

РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 11-12 (64)
НОЯБРЬ – ДЕКАБРЬ 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** Итоги мероприятий РОО
- 12** О контроле за соблюдением лицензионных требований
- 24** Соглашение о сотрудничестве РОО и Альфа-Банка

Дорогие коллеги и друзья!

Поздравляем с Новым годом и рождеством Христовым членов РОО, наших коллег, всех друзей и партнеров!

Желаем крепкого здоровья, долгих лет жизни, личного счастья и благополучия. Новый год, по-видимому, будет трудовым для оценщиков на фоне развития рынка оценки: определения своего места в нем, формирования имиджа на основе повышения профессионализма, квалификации, сертификации качества оценочных услуг. Поэтому желаем Вам профессиональных достижений, творческих успехов и удачи!

От имени Российского общества оценщиков благодарим всех, кто внес вклад в развитие независимой оценки в России, содействовал укреплению позиций РОО, активно участвовал в его деятельности.

Выражаем благодарность руководству и членам региональных отделений РОО: Омского, Томского, Приморского, Смоленского, Санкт-Петербургского, Чувашского, Волгоградского, Новгородского Кировского, Пермского, Рязанского, Свердловского областного, Хабаровского, Калужского, Башкирского, Оренбургского, Калининградского, Обществу оценщиков Татарстана.

Особая благодарность членам Правления РОО, внесшим большой вклад в его деятельность: С.А. Демину, С.Ю. Дмитриеву, В.Н. Каминскому, Г.И. Ковалевой, С.П. Конторович, Е.И. Нейману, В.В. Шихирину.

Исполнительная дирекция РОО выражает персональную благодарность А.Ю. Ткачуку и Н.И. Строковой за их большую роль в организации работ по рецензированию и деятельности экспертных советов; А.Г. Конченко — за создание и организацию деятельности Координационного совета по оценке в Дальневосточном округе; С.И. Неврову и В.И. Минееву — за поддержку и содействие в организации прохождения лицензирования членами РОО.

В заключение хочется выразить надежду на то, что предстоящий год благодаря совместным усилиям и доброй воли всех членов Общества станет годом высокого качества оценочных услуг, профессионалов оценки, высоко держащих флаг Российского общества оценщиков.

С Новым, 2002-м годом!!!

*Президент Российского общества оценщиков
С.А. Табакова*

*Первый вице-президент Российского общества оценщиков
И.Л. Артеменков*

*Исполнительный директор Российского общества оценщиков
Н.С. Кузьмичев*

ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОО ЗА 2000–2001 гг.

(по материалам отчетного доклада президента Российского общества оценщиков И.Л. Артеменкова на Отчетно-выборной конференции РОО 8 декабря 2001г.)

Членство в РОО

По фактическим данным уплаты членских взносов из 2100 членов на начало 2000г. членские взносы за 2000г. без задолженности оплатили порядка 1200 человек. По этим данным можно говорить о численности РОО. В члены РОО за этот год вступили порядка 200 человек, и по ряду региональных отделений есть позитивная тенденция роста численности. С введением лицензирования мы отмечаем увеличение числа поданных заявлений о приеме в члены Российского общества оценщиков.

Стандарты

Сейчас у РОО есть права на Международные, Европейские стандарты оценки и на их перевод. На их базе мы должны создать хорошие доброкачественные стандарты. На сегодняшний день только РОО под силу сделать эту работу. В настоящее время существуют проекты 16 стандартов РОО, 9 из них размещены на сайте www.mrsa.ru.

Систему аттестации РОО прошли около 40 человек, активный интерес к этой системе возник именно с появлением требований РАО ЕЭС России по наличию сертифицированных оценщиков в фирмах. Очень важно, что серьезные заказчики начинают обращать внимание на наличие сертифицированных оценщиков именно в системе РОО. Мы планируем развивать систему аттестации.

Законодательство

Активно проводилась работа по законодательным инициативам. Поправки к Закону об оценочной деятельности прошли Парламентские слушания и заседания Круглого стола в Госдуме. Важным достижением является получение положительного отзыва. В ближайшее время будут приняты поправки с учетом всех замечаний. Будет внесен ряд дополнительных изменений в другие законы. Таким образом, законодательная деятельность, иницииро-

ванная РОО, будет продолжаться на благо нашей профессии, для того чтобы круг деятельности оценщиков расширялся.

Подготовлен важный документ — Комментарий к Закону об оценочной деятельности в Российской Федерации.

Аккредитация оценочных фирм

Система аккредитации была принята еще в 1999г. На сегодняшний день аккредитовано более 60 оценочных фирм, 80% из них вошли в Партнерство РОО. Процесс аккредитации сейчас активно продолжается. Ряд региональных фирм изъявляют интерес. До конца года число аккредитованных фирм достигнет порядка 100. С помощью аккредитации в систему РОО вовлекаются юридические лица, причем через проверку отчетов, документации, лицензий.

Сертификация на соответствие стандартам РОО (сертификация качества оценочных услуг), к сожалению, пока идет очень медленно. Мы имеем всего 10 сертифицированных фирм. Ожидается увеличение из числа членов НП «Партнерство РОО», где уставной нормой является прохождение сертификации в течение двух лет после вступления.

Представители РОО принимают участие в работе Комиссии по аккредитации фирм РАО ЕЭС. Ис-

полнительный директор РОО, Кузьмичев Николай Сергеевич, входил в Комиссию по конкурсному отбору фирм для ОАО «Газпром». Почти все аккредитованные фирмы, участвовавшие в конкурсе, стали победителями, в подавляющем большинстве фирм-победителей работают члены РОО. Обязательным требованием РАО ЕЭС России было наличие членов РОО, трех сертифицированных оценщиков, благодаря этому многие фирмы РОО попали в систему аккредитации.

Заключено соглашение с Альфа-банком по привлечению к оценке залога фирм из числа аккредитованных, отобранных РОО. Сейчас ведутся переговоры о распространении этой системы корпоративного сотрудничества с рядом крупнейших банков, имеющих региональные представительства.

Международная деятельность РОО

Представители РОО принимали участие в работе ТЕGoVA (Европейской группы ассоциаций оценщиков), IVSC (Международным комитетом по стандартам оценки), FIABCI (Международным комитетом участников рынка недвижимости), включая и ФИАБСИ (Россия). Подписано соглашение с Национальной ассоциацией риэлторов США о стратегическом

ВАЖНЕЙШИЕ СОБЫТИЯ НОЯБРЯ-ДЕКАБРЯ

- | | |
|-------|---|
| 27.11 | 5 лет тому назад, 27 ноября 1996г., Постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации №11 была утверждена квалификационная характеристика по должности «ОЦЕНЩИК (эксперт по оценке имущества)». |
| 6.12 | В государственной Думе РФ состоялись Парламентские слушания на тему «Проблемы законодательного и методического обеспечения оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| 6.12 | В Финансовой академии при Правительстве РФ состоялся Совет региональных представителей Российского общества оценщиков. |
| 8.12 | Состоялась Отчетно-выборная конференция Российского общества оценщиков, на которой был избран новый Президент РОО — Табакова Светлана Алексеевна. |

сотрудничестве. Это очень важный документ, это признание того, что Российское общество оценщиков действительно представляет национальные интересы России на международной арене. РОО прошло очень тщательные проверки, отборы, и это очень большая честь для нас. Подтверждено и пролонгировано соглашение с Национальной ассоциацией магистров оценки США, и сейчас проводятся переговоры по взаимному признанию наших квалификационных требований с этой профессиональной американской ассоциацией.

РОО выступило инициатором создания объединения оценщиков стран СНГ со штаб-квартирой в Минске. Это произошло на совещании в Иссик-Куле этой осенью. Очень важно, что оценщики СНГ создали Координационный совет, который займется координацией стандартов и методологии в рамках СНГ. Возможно, многие документы будут выпускаться в виде рекомендаций на уровне СНГ.

Информационное обеспечение членов РОО

Очень большое внимание уделялось усилению присутствия РОО в Интернете и работе по созданию web-сайта www.valuer.ru. Созданы уникальные программные продукты для расширения возможностей членов РОО в Интернете — это создание и поддержка собственных web-сайтов, создание web-сайтов отделений, размещение и обмен информацией. Это действительно уникальный продукт, к которому сейчас проявили интерес российские и международные организации. Это абсолютно уникальные открытые программные комплексы. Роль Российского общества в развитии интернет-профессионального обеспечения будет усиливаться.

Издательская деятельность

Издано 18 номеров бюллетеня «Российский оценщик», 8 номеров журнала «Вопросы оценки» — наши периодические издания. Тираж журнала «Вопросы оценки» достиг тысячи экземпляров. Журнал стал доходным изданием, он приносит РОО реальную при-

быль, на него осуществляется подписка — это колоссальное достижение нашего профессионального сообщества. Этот профессиональный журнал уже сравнивают с журналом «Appraiser Journal».

Издан «Реестр оценщиков и оценочных фирм РОО — 2001».

В этом году планируется издать более подробный Реестр с рабочим названием «Оценочная деятельность Российской Федерации». В нем предусмотрена часть, посвященная РОО, в целом Реестр будет содержать информацию о фирмах, получивших лицензии, не только состоящих в РОО. Также туда войдут соответствующие комментарии к нормативно-методическим материалам, нормативные документы по оценке. Реестр он станет настольной книгой всех оценщиков РОО и Российской Федерации и будет служить пропаганде имени РОО на рынке оценочных услуг.

Совместно с ГУУ изданы Международные стандарты оценки. Совместно со В.М. Стерником издан обзор рынка строительства Подмоскovie, и сейчас многие оценщики Москвы и Подмоскovie используют это в своих отчетах.

Лицензирование

Исполнительная дирекция организовала техническое содействие членам РОО при прохождении процедуры лицензирования на договорной основе по минимальным расценкам — 1000 руб., практически в убыток (диапазон рыночных расценок 200...500 дол. США). Немало консультаций и помощи было оказано бесплатно. Более 200 заявок от наших членов было обработано. Возникали конечно, и проблемы, в том числе не по нашей вине, но мы старались максимально быстро их решать благодаря хорошо налаженному взаимодействию с руководством и сотрудниками отдела лицензирования МИО РФ. В настоящее время продолжается работа по техническому содействию, но расценки мы вынуждены поднять до 3000 руб., так как затраты превышают прежний уровень. Сейчас начался обмен «региональных» лицензий на федеральные, т.е. лицензии на все виды оценочной деятельности.

Взаимодействие с лицензирующим органом будет продолжаться, у нас для этого есть все основания. Прошедший Конгресс оценщиков России показал достаточно серьезный уровень взаимопонимания между РОО и руководством Министерства имущественных отношений.

Региональная деятельность

Работа с региональными отделениями со стороны Правления велась недостаточно, хотя внимания уделялось немало. Представители руководства РОО редко выезжали в регионы по текущим проблемам. Участвовали в конференциях, собраниях, семинарах. РОО и Академия оценки организовывали курсы переподготовки на базе региональных отделений. Сотрудники исполнительной дирекции предоставляли любые консультации председателям РО и членам РОО. Исполнительная дирекция РОО оказывает помощь при формировании библиотек отделений. Делается немало, но необходимо продумать новые формы взаимодействия с отделениями, которые позволят сплотить ряды оценщиков и оказывать им реальную поддержку в практической деятельности.

Деятельность региональных отделений во многом зависит от личности председателя правления и членов правления. Членам организации нужно более продуманно и ответственно относиться к выбору своих представителей. От их активности, корпоративного подхода, порядочности зависит порой судьба регионального отделения. Имели место факты, когда руководитель фирмы, будучи председателем отделения, не всегда ведет себя корректно по отношению к своим коллегам, замыкая весь авторитет РОО, доверенный ему решением коллектива, на свои интересы. Мы должны изживать такие факты, и опыт ряда региональных отделений показывает, что это можно и нужно делать, и, прежде всего, усилиями самих оценщиков. Задача руководства РОО заключается в оказании поддержки, юридической консульта-

ции, а при необходимости — в личном участии.

