, санаторий им. С. Орджоникидзе.

Время проведения: 10.00 – 13.00, начало регистрации: 9.00

Обсуждаемые вопросы:

- совершенствование структуры РОО, реорганизация работы РОО и региональных отделений;
- внесение изменений и дополнений в Устав РОО;
- подготовка к отчетно-выборной конференции РОО;
- выборы 1/3 Правления РОО.

Проживание оплачивается участниками за наличный расчет при размещении.

СЕМИНАР СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА И РОССИЙСКАЯ ПРАКТИКА

9–10 октября 2001г.

Место проведения: г. Сочи, санаторий им. С. Орджоникидзе

Стоимость участия: 2000 руб., для членов РОО — 1500 руб.

Участникам II Региональной конференции предоставляется дополнительная скидка 20%.

Оплата осуществляется на расчетный счет РОО или наличными при регистрации.

Проводят семинар:

Петренко Л.И., начальник отдела оценки бизнеса и ценных бумаг ЗАО «Международный центр оценки», Москва;

Синогейкина Е.Г., кафедра «Оценочная деятельность и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ,

Ткачук А.Ю., генеральный директор компании «К.О.М.И.Т.-Инвест».

Оплата **за участие во II Региональной конференции оценщиков Юга России и семинаре** производится на р/с РОО или наличными при регистрации. При оплате за наличный расчет взимается налог с продаж в размере 5%.

Банковские реквизиты РОО с 1 сентября 2001г.:

ИНН 7708022445

р/с 40703810038070101004 в **Стромынском ОСБ 5281**

к/с 30101810400000000225 Сбербанк России г. Москва

БИК 044525225 ОКОНХ 98400 ОКПО 00044279

Получить дополнительную информацию и заполнить анкету для участия во II Региональной научно-практической конференции оценщиков юга России, Совете региональных представителей Российского общества оценщиков и семинаре можно в Оргкомитете Конференции.

Тел./факс: (095) 267-26-67, 267-56-10, 267-46-02

E-mail: mrsa@dol.ru; info@mrsa.dol.ru <http://www.mrsa.ru>

ВНИМАНИЕ!

По независящим от Оргкомитета обстоятельствам возможны незначительные изменения дат заявленных мероприятий.

За уточнениями просьба обращаться в Исполнительную дирекцию РОО.

ПОСЛЕДНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ИЗ МИНИМУЩЕСТВА РФ

По данным МИО РФ на 22.08.01 г., общее число поступивших в МИО РФ заявлений для получения лицензии на осуществление работ (услуг) в области оценочной деятельности составляет 1532 (из них 1449 заявлений для получения лицензии на оценку бизнеса и 83 прочих). Кроме того, 120 заявлений поступило в территориальные органы.

Общее число принятых решений о выдаче лицензий для заявлений, — 876. Общее число принятых решений о выдаче лицензий территориальными органами — 53; всего выдано 250 лицензий.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ МИНИМУЩЕСТВА РФ ВЕРХОЗИНА А.В. ОТВЕЧАЕТ НА ВОПРОСЫ КОРРЕСПОНДЕНТА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Алена Валерьевна, как проходит процесс получения лицензий?

Для лицензирования оценочной деятельности Минимуществом выделено около 50 субъектов РФ. Реально из 50 субъектов лицензированием занимаются около 20, территориальные органы которых получают заявки и принимают по ним решения. В остальные регионы заявки не поступают. Связано это прежде всего с тем, что соискатели лицензий не имеют соответствующего образования. Мы предполагали, что по август включительно получим от оценщиков примерно 1500 заявок. С сентября ожидаем новую волну, после того как начнется обучение по новым согласованным учебным программам.

Отказов совсем немного, около 2%. Это связано с тем, что документы рассматриваются в течение 30 дней, и недочеты устранялись до вынесения решения о выдаче лицензий.

Отказы возникают в основном из-за непредоставления документов о соответствующем образовании. Это основная причина отказа. Кроме того, некоторые соискатели предоставили неполный пакет документов. Отказы были и потому, что диплом об образовании не был оформлен надлежащим образом.

Какие ошибки лицензиаты допускают чаще всего?

Основная ошибка соискателей заключается в том, что они привыкли считать лицензию на оцен-

ку бизнеса генеральной лицензией. Подавая заявку на лицензию только по оценке бизнеса, они подразумевают, что остальные области оценочной деятельности будут включены в лицензию автоматически. Однако лицензия на оценку бизнеса не дает право оценивать другие объекты оценки. Теперь такие фирмы вынуждены сдавать старую лицензию и оформлять новую на все области деятельности.

Является ли ошибкой то, что реальная программа обучения предусматривает больше часов, чем заявлено при согласовании программ?

Это не ошибка. Реальная программа может иметь дополнительные аудиторные часы. Если в программе по оценке бизнеса менее 800 аудиторных часов (или менее 500 часов для других программ), это будет основанием для отказа выдачи лицензии.

Очень многие соискатели лицензий задают вопрос о необходимости лицензирования оценки ущерба транспортных средств при ДТП. Специалисты этого рынка услуг ранее не задумывались о необходимости лицензирования. Но в связи с тем, что заключение такого специалиста может быть использовано клиентом для целей совершения сделки, рекомендовано все-таки получать лицензию.

К нам поступают вопросы от автоэкспертов, долгое время занимающихся оценкой ущерба транспортных средств. Они в недоумении:

почему они, занимавшиеся этим всю жизнь, должны теперь учиться? Не планирует ли Минимущество пересмотреть этот вопрос?

Меняется жизнь, меняется законодательство. На сегодня законодательством утверждено, что каков бы ни был ваш профессиональный уровень, необходим диплом государственного образца о переподготовке. Если автоэксперты считают себя специалистами, им не составит труда подтвердить свои знания в учебном заведении, получив соответствующие дипломы о переподготовке, как впрочем и специалистам в любых других областях оценки.

В перспективе, возможно, законодательство изменится так, что Минимущество будет аттестовывать специалистов и проверять их квалификацию не только на основании образовательных документов. На сегодняшний день мы доверяем учебным заведениям и соблюдаем требования действующего законодательства.

В отношении деятельности аудиторских компаний. Возможно, будет возникать вопрос, связанный с тем, что новый закон об аудиторской деятельности предусмотрел, что аудиторы вправе заниматься только аудиторской деятельностью как видом предпринимательской деятельности и сопутствующими услугами. Сопутствующей услугой является оценка имущества, из чего можно сделать вывод, что аудиторы вправе получить лицензию только в области оценки не-

движимости, оценки машин, оборудования и транспортных средств и оценки бизнеса. Интеллектуальная собственность не является имуществом, поэтому аудиторские компании с введением Закона об аудиторской деятельности, скорее всего, не смогут получить лицензию на оценку интеллектуальной собственности. Этот вопрос будет еще рассматриваться. Также есть вопросы с иностранными компаниями, которые желают работать на российском рынке оценки. Если иностранная компания в соответствии с Законом об иностранных инвестициях зарегистрировала в России фирму, т.е. создала юридическое лицо, или зарегистрировала филиал, проблем не возникает. Если же фирма зарегистрировала свое представительство на территории Российской Федерации, мы не можем выдать лицензию в связи с тем, что представительство может только представлять интересы иностранной компании, но не может осуществлять предпринимательскую деятельность.

Отмечу также, что практически нет соискателей, подающих заявку только на интеллектуальную собственность. Эта область оценочной деятельности пока что не заполнена.

Как происходит взаимодействие Минимущества с ФКЦБ?

Взаимодействие на сегодня урегулировано. В течение трех дней после поступления к нам материалов мы направляем их в федеральную комиссию по рынку ценных бумаг, они рассматривают документы и в течение следующих десяти дней направляют нам свое заключение. На сегодняшний день в основном принимаются положительные решения. Пока было всего два отрицательных заключения.

Каковы основания ФКЦБ для отказа?

Законодательно основания не прописаны, поэтому комиссия рассматривает каждый конкретный случай, обращая внимание, например, на то, является ли соискатель субъектом правоотношений.

Может ли оценщик одновременно быть сотрудником нескольких фирм?

Такой вопрос, конечно, возникает. Положением о лицензировании установлено, что сотрудник, имеющий соответствующее оценочное образование, должен входить в штат фирмы. Однако возможны вариации. Если специалист одновременно является частным предпринимателем и работает в фирме — юридическом лице, он имеет право получить лицензию как индивидуальный предприниматель и как штатный сотрудник юридического лица. Таким образом, на одного специалиста фактически можно получить две лицензии — на физическое лицо и юридическое лицо. Возможна ситуация, когда специалист имеет в одной фирме постоянное место работы, а в другой фирме является совместителем. В связи с тем, что юридически совмещать можно только две работы, мы не отказываем в выдаче лицензии, когда сотрудник является штатным работником и совместителем. Сегодня в рамках закона нет такого ограничения. Новые изменения в Законе об оценочной деятельности должны будут прекратить эту практику. Документы об образовании работающих *по договору* сотрудников при выдаче лицензий *не рассматриваются*.

Когда можно будет увидеть реестр фирм, получивших лицензии?

В соответствии с законодательством, такой реестр Министерства имущественных отношений ведется. Он называется реестром лицензий. Реестр ведется один, субъекты федерации такой реестр не ведут. Вся информация находится в Министерстве имущественных отношений. Поэтому желающие получить информацию о фирме должны подать запрос в Минимущество, и в течение трех дней они получат выписку из реестра. Стоимость данной выписки об одной фирме в соответствии с постановлением Правительства — 10 руб., деньги перечисляются на тот же счет, что и все иные платежи при рассмотрении заявлений. Соответственно, запрос о десяти

фирмах — 100 руб. Список компаний, получивших лицензии (с указанием города), будет размещен на сайте www.mgi.ru в ближайшее время. Весь реестр публиковаться не будет.

Планируется ли выпустить реестр на бумажном носителе?

Нет, Минимущество пока не планирует издание реестра, так как информация постоянно обновляется.

Что Вы можете сказать о динамике подачи заявлений?

Если в первые дни поступало около 100 заявлений в день, то сейчас около 50. Пик миновал. Решение (положительное или отрицательное) о выдаче лицензии принимается в течение 30 дней с момента подачи заявления, после чего Министерство имущественных отношений направляет уведомление о том, что решение принято. После получения уведомления о положительном решении соискатель должен оплатить лицензионный сбор и предоставить Минимуществу оригинал платежного поручения с сопроводительным письмом. Через три дня выдается лицензия.

Выдаются ли справки о том, что документы приняты на рассмотрение?

Да, если нас об этом спрашивают.

Допустим, у кого-то горят заказы, и он должен хоть что-то предоставить заказчику...

Дело в том, что такая процедура не предусмотрена. Уведомления уже являются подтверждением положительного решения о выдаче лицензии. Только в том случае, если мы переоформляем лицензию, полученную у нас, мы выдаем справку.

Есть ли у Вас какие-нибудь пожелания оценщикам, подающим заявления?

Пожелание одно — правильно оформлять документы! На сайте Министерства размещено информационное письмо, в котором сформулированы требования и подсказки к оформлению. Обязательно

следует проверять соответствие записей в дипломах об образовании записям в перечне образовательных учреждений с утвержденными программами. Если есть несоответствие, следует предупредить об этом учебное заведение. Следует присылать оригинал, а не копию платежного поручения. Индивидуальные предприниматели часто забывают приложить копию паспорта, который является основным документом при заполнении лицензии. У нас работает специальная консультационная группа, в которой можно получить всю интересующую вас информацию.

Верхозина Алена Валерьевна окончила Свердловский юридический институт, имеет второе высшее образование по специальности «Управление недвижимостью», полученное в Высшей школе приватизации и предпринимательства, является преподавателем коммерческого права и соискателем ученой степени кандидата юридических наук в Российской академии государственной службы

РЕКОМЕНДАЦИИ РОО СОИСКАТЕЛЯМ ЛИЦЕНЗИЙ

Несмотря на кажущуюся элементарность **выполнения требований по оформлению документов**, изложенных в «Информационном сообщении по отдельным вопросам лицензирования оценочной деятельности» Минимущества и комментариях Исполнительной дирекции в бюллетене «Российский оценщик» №5-6 2001г., некоторыми соискателями лицензий они не выполняются. Напоминаем очевидное:

□ Обязательно проверяйте комплектность и правильность оформления подаваемых документов. Не прикладывайте лишних документов — это тормозит работу отдела лицензирования. Сертификаты прикладывать не надо!

□ Внимательно проверяйте дипломы о профессиональной переподготовке — название программы должно точно соответствовать той формулировке, которую учебный центр согласовал с Минимуществом (см. сайты МИО и РОО).

□ Правильно оформляйте заявление. Указывайте юридический адрес организации в соответствии с записью в уставе. Не забывайте перечислить в заявлении все виды оценочной дея-

тельности, на которые вы хотите оформить лицензию.

□ Если ваша фирма изменила название, адрес и т.п., приложите исправленные версии учредительных документов и устав, а не большой набор многочисленных изменений и дополнений к документу несуществующей фирмы.

□ Записи в приказах о назначении сотрудников на работу должны соответствовать записям в трудовых книжках. Если вы прикладываете документы совместителя, то в его в трудовой книжке обязательно должна быть запись о работе в вашей организации.

□ Присылайте два комплекта документов, подшитых в две папки (толщиной не более двух сантиметров), на корешке которых указано название фирмы-соискателя. Не вкладывайте документы просто в конверт! В отделе лицензирования таких комплектов более тысячи. Сотрудникам отдела лицензирования приходится тратить лишнее время на формирование папок.

□ Убедительная просьба не отвлекать телефонными звонками сотрудников отдела лицензирования МИО РФ от оформления документов. Все решения будут вынесены не раньше и не позже установленных сроков.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОСТОЯЛОСЬ

РАЗМЫШЛЕНИЯ И.Л.АРТЕМЕНКОВА О ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ РЫНКА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

Прошел ровно месяц с начала лицензирования оценочной деятельности. Минимуществом России уже выдано порядка 150 лицензий, о выдаче еще 300 лицензий подписаны распоряжения. Полномочия по выдаче лицензий по трем видам оценочной деятельности (кроме оценки бизнеса) были делегированы Минимуществом примерно в пятьдесят субъектов Российской Федерации, однако на сегодняшний день только два субъекта РФ приступили к выдаче лицензий.

Все задаются вопросами: как отразится лицензирование на рынке оценочных услуг? Поднимет ли оно качество этих услуг?

Как отразится на гонорах оценщиков?

По моему мнению, опирающемуся на непосредственный российский опыт развития рынка оценки и знание ситуации в других странах, лицензирование скорее пойдет во благо развитию данного вида профессиональной деятельности в России.

Многочисленные "крики" лидеров различных "саморегулируемых" организаций о том, что оценщики сами знают, как контролировать рынок, и нечего государственному чиновнику лезть на нашу "профессиональную поляну" — не более чем отражение того факта, что под покровом "саморе-

гулирования" протаскиваются конкретные интересы отдельных оценочных фирм и финансовых групп, стоящих за ними. Основная масса так называемых "саморегулируемых" организаций (различных некоммерческих партнерств, фондов и т.д.) практически прикрывает деятельность коммерческих структур, которые возглавляют руководители данных некоммерческих организаций.

Положительным является также тот факт, что в развитие закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" были приняты единые государственных требований к образовательным программам профессиональной

переподготовки оценщиков, а также Стандарты оценки, обязательные для применения субъектами оценочной деятельности. Все это создало реальную базу для введения соответствующей системы государственного регулирования (лицензирования) оценочной деятельности.

Система лицензирования оценочной деятельности, принятая в развитии положений Федерального закона, является достаточно "мягкой", особенно на фоне положений недавно принятого Государственной Думой "Закона об аудиторской деятельности", который требует наличия не менее пяти профессиональных аудиторов в штате фирмы. Для получения лицензии фирме достаточно иметь в штате всего одного специалиста, получившего соответствующее оценочное образование. Если сотрудник фирмы имеет образование по оценке бизнеса, то фирма получает возможность работать по всем четырем направлениям оценочной деятельности, т.е. имеет "генеральную лицензию". Фактически основные затраты на получение лицензии сводятся к получению профессионального образования в области оценочной деятельности.