Формирование профессионального сообщества на региональном уровне является очень важным. Тот спад активности, который на-

блюдался в ряде региональных отделений, — явление временное, и в ближайшие два года мы с вами должны предпринять максимум усилий, чтобы для рядовых членов РОО деятельность РОО, центрального

Правления, региональных отделений была максимально интересна. Это можно сделать только общими усилиями — одно центральное Правление, один исполнительный аппарат, конечно, ничего не решит.

ПЕРСПЕКТИВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОО НА 2002–2003 гг.

8 декабря 2001г. состоялась Отчетно-выборная конференция РОО. Главным результатом ее работы был выбор нового президента РОО — Табаковой Светланы Алексеевны. На конференции также рассматривались задачи и перспективы развития Российского общества оценщиков на ближайшие годы.

Подводя итоги, первый Президент РОО И.Л. Артеменков сказал: «Роль индивида, роль профессионала в рамках нашей профессии будет возрастать, соответственно, будет возрастать и роль профессиональной организации, основанной, я подчеркиваю, на индивидуальном членстве. Такая организация полностью отвечает всем международным нормам, стандартам, включая Кодекс профессиональной этики, который нельзя в полной мере реализовать на базе, например, некоммерческих партнерств. В связи с этим все разговоры о том, что у РОО нет будущего, абсолютно бесперспективны. Сами тенденции развития рынка показывают, что у нашей организации очень серьезное будущее, и тот задел, который был сделан, — будет развиваться».

Ниже кратко сформулированы основные перспективы и подчеркнуты приоритетные направления деятельности РОО.

1. Аттестация оценщиков РОО

Схема аттестации оценщиков на сегодняшний день достаточно упрощена — это проверка отчетов, работа с консультантом. Конечно, эту схему нужно менять и максимально приближать ее к европейским нормам евроаттестации оценщиков. Эти нормы достаточно сложно ввести в России, но, по крайней мере, образовательные требования к экзамену на аттестат должны максимально прибли-

жаться к тем нормам, которые закладываются уже в мировом сообществе. Задача нового Правления — пересмотреть требования к системе аттестации, квалификационных званий членов РОО, отработать и применить эту систему. С помощью средств массовой информации и периодических изданий РОО система аттестации должна быть доведена до потребителя оценочных услуг. Общество оценщиков должно показать, что именно система профессиональных званий РОО реально отвечает критериям качества оценочных работ, критериям качества оценщиков и соответствует международным нормам.

2. Профессиональное образование оценщиков

Подготовка оценщиков должна проходить в вузах, РОО следует наладить систему взаимодействия с вузами, прошедшими аккредитацию по лицензированию. Это система участия в экзаменационных комиссиях, система аккредитации этих вузов. Такая система соответствует практике ряда европейских обществ, Королевского института оценки США — они сами тоже не проводят обучение оценщиков, это делают вузы. Однако европейские общества оценщиков контролируют содержание учебных программ, проверяют уровень преподавателей, участвуют в комиссиях. Схема взаимодействия «РОО — вуз» должна стать основополагающей. Чтобы поднять уровень вузов, в настоящее время Российское общество оценщиков при получении лицензии на высшее образование пытается аккредитовать активно сотрудничающие с РОО учебные заведения (Международную академию оценки и консалтинга, Финансовую академию при Правительстве РФ) на соответствие требованиям к программам в сис-

теме Британского королевского общества оценщиков. Это довольно длительная процедура, но это приведет к соответствию уровня образования международным нормам.

3. Краткосрочное профессиональное подготовка (повышение квалификации)

У общества оценщиков обязательно должны быть курсы профессиональной краткосрочной подготовки. Для этого ему не нужна лицензия, и здесь РОО не нарушает никакие законы. Система 2–3-дневных семинаров повышения квалификации должны стать основополагающими. Эту систему, безусловно, следует внедрять не в Москве, а именно на региональном уровне. Нужны преподаватели, которые смогут в региональных отделениях проводить такие семинары по повышению квалификации. Именно это привлечет всех других оценщиков вступать в РОО, потому что система скидок и корпоративность программ дадут преимущества и будут определяющими для членов РОО.

4. Лоббирование интересов РОО в органах государственной власти

Лоббистская деятельность РОО должна сохраняться. Существующий на сегодняшний день уровень взаимодействия с Министерством имущественных отношений и Государственной Думой благодаря рабочим контактам нового президента РОО должен сохраниться и улучшиться. РОО останется ведущей организацией на лоббистских позициях. Преимущество Российского общества оценщиков состоит в том, что, согласно Закону «Об общественных объединениях» роль общественных организаций намного выше, чем тех же некоммерческих партнерств.

5. Привлечение новых членов РОО

Необходимо активизировать работу региональных объединений в плане привлечения новых членов. Здесь работа должна выполняться даже на чисто бумажном уровне. Сейчас есть полная информация о тех, кто реально работает на рынке. Базы данных уже доступны, РОО планирует выпускать новый Реестр оценщиков и оценочных фирм и покупать соответствующую информацию у МГИ. Региональные отделения получают доступ к информации о тех оценщиках, которые работают на региональном рынке. Необходимо также заниматься индивидуальной работой по привлечению членов. Нужно доводить информацию РОО до вузов, работающих в регионах по обучению оценщиков, максимально участвовать в работе с выпускниками. Только так можно поднять численность. Это направление должно стать важнейшим.

6. Стандартизация оценочной деятельности

Планируется издание Стандартов РОО, так как на сегодняшний день только Российское общество оценщиков способно это сделать, так как оно обладает всеми правами и классом специалистов в системе РОО. Планируется издать Стандарты РОО тиражом порядка 10 000 экземпляров, чтобы это было массово, недорого, и практически каждый потребитель оценоч-

ных услуг обладал этими стандартами. Так как договор об оценке определяет используемые стандарты, это действительно станет законодательным на рынке без всяких административных барьеров.

7. Страхование профессиональной ответственности

Необходимо продолжить взаимодействие со страховыми компаниями, активно включиться в разработку правил страхования, их объективизации с точки зрения потребностей клиентов и защиты интересов субъектов оценки.

8. Финансирование деятельности РОО

Генерирование средств на развитие Общества должно быть одной из приоритетных целей будущего Правления.

9. Аналитическая работа

Планируется создание коммерческого аналитического отдела по сбору, обработке и подготовке аналитической информации для предоставления членам общества.

10. Участие в законодательной деятельности

РОО будет принимать участие в разработке Закона о саморегулируемых организациях и контролировать соблюдение требований закона.

11. Сертификация оценщиков и оценочных фирм

Планируется развивать систему сертификации на соответствие стандартам РОО. Эта система дол-

жна распространяться не только на членов общества, но и на все субъекты оценочной деятельности.

12. Деятельность Экспертного совета РОО

Основная роль в экспертизе отчетов членов РОО как саморегулируемой организации должна принадлежать Экспертному совету РОО. Только после прохождения экспертизы в РОО отчеты должны направляться в Экспертный совет Министерства имущественных отношений.

13. Бюджет РОО и региональных отделений

Планируется сформировать бюджет не только центрального (Московского) отделения Российского общества оценщиков, но и бюджеты региональных отделений, чтобы каждое региональное отделение дало свои предложения для содержания их общественных организаций.

14. Взаимодействие с НП «Партнерство РОО»

Планируется развивать взаимодействие членов Российского общества оценщиков и Некоммерческого партнерства «Партнерство РОО». Основные направления: контроль качества оценки; формирование баз данных; участие в работе по корпоративным соглашениям с заказчиками; разработка методик и стандартов оценки; сертификация партнеров и аттестация сотрудников.

РЕКОМЕНДАЦИИ КРУГЛОГО СТОЛА ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В рамках Парламентских слушаний «Развитие законодательного обеспечения оценочной деятельности», прошедших в Государственной Думе Федерального Собрания РФ 6 декабря 2001г., состоялся Круглый стол «Проблемы законодательного и методического обеспечения оценочной деятельности в Российской Федерации».

Участники Круглого стола, заслушав выступления докладчиков, отметили следующее:

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятый Государственной Думой РФ в 1998г., соответствует современным международным требованиям законодательного обеспечения оценочной деятельности.

2. Поправки к закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», внесенные депутатом И.Д.Грачевым, позволяют снять ряд частных противоречий, содержащихся в законе, и привести его в соответствие с действующим российским законодательством и международными процедурами оценки.

3. Современная государственная политика свидетельствует о

том, что при принятии подзаконных нормативных актов (стандартов, методических рекомендаций, иных регулирующих оценочную деятельность документов) необходимо учитывать их соответствие быстро меняющемуся интернациональным правилам оценочной деятельности. При этом необходимо уделять еще большее внимание тому, чтобы принимаемые документы обеспечивали необходимые условия для вхождения Российской Федерации в ВТО, способствовали привлечению инвестиций в экономику России, урегулированию внешней задолженности России, а также предстоящей реформе системы бухучета в соответствии с МСФО.

4. Существующие процедуры разработки и принятия ведомственных подзаконных актов в области оценочной деятельности недостаточно эффективны. Имеют

место попытки ведомственного выхолащивания духа и буквы законодательства по оценочной деятельности, а также ухода от полного соответствия международным правилам и требованиям. В связи с этим необходимо активизировать работу Межведомственного совета по регулированию оценочной деятельности, а также придать большую роль саморегулируемым профессиональным объединениям оценщиков и научным организациям с целью формирования конкурентной среды и гражданского общества в России.

5. В связи с введением в действие «Закона о лицензировании отдельных видов деятельности» Правительству РФ необходимо привести в соответствие с нормами принятого «Положения о лицензировании оценочной деятельности», особенно в части деления

оценочной деятельности по отдельным видам, а также принять единые образовательные требования к подготовке и переподготовке оценщиков.

6. Уполномоченному органу по контролю за оценочной деятельностью (Минимущество России) при разработке методических рекомендаций по оценочной деятельности необходимо определиться с вопросом принятия нормативных документов по общей методологии оценочной деятельности с последующей разработкой на ее основе методических рекомендаций по отдельным направлениям оценочной деятельности, в частности, по оценке земли, интеллектуальной собственности и т.д. При этом все разрабатываемые документы должны соответствовать Международным стандартам оценки (МСО) и финансовой отчетности (МСФО).

Р Е Ш Е Н И Я

СОВЕТА РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Москва, 6 декабря 2001 г.

Присутствовали представители из 35 региональных отделений РОО: Владимирского, Волгоградского, Вологодского, Ивановского, Калининградского, Калмыцкого, Калужского, Карельского, Кировского, Краснодарского, Красноярского, Курского, Липецкого, Магаданского (по доверенности), Московского областного, Московского, Новгородского, Орловского, Пензенского, Пермского, Псковского, Ростовского, Рязанского, Самарского, Сахалинского, Смоленского, Свердловского, Тверского, Хабаровского, Ханты-Мансийского, Хакасского, Челябинского, Ярославского, Кабардино-Балкарского, Общества оценщиков Татарстана.

Председатель: Каминский В.Н.

Секретарь: Пономаренко О.В.

1. СЛУШАЛИ: Информацию о лицензировании и государственном регулировании оценочной деятельности — Начальник отдела лицензирования Минимущества России Верхозина А.В.

1. ПОСТАНОВИЛИ: Принять информацию к сведению (информация будет опубликована в изданиях РОО). Принять следующее предложение Шихирова В.В.:

Направить в адрес Исполнительной дирекции РОО четко сформулированные предложения для передачи в Минимущество РФ:

1. Законодательный блок — о несовершенстве и противоречии различных законов, относящихся к оценочной деятельности.

2. О стандартах оценочной деятельности.

3. Об образовании, в частности о качестве подготовки оценщиков.

4. О судебных органах.

Исполнительной дирекции сформулировать поступившие предложения, разбить их по блокам и передать в лицензирующий орган.

Голосовали: «за» — единогласно.

2. СЛУШАЛИ: О подготовке к Отчетно-выборной конференции РОО — Артеменков И.Л.

3. СЛУШАЛИ: О проекте изменений и дополнений в Устав РОО — Дундева О.В.

3.1. Предложение Дмитриева С.Ю., вынесенное на заседании Правления РОО от 26 октября 2001 г., прот. №44, о внесении поправки в Устав РОО, касающейся добровольного выхода из членов РОО: «В добровольном выходе из членов РОО может быть отказано в том случае, если на момент подачи заявления о добровольном выходе по данному оценщику-члену РОО ведется судебное разбирательство».

ПОСТАНОВИЛИ: снять данное предложение с рассмотрения как противоречащее Федеральному законодательству (ФЗ «Об общественных организациях»).

3.2. Предложение: абзац 4 пункта 5.7 главы 5 изложить в следующей редакции: «Президент, Вице-президенты и Исполнительный директор (если он является членом РОО) автоматически становятся членами Правления РОО».

с момента их избрания (назначения)».

ПОСТАНОВИЛИ: Не принимать данное предложение, т.к. существует принятый порядок избрания членов Правления РОО на ОВК РОО. Исполнительный директор Общества является наемным работником, но также может быть избран в Правление РОО на ОВК РОО в общем порядке (если он является членом РОО).

3.3. Предложение: абзац 2 пункта 6.6 главы 6 изложить в следующей редакции: «Конференция Регионального отделения РОО считается правомочной, если в ее работе принимает участие не менее ? членов РОО, состоящих на учете в Отделении» (в действующей редакции — не менее 1/3).

ПОСТАНОВИЛИ: Не принимать данной поправки, оставить 1/3.

3.4. Предложение Самарского РО РОО «изменить количество

представителей в Правлении РОО от регионов — пропорционально количеству членов РОО».

ПОСТАНОВИЛИ: Отклонить данное предложение.

По вопросу внесения изменений в Устав РОО было принято общее решение:

Оставить действующую редакцию Устава РОО без изменений и предложить ОВК РОО не вносить изменений в Устав РОО.

Голосовали: «за» — единогласно.

4. **СЛУШАЛИ:** О выборах Президента РОО — Артеменков И.Л.

Выступление Артеменкова И.Л. о рекомендации Правления РОО избрать Президентом РОО Табакову С.А.

Других кандидатур Совет РП и Правление РОО не выдвинуло.

ПОСТАНОВИЛИ: Принять информацию к сведению.

5. **СЛУШАЛИ:** Об избрании 1/3 членов Правления РОО из числа

членов Совета региональных представителей РОО.

Правлением РОО были предложены следующие кандидатуры:

Анисимова Любовь Константиновна — Краснодарское РО РОО

Каминский Владимир Николаевич — Тверское РО РОО

Зеленский Юрий Витальевич — Приморское РО РОО

Кручинский Павел Николаевич — Омское РО РОО

Дидковская Ольга Всеволодовна — Самарское РО РОО

Других кандидатур Совет РП не выдвинул.

ПОСТАНОВИЛИ: Избрать в Правление РОО от Совета РП данных кандидатов.

Голосовали: «за» — 31, «возд.» — 4, «против» — нет.

*Председатель
В.Н. Каминский*

*Секретарь Правления РОО
О.В. Пономаренко*

РЕШЕНИЯ

ОТЧЕТНО-ВЫБОРНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Москва, 8 декабря 2001г.

По результатам регистрации установлено, что на ОВК присутствуют делегаты из 44 региональных отделений РОО. Согласно п. 5.2 Устава РОО, «Конференция правомочна принимать решения, если в ее заседании принимают участие делегаты из более половины региональных отделений Общества». В настоящее время в структуре РОО 75 региональных отделений, таким образом, для правомочности Конференции необходимо присутствие делегатов из 38 региональных отделений РОО. Кворум, необходимый для правомочности ОВК, имеется.

Голосование по вопросу открытия Конференции.

Делегаты проголосовали за открытие Конференции.

Для обеспечения работы Конференции простым большинством голосов были избраны:

Рабочий президиум ОВК РОО:

Артеменков И.Л., Каминский В.Н., Табакова С.А.

Ведущий: *Артеменков И.Л.*

Секретарь: *Пономаренко О.В.*

Мандатная комиссия:

Исаев М.Г., Каминский А.В., Романенко Г.И.

Счетная комиссия:

Железный В.Б., Шеблова В.Н., Кокорин М.А., Ковалева Г.И.

Отчет Мандатной комиссии: 417 делегатов имеют право голоса, 19 доверенностей признаны действительными.

Конференция утвердила протокол Мандатной комиссии простым голосованием.

1. **Отчетный доклад Президента РОО — Артеменков И.Л.**

ПОСТАНОВИЛИ: Признать работу Правления РОО за отчетный период удовлетворительной.

Голосовали: «за» — 386, «против» — 30, «возд.» — 1.

2. **Отчет ревизионной комиссии — Кузнецов В.И.**

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить отчет Ревизионной комиссии с поправкой в п.2 «Выводы».

Голосовали: «за» — 409, «против» — 7, «возд.» — 1.

3. **Выборы Президента РОО.**

Были предложены следующие кандидатуры:

Табакова Светлана Алексеевна (Московское РО РОО),

Кругликов Владимир Викторович (Ростовское РО РОО) — взял самоотвод.

Голосовали:

Табакова С.А. — «за» — 369, «возд.» — 47, «против» — 1.

Кругликов В.В. — взял самоотвод.

ПОСТАНОВИЛИ: Избрать Президентом РОО Табакову С.А.

4. **Выборы вице-президентов РОО.**

Поступило предложение первым вице-президентом РОО избрать Артеменкова И.Л.

Голосовали: «за» — 367, «против» — 30, «возд.» — 20.

Предложены кандидатуры вице-президентов РОО:

Дмитриев Сергей Юрьевич (Санкт-Петербургское РО РОО).

Голосовали: «за» — 357, «против» — 37, «возд.» — 23.

Нейман Евгений Иосифович (Московское РО РОО).

Голосовали: «за» — 352, «против» — 31, «возд.» — 34.

Других кандидатур предложено не было.

ПОСТАНОВИЛИ: Избрать вице-президентами РОО Дмитриева С.Ю. и Неймана Е.И.

5. Выборы членов Правления РОО.

Согласно Уставу РОО, решением Совета региональных представителей от 6 декабря 2001г. были избраны 5 членов Правления РОО:

1. Анисимова Л.К., Краснодарское РО

2. Каминский В.Н., Тверское РО

3. Зеленский Ю.В., Приморское РО

4. Кручинский П.Н., Омское РО

5. Дидковская О.В., Самарское РО

На ОВК были предложены следующие кандидатуры членов Правления РОО:

1. Шашков Павел Владимирович, Владимирское РО, «за» — 186

2. Ткачук Александр Юрьевич, Московское РО, «за» — 109

3. Кузнецов Валентин Иванович, Московское РО, за» — 135

4. Кузьмичев Николай Сергеевич, Московское РО, «за» — 145

5. Каминский Алексей Владимирович, Тверское РО, «за» — 236

6. Пермяков Вячеслав Федорович, Пермское РО, «за» — 350

7. Шихирин Вячеслав Владимирович, Свердловское РО, «за» — 263

8. Имшенецкий Александр Николаевич, Владимирское РО, «за» — 313

9. Есин Михаил Павлович, Московское РО, «за» — 137

10. Рогожкин Григорий Александрович, Волгоградское РО, «за» — 254

11. Конченко Алла Георгиевна, Хабаровское РО, «за» — 152

По результатам голосования и выборов на Совете региональных представителей сформировано Правление РОО в следующем составе:

1. Анисимова Любовь Константиновна, Краснодарское РО

2. Артеменков Игорь Львович, Московское РО — 1-й вице-президент РОО

3. Дидковская Ольга Всеволодовна, Самарское РО

4. Дмитриев Сергей Юрьевич, СПб РО — вице-президент РОО

5. Зеленский Юрий Витальевич, Приморское РО

6. Имшенецкий Александр Николаевич, Владимирское РО

7. Каминский Алексей Владимирович, Тверское РО

8. Каминский Владимир Николаевич, Тверское РО

9. Кручинский Павел Николаевич, Омское РО

10. Нейман Евгений Иосифович, Московское РО — вице-президент РОО

11. Пермяков Вячеслав Федорович, Пермское РО

12. Рогожкин Григорий Александрович, Волгоградское РО

13. Табакова Светлана Алексеевна, Московское РО — Президент РОО

14. Шашков Павел Владимирович, Владимирское РО

15. Шихирин Вячеслав Владимирович, Свердловское РО

6. Выборы Ревизионной комиссии:

В состав Ревизионной комиссии РОО избраны: Демин А.С., Ким В.Н., Шелова В.Н.

Ревизионная комиссия: Демин А.С., Ким В.М., Шелова В.Н.

Голосовали: «за» — 416, «против» — нет, «возд.» — 1.

*Председатель
И.Л. Артеменков*

*Секретарь
О.В. Пономаренко*

СОСТОЯЛСЯ IV КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ РОССИИ

7 декабря 2001г. в Финансовой академии при Правительстве РФ состоялся IV Конгресс оценщиков России. На нем были обсуждены следующие темы:

1. Российские и Международные стандарты оценки.

2. Проблемы оценки недвижимости с учетом износа во взаимосвязи со стандартами оценки.

3. Развитие системы регулирования оценочной деятельности (лицензирование, проверка качества отчетов, сертификация).

4. Перспективы переоценки основных фондов в 2001г. в связи с принятием главы 25 Налогового Кодекса РФ.

5. Оценка бизнеса Российских предприятий.

6. Перспективы оценки земли, связанные с принятием нового Земельного Кодекса.

7. Оценка государственной собственности на современном этапе приватизации.

8. Инвестиции в недвижимость и оценка коммерческой недвижимости.

9. Оценочная деятельность и информационные технологии.

Предлагаем вашему вниманию доклады представителей уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации — Минимущества РФ.

КОСАРЕВ С.Б., зам. министра имущественных отношений Российской Федерации

В своем выступлении на тему «Развитие законодательной базы оценочной деятельности. Новые законодательные инициативы» Сергей Борисович Косарев определил, что первоначальный этап лицензирования к концу года в основном завершится, и, хотя лицензионная деятельность будет продолжаться, наступят некоторые качественные изменения. Текст его выступления приведен ниже.

«Во-первых, сегодня мы находимся в условиях, когда фун-

кционировать огромное количество субъектов оценочной деятельности и оценка применяется практически во всех сферах, когда любая транзакция с фондами, материальными и нематериальными активами индивидуальной собственности всегда проходит через оценку, реализуется огромный массив договоров. На сегодняшний день действительно утверждены стандарты, но это самые общие, первоначальные стандарты. Мы часто сталкиваемся с тем, что уже достаточно не просто давать заключения на предмет соответствия отчета оценщика этим стандартам. Нужно выстроить нормальную цивилизованную работу по формированию рынка оценщиков. Если сегодня мы все вместе эту работу выстроим, значит, мы зададим правильное направление развития этого рынка. Значит, завтра на рынке останутся фирмы, которые имеют хорошее имя, положительный имидж, которые имеют клиентуру, честно обслуживают клиентов и получают соответствующее вознаграждение. Если мы сегодня упустим такую возможность, то фирмы, которые за плату напишут любой отчет, выдают с этого рынка добросовестных участников, и завтра фактически этот рынок криминализируется, распадется. Это всем очевидно, потому что сегодня фирмы, которые недобросовестно подходят к своим обязанностям, откровенно демпингуют рынок, они откровенно дают взятки. Если сегодня мы упустим этот момент, завтра эта тенденция возобладает, и переломить ее будет чрезвычайно сложно.

Безусловно, нельзя выстроить систему формирования рынка оценочных услуг, опираясь только на некоторые административные рычаги. И прежде всего, решение проблемы — в сотрудничестве с саморегулируемыми организациями, которые должны, опираясь не на административные, а на рыночные, нравственные, этические нормы, выстроить такую деловую атмосферу на рынке оценочных услуг, которая бы позволила поддерживать «на плаву» те фирмы, которые предоставляют качественные услуги и работают честно и добросовестно, и наоборот — сде-

лать нетерпимой обстановку для тех, кто сегодня не в состоянии или не желает так работать.