Введение лицензирования, без сомнения, упорядочит рынок оценочных услуг. С рынка уйдут те фирмы, для которых оценочная деятельность не являлась основной, например риэлторские фирмы. Им будет выгоднее направлять своих клиентов к профессиональным оценочным фирмам, чем создавать собственные отделы оценки. Рынок станет более прозрачным для потребителя благодаря созданию единого реестра оценщиков, который будет вести Минимущество. Несомненно, оценочные фирмы и оценщики — индивидуальные предприниматели начнут более серьезно относиться к результатам своего труда, так как потенциальная возможность лишиться лицензии будет довлеть над ними. Хорошо известно, что главное в консалтинговом бизнесе — имя фирмы, которое создается годами. Опыт показывает, что бывает достаточно малейшей негативной информации о фирме, чтобы она лишилась важных клиентов. Лишение или приостановление лицензии фирмы, конечно,

приведет к ее фактической ликвидации и потере рынка.

Сбылись ли прогнозы по количеству фирм, работающих на рынке оценочных услуг? По прогнозам РОО предполагалось, что за лицензиями обратятся порядка пяти-семи тысяч оценочных фирм и индивидуальных предпринимателей. Данная цифра базировалась на том факте, что через систему краткосрочного оценочного образования (двухнедельные курсы) прошли более десяти тысяч человек. Однако в связи с тем, что при лицензировании требуется наличие в фирме только одного специалиста с должным образованием (соответствующим Государственным требованиям), а в среднем на оценочной фирме работает 5 оценщиков, количество потенциальных лицензиатов может сократиться до двух тысяч.

Конечно, с началом лицензирования в субъектах федерации лицензии получат оценщики автотранспорта, которых существенно больше, чем оценщиков недвижимости. Тогда количество выданных лицензий, возможно, достигнет десяти тысяч.

Как я уже отметил, лицензирование, конечно, упорядочит рынок. Однако все мы хорошо понимаем, что лицензирование — всего лишь базовый уровень регулирования оценочной деятельности. Будущее, конечно, за профессиональным регулированием оценщиков, объединенных в сильные профессиональные организации.

Лицензирование оценочной деятельности. Международный опыт

В странах с развитой рыночной экономикой обеспечение прав граждан является важнейшей функцией государства. Именно поэтому в этих странах процедура лицензирования широко применяется по отношению к большинству представителей массовых профессий, занятых обслуживанием населения (врачи, адвокаты, архитекторы, брокеры по недвижимости и т.п.). Лицензия является как бы разрешением со стороны государства на занятия данной деятельностью, одновременно являясь и способом обеспечения определенного уровня качества обслуживания граждан.

За рубежом лицензия, как правило, выдается теми или иными органами управления, однако все лицензионные требования, стандарты, связанные с получением лицензии, экзаменационные процедуры разрабатываются и контролируются профессиональными организациями специалистов. Последнее обстоятельство имеет принципиальное значение, ведь институт лицензирования везде возникал эволюционным путем: лицензирование вводилось тогда, когда профессия становилась массовой, развившись в условиях свободной конкуренции, имела в своей основе развитую и доступную систему образования.

С такой специализацией, как оценочная деятельность, дело обстоит сложнее. Необходимо подчеркнуть, что во всем мире, несмотря на существование в разных странах значительного числа оценщиков, оценка не считается массовой специальностью. Более того, эта специализация расценивается как элитарная, так как к услугам оценщиков прибегают в большинстве случаев не граждане, а другие профессионалы — брокеры, работающие с недвижимостью, банковские служащие и т.д. Поэтому исторически сложилось так, что в развитых странах деятельность оценщиков не регламентируется государством. При этом высокий профессиональный уровень тщательно поддерживается профессиональными организациями путем принятия и соблюдения стандартов. Исключение составляют только Италия, Испания и Япония — страны, в которых существует определенное государственное регулирование, а также США, где пять лет назад было введено государственное лицензирование оценщиков недвижимости.

Если говорить об опыте стран с переходной экономикой (бывшие члены СЭВ), то лицензирование оценочной деятельности вводилось в них с целью регулирования и упорядочивания процесса приватизации. Лицензирование было введено в Словении, Польше, Румынии и ряде других стран. Это было связано с тем, что оценщики непосредственно привлекались в процессе приватизации.

В качестве довода в пользу лицензирования оценщиков прихо-

дится слышать такой аргумент, что его введение, как, например, в США — признак прогрессивности. Однако на это можно возразить, что прежде всего необходимо учитывать специфику ситуацию в каждой конкретной стране. Мировой опыт показывает, что лицензирование не противоречит развитию свободного конкурентного рынка только тогда, когда профессия является массовой и есть возможность получения соответствующего образования.

Рассматривая опыт введения лицензирования в США, можно понять причины его введения. До этого “оценщиком” в принципе мог быть кто угодно. Причиной для перехода к государственному лицензированию стало то, что американские фирмы, занимающиеся сбережением средств и кредитованием, понесли огромные финансовые потери (финансовый кризис середины 80-х годов). Во всем обвинили “некомпетентных оценщиков”. Вероятно, среди них были люди и некомпетентные, и нечестные (а может быть, и те и другие вместе), но такие всегда есть и всегда будут не только среди оценщиков, но и в рядах любой другой профессии. В то же время, на сегодняшний день стало очевидно, что оценщиков обвинили в том, в чем они не были виноваты.

Как известно, задача оценщика — определить рыночную стоимость на данный момент. Таким образом, оценщики только высказывают свое суждение о стоимости, но не устанавливают ее. Стоимость устанавливается рынком. Свободный рынок “раскладывает по полочкам” все финансовые аспекты собственности и назначает цены, причем справляется с этим очень хорошо. Со временем стоимость может, конечно, меняться. И тогда, однако, можно сказать, что во всем виноват оценщик.

По всему миру оценщики, практикующие на свободных рынках, выработали близкие процедуры оценки, сходную практику. Обычно оценщиков нанимают опытные и хорошо информированные профессионалы. Они не в состоянии быстро разобраться, какой оценщик знает свое дело, и именно на них ложится ответственность за

выбор грамотного специалиста. Специфика США, более того, заключается в том, что в этой стране чужие деньги через руки оценщиков не проходят. Брокеры, которые лицензируются в США на протяжении нескольких десятилетий, напротив, имеют дело с широкой публикой, и депозиты покупателей находятся у них на руках вплоть до завершения сделки. И они, конечно, контролируются гораздо более жестко, поскольку клиенты хуже информированы, а через руки брокеров проходят деньги клиентов.

Таким образом, введение лицензирования оценочной деятельности в США было во многом связано с непониманием сути профессии. В настоящее время значение профессиональных организаций оценщиков очень велико, они предлагают своим членам высокопрофессиональное образование и открывают возможность практикующим профессионалам влиять на законодательство. Профессиональная ассоциация может защитить своего члена, обвиняемого в каких-то нарушениях, в случае, если результат дела может отразиться на профессии в целом.

Очень важно, что ассоциация может дисциплинировать тех своих членов, образ действия которых не соответствует высоким профессиональным стандартам. Особенно важна также возможность развивать отношения с людьми, занимающимися аналогичным бизнесом в стране и по всему миру.

Введение лицензирования оценочной деятельности в России. Хроника событий

Как известно, в России оценочная деятельность как род деятельности и как профессия переживает период становления. И, тем не менее, в рамках принимаемого законодательства по оценочной деятельности вводится государственное лицензирование.

С самого начала развития профессиональной оценки в России, когда еще только было создано Российское общество оценщиков (май 1993 года), вопрос о лицензировании оценки был поставлен представителями Института экономического развития Мирового

банка на международном семинаре в Санкт-Петербурге. Тогда практически не существовало российской практики оценки недвижимости, отсутствовала система профессиональной подготовки. Позиция Института экономического развития МБРР, поддержанная отдельными представителями Госкомимущества (ГКИ), сводилась к следующему: начать проведение курсов по подготовке оценщиков недвижимости, а их выпускников лицензировать на базе местных комитетов по управлению имуществом (КУГИ). В состав комиссий предполагалось ввести государственных служащих соответствующих комитетов и иностранных оценщиков.

Данная схема была скопирована с опыта Словении и других стран Центральной и Восточной Европы, где она применялась лишь потому, что в процессе приватизации государственной собственности непосредственно использовалась рыночная оценка. Однако в России применение ее не было оправдано, и поэтому предложение Института экономического развития не было поддержано российскими профессионалами по оценке, объединившимися в Российское общество оценщиков.

Основным аргументом против данной схемы была опасность полного подчинения нарождающейся российской оценки государственной бюрократии. Позиция РОО сводилась к следующему: рыночная оценка не была задействована в приватизации, следовательно, нет непосредственной необходимости для государства в немедленном лицензировании таких специалистов. В России на тот момент действительно появился уникальный шанс начать развитие профессии на рыночной, профессиональной основе. Необходимо было выиграть время для того, чтобы подготовить соответствующих специалистов, создать престижную национальную организацию оценщиков и только тогда переходить к лицензированию отдельных видов оценки с участием профессионалов.

На тот момент РОО удалось отстоять рыночную концепцию развития оценки в России, и лицензирование не было введено. Время

доказало правоту позиции РОО в вопросе о лицензировании. Удалось подготовить и сформировать профессиональное сообщество по всей стране и обеспечить престиж и международное признание российских оценщиков-профессионалов.

Однако в развитии оценочной деятельности в России 1995–1998 гг. наметился и ряд негативных моментов. Прежде всего, массовый рост спроса на услуги оценщиков в связи с началом обязательных переоценок. Тысячи "оценщиков", не имеющих ни опыта работы, ни профессиональных знаний, хлынули на рынок с предложением своих услуг. Попытки наладить контроль за такими оценщиками со стороны РОО и Госкомстата не увенчались успехом, так как "бесконтрольность" позволяла зарабатывать огромные деньги на необоснованном занижении стоимости фондов предприятий. А предприятия ради снижения налогов на основные фонды с удовольствием оплачивали такие услуги. Фактически произошло размывание рынка оценочных услуг, оценщиками стали называть себя все, кому не лень.

В июле 1998 г. после снятия разногласий с представителем Президента в Государственной Думе наконец был принят Федеральный закон "Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135 ФЗ. Однако потребовалось еще три года для принятия полного пакета подзаконных актов, чтобы закон реально начал работать.

В период после принятия закона возник своеобразный правовой вакуум, которым не замедлили воспользоваться чиновники ряда субъектов федерации, вводя временные порядки лицензирования на своей территории и принимая собственные стандарты оценки.

Печальный опыт лицензирования оценочной деятельности в субъектах федерации (в том числе и в Москве) показал, что малейшее несовершенство законодательства позволяет чиновнику проявить свою "творческую" инициативу. Московское лицензирование вылилось в профанацию и превратилось фактически в мероприятие по сбору денег с оценщи-

ков. По моему мнению, порядок лицензирования в Москве фактически был пролоббирован рядом образовательных структур. Несмотря на рекомендации РОО о необходимости лицензирования четырех видов услуг, было принято к лицензированию 15 видов услуг по оценке. Оценка незастроенной земли была отделена от оценки застроенных земельных участков, например, необходимо было получать отдельные лицензии на оценку товаров на складах. Этим фактом сразу воспользовался ряд московских учебных заведений, которые начали "готовить" специалистов по 15-ти направлениям оценки.

Дробление оценочной деятельности на множество "подвидов" также было на руку чиновникам. Оценщиков стало очень легко обвинить в нарушении лицензионных требований, так как в своей работе они выходили за рамки, поставленные лицензией. Можно было получить лицензию на оценку бизнеса предприятия; при этом, если вы не имели лицензии на оценку товаров на складах и застроенных земельных участков, в своей деятельности вы обязательно бы вышли за рамки лицензии на оценку бизнеса, и в случае любого судебного разбирательства ваш отчет бы был признан недействительным. Для фирм, которые пошли по пути получения всех лицензий, цена "лицензирования" составила более 150 тыс. руб.

В ряде субъектов федерации пошли еще дальше. Количество лицензированных видов оценки доходило до 30. А в одном субъекте РФ необходимо было получать лицензию на оценку микроорганов.

Конец региональной вакханалии положило определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда России 2 марта 2001 года вынесла отменяющее решение Московского городского суда от 21 декабря 2000 года и новое решение о признании недействительным распоряжения Мэра г. Москвы "О лицензировании оценочной деятельности в г. Москве" от 21 апреля 1999 года №388-РМ. Принятие данного решения Судебной коллегии было основано на пунктах "ж" и "о"

ст.71, а также п.1 раздела 2 Конституции РФ и ст.23 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в соответствии с которыми лицензирование не может находиться в совместном ведении Российской Федерации и субъекта Российской Федерации либо в ведении субъекта Российской Федерации, а может быть только в ведении Российской Федерации.

Поскольку определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда России (в кассационной инстанции) на основании ст.312, 318 ГПК РСФСР обжалованию не подлежало и вступало в законную силу немедленно после его вынесения, то с даты вынесения определения (2 марта 2001 г.) было отменено лицензирование оценочной деятельности в г. Москве.

Данное решение еще раз подтвердило правильность позиции Российского общества оценщиков в отношении незаконности процедур лицензирования в Москве и других субъектах Российской Федерации до принятия соответствующего Положения Правительством Российской Федерации.

Лицензирование в Москве совсем немного не дожило до своей "естественной смерти", которая последовала бы за принятием федерального Положения о лицензировании. Положение "О лицензировании оценочной деятельности" было утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации №285 от 11 апреля 2001 г. и официально опубликовано 16 апреля 2001г. Согласно п.3 Постановления оно вступает в силу по истечении трех месяцев со дня его официального опубликования, т.е. 16 июля 2001 г. С этой даты фактически была запрещена деятельность оценщиков без соответствующих лицензий и начался новый период формирования рынка оценочных услуг, характеризующийся реальным контролем со стороны государства.

И.Л. Артеменков

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ МИНИМУЩЕСТВА РОССИИ, ПОЛУЧИВШИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ПО ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ И КОНТРОЛЮ НАД ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СУБЪЕКТАХ РФ

Наименование территориального органа Минимущества России	Контактные телефоны
Департамент государственного имущества, промышленной политики и потребительского рынка Курганской области	(352-2)-41-76-06
Департамент государственной собственности Кировской области	(833-2)-69-00-21
Департамент государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа	(34671)-9-22-61
Департамент имущественных отношений администрации Костромской области	(094-2)-59-83-63
Департамент имущественных отношений Краснодарского края	(861-2)-68-28-24
Департамент по управлению государственным имуществом администрации Ярославской области	(085-2)-30-50-90
Комитет по управлению государственным имуществом Администрации Ямало-Ненецкого автономного округа	(349-22)-4-60-49
Комитет по управлению государственным имуществом Архангельской области	(818-2)-65-63-60
Комитет по управлению государственным имуществом Астраханской области	(851-2)-33-56-11
Комитет по управлению государственным имуществом Владимирской области	(092-2)-32-51-22
Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области	(844-2)-32-90-78
Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области	(384-2)-23-33-00
Комитет по управлению государственным имуществом Ненецкого автономного округа	(818-53)-4-37-06
Комитет по управлению государственным имуществом Нижегородской области	(831-2)-33-05-15, 33-87-62
Комитет по управлению государственным имуществом Новгородской области	(816-2)-13-23-85
Комитет по управлению государственным имуществом Оренбургской области	(3532)-77-27-98
Комитет по управлению государственным имуществом Пермской области	(342-2)-58-74-15
Комитет по управлению государственным имуществом Псковской области	(811-2)-16-75-35
Комитет по управлению государственным имуществом Рязанской области	(091-2)-21-57-87
Комитет по управлению государственным имуществом Тюменской области	(345-2)-46-93-52
Комитет по управлению государственным имуществом Хабаровского края	(421-2)-32-40-85
Комитет по управлению государственным имуществом Читинской области	(302-2)-23-50-18
Комитет по управлению имуществом Вологодской области	(817-2)-72-63-23
Комитет по управлению имуществом Курской области	(071-22)-2-55-24
Комитет по управлению имуществом Саратовской области	(8452)-27-06-39, 24-28-97
Комитет по управлению имуществом Тульской области	(087-2)-36-39-60
Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом	(812)-311-93-96
Министерство государственного имущества и реформирования предприятий Республики Коми	(821-2)-42-02-83
Министерство государственного имущества Пензенской области	(841-2)-69-56-12
Министерство государственного имущества Республики Калмыкия	(847-22)-6-14-58
Министерство имущественных отношений Ставропольского края	(865-2)-26-83-27
Министерство имущественных отношений Удмуртской Республики	(341-2)-25-90-58
Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области	(343-2)-51-51-12
Территориальное управление Минимущества России по Воронежской области	(073-2)-72-70-82
Территориальное управление Минимущества России по Ивановской области	(093-2)-32-45-98
Челябинский областной комитет по управлению государственным имуществом	(351-2)-33-77-22

РЕШЕНИЕ СОВМЕСТНОГО ЗАСЕДАНИЯ

Подкомитета по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Комитета ГД по собственности, Секции по оценке Консультативно-экспертного совета Комитета ГД по собственности и Объединенного научно-методологического Совета по оценочной деятельности при Отделении экономики Российской академии наук

от 5 июля 2001г.