Минимущество РФ, осуществляющая контролирующие функции, будет проводить проверки фирм. Эти проверки в плановом порядке будут проходить не чаще, чем один раз в два года. Кроме этого, в лицензирующий орган могут обращаться саморегулируемые организации (хотя они могут применять и свои, свойственные для них формы воздействия на недобросовестных оценщиков), правоохранительные органы и клиентура. По таким заявлениям, естественно, мы будем проводить проверки в инициативном порядке.

Во-вторых, с 8 февраля вступает в силу Закон о лицензировании отдельных видов деятельности, согласно которому делегировать часть полномочий будет невозможно, и вид деятельности будет единым, то есть «оценочная деятельность». В этой связи лицензионные функции будут сосредоточены в Министерстве имущественных отношений РФ, а контрольные функции мы будем осуществлять через центральный аппарат и через свой аппарат на местах. К осуществлению этих функций, безусловно, нужно также привлекать и научную общественность. Сейчас мы начали осуществлять формирование Экспертного совета оценщиков с тем, чтобы при принятии тяжелых для всех нас решений об отзыве или аннулировании лицензий опираться не только на административный аппарат исполнительной власти, но и на саморегулируемые организации и их мнение, и на экспертов, которые могли бы делать независимое заключение с тем, чтобы мы могли бы с чистой совестью говорить о том, что это действительно необходимая мера. Очевидно, что в массовом порядке этого не будет происходить, но практика показывает, что отдельные подобные действия будут осуществляться.

Мы хотим формализовать свои отношения с саморегулируемыми организациями и в соответствии с Законом об оценочной деятельности передать им часть функций. Эти функции, я полагаю, будут

касаться методологического обеспечения, разработки более подробных стандартов оценочно-деятельности, безусловно, формирования этических норм, безусловно, участия в разработке законодательной базы, безусловно, участия в контрольных функциях, которые будет осуществлять лицензирующий орган. И здесь пока существует некая проблема. Нам нужно понять, что такое саморегулируемая организация. Это касается не только оценщиков, но и вообще всех саморегулируемых организаций, оказывающих финансовые услуги фондовом рынке, аудиторские, оценочные услуги, финансовый консалтинг и т.д. Сейчас Государственной Думой создана рабочая группа по разработке закона о саморегулируемых организациях, и когда он выйдет, — возможно, в течение двух-трех месяцев, — мы рассмотрим все саморегулируемые организации, которые будут соответствовать Федеральному закону, и при их желании будем заключать с ними такие соглашения о сотрудничестве.

В-третьих, страхование. Сам факт страхования мало что дает, потому что условия страхования фактически остаются скрытыми и сумма гражданской ответственности, которая вытекает из заключенных договоров на проведение оценки, никаким образом не коррелируется с объемом и условиями страхования. В настоящее время мы пока рекомендуем (я думаю, что в дальнейшем мы договоримся и с саморегулируемыми организациями) в договор на оценку или включать пункт о сумме страховой ответственности и о том, что клиент имеет право в любой момент ознакомиться с содержанием страхового полиса, или же декларировать, что при обращении к клиенту дана информация о том, что оценщик застрахован по таким-то видам деятельности на такую-то сумму.

Огромный рынок оценки — это работы, связанные с заключением всевозможных договоров аренды: муниципального имущества, государственного имущества субъектов Федерации и федерального имущества. Мы будем сейчас раз-

рабатывать новую методику сдачи в аренду, которая будет учитывать эту рыночную стоимость.

Кроме того, сейчас на выходе находится методическая рекомендация об оценке земельных участков. Это связано с вступлением в действие Гражданского Кодекса и с тем, что наше Министерство занимается этой группой вопросов. Также фактически разработана Методика оценки интеллектуальной собственности. В настоящее время внесен проект распоряжения Правительства об инвентаризации и оценке результатов научно-технической деятельности. Оно в ближайшее время выйдет, в нем будет прописан порядок плановой, внеплановой инвентаризации и оценки результатов научно-технической деятельности.

В настоящее время проводится разработка и утверждение нового Положения о лицензировании оценочной деятельности в соответствии со статьей 5 Федерального закона №128.»

КОРЯШКИН Г.А., руководитель департамента экономики и оценочной деятельности Минимущества РФ

В своем выступлении на тему **«Развитие нормативной базы оценочной деятельности. Проекты методических рекомендаций по оценке различных видов объектов оценки»** Георгий Алексеевич Коряшкин сказал следующее:

«На сегодняшний день Министерство имущественных отношений РФ приступило к контролю над соблюдением лицензиатами лицензионных требований и условий по всей территории Российской Федерации. Контроль осуществляется в первую очередь за методологией оценки и качеством подготовленных отчетов.

Необходимо обратить внимание на формальную сторону подготовки отчетов по оценке. Когда Минимущество, уполномоченный орган, является заказчиком или рассматривает какие-то отчеты в ходе своей деятельности, попадают отчеты, на которых нет дат, названы они актами и так далее. Подобный документ не имеет статуса, и в ходе проверок на это нельзя будет закрыть глаза. К одной из таких формальных сторон

относится п. 14 Стандартов оценки, утвержденных Правительством РФ. Там говорится о том, что в ходе заключения договора об оценке оценщик обязан разъяснить заказчику действующее законодательство об оценочной деятельности, и факт предоставления такой информации фиксируется в договоре. Это записано в стандартах специально, чтобы обезопасить и свести количество неприятных ситуаций на рынке если и не к нулю, то, во всяком случае, сделать так, чтобы они не возникали из-за непонимания заказчиком статуса оценщика и того, по каким лицензиям он действует, каким стандартам подчиняется, какому законодательству соответствует его деятельность. Пока я не видел ни одного договора, где был бы зафиксирован факт такого предоставления информации. Это формальное требование, но, тем не менее, мы на него тоже будем обращать внимание и реагировать соответствующими воздействиями за его несоблюдение. Поэтому большая просьба аккуратней подходить к формальной стороне.

Сейчас Министерству имущественных отношений необходимо завершить в целом Методические указания по оценке земельных участков и по оценке интеллектуальной собственности. Оба эти объекта только сейчас полноценно вводятся в гражданский оборот, и соответственно, когда такие крупные объекты, по которым недостаточно четко прописано законодательство, попадают в оборот, самая тяжелая роль выпадает оценщику, поскольку рыночную стоимость этих объектов зачастую определить очень тяжело. Методические рекомендации по земле практически находятся в стадии завершения. По интеллектуальной собственности они еще разрабатываются, так как связаны с постановлением Правительства РФ, которое мы готовим в рамках действий Правительства на этот год по инвентаризации и стоимостной оценке объектов интеллектуальной собственности, которые создавались за счет бюджетов Советского Союза и Российской Федерации. Это тоже объект в виде конструкторской документации,

который, к сожалению, не учитывался в процессе приватизации.

Вы помните, что в самом Постановлении прописана такая необходимость — разработать методические рекомендации по экспертизе отчетов. Сейчас мы как раз в тесном взаимодействии с РОО этим занимаемся. У меня к вам в связи с этим просьба. Дело в том, что встречаемся мы, может, раз в год в таком широком составе и, естественно, мы не можем пообщаться с каждым оценщиком, хотя разнообразие и сложность оценочной деятельности в нашей стране, конечно, многогранно, и ваш опыт для нас очень интересен. Поскольку мы сейчас на конгрессе, организованном РОО, у меня просьба ко всем заинтересованным лицам — в дальнейшем как-нибудь определиться по системе вашего взаимодействия с центральным офисом РОО, чтобы был организован сбор ваших предложений, чтобы они к нам все-таки подступали в каком-то обработанном виде и чтобы мы их обязательно учитывали. Сейчас такого взаимодействия с вами нам не хватает.»

ВЕРХОЗИНА А.В., начальник отдела лицензирования Минимущества России

Доклад Алёны Валерьевны Верхозиной назывался **«Совершенствование системы лицензирования оценочной деятельности. Контроль за деятельностью оценщиков»**. Он был посвящен проблемам и перспективам лицензирования, а также взаимодействию лицензирующего органа с регионами. Ниже приведен текст выступления.

«В январе 2002г. будет разработано новое Положение о лицензировании оценочной деятельности. Одним из новых моментов будет то, что лицензия будет выдаваться сроком на 5 лет. Заявления на лицензирование будут рассматриваться у нас уже 60 дней — необходимо время, чтобы осуществлять еще и контроль за выданными лицензиями. Учитывая, что сейчас на рассмотрении находятся уже 2100 заявлений, я думаю, что к концу года 3000 лицензий будет выдано однозначно, а к июлю, когда мы завершим год лицензирования, будет около 4000

лицenziатов, так как многие сейчас еще проходят обучение.

Рекомендации по контролю за осуществлением оценочной деятельности, которые разосланы нами в комитеты по управлению имуществом, не являются нормативным актом, и поэтому они не будут представлены для обозрения широкого круга масс, так как они не требуют опубликования. Сейчас создается единая система контроля на территории всей Российской Федерации. Сам контроль будет передан всем территориальным органам Минимущества России.

Объектом контроля будет являться соблюдение лицензионных требований, которые установлены Положением о лицензировании. Но следует обратить внимание на такое лицензионное требование, как непредоставление информации. Мы получаем возврат по уведомлениям, которые посланы по адресам, указанным в уставах юридических лиц. Очевидно, местонахождение соискателей и лицензиатов не совпадает с тем, которое они указали в уставе. Все данные заносятся в Реестр, и запросы будут идти по данным Реестра. Подобные случаи будут расцениваться как несоблюдение лицензионных требований. Прямые последствия у нас установлены Законом о лицензировании отдельных видов деятельности и Положением о лицензировании.

Хочу вас обрадовать, что сейчас не будет такого понятия, как отзыв лицензии. То есть с 8 февраля будут действовать всего лишь две меры — это приостановление и аннулирование. В каком случае лицензия будет приостановлена или аннулирована — все будет зависеть от того, какие были допущены нарушения, грубые или негрубые. Поэтому придется Минимуществу России совместно с саморегулируемыми организациями выработать подход по определению степени нарушения.

На все случаи обращений и жалоб на лицензиатов, которые будут установлены после 16 июля, когда вступило в силу Положение о лицензировании, Министерство будет принимать какие-то меры, рассматривать конкретные факты нарушений лицензионных требований.

Часто многие лицензиаты заключают договор на оценку после подачи документов на лицензию. Необходимо учитывать, что только после получения лицензии или, по крайней мере, занесения в Реестр выданных лицензий, если даже их еще не получили на руки, лицензиат может оказывать услуги (имеется в виду не только сдавать отчет). То есть уже при заключении договора на оценку необходимо указывать номер лицензии. Может быть, такие требования кажутся формальными, но они могут привести к неформальным последствиям.

Контроль в основном будет осуществляться по запросам документов. То есть будут проводиться документальные проверки, если возникнет такая необходимость. Плановые проверки будут только раз в два года. Остальные проверки проводятся по обращению граждан или юридических лиц. Это не означает, что по каждому факту будет проводиться проверка. Уже есть пример, когда оценочные фирмы и оценщики пишут друг о друге, что у оппонента нет специалиста, что специалист уволился и так далее. Если не указана подпись заявителя — заявления не будут рассматриваться Министерством. Если указано, что, например, оценщик плохо работает на рынке оценочных услуг, такие заявления тоже не будут рассматриваться, если в них не будет указано какое-то конкретное мотивированное нарушение, в чем конкретно нарушил оценщик ту или иную норму. Поэтому подход к каждому заявлению будет особым, и больших репрессий в связи с этим не предусмотрено.

Что еще нужно отметить при подаче заявлений? В основном сейчас рассматривается вопрос о том, верно или неверно определена та или иная стоимость. Министерство тоже будет стараться не рассматривать такие заявления в связи с тем, что есть вопрос о стоимости. Эти дела в соответствии с Законом об оценочной деятельности должны рассматриваться в судебном порядке. И уже только по результатам рассмотрения судом мы будем принимать какие-то меры, если будут вынесены какие-то частные определения суда по

результатам рассмотрения дел в случае спора о стоимости.