Переходот *затратной экономики* к *Новой или стоимостной экономике* во всех странах, в том числе относящихся к высокоразвитым в экономическом отношении, представляет собой продолжительный организационно-экономический процесс, который требует особого регулирующего воздействия со стороны органов государственной власти.

С одной стороны, должна быть устранена сложившаяся рассогласованность основных правил и процедур проведения стоимостной оценки по различным ведомственным и региональным (субъектов Федерации, муниципальным) нормативным и методическим документам. С другой стороны, необходимо достичь согласованности с другими широко применяемыми в хозяйственной практике экономическими измерениями (дисциплинами): бухгалтерским учетом и финансовой отчетностью, экономической статистикой и инвестиционным анализом (включая рынки ценных бумаг).

По мнению участников заседания, в настоящее время созрели условия для перехода к **единым научно-методологическим основам оценочной деятельности в Российской Федерации, соответствующим международным и европейским стандартам оценки**

(МСО 2000 и ЕСО 2000), а также для реализации указанного подхода в странах СНГ (по имеющемуся согласованию с Координационным советом по оценочной деятельности в СНГ). Данный подход к стандартизации оценочной деятельности полностью отвечает требованиям Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и государственной политики Российской Федерации, отраженной в официальных документах Правительства Российской Федерации.

Участники заседания считают, что при разработке нормативно-методических документов (стандартов, методических рекомендаций) по оценочной деятельности Минимущество России (уполномоченному органу по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ) наряду с юридической и лингвистической экспертизой необходимо проводить профессиональную (научную) экспертизу.

Участники заседания считают целесообразным:

1. Провести в сентябре-октябре 2001г. Парламентские слушания, посвященные развитию законодательной базы оценочной деятельности.

2. Обратиться к Минимуществу России с предложением об обязательной профессиональной

(научной) экспертизе разрабатываемых нормативно-методических документов и научно-исследовательских работ по оценочной деятельности, которая проводится Секцией по оценке Консультативно-экспертного совета Комитета по собственности ГД РФ и Объединенным научно-методологическим Советом по оценочной деятельности при Отделении экономики РАН.

3. Объединенный научно-методический Совет по оценочной деятельности при Отделении экономики РАН начиная с сентября с.г. намерен регулярно проводить открытые совещания, на которых будут обсуждаться актуальные вопросы, посвященные развитию законодательной и методической базы оценочной деятельности в Российской Федерации.

Настоящее решение отражает согласованные позиции участников заседания.

Председатель Объединенного научно-методологического Совета по оценочной деятельности при Отделении экономики РАН

*Академик-секретарь
Отделения экономики
Российской академии наук,
академик*

Д.С. Львов

ВЫШЛО В СВЕТ ИЗДАНИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 2001

Издание Международных стандартов оценки 2001 (МСО 2001) было представлено 26 июля на Первом мировом конгрессе Международного общества недвижимости в штате Аляска. Это издание развивает и углубляет положения издания МСО 2000 и отражает актуальные изменения на рынке и новые потребности.

Международный комитет по стандартам оценки (IVSC) занимается развитием стандартов оценки, которые поддерживают стандарты, разрабатываемые другими международными организациями. IVSC тесно работает с аналогичной организацией — Международной комиссией по стандартам финансовой отчетности (IASB). В

МСО 2001 включены доработанные рекомендации по оценке для целей финансовой отчетности, которые были разработаны с помощью IASB. В международной практике утверждается правило, по которому компании, которые переоценивают свои инвестиции и другие объекты собственности в соответствии с требованиями Международ-

ных стандартов финансовой отчетности, должны гарантировать, что такие оценки проведены в соответствии с Международными стандартами оценки.

Впервые в стандартах отражены критерии оценки активов общественного сектора, соответствующие требованиям Международных стандартов финансовой отчетности для общественного (го-

сударственного) сектора (IPSASs), разрабатываемых Международной федерацией бухгалтеров. В IPSASs излагаются требования для финансовой отчетности правительственных и других общественных организаций с целью улучшения принятия решений, финансового управления и сопоставимости результатов отчетности во всем мире.

Другими новыми материалами, включенными в МСО 2001, являются:

- комментарий, исследующий возможное воздействие стандартов и инструкций, выпущенных Базельским Комитетом по банковскому надзору;
- комментарий по вопросам составления отчета об оценке;
- комментарий о применении метода дисконтирования.

СОДЕРЖАНИЕ МСО 2001

Концепции и принципы; Типы имущества; Кодекс поведения

Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки

Стандарт 2. Базы, отличные от рыночной стоимости

Рекомендация по применению 1. Оценки для целей финансовой отчетности (проект)

Рекомендация по применению 2. Оценки для целей кредитования

Руководство 1. Недвижимое имущество

Руководство 2. Оценка прав аренды

Руководство 3. Оценка машин и оборудования

Руководство 4. Нематериальные активы

Руководство 5. Концепция оценки действующего предприятия (изъята)

Руководство 6. Оценка бизнеса

Руководство 7. Учет наличия опасных и отравляющих веществ в оценке

Руководство 8. Остаточная стоимость замещения (проект)

Руководство 9. Отчет об оценке (проект)

Руководство 10. Дисконтирование (проект)

Комментарий 1. Оценка в условиях развивающихся рынков

Комментарий 2. Экспертиза стандартов и инструкций, выпущенных Базельским Комитетом по банковскому надзору

Комментарий 3. Оценка активов общественного сектора

Глоссарий терминов; Индекс

© International Valuation Standards Committee, 2001

© Российское общество оценщиков, перевод на русский язык, 2001

Российское общество оценщиков продолжает публикацию перевода отдельных разделов Международных стандартов оценки — 2000.

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ МСО 2000

ТИПЫ ИМУЩЕСТВА

1.0. Введение

Недвижимое имущество представляет значительную долю мирового богатства, и его оценка имеет основное значение для жизнеспособности глобальных рынков имущества и финансовых рынков. Недвижимое имущество следует отличать от других категорий имущества, а именно бизнесов и финансовых интересов. Без дополнительного уточнения или идентификации слово *имущество* может относиться к любой из этих категорий. Поскольку оценщики часто сталкиваются с заданиями,

связанными с типами имущества, отличными от недвижимого, или имуществом, стоимость которого включает несколько категорий имущества, существенное значение имеет понимание каждого типа имущества и его отличительных характеристик. Хотя давно признано обычное разделение имущества на четыре обособленные категории, в последние десятилетия появилось множество новых объекты и инструментов. Принятый критерий позволил легко определить места новых классов имущества, и знание типов спе-

циализированного имущества и интересов в нем становится все более существенным для оценочной практики.

2.0. Недвижимое имущество

2.1. Недвижимое имущество представляет собой интерес в недвижимости. Этот интерес обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому

активу. Недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. В противоположность этому недвижимость охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие, как строения и улучшения на нем.

2.1.1. Иногда для того, чтобы отличить недвижимое имущество или недвижимость от предметов движимого имущества, используют термин «*риэлти*» от *движимого имущества*, который в некоторых странах юридически обозначается как «*движимость*».

2.2. Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют *пучком прав*. В него могут входить право пользования, занятия, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пучка и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

2.2.1. Права или интересы в недвижимом имуществе проистекают от собственности на земельные участки. Собственность на земельные участки определяется законами государства, в котором эти участки существуют. Собственность на земельные участки обычно подлежит ограничениям извне, налагаемым государством, таким, как налогообложение, приобретение, принудительное по отношению к собственникам (право государство на принудительное отчуждение / принудительная покупка / конфискация), регулирование (охрана правопорядка / планирование / зонирование) или присвоение государством в случаях отсутствия завещания (выморочное имущество / бесхозное имущество).

2.2.2. Абсолютная собственность, подлежащая только ограничениям, налагаемым государством, известна как *безусловное право собственности*, или *фригольд*.

2.2.3. *Договоры аренды* — это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в недвижимом имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес собственности, известный в некоторых странах как имущество, сданное в аренду абсолютным собственником, с передачей или дарением арендатору права пользования и занятия. Интерес, который съемщик (или арендатор) приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как *право владения на условиях аренды*, представляет собой право пользования и занятия на определенный период при определенных условиях.

2.2.3.1. *Сублизгольды* создаются, когда съемщик (или арендатор) в предыдущей аренде передает третьей стороне (субарендатору) интерес, которым обладает съемщик или арендатор, т.е. право пользования и занятия имуществом.

2.2.3.2. Оценщик анализирует, могут ли какие-либо условия договора аренды влиять на стоимость имущества.

2.2.4. Помимо ограничений, налагаемых государством, на права, присущие праву собственности на недвижимое имущество могут быть наложены другие законные ограничения.

2.2.4.1. *Ограничения действий* или *ограничительные условия*, которые касаются земли, могут повлиять на пользование, развитие и передачу собственности.

2.2.4.2. *Сервитуты* — это невладелческие интересы в передаче права пользования земельным имуществом, но не собственности на часть этого имущества. *Права прохода* — это права или привилегии, приобретаемые благодаря пользованию или контракту, проходить по части или полосе земельного имущества, принадлежащего другому.

2.2.5. С недвижимым имуществом могут быть связаны другие важные права собственности и финансовые интересы.

2.2.5.1. Путем юридического разделения интереса в собственности создаются *частные или час-*

тичные интересы в недвижимом имуществе. Например, недвижимое имущество принадлежит не только единоличным собственникам. Оно также может принадлежать корпорациям (акционерам), партнерствам или находиться в совместном нераздельном владении с правами совладельцев на части имущества или без таковых.

2.2.5.2. Другой тип интереса в правах на недвижимое имущество создают трасты. Интерес бенефициара по трасту известен как *интерес, основанный на праве справедливости* или *справедливый интерес*, в противоположность признанному правом интересу доверительного собственника (собственников). (Говорят, что бенефициар обладает справедливым титулом, в то время как доверительный собственник — правовым титулом, основанным на общем праве.)

2.2.5.3. *Гарантии, или финансовые интересы*, создаются ипотечными залогами, где имущество используется в качестве обеспечения финансирования либо на имущество обращается взыскание. Долевая позиция собственника в имуществе считается отдельным финансовым интересом.

2.3. В терминологии бухгалтерского учета недвижимость обычно относится к категории фиксированных, или долгосрочных, активов. Иногда недвижимость имущество может рассматриваться как текущий актив, например, когда земельные участки или недвижимость с улучшениями держат в качестве товарных запасов для продажи.

2.3.1. Этот актив представляет собой интерес, которым обладают в недвижимости, т.е. актив представляет собой недвижимое имущество.

2.3.2. Оценивается именно собственность на актив, а не недвижимость как физический объект.

2.3.3. Там, где собственность на актив покупается и продается и продается на рынке, участники рынка приписывают конкретные стоимости собственности на отдельные интересы в недвижимости. Эти стоимости, приписываемые участниками рынка, формируют

объективную основу для расчета *рыночной стоимости* недвижимого имущества.

2.4. Оценка недвижимого имущества проводится по множеству причин, которые включают следующие категории: финансовая отчетность, сделки, связанные с передачей собственности, обеспечение имуществом ссуд и залоговых, судебные разбирательства, налогообложение и консультирование по принятию инвестиционных решений. За исключением последней категории, *рыночная стоимость* базой оценки для всех следующих групп:

2.4.1. оценка фиксированных активов, проводимая для финансовых отчетов и соответствующих счетов с целью отражения эффекта изменения цен или текущих стоимостей;

2.4.2. оценка с целью оказания содействия потенциальному покупателю в подготовке предложения, потенциальному продавцу в установлении приемлемой запрашиваемой цены или оказания помощи обеим сторонам в определении цены продажи для предполагаемой сделки; оценка для установления базы для реорганизации или слияния собственности на многочисленные объекты;

2.4.3. оценка, требуемая для расчета стоимости имущества, предполагаемого в качестве обеспечения предлагаемой ипотечной ссуды, или для установления базы для страхования или гарантии ссуды под имущество;

2.4.4. оценка, проводимая при принудительном приобретении (принудительное отчуждение), при судебном разбирательстве или арбитраже, связанных со спором по поводу контрактов и частными интересами и возмещением ущерба, причиненного экологическими катастрофами или нарушениями;

2.4.5. оценка, требуемая для расчета налогооблагаемой стоимости, для разделения активов на амортизируемые и не амортизируемые и тем самым для расчета подлежащей амортизации или для установления налогов на дарение или на наследство;

2.4.6. оценка и дополнительные задания, выполняемые для

широкого круга клиентов, например, инвесторов, страховщиков, диспашеров, аукционистов или ликвидаторов и советов по зонированию (относительно возможных эффектов предложений по планированию), а также для различных целей — например, анализа рынка или анализа осуществимости, анализа затрат и выгод, определения бухгалтерской стоимости новых выпусков акций (или ее пересмотра) и установления графика будущих рентных платежей и положений договора аренды.

2.5. При любой оценке недвижимого имущества следует выявить существенные характеристики имущества. В число характеристик входят:

2.5.1. местоположение, физическое и юридическое описание, а также экономические свойства и характеристики способности приносить доход;

2.5.2. интерес в недвижимом имуществе (абсолютное право собственности / фригольд, имущество, сданное в аренду абсолютным собственником, лизгольд, сублизгольд), подлежащий оценке;

2.5.3. любое движимое имущество, движимость, присоединенная арендатором для целей бизнеса или неосязаемые предметы, не являющиеся недвижимым имуществом, но которые включены в оценку (см. п. 3.2 ниже);

2.5.4. любые известные сервитуты, ограничения, обременения, договоры аренды, дополнительные договорные условия или специальные оценки для налоговых целей по данному имуществу или другие предметы аналогичной природы;

2.5.5. является ли рассматриваемое имущество частным или частичным интересом или физическим сегментом более крупного участка земли.

2.6. На оценку недвижимого имущества могут влиять особые соображения, такие, как:

2.6.1. требование проанализировать слияние состояний («*брачная стоимость* или *стоимость «семейства»*) или раздел интересов собственности (*стоимость составных частей*);

2.6.2. эффекты возможных изменений в зонировании и развитии инфраструктуры — например, расширение систем коммунального хозяйства или коридоров доступа;

2.6.3. рынки в состоянии депрессии характеризуются вялым спросом, избыточным предложением и малым числом сделок по продаже, когда расчеты *рыночной стоимости* может быть трудным подкрепить, основываясь на текущих или прошлых фактах. В таких обстоятельствах основное внимание участников рынка может переключиться на другие показатели стоимости имущества или функционирования.

2.7. К оценке недвижимого имущества обычно применяются подходы: затратный, основанный на сравнении продаж, и основанный на капитализации дохода, и методы, связанные с этими подходами. Оценщик обычно согласует показатели, получаемые в результате применения двух или большего числа этих подходов и связанных с ними методов. Все три подхода основываются на принципе замещения, который утверждает, что если в наличии имеются несколько аналогичных или соизмеримых товаров или услуг, товар или услуга, цена которых наименьшая, пользуются наибольшим спросом и получают наиболее широкое распространение.

2.7.1. При *затратном подходе* стоимость недвижимого имущества устанавливается путем расчета затрат на приобретение земли и создание нового имущества с равной полезностью или на приспособление строго имущества для такого же использования при отсутствии неоправданных затрат связанные с задержкой. Обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или прибыли/убытков застройщика. Для более старого имущества при затратном подходе разрабатывается расчетная оценка износа, который включает ухудшение физического состояния и функциональное устаревание.