Сейчас идет как бы вторая волна лицензирования по замене региональных лицензий, выданных на один-три вида деятельности, на федеральные. Очень много отказов, потому что оценщики не подготовлены. Некоторые не знают даже, как подать документы, многие из них не читали Положение о лицензировании. По-видимому, необходимо организовать работу в регионах, чтобы люди знали номер Постановления Правительства и его Положения, в соответствии с которыми они должны подать документы. На сайте Министерства есть вся необходимая информация. Сейчас там размещена также информация о всех выданных лицензиях, на сегодняшний день она неполная и не является реестром лицензий. Если же вас интересует вопрос о какой-то конкретной компании, то необходимо заплатить 10 рублей в федеральный бюджет на те же счета, на которые вы оплачивали заявления, и запросить выписку с указанием конкретной фирмы.

Встает большой вопрос о переоформлении лицензий. Многие меняют адреса, меняют наименование, с этим вроде все понятно. Документы предоставляют в порядке. Когда идет вопрос об изменении приложения, а практика сейчас показывает, что сейчас начался массовый переход людей, есть уже такие факты, когда сама фирма-лицenziат не считает нужным уведомить о том, что у них уволился сотрудник. А бывший сотрудник идет получать лицензию в другой компании, то есть в базе данных приходится вылавливать, что некий недобросовестный лицензиат не сообщил о том, что у него произошли изменения штата. И соответственно, мы вынуждены принимать меры. Несколько таких фактов уже имеется. Поэтому будьте внимательны в этом вопросе. Рекомендую в таких ситуациях сразу же сообщить и решить вопрос с лицензией, то есть приостановить ее на время, пока вы не найдете нового сотрудника.»

С тезисами остальных выступлений, а также с расшифровками других докладов можно ознакомиться на web-сайте РОО.

ИНФОРМАЦИЯ ИЗ МИНИМУЩЕСТВА О КОНТРОЛЕ ЗА СОБЛЮЖДЕНИЕМ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ

В соответствии с Положением о лицензировании оценочной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11.04.2001г. №285, на Минимущество России возлагаются функции по лицензированию оценочной деятельности, в том числе по контролю за соблюдением лицензионных требований юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление оценочной деятельности (лицензиатов).

Объектом контроля является соблюдение лицензиатами лицензионных требований и условий при осуществлении ими оценочной деятельности. Лицензионные требования и условия установлены в п.5 Положения о лицензировании оценочной деятельности, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.04.2001г. №285:

а) соблюдение лицензиатом законодательства Российской Федерации и законодательства субъектов Российской Федерации об оценочной деятельности (Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Положение о лицензировании оценочной деятельности, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 11.04.2001г. №285; постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2001г. №19 «Об утверждении стандартов оценки»);

б) предоставление по запросу лицензирующего органа информации, необходимой для контроля за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий;

в) осуществление страхования гражданской ответственности оценщиков путем заключения договора страхования по указанным в лицензии на осуществление оценочной деятельности работам (услугам) в области оценочной деятельности либо по каждому заключаемому договору об оценке;

г) для лицензиата — юридического лица — наличие в штате работни-

ка, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний по указанному в лицензии (заявлении на выдачу лицензии) работам (услугам) в области оценочной деятельности;

д) для лицензиата — индивидуального предпринимателя — наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний по указанному в лицензии (заявлении на выдачу лицензии) работам (услугам) в области оценочной деятельности.

Мероприятия по контролю будут включать в себя документальную проверку деятельности лицензиатов, проведение экспертиз отчетов по оценке стоимости объектов оценки, составление актов и принятие решений.

Мероприятия по контролю будут осуществляться на основе:

а) сводного плана контрольных мероприятий Минимущества России, по плану территориального органа Минимущества России;

б) заявлений юридических и физических лиц, государственных надзорных органов, иных органов государственной власти, в том числе территориальных органов Минимущества России, а также по предоставлению сведений структурных подразделений об отчетах по оценке стоимости объектов оценки, используемых в работе Минимущества России.

В случаях, если заявление не позволит установить лицо, обратившееся в лицензирующий орган, или в заявлении юридического или физического лица не указывается мотивированное нарушение лицензиатом лицензионных требований и условий, мероприятия по контролю не будут проводиться.

В отношении одного лицензиата плановое мероприятие по контролю будет проводиться не более чем один раз в два года.

При проведении мероприятий по контролю должностные лица не вправе будут:

– проверять выполнение обязательных требований, не относящихся к компетенции лицензирующего органа;

– распространять информацию, составляющую охраняемую законом тайну и полученную в результате проведения мероприятий по контролю, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

– превышать установленные сроки проведения мероприятий по контролю.

При проведении проверки должны будут запрашиваться исключительно те документы, которые имеют отношение к проверке лицензиата, например:

– договор об оценке объекта оценки;

– приложения и изменения к данному договору;

– отчет об оценке объекта оценки;

– договор (страховой полис) страхования гражданской ответственности оценщика;

– учредительные документы со всеми изменениями и дополнениями к ним; свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица, индивидуального предпринимателя;

– копии документов об образовании работников (для юридических лиц) или индивидуального предпринимателя, подтверждающих получение профессиональных знаний по указанным в заявлении работам (услугам) в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами, согласованными с лицензирующим органом и др.

По результатам мероприятия по контролю должностным лицом (лицами) лицензирующего органа, осуществляющим проверку, будет составляться акт проверки.

При этом нарушениями могут считаться:

а) непредставление в срок документов, затребованных территориальным органом Минимущества России;

б) установление факта представления в территориальный орган Минимущества России недостоверной информации;

в) несообщение в установленный срок в территориальный орган

Минимущества России об изменениях и дополнениях, внесенных в документы, явившиеся основанием для выдачи лицензии (с представлением подтверждающих документов);

г) отсутствие у лицензиата договора (страхового полиса) страхования гражданской ответственности оценщика;

д) обнаружение факта отсутствия в штате работника, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний по указанным в лицензии работам (услугам) в области оценочной деятельности.

В случае, если обнаружены нарушения, может быть вынесено одно из следующих решений:

а) обязывающее лицензиата устранить выявленные нарушения с указанием срока их устранения. Срок устранения не может превышать 6 месяцев;

б) предупреждение лицензиату о приостановлении действия лицензии, при этом обязывающее лицензиата исправить нарушения, которые могут повлечь приостановление действия лицензии;

в) решение об утрате юридической силы лицензии (в случае обнаружения в ходе проверки данных о ликвидации юридического лица или прекращения его деятельности в результате реорганизации, за исключением его преобразования, либо прекращения действия свидетельства о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя);

г) решение о приостановлении лицензии (лицензирующие органы вправе приостанавливать действие лицензии в случае выявления лицензирующими органами неоднократных нарушений (два и более раза) или однократного грубого нарушения лицензиатом лицензионных требований и условий);

д) решение об обращении в суд с исковым заявлением об аннулировании лицензии.

Основанием для приостановления действия лицензии будут являться:

а) выявление лицензирующим органом, государственными надзорными и контрольными органами, иными органами государственной власти в пределах их компетенции

нарушений лицензиатом лицензионных требований и условий, которые могут повлечь за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, нравственности и здоровью граждан, а также обороноспособности и безопасности государства;

б) невыполнение лицензиатом решений лицензирующего органа, обязывающих лицензиата устранить выявленные нарушения.

В случае приостановления действия лицензии срок, на который выдана лицензия, не будет продлеваться, плата за возобновление действия лицензии не будет взиматься.

Лицензиат обязан будет устранить обстоятельства, повлекшие за собой приостановление действия лицензии, и направить в лицензирующий орган заявление о возобновлении действия лицензии. Если в установленный срок указанные обстоятельства не будут устранены, лицензия в установленном порядке аннулируется.

Лицензирующий орган в течение 30 дней со дня получения заявления будет осуществлять проверку устранения лицензиатом указанных обстоятельств и по результатам проверки — принимать решение о возобновлении либо о невозможности возобновления действия лицензии.

Лицензия будет считаться возобновленной с даты принятия лицензирующим органом соответствующего решения. Об указанном решении лицензиат будет уведомляться в 3-дневный срок со дня принятия решения.

Основания и даты приостановления и возобновления действия лицензии будут указываться в реестре лицензий.

Документ, подтверждающий устранение указанных обстоятельств, будет определяться лицензирующим органом при принятии решения о приостановлении действия лицензии.

Для установления факта устранения лицензиатом обстоятельств, повлекших приостановление действия лицензии, лицензиат будет иметь право требовать проведения независимой экспертизы.

Необходимые сведения будут вноситься в реестр лицензий в 3-дневный срок со дня принятия соответствующего решения.

Приостановление действия лицензии будет означать запрещение лицензиату заключать договоры о проведении оценки объекта оценки.

Представление лицензиатом в установленный срок документов, свидетельствующих об устранении нарушений, послуживших причиной для приостановления действия лицензии, будет являться основанием для возобновления действия лицензии.

Лицензия может быть аннулирована решением суда на основании заявления лицензирующего органа, выдавшего лицензию, или органа государственной власти в соответствии с его компетенцией. Одновременно с подачей заявления в суд лицензирующий орган будет вправе приостановить действие указанной лицензии на период до вступления в силу решения суда.

Основанием для аннулирования лицензии в судебном порядке будут являться:

а) обнаружение недостоверных или искаженных данных в документах, представленных для получения лицензии;

б) неоднократное или (однократное) грубое нарушение лицензиатом лицензионных требований и условий.

Решение о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии будет доводиться лицензирующим органом до лицензиата в письменной форме с мотивированным обоснованием не позднее чем через три дня со дня принятия решения.

Аннулирование лицензии повлечет за собой:

а) прекращение права лицензиата осуществлять оценочную деятельность;

б) исключение лицензиата из реестра лицензий.

Действие лицензии приостановится, возобновится с момента издания соответствующего приказа Минимущества России.

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

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

По иным основаниям заявители вправе обращаться в территориальные органы Минимущества России, Минимущество России.

*Заместитель Руководителя
Департамента экономики и
регулирования оценочной
деятельности
А.В. Верховина*

Уважаемые лицензиаты оценочной деятельности!

Примите самые искренние поздравления с Новым годом и Рождеством Христовым!

Пусть Новый год принесет Вам удачу, успех в осуществлении всех планов и идей, счастья, здоровья и процветания. Пусть 2002-й год будет годом мира, любви и радости!

*Зам. руководителя Департамента экономики
и регулирования оценочной деятельности
А.В. Верховина*

ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ТОВАРНОГО ЗНАКА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Исполнительная дирекция Российского общества оценщиков информирует оценщиков-предпринимателей и оценочные фирмы о том, что использование товарного знака РОО в предпринимательской деятельности возможно только при заключении лицензионного договора. Такой договор может быть заключен только после прохождения физическим или юридическим лицом сертификации РОО (в соответствии с Системой добровольной сертификации услуг по оценке имущества, зарегистрированной в Госстандарте России, рег. №РОСС RU 0001.04.АИ00). Целью сертификации является получение сведений о качестве оценочных услуг, оказываемых этой фирмой.

Российское общество оценщиков имеет исключительное право пользоваться товарным знаком и распоряжаться им, а также запрещать его использование другими лицами. Никто не может использовать охраняемый в Российской Федерации товарный знак без разрешения его владельца (основание ст.4 Закона «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров» №3520-1 от 23.09.92г.).

Нарушением прав владельца товарного знака признается несанкционированное изготовление, применение, предложение к продаже, продажа, иное введение в хозяйственный оборот, включая применение товарного знака в рекламе, печатных изданиях, на официальных бланках, на вывесках при демонстрации экспонатов на

выставках, или хранение с этой целью товарного знака или товара, обозначенного этим знаком, или обозначения, сходного с ним до степени смешения (основание п.2 ст.4; ст.22 Закона).

Право на использование товарного знака может быть предоставлено владельцем товарного знака (лицензиаром) другому лицу (лицензиату) по лицензионному договору (основание ст.26 Закона).

Лицензионный договор должен содержать условие о том, что качество услуг лицензиата будет не ниже качества услуг лицензиара и что лицензиар будет осуществлять контроль за выполнением этого условия.

Лицензионный договор регистрируется в Патентном ведомстве. Без этой регистрации он считается недействительным (основание ст.27 Закона).

Споры, связанные с применением настоящего Закона, рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, судом или арбитражным судом, включая споры:

- о нарушении исключительного права на товарный знак;
- о заключении и исполнении лицензионного договора (основание ст.45 Закона).

Использование товарного знака или сходного с товарным знаком обозначения для однородных услуг (товаров), противоречащее положениям п.2 ст.4 настоящего Закона, влечет за собой гражданскую и (или) уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (основание

ст.46 Закона). Чтобы избежать решения споров в суде, связанных с применением настоящего Закона, лицо, незаконно использующее товарный знак РОО или обозначение, сходное с ним до степени смешения, обязано прекратить его использование, а также возместить РОО причиненные убытки и опубликовать в печати извинения в целях восстановления деловой репутации РОО.

Согласно Уставу общественной организации «Российское общество оценщиков», физическим лицам — членам РОО предоставляется право использования товарного знака РОО без лицензионного договора в следующих случаях: при изготовлении личных визиток как на членов РОО; при представлении материалов о деятельности РОО в средствах массовой информации при указании своей фамилии со ссылкой на членство в РОО; при составлении профессиональных отчетов о результатах оценки при указании своей фамилии со ссылкой на членство в РОО; в деловой переписке при указании своей фамилии со ссылкой на членство в РОО. Вышеуказанное несовместимо с другими видами предпринимательской деятельности члена РОО, кроме оценочной. Нарушение использования товарного знака РОО членом РОО влечет за собой нарушение п.1 ст.4.10 Устава РОО с последующим прекращением его членства в РОО.

*Юрисконсульт РОО
О.В. Дундева*

Российское общество оценщиков продолжает публикацию Пособия по оценке стоимости технологий (интеллектуальной собственности) на основе международных стандартов. В данном номере представлен третий раздел пособия. Остальные разделы будут опубликованы в следующих номерах «Российского оценщика». Публикация материалов разрешена автором.

ПОСОБИЕ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ТЕХНОЛОГИЙ (ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ) НА ОСНОВЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ¹

© Г.И. Микерин, заместитель председателя Объединенного научно-методологического Совета по оценочной деятельности Отделения экономики РАН

3. Международная финансовая отчетность (руководство для «технарей» — инженеров, занимающихся научно-технической деятельностью)

Если кто-то должен заниматься оценкой стоимости технологии, ему не избежать знакомства с основными финансовыми терминами. Это своего рода «кодовый язык», используемый всякий раз, когда бизнесмены и исследователи обговаривают свои планы и коммерческие перспективы своей совместной работы. В данном разделе описываются основные элементы финансовых отчетов и некоторые важные показатели доходности, используемые менеджерами по бизнесу для оценки результатов деятельности.

Здесь будут также определены четыре ключевых числа, на которых обычно основывается оценка: чистый доход, ЕБИТ (прибыль до вычета процентов и налогов), ЕБИТДА (прибыль до вычета процентов, налогов и амортизации) и свободный денежный поток. Опыт показывает, что эти понятия для многих ученых и инженеров столь же загадочны, как термодинамика и кинетика для их коллег, обученных бизнесу.

Конечно, у пользователя настоящего пособия есть альтернатива данному разделу и следующему, посвященному дисконтированному денежному потоку. Он может взять фундаментальную книгу по корпоративным финансам; многие из подобных курсов насчитывают по меньшей мере 700 страниц. Безусловно, это поможет им лучше понять изучаемый предмет. Некоторые сделают это или пройдут курс по данному предмету.

Многие ученые и инженеры находят, что финансовый курс имеет большую ценность по сравнению с остальными курсами учебного плана по бизнесу. В частности, он помогает им увидеть свою работу другими глазами — ее ограничения и воздействия на стоимость их компаний; и больше, чем какая-либо другая дисциплина обеспечивает способность понять мир бизнеса и специальный международный язык, используемый его представителями из разных стран. «*Финансы для современных представителей предпринимательских кругов — это то же, чем была латынь для интеллектуальной жизни Средневековья*».

Практически на любую проблему бизнеса, в любой точке земного шара, можно взглянуть сквозь «финансовую призму». Большинство тех, кто занимается бизнесом, должны быть знакомы с финансовыми понятиями либо за счет обучения, либо за счет опыта. Обычно это обучение или опыт, однако, не охватывает применение финансовых понятий к уникальной среде НИОКР и коммерциализации выпускаемой ею продукции. Примером является бухгалтерский учет интеллектуальной собственности. Ориентация в вопросах, связанных с этим учетом, имеет решающее значение для оценки стоимости интеллектуальной технологии. Существенная часть данного раздела посвящена этим вопросам.

Но сначала предупреждение. Этот раздел ограничен теми элементами, фигурирующими в корпоративных финансовых отчетах, которые имеют серьезные недостатки и не являются сами по себе адекватными целям оценки.

Все корпоративные годовые отчеты включают в себя три финансовых отчета: *отчет о прибылях и убытках, балансовый отчет и отчет о движении денежных средств*. Все это можно рассматривать как сумму соответствующих отчетов для каждого из центров прибыли корпорации (т.е. подразделений бизнеса), центров затрат (главного правления и центральной лаборатории), его финансовых активов и его обязательств.

Как таковой, каждый центр прибыли может рассматриваться как предприятие со своим собственным набором финансовых отчетов. Эти отдельные отчеты вместе с финансовыми активами и обязанностями могут быть суммированы в бухгалтерскую оценку для корпорации.

Формат этих финансовых отчетов может быть использован при прогнозировании будущих результатов. Если проекты находятся в стадии предложения, они являются чистыми прогнозами, но их итоги могут быть представлены гипотетические (*pro forma*) финансовые отчеты.

Отчет о прибылях и убытках

В своей простейшей форме отчет о прибылях и убытках — это отчет, где показана выручка (валовой доход), и где из этой выручки вычитаются затраты и налоги для получения прибыли — показателя нижней строки... Отчет о доходе представляет эти добавления и вычеты за установленный отчетный период, обычно за квартал или за год. В табл. 1 показаны основные элементы отчета о прибылях и убытках.

¹ На основе материалов, опубликованных в работе Интеллектуальная собственность: порядок инвентаризации, стоимостной оценки, вовлечение в хозяйственный оборот. М.: Фонд «Бюро экономического анализа», 2001.

Таблица 2-2.1

Простейший отчет о прибылях и убытках

Объем продаж / Доходы

- Затраты на производство реализованной продукции
- Расходы по реализации
- Общефирменные управленческие расходы
- Расходы на НИОКР

Прибыль от основной деятельности

- Расходы на выплату процентов
- + Доход в виде процентов
- + Статьи доходов и расходов, не связанные с основной деятельностью

Прибыль до вычета налогов

- Налоги

Чистая прибыль

Объем продаж и текущие расходы

Для большинства предприятий показатель верхней строки представляет собой объем продаж, но может также включать другие формы дохода, такие, как рента и роялти. Расходы, непосредственно связанные с созданием этих доходов, называются «текущими расходами». Они включают в себя затраты, понесенные при изготовлении продукции (часто не совсем точно называемые затратами на продажи), торговые издержки, общефирменные расходы и расходы на НИОКР.

Прибыль (доход) от основной (текущей) деятельности

Разность между объемом продаж и текущими расходами называется прибылью (доходом) от основной деятельности. Финансовые аналитики и инвестиционные банкиры часто называют ее ЕВІТ (прибылью до вычета процентов и налогов).

ЕВІТ является очень важным показателем в оценке и управлении бизнесом, потому что он не зависит от того, как финансируется организация (т.е. используя деньги, полученные путем займа, или собственный капитал акционеров) и как она облагается налогом. И то, и другое может иметь своим результатом разные итоговые прибыли для двух во всех прочих отношениях идентичных компаний.

ЕВІТ компании является хорошим показателем эффективности ее деятельности — того, насколько хорошо она может создавать дохо-

ды по отношению к расходам. Он игнорирует различия, обусловленные затратами на финансирование, которые не влияют на саму производственную деятельность. Для потенциального покупателя, который будет рефинансировать бизнес при совершении акта его покупки, ЕВІТ является полезной отправной точкой для оценки способности бизнеса к созданию богатства компании и, если подходить широко, то для определения его стоимости.

Расходы, не связанные с основной деятельностью

Следующий уровень в отчете о прибылях и убытках, как правило, отводится расходам и доходам, не связанным с основной деятельностью. Если компания финансирует свою деятельность за счет долга (как правило, облигаций), то выплаты процентов могут представлять крупную статью расходов. Эти затраты могут быть компенсированы некоторым доходом в виде процентов. Кроме того, бухгалтеры корпораций могут предпочесть определение результатов других трансакций как расходов (или доходов), не связанных с основной деятельностью, отнеся их к соответствующей категории.

Популярным среди корпораций является списание активов, реально не функционирующих, как способ увеличения будущих прибылей, а следовательно, и акционерной стоимости. Эти списывания со счета, хотя их часто связывают с функционирующим бизнесом, часто делаются для того, чтобы продемонстрировать постоянную способность бизнеса приносить прибыли в самом благоприятном свете. Как будет показано, списывания со счетов также приводят к сокращению акционерного капитала в балансовом отчете.

Иногда в число расходов, не связанных с основной деятельностью, включают затраты на подготовку производства. Можно также упомянуть не связанные с основной деятельностью прибыли, такие, как прибыль от продажи принадлежащего корпорации собрания произведений искусства. Общее сальдо по этим статьям, связанным и не связанным с основной деятельностью, называется *прибылью до вычета налогов или доходом до вычета налогов*.

Последняя корректировка в отчете о прибылях и убытках касается налогов. Здесь обычно доминирующую роль играет ставка федерального налога на прибыль корпораций. Федеральные налоги на прибыль могут заметно меняться из года в год особенно для бизнеса, имеющего циклический характер, в результате переноса на будущие отчетные периоды убытков от основной деятельности, понесенных в предыдущие периоды, списаний и т.д. При оценке проектов, приносящих прибыль, часто полезно взглянуть на *среднюю* ставку корпорационного налога при отсутствии таких экстраординарных позиций по налогам.

После вычета налогов прибыль нижней строки именуется *чистой прибылью*. Для целей, связанных с оценкой, налоги, относящиеся к прибылям от основной деятельности (т.е. ЕВІТ), следует отделить от налогов, относящихся к прибылям, не связанным с основной деятельностью.

Консолидированный отчет о прибылях и убытках составляют из годового отчета корпорации. Термин «консолидированный» означает, что некоторые дочерние компании, находящиеся в частичной собственности, такие, как совместные предприятия, включаются в этот простой и ясный отчет Компании Е. В реальных отчетах терминология значительно различается, также как и уровень детальности представляемых данных. Иногда включаются крупные статьи «прочие», и для того, чтобы в них можно было разобраться, обычно в текст помещаются подробные сноски.

Балансовый отчет

Если отчет о прибылях и убытках является измерителем прибыльности в течение установленного периода, балансовый отчет (некоторые называют его отчетом о финансовом состоянии) показывает все активы, находящиеся в собственности компании и все претензии по отношению к этим активам в установленный момент времени (см. табл. 2-2.2).

Эта картина компании суммируется в простом уравнении:

Активы = Обязательства + Акционерный капитал (или Чистая стоимость).

Тот факт, что обе части уравнения должны быть равны, объясняет смысл названия «балансовый отчет».

Активы в этом уравнении являются вещами, которыми компания владеет, включая деньги, которые ей должны: пассивы являются требованиями в отношении этих активов: что компания должна «другим». Доля акционеров в основном капитале предприятия — это статья баланса, показывающая остаток, стоимость всего, что остается после того, когда все требования удовлетворены или, иначе:

$$\text{Активы} - \text{Обязательства} = \text{Акционерный капитал (или Чистая стоимость)}$$

Таким образом, балансовый отчет является бухгалтерским измерителем богатства акционеров в установленный момент времени.