2.7.1.1. В некоторых странах применяется метод *затрат на за-*

мещение с учетом износа как приемлемый суррогатный метод достижения расчетной оценки, связанной с рынком, для специализированных объектов имущества (см. МСО. Общие понятия и принципы оценки, п. 8.3 и Методические рекомендации по недвижимому имуществу, МР 1, п. 5.11.1).

2.7.1.2. Расчетная оценка, полученная в результате применения затратного подхода, представляет собой стоимость интереса, заключающегося в безусловном праве собственности, или фригольде. Если имущество арендуется/взято в аренду у безусловного собственника или подчинено другим частным интересам, оценщик должен провести корректировку, для того чтобы отразить оцениваемые конкретные права собственности.

2.7.1.3. Когда объекты имущества являются новыми, затраты на приобретение/создание связаны наиболее тесно. *Затратный подход* часто применяется в оценке нового или недавнего строительства и предполагаемого строительства, добавлений или реновации. Тем не менее, расчетные оценки затрат имеют тенденцию устанавливать верхний предел суммы, которую покупатель на рынке заплатил бы за такие объекты имущества. *Затратный подход* также полезен при оценке специализированных объектов имущества или объектов имущества специального назначения, которые продаются редко. Применительно к более старым объектам имущества трудно получить рыночные данные для подкрепления расчетных величин затрат и износа, *затратный подход* может дать нерыночный показатель стоимости.

2.7.2. При *подходе, основанном на сравнении продаж*, устанавливаются пределы рыночной стоимости для недвижимого имущества путем изучения цен, обычно уплачиваемых за объекты имущества, которые конкурируют с рассматриваемым имуществом за покупателей. Продажи изучаются для того, чтобы убедиться, что стороны в сделке имели типичные мотивы. Цены продаж отражающие мотивы, отличные от мотивов типичного участника рынка, т.е.

сделки особых покупателей, которые готовы заплатить премию за конкретное имущество, должны исключаться из рассмотрения.

2.7.2.1. Рассматриваемое имущество (оцениваемое имущество) сравнивается с ценами продажи (а также с перечнями и предложениями) аналогичных объектов имущества, по которым недавно были заключены сделки на (открытом) рынке. Цены продаж анализируются путем применения подходящих единиц сравнения и корректируются с учетом отличий от рассматриваемого имущества на основе элементов сравнения (см. Методическое руководство по недвижимому имуществу МР 1, п. 5.12.4).

2.7.2.2. При применении *подхода, основанного на сравнении продаж*, оценщик должен рассмотреть права собственности, подлежащие оценке, с тем, чтобы убедиться, что права собственности на рассматриваемое имущество — те же, что и для сопоставимых объектов имущества. Если это не так, в данные о сопоставимых продажах необходимо внести надлежащие корректировки.

2.7.2.3. *Подход, основанный на сравнении продаж*, имеет особенно широкое применение и дает убедительные результаты всякий раз, когда в наличии имеются рыночные данные. Данные, полученные при использовании этого подхода, могут применяться при подходе, основанном на капитализации дохода, и затратном подходе. Однако надежность сравнения продаж может быть ограничена, когда рыночные условия отмечены быстрыми изменениями или неустойчивостью, или при оценке специализированного имущества, или имущества специального назначения, которое продается редко.

2.7.3. При *подходе, основанном на капитализации дохода, рыночная стоимость* для недвижимого имущества устанавливается по способности недвижимого имущества приносить доход. *Подход, основанный на капитализации дохода*, также опирается на принцип предвидения, который трактуется стоимостью как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов).

2.7.3.1. При подходе, основанном на капитализации дохода, рас-

считываются сравнительные данные о доходах и расходах и определяется чистый (операционный) доход для рассматриваемого имущества. Капитализация осуществляется либо путем применения единой ставки (общей ставки капитализации или доходности с учетом всех рисков) к одному единственному годовому доходу либо путем применения ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающей меру отдачи на инвестиции) к серии доходов за прогнозный период (см. Методическое руководство МР 1, п. 5.13–5.13.5).

2.7.3.2. Поскольку в центре внимания инвесторов обычно находится ставка отдачи, допущения или входные данные, лежащие в основе расчетов стоимости, получаемых при капитализации дохода, можно сравнивать с результатами альтернативных инвестиций в имущество или финансовых инвестиций.

2.7.3.3. Капитализация доходов наиболее часто применяется к 100% собственности (включаяющей всех акционеров или партнеров) или долевых интересов в арендуемом имуществе.

3.0. Движимое имущество

3.1. *Движимое имущество* (personal property) относится к собственности на интерес в объектах, отличных от недвижимости. Эти объектами могут быть осязаемыми, такими, как движимые вещи (chattel) или неосязаемыми, такими, как долг или патент. Осязаемое движимое имущество представляет собой интересы в объектах, которые не присоединены или прикреплены к недвижимости постоянно и вообще характеризуются возможностью перемещения. В некоторых странах объекты движимого имущества юридически признаются как *движимость* («персоналти») в отличие от риэлти (см. п. 2.2.1).

3.2. К числу примеров движимого имущества относятся интересы в:

3.2.1. Идентифицируемых, переносных и осязаемых вещах, которые публика считает личными, например, мебель, коллекци-

онируемые вещи и приспособления. Собственность на текущие активы бизнеса, товарные запасы и материалы считаются движимым имуществом.

3.2.1.2. В некоторых странах вышеупомянутое называют *товарами и личным движимым имуществом*.

3.2.2. Приспособления, не относящиеся к риэлти, которые также называются *движимостью, прикрепленной к недвижимости для целей бизнеса*, или *движимость съемщика (приспособления и арматура)*, присоединяются к имуществу съемщиком и используются для ведения торговли и бизнеса. *Улучшения лизгольда* или *улучшения съемщика* — это зафиксированные улучшения или добавления к земле или зданиям, установленные и оплаченные съемщиком для удовлетворения потребностей съемщика. Движимость, прикрепленная к недвижимости для целей бизнеса, или движимость съемщика, может быть удалена и вывезена съемщиком по окончании срока аренды. Ее удаление не причиняет серьезного ущерба недвижимости. Улучшения лизгольда или улучшения съемщика — это приспособления или арматура, такие, как перегородки или выходы, сооруженные на месте. Срок службы улучшений съемщика может быть более коротким или более длительным, чем срок аренды. Если он больше срока аренды, съемщик может иметь право на компенсацию, отражающую меру, в какой улучшения лизгольда повысили стоимость арендованных помещений.

3.2.2.1. Будучи расширенной, вышеуказанная категория может включать в себя непостоянные строения, машины и оборудование, которые в некоторых странах называются *установками и машинами*.

3.2.2.2. В других странах обе категории, описанные в пп. 3.2.1 и 3.2.2, охватываются термином *мебель, приспособления и оборудование*.

3.2.3. Чистый оборотный капитал и ценные бумаги, или чистые текущие активы, представля-

ют собой сумму ликвидных активов за вычетом краткосрочных обязательств. В чистый оборотный капитал могут включаться денежные средства, легко реализуемые ценные бумаги и ликвидные материалы за вычетом текущих обязательств, таких, как счета к оплате и краткосрочные ссуды.

3.2.4. *Неосязаемые активы* представляют собой интересы, которыми обладают в неосязаемых объектах. К примерам неосязаемого имущества относятся право взыскания долга и право извлекать выгоду из идеи. Это именно право, т.е. взыскивать или извлекать в отличие от самого неосязаемого объекта, т.е. долга или идеи, которое является имуществом и которому приписывается стоимость.

3.3. Оценка, которая охватывает как движимое, так и недвижимое имущество, должна выделить движимое имущество и рассмотреть его влияние на данную расчетную величину стоимости.

3.3.1. Оценка движимого имущества может составлять элемент более крупного задания. Толкование стоимости, в соответствии с которым оценивается движимое имущество, должно быть совместимым с целью оценки объекта имущества, будь эта цель продаж, реновацией или сносом данного объекта. Движимое имущество может оцениваться по *рыночной стоимости*, *утилизационной стоимости* или *ликвидационной стоимости* — например, стоимость движимого имущества в гостинице, которая была продана как торговая организация, или же стоимость движимого имущества в гостинице, которое было продано после выхода гостиницы из бизнеса (см. МСО 2, п. 3.9 и 3.10).

3.3.2. Оценка должна быть в состоянии отделить движимое имущество от недвижимого и в некоторых случаях ему, возможно, потребуется исключить его, например, в заданиях, связанных с функциями государства, такими, как налогообложение или принудительное отчуждение.

3.3.3. При оценке активов бизнеса оценщик активов должен рассмотреть, должны ли активы оце-

ниваться как часть действующего предприятия или как отдельные активы.

3.4. Оценщик должен быть знаком с местными обычаями считать, является ли данный объект движимым или движимым имуществом. В некоторых обстоятельствах некоторый прочно закрепленный предмет, номинально считающийся движимым имуществом, может быть отнесен к недвижимому имуществу по окончании срока, в течение которого объект недвижимости был занят, особенно если его удаление и перемещение нанесло бы крупный ущерб самому предмету или строению, в котором он расположен.

3.5. К оценке движимого имущества могут применяться способы, используемые в трех подходах к оценке.

3.5.1. Если оценщик найдет, что движимое имущество, включенное в состав имущества, подлежащего оценке, лучшего или худшего качества, чем то, которое обычно обнаруживается в сопоставимых объектах имущества, оценщик должен учесть отличающуюся стоимость вклада движимого имущества.

3.5.2. В некоторых заданиях оценщик может столкнуться с необходимостью определить степень ухудшения физического состояния, функционального устаревания и экономического устаревания, затрагивающих предметы движимого имущества. Такое определение будет также учитывать остаточный срок службы строения (строений), с которыми связано соответствующее движимое имущество.

4.0. Бизнесы

4.1. Бизнес представляет собой любую коммерческую, промышленную или инвестиционную организацию или организацию сферы услуг, занимающуюся экономической деятельностью. Бизнесы — это обычно предприятия, ставящие своей целью получение прибыли и работающие для того, чтобы обеспечивать потребителей продуктами или услугами. Тесно связанными с понятием предприятия бизнеса являются термины

компания-производитель, которая представляет собой бизнес, осуществляющий экономическую деятельность, занимающийся изготовлением, продажей или торговлей некоторой продукцией или услугами, и *действующее предприятие*, которым является предприятие, обычно рассматриваемое как остающееся в состоянии функционирования в обозримом будущем без намерения или необходимости осуществить его ликвидацию либо без существенного сокращения масштабов своей деятельности.

4.2. Предприятия бизнеса образуются как юридические лица. Бизнес может быть некорпоративным или корпоративным.

4.2.1. К примерам некорпоративных предприятий относятся индивидуальные предприятия, совместные предприятия, а также полные и ограниченные партнерства.

4.2.2. К примерам корпоративных предприятий относятся закрытые корпорации, или закрытые компании, или публичные корпорации, или открытые компании, акции которых доступны и принадлежат публике.

4.2.3. К другим организационно-правовым формам предприятий бизнеса относятся *трастовые соглашения*, в силу которых правом контроля наделяются индивидуальные или корпоративные доверительные собственниками, и *множественные организации*, в которых соединяются материнские и ассоциированные или дочерние корпорации, интересы партнеров и выполнение доверительных функций.

4.3. Предприятия бизнеса распространены в чрезвычайно широкой сфере видов экономической деятельности, охватывающей как частный, так и государственный секторы. Виды бизнеса включают среди прочих *изготовление, оптовую торговлю, розничную торговлю, обеспечение жильем, здравоохранение и финансовые, юридические услуги, услуги в области образования и социальные услуги*. Предприятия бизнеса, созданные для оказания населению услуг в области инфраструктуры, т.е. предприятия коммунального хозяйства, во многих странах уч-

реждаются как корпорации, контролируемые государством, но не принадлежащие ему.

4.3.1. *Инвестиционные бизнесы* или *холдинговые компании*, которые сохраняют контрольный интерес в дочерних компаниях посредством собственности на акции, включают среди прочего бизнес с недвижимостью и сельскохозяйственный бизнес.

4.3.2. Объекты имущества, такие, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и кинотеатры, по-разному называемые *объекты имущества, ассоциированные с предприятием бизнеса, объекты имущества с торговым потенциалом, специализированные объекты торгового имущества* или *операционные организации*, оцениваются по *рыночной стоимости*, однако их *рыночная стоимость* включает компоненты стоимости, составляющие земельные участки, строения, движимое имущество, неосязаемые активы и сам бизнес. Поскольку эти объекты имущества обычно продаются на рынке как операционный комплекс, раздельное установление стоимостей земельного участка, строения и других стоимостей может быть затруднительным, поэтому следует уделить отдельное внимание, чтобы идентифицировать компоненты имущества, включенные в оценку.

4.4. По терминологии бухгалтерского учета как осязаемые, так и неосязаемые активы включаются в состав активов предприятия бизнеса.

4.4.1. В состав осязаемых активов включаются текущие активы и долгосрочные активы, такие, как ризалти, приспособления, оборудование и осязаемое движимое имущество.

4.4.2. В состав неосязаемых активов, которые считаются неосязаемым недвижимым имуществом, входят искусство управления, ноу-хау в маркетинге, кредитный рейтинг и рабочая сила, взятая в совокупности, ответственность по различным юридическим правам и инструменты (например, патенты, авторские права, франшизы и контракты).

4.4.2.1. Гудвилл включает два различных компонента: гудвилл, который специфичен для имущества или внутренне присущий имуществу, и персональный гудвилл, который ассоциируется с собственником или менеджером.

4.5. Оценка бизнесов проводится для различных целей, в том числе (см. Методическое руководство по оценке бизнеса МР 6, п. 5.0):

4.5.1. приобретение и ликвидация отдельного бизнеса, слияние бизнесов или расчет стоимости акций, принадлежащих акционерам бизнеса;

4.5.2. оценки бизнеса часто используются как база для распределения и отражения *стоимости в использовании* (см. Международный стандарт оценки 2, п. 3.1) различных активов бизнеса. Оценки бизнеса могут также дать основу для оценки степени устаревания отдельных фиксированных активов бизнеса.

4.6. Оценки бизнеса могут основываться на *рыночной стоимости* организации бизнеса. Оценки действующего предприятия (определенного в п. 4.1) обычно основываются на *стоимости в использовании* бизнеса. Оценки, проводимые для финансовой отчетности, обычно требуют представить отчет о *справедливой стоимости*, которая может не быть эквивалентной *рыночной стоимости*. В таких ситуациях оценщик должен указать, удовлетворяет ли стоимость определением как *Рыночной стоимости*, так и *справедливой стоимости* (см. «Понятия и принципы», п. 8.1) или нет.

4.5 Оценщик должен четко определить бизнес (например, операционная компания, холдинговая компания, специализированная торговая компания), интерес в собственности на бизнес или ценную бумагу (например, акции закрытой или открытой компании и акции инвестиционного траста), которые оцениваются.

4.7.1. Интерес в собственности может быть неразделенным, разделенным среди акционеров и/или касаться миноритарного или мажоритарного интереса.

4.7.2. Оценщик должен рассмотреть права, привилегии и условия, связанные с интересом в собственности, обладают ли им в рамках корпоративной формы, формы партнерства или же это единичная собственность.

4.8. При оценках бизнеса используются три подхода к определению стоимости. Оценщики обычно согласуют показатели, полученные при двух или большем числе подходов и связанных с ними методами (см. Методическое руководство по оценке бизнеса, МР 6, п. 6.7).

4.8.1. При подходе к стоимости на основе активов исследуется балансовый отчет бизнеса, в котором представлены все активы, осязаемые и неосязаемые, и все обязательства по рыночной стоимости или в надлежащих учетных суммах. Когда подход на основе активов используется в заданиях, связанных с оценкой бизнеса как действующего предприятия, полученная расчетная величина стоимости должна рассматриваться вместе с расчетной величиной (расчетными величинами) стоимости, определенной (определенными) при другом подходе (других подходах).

4.8.2. При подходе к стоимости, основанном на капитализации дохода, рассчитывается нынешняя стоимость ожидаемого дохода или выгод исходя из предполагаемого роста и распределения во времени, сопутствующего риска и стоимости денег в зависимости от времени. Доход конвертируется в показатель стоимости либо посредством прямой капитализации репрезентативного уровня дохода, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока или метода дивидендов, в котором денежные поступления, рассчитанные для ряда будущих периодов, конвертируются в нынешнюю стоимость путем применения ставки дисконтирования.

4.8.3. При подходе к стоимости, основанном на сравнении продаж, рассматриваемый бизнес сравнивается с аналогичными бизнесами, интересами в собственности на бизнес или ценными бумагами, проданными на открытом

рынке. Сопоставимый бизнес должен относиться к той же отрасли, что и рассматриваемый, и поддаваться воздействию тех же экономических переменных. К типичным источникам данных относятся рынок поглощений, на котором бизнесы продаются и покупаются целиком, предыдущие сделки с собственностью на рассматриваемый бизнес и открытые фондовые рынки, на которых обращаются интересы в собственности на аналогичные бизнесы.

5.0. Финансовые интересы

5.1. Финансовые интересы в имуществе проистекают из правового разделения интересов в собственности на бизнес и недвижимое имущество (например, партнерства, объединения в синдикаты, корпорации, совместная аренда, совместные предприятия), из передачи по контракту опционного права покупки или продажи имущества (например, недвижимости, акций или других финансовых инструментов) по установленной цене в пределах определенного периода или из создания инвестиционных инструментов, обеспечиваемых объединенными активами, относящимися к недвижимости.

5.1.1. Интересы в собственности могут быть юридически разделены для создания партнерств, в которых два или большее число лиц имеют в совместной собственности бизнес или имущество и делят между собой его прибыли и убытки.

5.1.1.1. *Полное партнерство* — это соглашение о собственности, при котором все партнеры делят между собой прибыли и убытки, и каждый из них несет полную ответственность по всем обязательствам.

5.1.1.2. *Ограниченное партнерство* — это соглашение о собственности, включающее полных и ограниченных партнеров; полные партнеры управляют бизнесом и принимают на себя полную ответственность по долгам партнерства, в то время как ограниченные партнеры играют пассивную роль и несут ответственность только в размере взносов их собственного капитала.

5.1.2. Другими юридическими лицами, родственными партнерствам, являются синдикаты и совместные предприятия.

5.1.2.1. *Синдикат* часто организуется полным партнером. Инвесторы синдиката становятся ограниченными партнерствами. Синдикат образует фонд общих денежных средств для приобретения и развития объектов в сфере недвижимости и других рискованных предприятий.

5.1.2.2. *Совместное предприятие* — это объединение двух или большего числа организаций для осуществления конкретного проекта. Совместное предприятие отличается от партнерства тем, что срок его существования ограничен и оно ориентируется на конкретный проект.

5.1.3. *Опцион* — это соглашение о сохранении в силе предложения о покупке, продаже или аренде недвижимого имущества в течение определенного периода по установленной цене. Опцион создает договорное право, осуществление которого обычно зависит от выполнения определенных условий. Владелец может в конечном счете сделать выбор об исполнении или неисполнении опциона. В этом отношении опцион отличается от контракта на покупку или продажу имущества. *Опционы на покупку* могут также включаться в договоры аренды. Опционы на покупку часто включают положение о том, что определенные части всех арендных выплат могут прибавляться к цене покупки.

5.1.4. Инвестиции в недвижимость посредством приобретения в собственность ценных бумаг или инструментов долгового или долевого характера представляют собой альтернативу прямому владению недвижимостью. Инвесторы могут иметь в собственности и продавать и приобретать доли некоторого интереса в имуществе, либо в пуле имуществ таким же образом, как они бы покупали и продавали доли в акционерном капитале корпораций.

5.1.4.1. Рынок таких ценных бумаг включает как частный или институциональный сектор (парт-

нерства, корпорации, пенсионные фонды и страховые компании), так и публичный сектор (индивидуальные инвесторы, которые занимаются торговлей на рынке ценных бумаг).

5.1.4.2. Секьюритизированные инвестиционные инструменты включают ипотечные инвестиционные трасты (ИИТ) (трасты инвестиций в имущество или паевые инвестиционные фонды), облигации, обеспеченные другими ценными бумагами, в основе которых лежат закладные (ООЗ), компании по эксплуатации недвижимости (КЭН), а также отдельные счета и счета объединенных фондов.

5.2. Финансовые интересы представляют собой неосязаемые активы и могут включать:

5.2.1. права, неотъемлемые от права собственности на бизнес или имущество, т.е. права пользования, занятия, продажи, сдачи в аренду или управления;

5.2.2. неотъемлемые права в рамках контракта, предоставляющего опцион на покупку или договора аренды, содержащего опцион на покупку, т.е. право исполнения или неисполнения;

5.2.3. права, неотъемлемые от права собственности на выпуск ценных бумаг (т.е. права сохранения их у себя или передачи их другим лицам).

5.3. Финансовые интересы требуют оценки в силу широкого круга причин.

5.3.1. Финансовый интерес может включаться в состав активов партнера. Чтобы установить общую стоимость активов, принадлежащих партнеру, следует определить стоимость этого финансового актива. Или же партнер может пожелать продать свой интерес, либо данный интерес может быть включен в состав наследства, которое подлежит обложению налогом и утверждению в судебном порядке. Полный партнер также может приобрести интересы в целях передачи их ограниченному партнерству.

5.3.2. Опционы на покупку, которые доступны за небольшую сумму денег, создают значительный леввередж, или «рычаг», воздействие которого необходимо

учитывать в окончательной цене сделки. Опционы на покупку при аренде сужают возможности реализации арендованного имущества и могут ограничивать рыночную стоимость арендованного имущества и/или доли в этом имуществе.

5.3.3. Оценки секьюритизированных инвестиционных инструментов проводятся для целей андеррайтинга, а также установления рейтинга ценных бумаг перед их первоначальным открытым предложением.

5.4. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 32 «Финансовые инструменты: раскрытие данных и представление» (п. 5) дает определение понятий *финансовый актив*, *финансовое обязательство*, *финансовый инструмент*, *долевой инструмент*, *сложный (финансовый) инструмент* и *денежные финансовые активы и обязательства*. Согласно МСФО 32, предприятие должно раскрыть информацию о *справедливой стоимости* каждого класса финансового актива и финансового обязательства, как признанного, так и не признанного. Когда финансовый инструмент продается на активном или ликвидном рынке, наилучшим показателем справедливой стоимости является его котировочная рыночная цена (МСФО 32, пп. 32, 77, 81).

5.4.1. *Финансовый актив* — это любой актив, который представляет собой: а) денежные средства; б) установленное каким-либо контрактом право получения денежных средств или иного финансового актива от другого предприятия; в) установленное каким-либо контрактом право обмена финансовых инструментов с другим предприятием при условиях, которые потенциально благоприятны; г) долевой инструмент другого предприятия.

5.4.1.1. Обычными примерами финансовых активов, представляющих установленное каким-либо контрактом право получения в будущем денежных средств, являются: а) счета поставщиков к получению или к оплате; б) дебиторская задолженность; в) ссуды к погашению или к получению; г)

срочные облигации к получению или к оплате.

5.4.2. *Финансовое обязательство* — это любое установленное каким-либо контрактом обязательство а) поставить денежные средства или иной финансовый актив другому предприятию или б) совершить обмен финансовых инструментов с другим предприятием при условиях, которые потенциально благоприятны. (Предприятие может иметь по контракту обязательство, которое оно может исполнить либо путем передачи финансовых активов, либо путем выплаты в форме своих собственных долевых ценных бумаг.)

5.4.2.1. Обычными примерами финансовых обязательств, представляющих установленное каким-либо контрактом обязательство поставить в будущем денежные средства, являются: а) счета поставщиков к получению или к оплате; б) дебиторская задолженность; в) ссуды к погашению или к получению; г) срочные облигации к получению или к оплате.

5.4.3. *Финансовый инструмент* — это любой контракт, который влечет за собой образование финансового актива предприятия и финансового обязательства или долевого инструмента другого предприятия. Круг финансовых инструментов простирается от традиционных первичных инструментов, таких, как облигации, до различных форм производных финансовых инструментов.

5.4.3.1. Производные финансовые инструменты дают одной стороне по контракту право обмена финансовых активов с другой стороной при условиях, которые потенциально благоприятны, или налагают по контракту обязательство обменять финансовые активы с другой стороной при условиях, которые потенциально неблагоприятны. Права и обязательства по контракту не влекут за собой передачу финансового актива, однако они предусматривают удовлетворение претензий путем получения или поставки только физического актива (например, опцион, фьючерс или форвардный контракт, касающийся некоторого товара, например, серебра) не

попадают в сферу определения финансового инструмента (МСФО 32, пп. А9, п. 14, А13).

5.4.3.2. Производные финансовые инструменты создают права и обязательства, фактически осуществляя передачу между сторонами инструмента одного или большего количества финансовых рисков (т.е. ценового риска, кредитного риска, риска ликвидности, риска денежного потока), присущих соответствующему финансовому инструменту (МСФО 32, п. 10).

5.4.3.3. Многие типы производных финансовых инструментов воплощают в себе право или обязательство совершить в будущем обмен, в том числе свопы процентных ставок или валютные свопы, «потолки» процентных ставок, обязательство по предоставлению ссуд, льготы по выпуску банкнот и аккредитивы (МСФО 32, п. А12).

5.4.3.4. *Финансовая аренда* считается финансовым инструментом, однако *операционная аренда* финансовым инструментом не считается.

5.4.4. *Долевой инструмент* представляет собой контракт, который является свидетельством наличия остаточного интереса в активах предприятия после вычета всех его обязательств.

5.4.4.1. К распространенным примерам долевых инструментов относятся обыкновенные акции, некоторые типы привилегированных акций и варранты или опционы на подписку или на покупку обыкновенных акций предприятия-эмитента (МСФО 32, п. А7).

5.4.4.2. Опцион или иной аналогичный инструмент, приобретенный предприятием и дающий ему право вновь приобрести свои собственные долевые инструменты, не является финансовым активом предприятия (МСФО 32, п. А7).

5.4.5. *Сложный (финансовый) инструмент* — это финансовый инструмент, который, с позиций эмитента, содержит как долевой, так и долговой элемент.

5.4.6. *Денежные финансовые активы и финансовые обязательства* (также называемые *денежными финансовыми инструментами*) представляют собой финансовые активы и обязательства, которые

должны быть получены или погашены в фиксированных или поддающихся определению суммах денег.

5.5. Стоимость собранных вместе всех разнообразных финансовых интересов в имуществе может быть больше или меньше, чем просто сумма отдельных интересов в этом имуществе.

5.5.1. Стоимость 100-процентного пакета интересов в собственности (включающего всех акционеров или партнеров) на объекты доходного имущества, принадлежащие партнерствам или синдикатам, вероятно, превысит суммарную стоимость миноритарных пакетов в этих объектах. Аналогично, стоимость портфеля ИИТ, представляющего совокупность различных объектов имущества, вероятно, будет отличаться от простой суммы стоимостей всех объектов, составляющих портфель, что является следствием специфического подбора объектов, составляющих портфель, и управления портфелем.

5.5.2. Прежде чем рассматривать деагрегированные или разделенные интересы в собственности, оценщик рассчитывает стоимость неразделенного или полного интереса в имуществе.

5.5.3. В заданиях, связанных с финансовыми интересами, оценщик должен четко идентифицировать точный оцениваемый интерес в собственности, является ли он мажоритарным или миноритарным интересом в собственности на бизнес или имущество, правом по контракту либо мажоритарным или миноритарным интересом в собственности в секьюритизированных инвестициях в недвижимость. Оценщик должен изучить контрактные соглашения между сторонами или статьи устава (устав корпорации или устав партнерства), чтобы проверить процентную долю или участие, которую представляет финансовый интерес в имуществе.

5.6. Оценка финансовых интересов связана с узкоспециальными соображениями. Поэтому оценщик должен адаптировать подход или подходы к оценке к природе подлежащего оценке финансового интереса.

5.6.1. К оценке имущества, которое держат полные партнерства, могут быть применимы все три подхода.

5.6.1.1. Когда при использовании *подхода, основанного на сравнении продаж*, анализируются сопоставимые продажи, оценщик устанавливает, были ли включены ли в цену покупки объекты, не являющиеся недвижимостью. Если такие объекты были включены, их следует выявить и оценить их влияние на рассматриваемую стоимость.

5.6.2. В ситуациях, где полный партнер приобрел интересы в партнерствах или в синдикатах для продажи в качестве интересов ограниченного партнерства, оценщик рассматривает влияние на цену сделки объектов, не являющихся недвижимостью. Эти объекты могут включать особое финансирование, гарантии в отношении занятия или дохода и услуги по управлению.

5.6.3. Опционы на покупку рассматриваются как затраты для покупателя при исполнении опциона. Таким образом, затраты на приобретение опциона на покупку, который был исполнен, следует прибавить к продажной цене недвижимости. Оценщик рассматривает эффект леведреджа (или «рычага»), создаваемый опционом на покупку, на окончательную цену имущества в сделке. Когда исполняется опцион на покупку при аренде и прошлые арендные платежи относятся на цену покупки, такие платежи считаются платежами в рассрочку.

5.6.4. Цены паев или акций в секьюритизированных инвестициях в недвижимость определяют на рынках, на которых продаются такие ценные бумаги. Оценки активов, являющихся недвижимостью, которые держат как часть пакета инвестиционных инструментов, могут потребоваться для целей андеррайтинга или рейтинга перед первоначальным открытым предложением. В таких ситуациях оценщик применяет те подходы и методы, которые совместимы с характеристиками способности недвижимости приносить доход.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

от 14 мая 2001г. №53-ФЗ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
О ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КООПЕРАТИВАХ

Принят Государственной Думой 12 апреля 2001г.

Статья 1.

В абзаце третьем пункта 2 статьи 10 Федерального закона от 8 мая 1996г. -№41-ФЗ “О производственных кооперативах” (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996г., 20, ст. 2321) слова “подтверждена независимым экспертом” заменить словами “произведена независимым оценщиком”.

Статья 2.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

*Президент Российской Федерации
В. Путин*

МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ
ПИСЬМО

от 19 июля 2001 г. № ВГ-6-02/559

**О ПРИМЕНЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ ПО БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ
«УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ» (ПБУ 6/01)**

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам в связи с многочисленными запросами налоговых органов и налогоплательщиков сообщает.

Министерством финансов Российской Федерации Приказом от 30.03.01г. №26н утверждено Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), согласно которому при отнесении активов к основным средствам и средствам в обороте отсутствует стоимостной критерий, существовавший в Положении по бухгалтерскому учету «Учет основных средств (ПБУ 6/97), утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 03.09.97г. №65н, отмененном ПБУ 6/01.

Вместе с тем продолжает действовать без внесения изменений порядок, закрепленный пунктами 50, 51 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.98г. №34н (далее — Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российс-

кой Федерации), -согласно которому не относятся к основным средствам и учитываются в организациях в составе средств в обороте предметы со сроком полезного использования менее 12 месяцев, независимо от их стоимости, а также предметы стоимостью на дату приобретения не более 100-кратного размера установленного законодательством Российской Федерации минимального размера месячной оплаты труда за единицу (исходя из их стоимости, предусмотренной в договоре) независимо от срока их полезного использования.

При этом Положение по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/98), утвержденное Приказом Минфина России от 15.06.98г. №25н, указанную категорию активов рассматривает как малоценные и быстроизнашивающиеся предметы, стоимость которых погашается путем начисления амортизации по специально установленным правилам (в частности, путем включения в себестоимость единовременно 50

или 100 процентов стоимости указанных активов).

Одновременно следует иметь в виду, что пунктом 3 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации предусмотрено, что Министерство финансов Российской Федерации на основании Федерального закона «О бухгалтерском учете» и настоящего Положения разрабатывает и утверждает положения (стандарты) по бухгалтерскому учету, другие нормативные правовые акты и методические указания по бухгалтерскому учету, формирующие систему нормативного регулирования бухгалтерского учета и обязательные к исполнению организациями на территории Российской Федерации.