Пример. Компания вполне может быть очень прибыльной, но бедной или даже банкротом; она также может быть очень богатой, но неприбыльной. Для лиц, склонных к математике: прибыльность — это первая производная от богатства. В краткосрочном плане эти две величины коррелируют слабо, в долгосрочном плане наблюдается сильная связь. *Dow Corning* потерпела банкротство из-за огромных юридических обязательств, связанных с отдельным небольшим набором продукции, однако она является очень прибыльной компанией, выпускающей специализированные химические продукты. С другой стороны, IBM в мрачном для себя периоде в начале 1990-х гг. обладала огромным богатством, если говорить об ак-

тивах, однако при этом получала отдачу намного ниже своих затрат на капитал. Компания будет и прибыльной, и богатой — вот на что надеется каждый менеджер, и каждый акционер.

Бухгалтерская стоимость против экономической стоимости

Имеются фундаментальные различия между тем, как бухгалтеры и индивиды (и экономисты) оценивают активы в балансе. Как индивид я оцениваю свои активы — свой дом, свои инвестиции в акции, облигации или взаимные фонды и свои банковские счета — по их *текущей рыночной стоимости*. Разность между текущей стоимостью моих активов и моих обязательств — это моя персональная чистая ценность. Если мои активы превышают мои обязательства, моя чистая ценность положительна, и я в хорошем состоянии. Как технолог я не раскаиваюсь в этих вычислениях, основанных на здравом смысле, но я не мыслю подобно бухгалтеру корпорации!

Корпоративный бухгалтерский учет отличается от подхода, основанного на здравом смысле в одном важном отношении. «Общепринятые принципы бухгалтерского учета» оценивают большинство активов по *историческим (первоначальным) затратам на приобретение* — цене, по которой актив был куплен. Пусть даже стоимость моего дома удвоилась — правила бухгалтерского учета будут предписывать, чтобы в балансе он был представлен по первоначальной стоимости за вычетом амортизации. Рыночная стоимость некоторых из моих ак-

ций утроилась, с тех пор как я их купил, однако и здесь бухгалтеры будут оценивать их суммой, которую я первоначально заплатил за них. Естественно, этот «неэкономический» подход к оцениванию активов баланса будет идти вразрез с моей чистой ценностью, и это касается каждого.

Так почему же бухгалтерские правила настоятельно требуют, чтобы статьи баланса были представлены по историческим затратам или по «бухгалтерской стоимости»? Первая причина состоит в том, что истинные рыночные стоимости многих — если не большинства — активов корпорации трудно определить. Еще труднее проверить их истинность сторонним лицам. Ими можно легко манипулировать, чтобы представить компанию в более выгодном свете, чем она есть на самом деле. (Представьте себе затраты, связанные с ежегодным привлечением в корпорацию оценщиков для установления стоимости ее зданий, оборудования, инвентаря, средств доставки и т.д., и т.д.).

Таким образом, если исторические затраты — плохой измеритель экономической стоимости, они все же меньше из двух зол. Как сказано в одном источнике: «Бухгалтеры скорее будут последовательно не правы, применяя единообразный метод, чем позволят подозрительным величинам стоимости проложить себе дорогу в баланс».

А почему собственный капитал (который является активом) помещен на правой стороне баланса наряду с обязательствами? Чтобы понять это, мы должны мысленно

Таблица 2-2.2. Баланс корпорации на (дата/год)

Активы	Обязательства и акционерный капитал
Текущие	Текущие обязательства
Денежные средства	Краткосрочный долг
Легкорезализуемые ценные бумаги	Текущая доля долгосрочного долга
Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Запасы	Начисленные обязательства
Итого: текущие активы	Итого: текущие обязательства
Основные средства: валовая сумма	Долгосрочный долг
— Накопленная амортизация	Прочие долгосрочные обязательства
Основные средства: чистая сумма	Отложенные налоги на прибыль
Гудвилл	Итого: обязательства
Инвестиции	Обыкновенные акции и внесенный капитал
Прочие активы	+ нераспределенная прибыль
Итого: активы	Итого: акционерный капитал
	Итого обязательства + акционерный капитал
	равно

отделить корпорацию от ее собственников. Для собственников их собственный капитал — это актив, но для корпорации — это обязательство, точно так же облигации корпорации представляют собой обязательства по отношению к их держателям. На самом деле, если бы корпорация по какой-то причине должна была быть ликвидирована по бухгалтерской стоимости, то поступления, оставшиеся после оплаты всех обязательств, перешли бы держателям обыкновенных акций.

Активы

Как активы, так и обязательства обычно классифицируются либо как текущие, либо как долгосрочные. «Текущие» активы представляют собой денежные средства или что-либо другое, что можно обратить в денежные средства за короткое время — обычно один год: запасы, которые будут проданы, векселя, по которым будут получены деньги, ценные бумаги, которые могут быть проданы. Все прочее — это «долгосрочное».

Денежные средства и легко реализуемые ценные бумаги

Среди типичных текущих активов компании — денежные средства и легко реализуемые ценные бумаги. Термин «легко реализуемые» означает, что они ликвидны. Их общая сумма обычно минимальна, поскольку они экономически не продуктивны и приносят доход, меньший, чем затраты компании на капитал.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность — обычно более крупная часть текущих активов. Она представляет собой деньги, которые должны за продукты, уже проданные и отгруженные. Как правило, клиентам дается срок в 30–60 дней, однако он может быть продолжительнее или короче — в зависимости от бизнеса. В дебиторской задолженности могут быть связаны большие деньги, и ее необходимо финансировать.

Запасы

Эта категория статей баланса представляет собой законченные производством товары, готовые для продажи, незавершенное производство, сырье и материалы. Компании идут на все, чтобы минимизировать запасы, поскольку,

подобно большинству других текущих активов, запасы не приносят доходов и должны финансироваться за счет займов либо акционерного капитала. Поскольку деньги, привлеченные в качестве акционерного капитала, обычно дороже, чем обеспеченный долг, некоторые компании занимают под залог своей дебиторской задолженности или запасов.

Понятие оборотного (рабочего) капитала

Специалисты в области финансов обычно называют деньги, представленные в текущих активах, *оборотным капиталом*. Он представляет собой капитал, используемый в повседневной деятельности бизнеса для выплаты заработной платы, превращения сырья в продукцию, продукцию в проданную продукцию, а проданную продукцию — в платежи клиентам наличными.

В правой части баланса присутствует категория, называемая «текущие обязательства». Это краткосрочные финансовые обязательства, которые обычно (подобно текущим активам) должны быть погашены не позже, чем через год. Разница между текущими активами и текущими обязательствами представляет собой *чистый оборотный капитал*. Компания, располагающая большим оборотным капиталом, обычно не испытывает затруднений со своевременной оплатой своих счетов. Однако если отношение текущих активов к текущим обязательствам меньше единицы, она не может это сделать и является «неплатежеспособной».

Основные средства

Они представляют собой наиболее видимые физические активы компании — заводы, земельные участки, производственное оборудование, компьютеры, транспортные средства и т.д. В балансе они обычно сначала представлены как *валовые основные активы*, которые обычно являются первоначальными затратами на их приобретение/создание. Затем проводится их корректировка с учетом *накопленной амортизации*, результатом которой являются *чистые основные активы*. Типичные сроки амортизации составляют: 3–6 лет для компьютеров, офисного оборудования, лабораторного оборудования и транспортных средств; 5–15 лет для установок; и 15–30 лет для сооружений и зданий.

Амортизация — это неденежное начисление, используемое для обеспечения соответствия затрат на приобретение/создание производственного основного актива с доходами, которые он создает за срок своей полезной службы. Поскольку сроки амортизации находятся в пределах от нескольких лет для транспортных средств и компьютеров до нескольких десятилетий для зданий — амортизация будет меняться в зависимости от состава активов. Сроки амортизации также влияют на оценку, особенно когда метод оценки основывается на отчетных величинах прибылей.

Хотя сама по себе она не является денежными расходами, амортизация находит свое место в отчете о прибылях и убытках (а затем — в отчете о движении денежных средств), так как ее можно использовать для сокращения налогов.

Пример. Корпорация АБВ уплатила 10 млн долларов за фабричное оборудование, которое в случае применения линейного метода могло бы быть амортизировано за 10 лет. Таким образом, АБВ каждый год в течение 10 лет включала в свои расходы в свой отчет о прибылях и убытках сумму в 1 млн долларов.

Более медленная амортизация улучшает отчетные величины бухгалтерских прибылей в краткосрочном периоде, поскольку исходные амортизационные расходы начисленные на доходы, ниже. (При любом графике амортизации актив полностью амортизируется во время, поэтому мы, по существу, озабочены стоимостью денег с учетом фактора времени.) Однако более медленная амортизация ухудшает денежный поток за более краткосрочный период, поскольку бизнес первоначально выплачивает больше денег в виде налогов. Так как служба внутренних доходов допускает большую гибкость в том, насколько быстро можно амортизировать активы, менеджеры и бухгалтеры корпораций должны решить, что лучше: объявить о более высоких прибылях (и заплатить больше налогов) или же уменьшить объявляемые прибыли за счет большей амортизации (и заплатить меньше налогов)?

Ради большей сложности амортизация для целей налогообложения отличается от той, которая используется для управленческого учета, что породило два набора бухгалтерских книг: так называемые «налоговые» и «управленческие» книги. Одни используются для целей налогообложения, другие — для отчетов перед акционерами и принятия решений. (Разность между оценками, основанными на денежном потоке, и оценками, основанными на отчетных прибылях, будет чувствительной к выбору графика амортизации.)

Гудвилл

Еще одним видом долгосрочного актива корпорации является гудвилл. Хотя в названии содержится намек на что-то неосоздаемое, гудвилл хорошо определяется в финансовом смысле. Он создается, когда кто-то приобретает актив и платит некоторую цену сверх суммы, указанной в бухгалтерских книгах продавца. Не без иронии можно сказать, что неосоздаемые активы, как мы обычно их себе представляем — например, репутация корпорации, обусловленная качеством продукции или франшизой на использование ее фирменного знака, — не обнаруживаются в балансе, если компания не продана кому-то другому.

Согласно американскому налоговому законодательству, гудвилл можно амортизировать очень медленно (как, правило, за 40 лет), и он представляет собой «весьма непродуктивный» актив. Как будет разъяснено далее, гудвилл соответствующим образом определяется как «превышение затрат на приобретение над чистыми активами приобретенного бизнеса».

Интеллектуальная собственность может также обнаружиться после сделки как величина гудвилла, хотя приобретенные патенты целесообразно формально оценивать и, если возможно, начислять на них амортизацию за их оставшийся срок службы. Если так, то патенты будут находиться в составе категории баланса «прочие активы». В соответствии с общепринятыми принципами бухгалтерского учета, патенты, полученные на внутренние разработки компании, не имеют стоимости как активы вне зависимо-

сти от того, какова их рыночная стоимость.

Пример. Тем не менее, если мощный патент *приобретен*, ему может быть приписана стоимость, и он может амортизироваться на протяжении срока своей службы. Это произошло в случае патента состава эспартейма (искусственного заменителя сахара), который Monsanto получила, когда приобрела Searle. Патент был оценен в балансе Monsanto в более чем миллиард долларов, и срок его амортизации составил свыше 5 лет. Это было намного лучше для целей налогообложения и формирования денежных потоков, чем амортизация гудвилла за 40 лет.

Инвестиции и прочие активы

Наконец, крупные корпорации со временем часто создают сеть организаций, находящихся в их собственности, таких, как совместные предприятия и аффилированные компании. Их результаты (доходы и прибыли) могут быть (а могут и не быть) консолидированными с материнской компанией — обычно в зависимости от степени собственности. Если они не консолидированы (т.е. собственность на активы сравнительно мала), стоимость материнской доли в этих активах по затратам на приобретение будет показана в балансе либо как «инвестиции», либо включена в статью «прочие активы». Если результаты будут консолидированы, «миноритарные доли» (т.е. доли участия, не обеспечивающие возможность контроля) будут представлены в балансе как обязательства.