Таким образом, вновь принятое Положение по бухгалтерскому учету (ПБУ 6/01) не может отменять порядок, установленный Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

На основании вышеизложенного Министерство Российской

Федерации по налогам и сборам доводит до сведения, что до приведения в соответствие нормативных документов, регулирующих порядок бухгалтерского учета, при отнесении имущества к основным средствам или к малоценным и быстроизнашивающимся предметам следует руководствоваться стоимостным критерием, установленным Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

Вместе с тем сообщаем, что организации, отнесшие имущество к

основным средствам с учетом требований ПБУ 6/01, применяют порядок учета этого имущества и для целей налогообложения. При этом следует учесть, что порядок списания на затраты стоимости основных средств стоимостью не более 2000 рублей за единицу налоговым законодательством не предусмотрен. Для целей налогообложения стоимость указанных основных средств подлежит погашению путем начисления амортизации в течение срока эксплуатации этих основных средств. В связи с этим показатели в бухгал-

терской отчетности подлежат корректировке в Справке о порядке определения данных, отражаемых по строке 1 «Расчета (налоговой декларации) налога от фактической прибыли».

С Министерством финансов Российской Федерации (Моторин М.А.) согласовано.

*Первый заместитель
министра РФ по налогам и
сборам —
главный государственный
советник налоговой службы*

В. Гусев

ДОПОЛНЕН СПИСОК УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ, прошедших согласование образовательных программ в области оценочной деятельности в Минимущество России (список по состоянию на 27 июня 2001г. был опубликован в бюллетене «Российский оценщик» № 5–6 2001г.):

44. Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, г. Москва
45. Международный институт рынка, г. Самара
46. Ростовский государственный строительный университет, г. Ростов-на-Дону
47. Московский государственный университет геодезии и картографии, г. Москва
48. Межотраслевой институт повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана, г. Москва

Поздравляем почетного члена РОО Джеральда Гейджа с высоким назначением

Компания Andersen (ранее — Arthur Andersen) объявила о назначении своих новых партнеров. Среди них — Джеральд Гейдж, почетный член РОО, первый преподаватель курсов по оценке недвижимости Российского общества оценщиков.

Почетному члену РОО,
Руководителю Артур Андерсен Недвижимость
г-ну Джеральду Гейджу

От имени Российского общества оценщиков поздравляю Вас с важным назначением. Ваш вклад в развитие российского рынка оценки и недвижимости трудно переоценить. Огромное спасибо Вам за то, что в трудный период становления российского профессионального рынка оценки Вы откликнулись на мое приглашение прочитать курс лекций по оценке недвижимости в России.

Все Ваши ученики с теплотой вспоминают Ваши курсы, Ваше мастерство преподавания, глубокий профессионализм. Ваше непосредственное участие во всех научных конференциях РОО помогает развитию и становлению оценочной деятельности в России.

Желаем Вам больших успехов в профессиональной деятельности!

Президент РОО И.Л. Артеменков

Джеральд Гейдж имеет степень бакалавра в области химии Техасского политехнического университета. В 1994г. по приглашению Российского общества оценщиков провел в России первые курсы оценщиков недвижимости, организованные РОО. В 1994–1996 гг. вел активную преподавательскую работу по оценке в различных регионах России. Работал в качестве советника Правительства России по вопросам земельной реформы. В 1996 г. возглавил отдел недвижимости компании Arthur Andersen. Является почетным членом РОО.

ПОЗДРАВЛЯЕМ ТАТЬЯНУ АЛЕКСАНДРОВНУ БУТАКОВУ

23 августа исполнилось 50 лет Татьяне Александровне Бутаковой, действительному члену РОО, председателю Коми регионального отделения Российского общества оценщиков.

Татьяна Александровна внесла большой вклад в развитие оценочной деятельности в Республике Коми. Она участвовала в организации и становлении Коми регионального отделения РОО, организовывала первые семинары в республике по вопросам оценки, первые курсы по подготовке оценщиков. Работая в тесном контакте с Госимуществом РК, Татьяна Александровна активно содействовала развитию и становлению независимой оценки в республике.

Татьяну Александровну отличает высокая степень профессионализма и доброжелательное отношение к коллегам. В ее лице любой оценщик может найти человека, готового поделиться своим немалым опытом и знаниями.

С 1998 года Татьяна Александровна возглавляет Коми региональное отделение Российского общества оценщиков. Мы высоко ценим ее постоянную заботу о нуждах регионального отделения и благодарим ее за хорошую работу на этом посту.

Поздравляем Татьяну Александровну с юбилеем, желаем крепкого здоровья, счастья, благополучия, успехов в профессиональной и общественной деятельности.

Благодаря таким людям, как Татьяна Александровна, профессия “оценщик” становится одной из самых уважаемых в Республике Коми.

Российское общество оценщиков

МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

9 октября 2001 г.

проводит семинар

“УЧЕТ НЕТРАДИЦИОННЫХ АСПЕКТОВ ЦЕННОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ”

№	Тема лекции	Количество часов	Лектор
1	Вступительное слово (учет нетрадиционных аспектов при реализации и оценке жилой недвижимости)	1	Президент МАО Е.И. Нейман
2	Ценность жилой недвижимости с точки зрения древних традиций строительства жилья в России, странах Востока и Запада	1	Практикующий оценщик недвижимости А.П. Зуев
3	Фэн-шуй - древняя китайская наука о гармонии человека, его жилища и окружающего пространства А. Что такое фэн-шуй? Б. Фэн-шуй в странах Востока, Запада, США и России. В. Фэн-шуй города Москвы.	2	Консультант ассоциации “Международный форум ФЭН-ШУЙ” Т.Г. Мезгирева
4	Фэн-шуй практический А. Особенности планировки городов, участков и жилых зданий с точки зрения фэн-шуй. Б. Практические приемы и методы учета персонализированных особенностей жилой недвижимости (с точки зрения науки фэн-шуй) В. Учет традиций фэн-шуй в ландшафтной архитектуре и садовом дизайне	2	Консультант ассоциации “Международный форум ФЭН-ШУЙ” Т.Г. Мезгирева, практикующий оценщик недвижимости А.П. Зуев
5	Учет нетрадиционных аспектов при реализации жилой недвижимости	1	Представители РГР или риэлторов
6	Круглый стол	1	Т.Г. Мезгирева, А.П. Зуев
	Итого	8	

Получить дополнительную информацию и направить заявку можно по адресу:

**117218, Москва, метро “Профсоюзная”, Нахимовский пр-т, д. 32, ИДВ РАН, 6-й этаж
Т/ф: (095) 124-04-22, 124-04-28, 124-04-29. E-mail: post@maok.ru**

МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

Лицензия № 16-815 от 23.07.99г. Министерства образования РФ
Государственная аккредитация № 3193 от 04.11.00 г.
12 января включена в реестр Федерального органа,
контролирующего оценочную деятельность в РФ

Проводит обучение оценщиков в соответствии
с Государственными требованиями к лицензированию оценщиков:

- Оценка стоимости недвижимости;
- Оценка машин, оборудования и транспортных средств;
- Оценка интеллектуальной собственности;
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Кроме того, МАОК обучает:

- 1) маркетингу;
- 2) экономике и управлению на предприятии;
- 3) организации предпринимательской деятельности;
- 4) управленческому консультированию;
- 5) государственному и муниципальному управлению;
- 6) менеджменту;
- 7) финансам и кредиту;
- 8) гражданскому, хозяйственному и исполнительному праву;
- 9) бухгалтеру, анализу и аудиту;
- 10) иностранным языкам;
- 11) финансовому менеджменту;
- 12) антикризисному управлению;
- 13) международному бизнесу;
- 14) банковскому менеджменту;
- 15) риэлторской деятельности;
- 16) гостиничному и туристическому бизнесу.

*Все формы обучения! Сжатые сроки обучения!
Диплом государственного образца.
Гибкая система скидок. Перезачет дисциплин.*

Открыта **АСПИРАНТУРА**

по специальности **“Экономика и управление народным хозяйством”**:

- Теория управления экономическими системами;
- Управление инновациями;
- Экономика природопользования;
- Землеустройство.

Формы обучения: очная и заочная.

Прием экзаменов на кандидатский минимум для любых специальностей.

Отсрочка от службы в Вооруженных силах.

117218, Москва, метро “Профсоюзная”, Нахимовский пр-т, д. 32, ИДВ РАН, 6-й этаж
Т/ф: (095) 124-04-22, 124-04-28, 124-04-29. E-mail: post@maok.ru

ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

ЛИЦЕНЗИЯ №24-0284 ОТ 22 ИЮНЯ 2000г. МИНИСТЕРСТВА ОБРАЗОВАНИЯ РФ

НА ПРАВА ВЕДЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ ВЫСШЕГО, ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ АККРЕДИТАЦИИ №25-1112 ОТ 04 ОКТЯБРЯ 2000г. МИНИСТЕРСТВА ОБРАЗОВАНИЯ РФ

ПОДГОТОВКА, ВТОРОЕ ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ, ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПЕРЕПОДГОТОВКА И ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

№	Наименование курса	Стоимость обучения	Начало занятий и срок обучения
1. Высшее профессиональное образование			
1.1	Первое высшее образование по специальности "Финансы и кредит", специализации: – Оценка собственности – Финансовый менеджмент – Банковское дело – Ценные бумаги Квалификация: экономист. Срок обучения — 5 лет, формы обучения: очная, очно-заочная (вечерняя), заочная. Студентам очного отделения на время обучения предоставляется отсрочка от службы в Вооруженных силах. Прием документов: сентябрь–ноябрь. Зачисление по результатам тестирования и собеседования. По окончании института — диплом государственного образца о высшем образовании.	800 дол. в семестр по курсу ЦБ на день оплаты	1 октября по очной форме 1 ноября по очно-заочной форме 1 декабря по заочной форме
1.2	Второе высшее образование по специальности "Финансы и кредит", специализация "Оценка собственности". По окончании — диплом государственного образца о высшем образовании. Формы обучения: очная, очно-заочная (вечерняя), заочная. Срок обучения — 2,5–3 года Для слушателей, прошедших в ИПО обучение по программе профессиональной переподготовки — 2 года	700–780 дол. в семестр по курсу ЦБ на день оплаты 400–550 дол. в семестр	10 октября 10 ноября
2. Дополнительное профессиональное образование			
2.1	Профессиональная переподготовка по программе "Оценка собственности" 500 ч 800 ч Обучение проводится в соответствии с утвержденными "Государственными требованиями к программам профессиональной переподготовки оценщиков в РФ". По окончании — диплом государственного образца о профессиональной переподготовке. Формы обучения: – очная – очно-заочная (вечерняя).	35000 руб. 42000 руб.* (оплата по семестрам)	10 октября 10 ноября
* В стоимость входит обучение по программам "Оценка стоимости предприятий, бизнеса", "Оценка стоимости недвижимости", "Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств", "Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности"			
Повышение квалификации (по окончании выпускникам выдается свидетельство государственного образца о повышении квалификации)			
3.1	Оценка стоимости недвижимости (104 часа) Практика переоценки основных фондов (8 часов)	13780 руб. 1520 руб.	10 октября 10 ноября
3.2	Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств (в том числе автотранспортных средств) (104 часа) Практика переоценки основных фондов (8 часов)	13780 руб. 1520 руб.	10 октября 10 ноября
3.3	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности (104 часа)	13780 руб.	Ноябрь 2001 г.
3.4	Оценка стоимости предприятий (бизнеса) (104 часа)	13780 руб.	По мере набора групп
Предусмотрена система скидок для слушателей профессиональной переподготовки и второго высшего образования: – слушателям краткосрочных курсов ИПО предоставляется скидка от 5% до 25% или – членам РОО, уплатившим членские взносы на момент окончания института — скидка 12,5% или – слушателям, прошедшим обучение до выхода Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" на курсах РОО, Академии оценки, МИПК при СПбГТУ, ШПОЭС МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова — скидка от 2,5% до 12,5%. Выпускникам Финансовой академии (специальность "Финансы и кредит", специализация "Оценка собственности" и специальность "Антикризисное управление предприятием") — скидка 50% или – любым другим выпускникам Финансовой академии и служащим, работающим в бюджетной сфере – скидка 20%. Дисциплины 100-часовых курсов, подтвержденные соответствующими сертификатами, перезачитываются.			

№	Наименование курса	Стоимость обучения	Начало занятий и срок обучения
4. Краткосрочные семинары			
4.1	<i>Взаимодействие государства и субъектов оценочной деятельности. Проблемы нормативного обеспечения оценочной деятельности</i>	3800 руб.	28–29.09 13–14.10
4.2	Оценка инвестиционной привлекательности промышленных предприятий и разработка планов реструктуризации	3800 руб.	24–25.10
4.3	Информационное право в предпринимательской деятельности	3800 руб.	10–11.10
4.4	Кадровый менеджмент	3800 руб.	15–16.10
4.5	Оценка дебиторской задолженности	3800 руб.	13–14.10
4.6	Кадровое делопроизводство в организации	3800 руб.	17–18.10
4.7	Оценка стоимости городских и сельскохозяйственных земель	7350 руб.	15–19.10
4.8	Современные методы оценки бизнеса	3800 руб.	11–12.10
4.9	Повышение квалификации преподавателей высших учебных заведений по программам оценки различных видов собственности	9980 руб.	Октябрь
4.10	Антикризисное управление предприятием: I уровень II уровень		I уровень с 25.09 II уровень с 09.10
4.11	Успешные переговоры и эффективные презентации для профессиональных оценщиков (тренинг)	4800 руб.	27–28.09 09–10.10
4.12	Методы сбора и анализа экономической информации	2100 руб.	28.09
4.13	Практика управления проектами	3800 руб.	По мере набора групп
4.14	Практика успешных продаж	5100 руб.	По мере набора групп
4.15	Технология активизации умственной деятельности	5800 руб.	По мере набора групп

Краткосрочные семинары, отмеченные **жирным шрифтом**, проводятся ИПО совместно с Российским обществом оценщиков. Действует система скидок для членов РОО.

Получить дополнительную информацию и записаться на курсы можно в Институте профессиональной оценки

по тел./факс: (095) 943-93-28, 943-93-65, E-Mail: vkosenka@cityline.ru www.comm.ru/win/ipo/

Адрес института: 125468, Москва, Ленинградский пр-т, 49.

Финансовая академия при Правительстве РФ.

Проезд: станция метро Аэропорт

СПИСОК УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

№	Наименование	Цена, руб.
1	Энциклопедия оценки РОО. CD-ROM "Золотой диск РОО-2001"	1500
2	Энциклопедия оценки РОО. CD-ROM "Оценка — доходный подход"	1500
3	Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. М., 1994. 230 с.	100
4	Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб, 1997. 424 с. (Сер. "Энциклопедия оценки")	180*
5	Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб, 2000. 432 с. (Сер. "Энциклопедия оценки")	490
6	Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995. 480 с.	220
7	Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под общ. ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. М., 1998. 384 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	100
8	Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб, 2000. 309 с. Электронная версия (на дискетах).	400
9	Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб, 2001. 336 с.	140
10	Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. М., 1998. 208 с. (Библиотека журнала "Жилищное право")	50
11	Экономика недвижимости: Учебное пособие / Под ред. В.И. Ресина. М., 1999. 328 с.	130
12	Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. М., 1999. 264 с.	60
13	Гранова И.В. Оценка недвижимости. СПб, 2001. 208 с. (Сер. "Учебное пособие")	56
14	Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. СПб, 2000. 208 с. (Сер. "Краткий курс")	56
15	Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. СПб, 2000. 272 с. (Сер. "Учебники для вузов")	110
16	Коптев-Дворников В.Е., Цыпкин Ю.А. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий. М., 2000, 119 с.	50
17	КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве. Ежеквартальный информ.-анал. бюллетень №26 (IV кв. 1998г.) — CD-Rom, №31 (I кв. 2000) — CD-Rom, №32 — CD-Rom, №34 — CD-Rom, №35 — CD-Rom, №36 — полиграф., CD-Rom	45 у.е.*
18	КО-ИНВЕСТ. Промышленные здания. Изд. 2-е, доп. В 2 т. М., 1997. (Сер. "Справочник оценщика")	150 у.е.
19	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. М., 1998. (Сер. "Справочник оценщика")	120 у.е.*

№	Наименование	Цена, руб.
20	КО-ИНВЕСТ. Показатели восстановительной стоимости по представительной выборке конструктивных элементов зданий (по результатам регистрации цен на 1.01.01г. по 85 регионам РФ). М., 2001. (Сер. "Справочник оценщика")	120 у.е.*
21	Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений (включает ведомственные строит. нормы ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий")	120
22	Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости. В 2 т. М, 1997. Т. 1. 384 с Т. 2. 444 с.	140 140
23	Словарь терминов по профессиональной оценке. М., 1999. 180 с.	75
24	Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М., 2000. 272 с.	80
25	Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель: Учебно-практическое пособие. М., 1998. 336 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	110
26	Пратт Ш.П. Оценивая бизнес: анализ и оценка закрытых компаний. 2-е изд. / Пер. под ред. В.Н. Лаврентьева. (гл. 1–4, 9, 11–15)	350
27	Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2000. 510 с	180
28	Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса. М., 1996. 264 с. (Сер. "Энциклопедия оценки")	150
29	Григорьев В.Б., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. М., 1998. 224 с.	95
30	Ушаков Е.П., Охрименко С.Е. Рыночная стоимость фирмы: принципы и методы оценки. М., 1997. 68 с.	50
31	Модильяни Ф., Миллер М. Сколько стоит фирма? Теорема ММ. М., 1999. 272 с.	100
32	Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление / Пер. с англ. М., 1999. 576 с. (Сер. "Мастерство")	700
33	Ревуцкий Л.Д. Потенциал и стоимость предприятия. М., 1997. 124 с.	40
34	Федотова М.А. Сколько стоит бизнес? Методы оценки. М., 1996. 104 с.	40
35	Черкасов В.Е. Международные инвестиции Учебно-практическое пособие. М., 1999. 160 с.	60
36	Гитман Л. Дж., Джонк М.Д. Основы инвестирования. Пер. с англ. М., 1999 1008с.	630
37	Богатин Ю.В., Швандар В.А. Оценка эффективности бизнеса и инвестиций: Учеб. пособие для вузов. М., 1999. 254 с.	50
38	Любушин Н.П., Лещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия / Под ред. Н.П. Любушина. М., 2000. 472 с. (Сер. "Библиотека современного менеджера")	120
39	Четыркин Е.М. Финансовый анализ производственных инвестиций. М., 1998. 256 с.	85
40	Коласс Б. Управление финансовой деятельностью предприятия. Проблемы, концепции и методы / Пер с фр. под ред. Я.В. Соколова. М., 1997. 576 с.	120
41	Экономика предприятия: Учебник для вузов / Под ред. Проф. В.Я. Горфинкеля, проф. В.А. Швандара. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2000. 718 с.	170
42	Арбитражное управление предприятием: Практ. пособие / под ред. Г.К. Таля, Г.Б. Юна. М., 2000. 384 с.	190
43	Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. М., 2001. 720 с.	240
44	Соловьева Г.М. Учет нематериальных активов. М., 2001. 176 с.	80
45	Чернова Г.В. Практика управления рисками на уровне предприятия. СПб, 2000. 176 с. (Сер. "Краткий курс")	45
46	Крылов Э.И., Журавкова И.В. Анализ эффективности инвестиционной и инновационной деятельности предприятия. М., 2001. 384 с.	75
47	Карцева В.В., Карцев П.В. Учет рисков при оценке стоимости промышленных предприятий: Монография. Тверь, 2000. 54 с.	60
48	Введение в специальность "Антикризисное управление": Учебное пособие / Е.В. Новоселов, В.И. Романчин, А.С. Тарапанов, Г.А. Харламов. М., 2001. 176 с.	75
49	Хохлов Н.В. Управление риском. Учебное пособие для вузов. М., 1999. 240 с.	55
50	Бернштейн П. Против богов: Укрощение риска / Пер. с англ. М., 2000. 400 с.	400
51	Карп М.В., Махмутов Р.А., Шабалин Е.М. Финансовый лизинг на предприятии. 1998. 120 с.	25
52	Оценка эффективности инвестиционных проектов: Учебно-практическое пособие / П.Л. Виленский, В.Н. Лившиц, Е.Р. Орлова, С.А. Смоляк. М., 1998. 248 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	90
53	Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. М., 1996. 64 с.	100
54	Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. М, 1998. 240 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	80
55	Подвальный Р.Б., Рэтэр Э.В. Оценка машин и оборудования: Учебные материалы для семинаров ИЭР Всемирного банка. М, 1994. 82 с.	100
56	Оценивая машины и оборудование / Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав (гл. 2, 4–9, 13). М., 1995. 118 с.	150
57	Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств: Учебно-методическое пособие. М., 1998. 256 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	95
58	ГТК РФ, ЦТЛ. Методика по определению стоимости автотранспортных средств для расчета таможенных платежей. М., 1997. 148 с.	150*
59	ГНЦ РФ "НАМИ". Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (взамен РД 37.009.015-92 и РД 37.009.019-89 с изменением № 1) М., 1999. 79 с.	150*

Для справки: 1 у.е. = 1 дол. США

№	Наименование	Цена, руб.
60	Минтранс РФ, Департамент автомобильного транспорта. Методика оценки стоимости поврежденных транспортных средств, стоимости их восстановления и ущерба от повреждения. Р-03112194-0377-98. М., 1999. 59 с.	150*
61	Минтранс РФ, Департамент автомобильного транспорта. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. Р-03112194-0376-98. М., 1999. 159 с.	190 *
62	Минсельхоз РФ. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 110 с.	40
63	Минсельхоз РФ. Методика переоценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 91 с.	40
64	Ушаков Е.П., Охрименко С.Е., Охрименко Е.В. Оценка стоимости важнейших видов природных ресурсов: Методические рекомендации. М., 1999. 72 с.	45
65	Дронова Н.Д., Аккалаева Р.Х. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий. М., 1998. 160 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	110
66	Дронова Н.Д. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий и драгоценных камней. М., 2001. 296 с.	125
67	Федеральный закон о банкротстве. Постатейный комментарий / Под. ред. В.В. Витрянского. М., 1998. 418 с.	80
68	Рей К. Рынок облигаций. Торговля и управление рисками. М., 1999. 600 с. (Сер. "Зарубежный экономический учебник")	360
69	Уолш К. Ключевые показатели менеджмента. М., 2001. 360 с.	380
70	Фридфертиг М., Уэст Дж. Электронная внутрисуточная торговля ценными бумагами. М., 2001. 272 с.	325
71	Буклемишев О.В. Рынок еврооблигаций. М., 1999. 232 с.	85
72	Коттл С., Мюррей Р. Ф., Блок Ф. Е. Анализ ценных бумаг Грэма и Додда / Пер. с англ. М, 2000. 704 с. (Сер. "Мастерство")	650
73	МакЛафлин Д. Дж. Ценные бумаги: как добиться высоких доходов (Приложение к учебнику "Основы инвестирования" Л. Дж. Гитмана, М.Д. Джонка). М., 1999. 208 с.	90
74	Кто есть кто на российском рынке ценных бумаг: Справочник. В 2 т. М., 2000. Т. 1. 432 с. Т. 2. 224 с.	750*
75	Ежемесячный бюллетень "Российский оценщик"	50
76	Ежеквартальный журнал "Вопросы оценки" №1,2-2001, №1,2,3,4-2000, №1,3,4-1999, №3,4-1998 предыдущие №№	85, 70 40
77	Международные стандарты оценки с предисловием к стандартам. В 2 т. М., 1995. Т. 1. 80 с., Т. 2. 80 с.	40, 40
78	Международные стандарты оценки. Кн. 1. Перевод, комментарии, дополнения / Г.И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. М., 2000. 264 с.	350
79	Международные стандарты оценки. Кн. 2. Глоссарий к МСО на русском языке и англо-русский словарь / Г.И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. М., 2000. 360 с.	260
80	Пипко В.А., Ушвицкий Л.И., Булавина Л.Н. Внеоборотные активы: учет, анализ, аудит: Учебное пособие / Под ред. Н.В. Бондаренко. М., 1999. 224 с.	50
81	Гуськов И.Б., Давыдов В.М. Практика антикризисного управления предприятиями АПК. М., 1999. 200 с.	140
82	Чиркова Е.В. Действуют ли менеджеры в интересах акционеров? Корпоративные финансы в условиях неопределенности / Под ред Б.С. Пинскера. — М., 1999. 288 с.	80
83	Головин С.В. Посреднические договоры: правовое регулирование, варианты договоров, бухгалтерский учет, налогообложение. М., 1999. 104 с. (Библиотека журнала "Современный бухучет")	50
84	Самохвалова Ю.Н. Лизинг в России: правовые основы, бухгалтерский учет, налогообложение. М., 1999. 112 с. (Библиотека журнала "Современный бухучет")	30
85	Стандарты аудиторской деятельности (по состоянию на 1 июня 1999 года). М., 1999. 272 с.	85
86	Минстрой России. Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). М., 1994. 136 с.	170
87	Малыгин А.А., Ларюшина Н.М., Витин А.Г. Нормативы капитальных вложений: Справочное пособие / Сост. Н.М. Ларюшина, Л.Н. Белоплотова, Л.П. Чижов, Т.Н. Николаева. М., 1990. 316 с.	160
88	Нормативы капитальных вложений в отраслях АПК: Справочник. / Сост. А.Ф. Пацкалев, В.А. Копаев. М., 1986. 415 с.	210
89	Смирнов В.В., Лукина З.П. Ипотечное жилищное кредитование: правовые основы ипотечного кредитования, программное решение жилищной проблемы, региональные модели развития ипотеки, страховая защита от рисков при ипотеке. М., 1999. 112 с. (Библиотека журнала "Риэлтер")	40
90	Смирнов В.В., Лукина З.П. Менеджер по операциям с недвижимостью: функционирование рынка недвижимости, правовые основы риэлторской деятельности, защита прав потребителя на рынке недвижимости, риски в деятельности риэлтера и их страхование. М., 1999. 136 с. (Библиотека журнала "Риэлтер")	40
91	Реструктурирование кредитных организаций в зарубежных странах: Учебник / Под ред А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, В.М. Новикова. М., 2000, 416 с.	240
92	Скотт М.К. Факторы стоимости: Руководство для менеджеров по выявлению рычагов создания стоимости / Пер. с англ. М., 2000. 432 с. (Серия "Мастерство")	340
93	Андрианов В.Д. Россия: экономический и инвестиционный потенциал. М., 1999. 662 с.	160

* — требуется предварительный заказ; ** — на данную литературу скидка не предоставляется.

Методическая литература НДС не облагается. Для членов РОО скидка 15%. При желании литература высылается по почте (+ 5...20% к стоимости, в зависимости от величины заказа, за почтовые расходы), налогом не облагается. Просьба **уточнить наличие и цену литературы** при заказе.

Адрес: 107078, Москва, ул. Новая Басманная, д.21, стр.1 (станция метро Красные Ворота), 2-й этаж


Банковские реквизиты РОО: ИНН 7708022445

р/с 40703810038070101004 в Стромынском ОСБ 5281, к/с 30101810400000000225 Сбербанк России г. Москва
БИК 044525225 ОКОНХ 98400 ОКПО 00044279

Тел./факс: (095) 267-56-10, 267-46-02, 267-26-67

E-Mail: mrsa@dol.ru; info@mrsa.dol.ru; pr@mrsa.dol.ru **URL:** http://www.mrsa.ru/

КОМПЬЮТЕРНЫЕ ПРОГРАММЫ

№	Программный продукт	Цена, у.е.			
1	Финансовый калькулятор BA II Plus для Windows	20			
2	"Пик-97". Переоценка и классификация по ОКОФ	600			
3	"АВТОЭКСПЕРТ". Определение рыночной стоимости автотранспорта	72			
4	"Альт-Инвест", версия 3.0	900			
5	"Альт-Инвест-Прим", версия 3.0	280			
6	"Альт-Финансы", версия 1.5	430			
7	"Альт-Прогноз", версия 1.3	570			
8	"APPRAIS-LEAZING" (версия 1.0 для Windows). Система оценки эффективности лизинговых проектов	480			
9	"APPRAIS-BALANS" (версия 1.1 для Windows). Система анализа годовой бухгалтерской отчетности и финансового состояния предприятия	480			
10	"INVEST-PROJECT" (версия 2.02 для MS-DOS и Windows). Система оценки эффективности инвестиционных проектов	600			
11	"APPRAISBUILDING" (версия 1.1 для MS-DOS, базовый комплект на одно рабочее место). Системы оценки стоимости зданий и сооружений	1020			
12	"INVEST-ESTATE" (для MS-DOS и Windows)	статический вариант (версия S/1.0)	300		
		динамический вариант (версия D/2.0)	480		
13	"APPRAISMACH" (версия 1.5 для MS-DOS, монопользовательская(м) и сетевая(с) версии)	1140(м)	1440(с)		
14	NEW! Windows-версия системы оценки стоимости машин и оборудования "APPRISEMACH", версия 2.0. beta	840			
15	КО-ИНВЕСТ. Оценка промышленных зданий	1500*			
16	КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве (CD-ROM) №24-32	45			
17	КО-ИНВЕСТ. Оборудование — сопутствующие затраты.	105			
Программы "ValMaster" сертифицированы Российским обществом оценщиков.			Для членов РОО		
Для программ "ValMaster" возможна поставка сетевых версий и специальное предложение по комплектной поставке для новых пользователей					
18	 "ValMaster" (v.4.0)	1. Расчет восстановительной стоимости зданий жилого, административного и общественно-бытового назначения	718,80	588,00	
2. Расчет восстановительной стоимости зданий и сооружений отраслей промышленности					
2.1. Здания пищевой, мясной, молочной, легкой, текстильной отраслей		351,60	288,00		
2.2. Здания черной металлургии, цветной металлургии, машиностроительной отрасли		351,60	288,00		
2.3. Здания рыбной промышленности, судостроения, судоремонта		132,00	108,00		
2.4. Здания и сооружения, встречающиеся во многих отраслях промышленности. Электростанции, здания городского водоснабжения. Здания и сооружения инженерных сетей (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, связь)		718,80	588,00		
2.5. Сельское хозяйство: здания производственного назначения, жилые и общественные, линии связи и электрофикации		351,60	288,00		
2.6. Здания химической промышленности, промышленности строительных материалов, деревообрабатывающей отрасли		410,40	336,00		
2.7. Здания угольной, нефтяной, торфяной, газовой промышленности		219,60	180,00		
3. Расчет физического износа для целей оценки рыночной стоимости недвижимости		660,00	540,00		
4. Расчет стоимости недвижимости методом капитализации дохода		1056,00	864,00		
5. Расчет восстановительной стоимости объектов усадебного типа		176,40	144,00		
6. Информационно-аналитическая система обработки данных по рынку недвижимости					
6.1. ValMaster DB_Lite (ввод и выборка данных)		1452,00	1188,00		
6.2. ValMaster DB_Pro (ввод, выборка и статистический анализ данных)		2199,60	1800,00		
19	Финансовый консультант (калькулятор FC-100 Casio + руководство по эксплуатации)	60			

* — курс у.е. равен 15 руб.

Для справки: 1 у.е. = 1 дол. США

На все программные продукты необходим предварительный заказ. Оплата производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты на расчетный счет РОО. **Все цены указаны с учетом НДС.**

Телефоны для справок: (095)267-56-10, 267-46-02, 267-26-67 E-Mail: mrsa@dol.ru



Вашему вниманию предлагается новый выпуск "Золотого диска" РОО — информационного сборника документов по различным разделам оценки.

В состав сборника вошли следующие материалы:

ОТЧЕТЫ

Отчеты 2001

- об оценке стоимости 29% пакета именных акций ОАО, 2001
- об оценке рыночной стоимости бизнеса компаний, 2001
- об оценке рыночной стоимости 24% пакета акций ОАО, Москва, 2000
- об оценке рыночной стоимости результатов НИОКР по разработке транспортного средства, Москва, 2000
- об определении полной восстановительной стоимости основных фондов ОАО, 2000
- об определении рыночной стоимости планеров воздушных судов Ту-154М и Як-42, Самара, 2000
- об оценке бизнеса и гудвилла холдинга как действующего предприятия, Москва, 1999
- об оценке рыночной стоимости части имущественного комплекса, 2000
- об оценке нематериального актива (метод ремонта трубопроводов), 1998
- об оценке рыночной стоимости части имущественного комплекса АО
- об оценке рыночной стоимости автозаправочной станции, Челябинск, 2000
- об оценке рыночной стоимости зерноуборочных комбайнов, Челябинск, 2000
- об оценке рыночной стоимости государственного пакета 50% акций ОАО, Тверь, 2001
- об оценке стоимости действующего предприятия (нефтяного месторождения), Казань, 2000
- об оценке рыночной стоимости 25% пакета обыкновенных акций ОАО, Казань, 2000
- об оценке рыночной стоимости ЗАО (переработка мяса), Кашира, 2000
- об оценке технологического комплекса по изготовлению скобы, Кашира, 2000
- об оценке рыночной стоимости 24,25% пакета акций ЗАО (промышленный выпуск бишофита), Волгоград, 2000
- об оценке рыночной стоимости 5,07% пакета акций ОАО (предприятие мясной промышленности), Волгоград, 2001
- об определении рыночной стоимости 25,5% пакета обыкновенных именных акций ОАО, Саратов, 2000
- об определении рыночной стоимости технологической линии (производство стеклопакетов), Саратов, 2000
- об определении рыночной стоимости транспортного средства, Тольятти, 2000
- об оценке рыночной стоимости 20% государственного пакета акций ОАО(ГОК), Иркутск, 2000
- об оценке рыночной стоимости имущества (складские и торговые помещения), Иркутск, 2001
- об оценке рыночной стоимости предприятия (бизнеса), Москва, 2001

Отчеты 1999

Отчеты 1998

Типовые формы отчетов

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

МАТЕРИАЛЫ КОНФЕРЕНЦИЙ, КОНГРЕССОВ И СЕМИНАРОВ РОО

ИНФОРМАЦИОННЫЕ И ПРОГРАММНЫЕ ПРОДУКТЫ

(описания, демо-версии, демо-ролики программных продуктов, help-справочники)

СПРАВОЧНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ

Законодательство

Сборники цен

Адресные БД

МАТЕРИАЛЫ WEB-СЕРВЕРА РОО

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ РОО

Бюллетень "Российский оценщик" 1997-2000, 2001 (№1-4)

Журнал "Вопросы оценки" 1996 (№4), 1997-2000, 2001 (№1)

По всем вопросам, связанным с приобретением "Золотого диска", обращайтесь в Исполнительную дирекцию Российского общества оценщиков
Тел./факс: (095) 267-56-10, 267-46-02, 267-26-67
E-MAIL: mrsa@dol.ru, <http://www.mrsa.ru/>

СПИСОК РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛЕНИЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Алтайское	Тананушко Наталья Владимировна	656043, Барнаул, пр-т Социалистический, 28	(3852) 26-08-60, 24-46-14 (т/ф); valuer@barrt.ru
Амурское	Худяков Игорь Геннадьевич	675000, Амурская обл., Благовещенск, пер. Святителя Иннокентия, 13, каб.201	(4162) 42-74-32 amurnedv@amur.ru
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); fond@mail.astrakhan.ru
Белгородское	Придачин Одиссей Леонидович	Белгород, ул. 60 лет Октября, 1, кв388(д)	(07222) 51-87-12 (д)
Брянское	Галкин Михаил Борисович	241019, Брянск, ул.Спартаковская, 126, ООО "Деловой Союз"	(0832) 41-82-56 (ф), 41-70-04 41-70-71; delso@online.brynsk.ru
Владимирское	Шеблова Валентина Николаевна	600017, Владимир, ул.Б.Московская, 68, к.222	(0922) 32-66-66, 32-66-72 (ф) apex@vtsnet.ru
Волгоградское	Рогожкин Григорий Александрович	400131, Волгоград, ул.13-я Гвардейская, 10, 1 этаж	(8442) 36-35-91; vroo@vistcom.ru
Вологодское	Когут Сергей Петрович	160009, Вологда, ул.Чехова, 33а 162616, Череповец, ул.Беляева, 21, а/я 117	(8172) 25-55-03, 25-40-98 (т/ф) (8202) 23-82-68; ocenka@vologda.ru
Воронежское	Щеглов Виктор Сергеевич	394000, Воронеж, ул. Карла Маркса, 68, офис 212	(0732) 53-08-93, 53-25-68 (ф)
Ивановское	Курочкина Нина Михайловна	153000, Иваново, ул.Станко, 36	(0932) 30-07-45; ivaudit@tpi.ru
Иркутское	Тверских Борис Минеевич	664000, Иркутск, ул.Степана Разина, 27, офис 407	(3952) 33-39-62
Калининградское	Вологодская Людмила Тимофеевна	236000, Калининград, ул.Багратиона, 70, ООО "Багратион-инвест"	(0112) 47-12-14, 47-42-33; rtfinvest@baltnet.ru
Калмыцкое	Самтонов Анатолий Борисович	358005, Элиста, ул.Бамб Цегг, 6	(84722) 2-96-29; KSAb@inbok.ru
Калужское	Дитятев Эдуард Васильевич	248033, Калуга, ул.Генерала Попова, 8, кв.57	(0842) 12-79-68, (08422) 4-63-53; diart@kaluga.ru
Камчатское	Евстифеев Александр Алексеевич	683032, Петропавловск-Камчатский ул.Высотная, 3, ООО "Сфинкс-оценка"	(4152) 11-09-20; gleb@mail.iks.ru
Карельское	Шведко Анатолий Степанович	185630, Петрозаводск, ул.Гоголя, 12	(8142) 77-06-63, 76-56-48 (ф); fond@onego.ru
Кемеровское	Скорииков Виктор Евгеньевич	654018, Новокузнецк, ул.Кирова, 60, оф.75	(3843) 47-02-24 (т/ф); cpo_trio@nvkz.kuzbass.net
Кировское	Романенко Геннадий Иванович	610035, Киров, ул.Воровского, 103а	(8332) 63-36-68 (т/ф), 63-72-10 (т/ф); estate@vfi.kirov.ru
Костромское		156000, Кострома, ул.Советская, 3, каб.9	
Красноярское	Козлов Адольф Георгиевич	660062, Красноярск, пр-т Свободы, 75	(3912) 44-85-18 (т/ф), 22-20-57 (т/ф); agk1@aport.ru
Краснодарское	Анисимова Любовь Константиновна	350015, Краснодар, ул.Красная, 166, офис 359, КО РОО	(8612) 65-17-25 (т/ф), 65-06-43; minokgtu@kuban.net, minokgtu@usa.net
Курганское	Галактионов Борис Викторович	640000, Курган, ул.К.Мяготина, 119	(35222) 2-86-12, 2-02-61 (ф)
Курское	Ерохин Иван Михайлович	Курск, ул.К.Маркса, 62	(0712) 33-41-41 (т/ф); dial2dialin@kursk.ru (для Курского РО РОО)
Липецкое	Мокин Юрий Арсентьевич	398059, Липецк, ул.Неделина, 31, кв.44 (для писем)	(0742) 77-82-43, 77-86-49 (ф); info03@infoserv.lipetsk.su
Магаданское	Поспелов Валентин Викторович	685000, Магадан, пр-т Ленина, 28 "Б", к. 112	(41322) 2-91-16, 2-19-97 (т/ф); paliv@ns.msn.ru
Мордовское	Грызунов Владимир Николаевич	430032, Саранск-32, а/я 4/36	(8342) 32-89-61 (т/ф) ayon@mail.ru
Московское	Есин Михаил Павлович	107078, Москва, ул. Новая Басманная, 21-1	(095) 267-56-10, 267-26-67
Московское областное	Кокорин Михаил Александрович	142040, Московская обл., Домодедово, ул.Каширское шоссе, д.4/2	(095) 546-87-34, 267-26-67, 267-56-10, 267-46-02; buscon@rosmail.ru
Мурманское	Рыжков Сергей Аркадьевич	183010, Мурманск, пр.Кирова, 25, кв.55	(8152) 45-82-56, 23-85-50 45-59-23 (ф)
Нижегородское			
Новгородское	Романов Юрий Петрович	173003, Новгород, наб. р.Гзень, 4а, офис 10	(81622) 7-47-38, 7-52-92 (т/ф), 7-53-43 (ф); realnovgorod@svs.ru
Новосибирское	Романов Владимир Иванович	630005, Новосибирск, а/я130 НО РОО	(3832) 11-03-67 (т/ф); noroo@online.sinor.ru
Омское	Кручинский Павел Николаевич	644046, Омск, ул.Маяковского, 74, к.407	(3812) 30-89-66, 51-07-10 (т/ф); miel@omskcity.com
Оренбургское	Луговой Сергей Викторович	460024, Оренбург, ул.Туркестанская, 14, к.5, "Салон недвижимости"	(3532) 72-12-27, 72-12-28, 41-91-58 (ф); salon@relay.esoo.ru
Орловское	Казарновский Владислав Борисович	302040, Орел, ул.Горького, 47Ж, литера Д	(0862) 41-24-65, 42-18-78 (т/ф); expro@orel.ru
Пензенское	Ступин Валерий Александрович	440044, Пенза, ул.Коммунистическая, 28 АО "Пензаинвестстрой"	(8412) 62-67-40, 55-88-36; ocen@tl.ru
Пермское	Суркова Ольга Аркадьевна	614039, Пермь, Комсомольский пр., 62	(3422) 45-96-88 (т/ф); surkova_apprais@mail.ru
Приморское	Зеленский Юрий Витальевич	690002, Владивосток, а/я 2-155	(4232) 22-20-09 (т/ф); zeluri@mail.primorye.ru

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Псковское	Никитин Михаил Юрьевич	180016, Псков, Рижский пр., 51а, к.32	(8112) 46-48-05 (т/ф), 16-33-65 (т/ф); nikitin@ellink.ru
Ростовское	Кругликов Владимир Викторович	344082, Ростов-на-Дону, ул.Сиверса, 1, эт.12	(8632) 34-79-40, 40-36-41 (т/ф); Neocom@jeo.ru
Рязанское	Панфилов Станислав Николаевич	390013, Рязань-13, а/я 63	(0912) 28-25-07, 28-30-33 (т/ф); kirill@post.rzn.ru
Самарское	Дидковская Ольга Всеволодовна	443071, Самара, ул.Лесная, 4, к.52	(8462) 43-99-63 (т/ф); pgr@mail.samtel.ru
Санкт-Петербургское	Дмитриев Сергей Юрьевич	191104, Санкт-Петербург, ул.Маяковского, 46	(812) 275-38-61 (т/ф); perspectiva@m.astelit.ru
Саратовское	Курака Анатолий Николаевич	410002, Саратов, Набережная Космонавтов, 3	(8452) 73-39-25 (т/ф); ozenka@rsm.ru
Сахалинское	Киселев Анатолий Иванович	693007, Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, 36, оф.321	(42422) 3-16-59, (4242) 74-26-51; gaks@sakhalin.ru
Смоленское	Ковалева Галина Ивановна	214018, Смоленск, отделение связи №18, а/я 6	(08153) 7-22-52 (т/ф); (08122) 3-17-82 (т/ф); kovaleva@sci.smolensk.ru
Средне-Уральское	Ширихин Вячеслав Владимирович	620002, Екатеринбург, К-2, а/я 56, СУО РОО	(3432) 56-31-81, 47-38-20 (ф); shikh@mail.ur.ru
Ставропольское	Константинов Юрий Иванович	355012, Ставрополь, ул.Голенева, 73, офис 68	(8652) 26-27-49 (т/ф); constant@stavropol.net
Таймырское	Голобородько Леонид Петрович	663300, Норильск, ул.Комсомольская, 1, к125	(3919) 44-88-20
Тамбовское	Рыбаков Игорь Генрихович	392000, Тамбов, ул.Советская, 118, офис 24	(0752) 72-35-52 (т/ф); consult@mtis-tambov.ru
Томское	Хлопцов Дмитрий Михайлович	634029, Томск, ул.Белинского, 38	(3822) 23-21-17 (т/ф); tokko@mail.tomsknet.ru; khloptsov@mail.tomsknet.ru
Тверское	Каминский Владимир Николаевич	170034, Тверь, пр-т Победы, 3, 5 этаж 170000, Тверь, Почтамт, а/я 0659	(0822) 36-89-77, 55-70-30 (ф); titan@hptmts.tvcom.ru
Тульское	Шогин Валерий Анатольевич	Тула, ул.Менделеевская, 1, офис 305	(0872) 36-08-98 (т/ф), 36-10-90; ocenshik@tula.net
Тюменское	Буженко Игорь Викторович	625000, Тюмень, а/я 5428	(3452) 39-03-70, 39-03-71, 39-03-72; troo@pirit.sibtel.ru
Ульяновское	Хрусталева Никита Игоревич	432032, Ульяновск, а/я 1095	(8422) 31-65-47, 31-78-65 (т/ф); cno@argo.mv.ru
Хабаровское	Конченко Алла Георгиевна	680000, Хабаровск, ул.Муравьева-Амурского, 32, к.518а	(4212) 32-98-57, 32-69-88; ilp@tlg.khv.ru
Хакаское	Голощапова Татьяна Васильевна	662620, Республика Хакасия, Черногорск, ул.Космонавтов, 39–156	(39031) 2-72-64, 2-01-73 (ф); hakasroo@mail.ru
Ханты-Мансийское	Девяшина Любовь Алексеевна	626440, РФ, Тюменская обл., Нижневартовск, ул.60 лет Октября, 1	(3466) 23-14-82 (т/ф); ocenka@nvartovsk.wsnet.ru
Челябинское	Смолин Павел Александрович	454091, Челябинск, ул.Елькина, 45, офис 1	(3512) 33-94-42
Чувашское	Пашкевич Надежда Михайловна	428003, Чебоксары, ул.Гагарина, 27	(8352) 62-61-35 (т/ф); cons@chuvashia.ru
Чукотское	Забродыкин Сергей Акимович	689400, Певек, ул.Советская, 23-15	(42737) 2-10-80 (т/ф); zsa@chrues.chukotka.ru
Якутское	Замотаев Сергей Михайлович	677000, Республика Саха-Якутия, Якутск, ул.Каландарашвили, 16	(4112) 26-00-36, 42-08-36 (т/ф); svrk@yakutia.ru
Ямало-Ненецкое	Голубев Виктор Михайлович	626718, Новый Уренгой, мкр-н Советский, а/я 89	(34549) 4-17-03 (т/ф)
Ярославское	Витвицкий Юрий Викторович	150000, Ярославль, ул.Депутатская, 3	(0852) 72-82-36, 72-88-12 (ф); real@wnptus.oilnet.ru
Еврейская автономная область	Рудковский Геннадий Владимирович	682200, ЕАО, Биробиджан, ул.Пионерская, 41, офис 34	(42622) 6-76-45, 6-16-70 (ф); rudk-kiy@on-line.jar.ru
Республика Адыгея	Шоров Юсуф Сафарбиевич	385000, Майкоп, ул.Жуковского, 54, к.25	(87722) 3-91-01 (т/ф); anon@istnet.ru, anon@maykop.istnet.ru
Республика Бурятия	Содномов Баир Эрдэмович	670042, Улан-Удэ, ОС-42, п/я 6049	(3012) 33-12-81; mmx@mail.ru
Республика Дагестан	Алиев Гаджимурад Магомедович	367000, Махачкала, пл.Ленина, 1, Дом Профсоюзов, каб.216	(8722) 67-96-20, 67-83-25
Республика Кабардино-Балкария	Ашинов Сергей Ауесович	360004, Нальчик, ул.Тургенева, 21	(86622) 2-59-46, 7-42-31, 5-88-00; agm@datacom.ru, dag_roo@datacom.ru
Республика Башкортостан	Сарманаева Разия Губаевна	450001, Уфа, а/я 11	(3472) 32-66-52, 53-49-05; rapprais@ufanet.ru
Республика Карачаево-Черкессия	Ураскулов Барадин Хасанович	КЧР, 369000, Черкесск-4, а/я 43	(87822) 5-06-18; mkfbos@mail.ru
Республика Коми			

Издание подготовлено отделом по связям с общественностью Российского общества оценщиков

Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1

Тел./факс: (095) 267-56-10, 267-46-02, 267-26-67

E-Mail: info@mrsa.dol.ru mrsa@dol.ru

http://www.mrsa.ru

Над выпуском бюллетеня работали:

Светлана Серебрякова, Александр Щекин

Компьютерная верстка:

Марина Колотова

Бюллетень зарегистрирован Комитетом Российской Федерации по печати. Свидетельство № 013584. Перепечатка опубликованных материалов полностью или частично без ведома редакции запрещена.