Обязательства

Подобно активам, обязательства обычно имеют текущую (подлежащую оплате в пределах одного года) и долгосрочную составляющую. И именно в этом порядке они перечисляются в балансе. Текущие обязательства обычно включают *кредиторскую задолженность, начисленные обязательства*, такие, как заработную плату и налоги, которые начислены и еще не выплачены, краткосрочные займы и текущие суммы задолженности, подлежащие выплате по долгосрочным долгам. Долгосрочные обязательства обычно включают долгосрочные долги и резервы либо условные обязательства, такие, как возможные потери в связи с

предстоящими судебными тяжбами.

Кредиторская задолженность

Она представляет собой сумму задолженности перед продавцами по оплате поставок и оказанных услуг. Вы можете представлять ее как обратную сторону дебиторской задолженности перед корпорацией. Продавцы часто осуществляют продажи на стандартных условиях, таких, как срок оплаты в 30 дней. Они означают предоставление беспроцентной ссуды покупателям и компенсацию кредиторской задолженности за счет оборотного капитала.

Начисленные обязательства

Одним видом начисленных обязательств являются деньги, которые должны работникам (которые выплачиваются только спустя некоторое время после фактического выполнения работы). Таковыми же являются начисления задолженности по налогам, которая еще не погашена. И те, и другие уменьшают сумму капитала, который фирма должна иметь для осуществления текущей деятельности.

Долг

Долг представляет собой то, чем он кажется — деньги, которые должны третьим сторонам. Обычно представляет собой смесь краткосрочного и долгосрочного. Краткосрочный долг (подлежащий выплате в срок до одного года) включает деньги, которые должны банкам, и долгосрочный долг, который должен быть выплачен в срок до одного года. Большая часть корпоративного долга является долгосрочной и принимает форму долгосрочных облигаций, выпускаемых со ставками процента, которые обычно ниже, чем для краткосрочных заимствований.

Пример. Долг является одним из ключевых факторов, определяющих издержки привлечения капитала корпорацией. Хотя многие физические лица и некоторые корпорации с гордостью заявляют: «Мы никому не должны ни цента», все же иметь некоторый долг в финансовой структуре корпорации обычно желательно: он может снизить затраты на привлечение денег, послужить в качестве рычага для подъема величины акционерных инвестиций и обеспечить «налоговый щит» (поскольку расходы на уплату процентов подле-

жат вычету из налогооблагаемой прибыли). Такие налоговые щиты можно легко оценить в количественном смысле; подробности можно найти в учебниках по корпоративным финансам. Тем не менее, имеет место убывающая отдача на то, сколько можно занять по привлекательным ставкам. Старший долг, особенно если он обеспечен текущими активами компании, относительно дешев. Необеспеченный младший долг представляет собой пари кредиторов по поводу будущей кредитоспособности компании, а следовательно, является более дорогостоящим. Кредиторы могут также ставить дополнительные условия, которые ограничивают способность компании занимать деньги сверх лимитов, определенных путем переговоров.

Корпорации, как правило, обеспечивают для себя крупную кредитную линию, не показанную в балансе, которая носит название *револьверной*. Переговоры о выделении этого кредита, похожего на кредитную линию, которую вы имеете по своей кредитной карточке, проводятся с группой банков за вознаграждение. Предусмотренные средства могут использоваться по мере необходимости, впрочем, при высоких процентных ставках. Такие кредитные линии имеют преимущество в том, что они помогают корпорации минимизировать денежную наличность, поскольку денежные средства являются непроизводительным активом. Бизнес, имеющий сезонный характер, запасы которого подвержены регулярным увеличениям и сокращениям, находит кредитную линию полезным и выгодным инструментом финансирования.

Пример. Кондитерская фирма, например, может брать средства по кредитной линии для финансирования создания крупных запасов в месяцы, предшествующие Пасхе, затем возвращают взятое — за счет полученной выручки от продаж. Кредитная линия также позволяет корпорации действовать быстро, когда она сталкивается с угрозой или благоприятной возможностью, которая требует оперативной реакции. Тем не менее, эти «краткосрочные» деньги обычно дороги и оставляет

компанию незащищенной. Для нее целесообразно реструктурировать свой баланс путем эмиссии долгосрочного долга, эмиссии новых акций или продажи активов для выплаты по кредитной линии после такой благоприятной сделки.

Долг в любой форме делает компанию и ее акции более рисковыми. Корпорация имеет юридическое обязательство в установленные сроки выплачивать проценты и основную сумму по своим долгам. Если ухудшение ситуации сделает своевременную выплату невозможной, держатели долговых обязательств могут довести ее до банкротства.

Отложенные налоги

Представляют собой форму обязательства, созданную в качестве законодательной льготы, когда налоговый кодекс позволяет устанавливать более высокую ставку амортизации для целей налогообложения в сравнении с той, которую компания использует для исчисления прибыли. В результате прибыли для налоговых целей оказываются ниже представляемых в отчетах акционерам в первые несколько лет после осуществления инвестиции, и сумма счета на уплату налогов уменьшается.

В последующие годы ситуация меняется на противоположную, и следует платить дополнительные суммы налогов. На практике отложенное налоговое обязательство является постоянной чертой баланса, пока растущая компания продолжает осуществление программы капитальных инвестиций. Когда погашается одно отложенное налоговое обязательство, его более чем заменяет новое. Для не бухгалтеров эта проблема не имеет значения. Отложенные налоги — это побочный продукт налогового стимула для поощрения капитальных инвестиций. Они рассматриваются финансовыми экспертами как форма **псевдособственного капитала** (*pseudo-equity*), поскольку инвесторы ожидают получить отдачу от капитала, сэкономленного благодаря отсрочиванию налогов.

Некоторые виды отложенных налогов можно классифицировать как активы, например, те, которые связаны с созданием резервов или с капитализацией *de facto* НИОКР. Их еще предстоит рассмотреть.

Резервы

Резервы представляют собой деньги, которые откладываются для оплаты будущих обязательств, например, нефинансируемых пособий на лечение для пенсионеров, на возмещение ущерба, нанесенного окружающей среде, или урегулирования претензий по искам в связи с неудовлетворительным качеством продукции. Резервы создаются, когда менеджмент полагает, что он должен раскрывать будущие обязательства перед акционерами. Как правило, по этому поводу консультируются с аудиторами.

В соответствии с бухгалтерской практикой, когда резервы расширяются, происходит соответствующее сокращение акционерного капитала. Например, если бы компания должна была создать резервы в 100 млн долларов в связи с тяжбой по поводу компенсации личного вреда, ее акционерный капитал (бухгалтерская стоимость) сократился на ту же сумму.

Акционерный капитал

Акционерный капитал, или бухгалтерская стоимость, (или чистая стоимость) — это остаточная величина: для бухгалтера — это то, что останется из активов корпорации после того, как будут удовлетворены или вычтены. Это справедливый подход, поскольку акционеры стоят в конце очереди претендентов на активы корпорации. Однако, как уже было сказано, бухгалтерское измерение доли акционеров, основанное на исторических затратах, может совершенно не соответствовать цели с точки зрения реальной экономической стоимости, как это и подтверждается при слияниях и поглощениях. Когда вы видите, как компании оцениваются суммами в два, а то и в десять раз превышающими их бухгалтерскую стоимость, вы понимаете, насколько скептически следует относиться к этой бухгалтерской стоимости.

В прибыльной компании акционерный капитал должен расти, поскольку все годовые прибыли, не выплачиваемые в виде дивидендов, отражаются в доле акционеров, добавляемой к счету акционерного капитала в каждом учетном периоде.

Доля акционеров, как правило, делится на две части: *внесенный*

(оплаченный) капитал и нераспределенные прибыли. В этих вопросах бухгалтеры выделяют в основном фиктивную часть внесенного капитала, называемую номинальной стоимостью выпущенных акций. Номинальная стоимость, как правило, представляет собой небольшую долю внесенной (оплаченной) стоимости выпущенных акций, часто с номиналом в 1 доллар. Остаток, естественно, достаточный, можно называть капиталом, внесенным сверх номинальной стоимости.

Например, если Компания X проводит открытое размещение 10 млн акций по цене в 20 долларов при номинале в 1 доллар, она будет иметь внесенный капитал сверх номинальной стоимости в 19 долларов на акцию или 190 млн долларов. Типичная компания может выпускать акции несколько раз на протяжении своего существования. Первый раз это будет называться *первоначальным открытым размещением* (IPO), а последующие размещения — вторичными размещениями.

Акционерная доля возрастает каждый год на величину нераспределенных прибылей в предположении, что нераспределенные прибыли положительны. Чтобы лучше разобраться в этом непросто разделе баланса, следует посмотреть на баланс корпорации «Компания Е».

Нераспределенные прибыли являются ключевым связующим звеном между отчетом о прибылях и убытках и балансовым отчетом.

Многие из тех, кто впервые знакомится с финансовыми отчетами, делают ошибку, думая, что нераспределенные прибыли — это нечто вроде сберегательного счета, с которого запросто можно снимать средства. Профессора бухгалтерского учета любят подлавливать своих студентов вопросом: «Что бы вы сделали, если бы вашей компании срочно потребовалось много денег?» Со всякого, кто отвечает «Возьму из нераспределенных прибылей», немедленно снимают розовые очки и загоняют в угол. Каждый доллар нераспределенной прибыли бизнеса хоть и считается «нераспределенным», но фактически эти доллары отражаются в левой части

баланса в форме денежных средств, запасов, оборудования или в соответствии с любой целью, не которые эти нераспределенные прибыли были направлены.

Метод двойной записи в бухгалтерском учете

Эта концепция важна для понимания трансакций баланса (некоторые назвали ее одним из величайших изобретений цивилизации). Принцип — сама простота: для каждого кредита или дебета должна существовать противоположная запись. Если продукт продан, то дебетуется счет запасов, а счет кредиторской задолженности кредитуется. Когда счет оплачен, счет кредиторской задолженности дебетуется, а счет денежных средств кредитуется. Если завод сгорел, счет чистых основных активов дебетуются, и счет акционерного капитала дебетуется. При рассмотрении трансакции полезно поразмыслить, куда, скорее всего, будут сделаны записи, и какое влияние это окажет на финансовые коэффициенты компании.

Структура капитала и результаты инвестиций

Правая часть баланса позволяет вам с первого взгляда увидеть, какой вариант менеджмент выбрал для финансирования своих активов и деятельности. Большинство корпораций используют сочетание денег акционеров (собственного капитала) и денег других людей (взятых в долг). Их сумма называется *суммарным капиталом*. Заметим, что *суммарный капитал* — это не синоним понятия *суммарные активы*.

Пример. Для аналитиков из финансовых институтов и рейтинговых агентств, подобных Moody's и Standard & Poor's, важными метриками для определения кредитоспособности корпорации являются *долг в процентах к суммарному капиталу* и ее *отношение долга к собственному капиталу*. Кредитоспособность оказывает сильное влияние на издержки привлечения заемных средств компании. Как уже говорилось, использование заемных средств повышает риск банкротства компании, или ее неспособности своевременно выплачивать проценты и основную сумму. Риск отражается в ставке, которую дан-

ная корпорация будет платить на занятые ею средства. Когда долго превышает 50% суммарного капитала, ставки заимствования обычно резко возрастают.

Хотя долг может увеличивать риск бизнеса, он создает *финансовый левиредж (рычаг)*, который повышает отдачу на капитал, вкладываемый акционерами (в предположении наличия прибылей). К этому важному вопросу мы обратимся позже.

Отчет о движении денежных средств (денежном потоке)

В мире потребительских расходов царствует пластиковая карточка. В мире финансового анализа царствует денежный поток. Однако бухгалтерские процедуры делают смысл этого понятия для многих неясным. Денежный поток — это денежный поток в результате деятельности компании, уменьшенный на сумму налогов, который может быть направлен на выплату дивидендов акционерам и процентов инвесторам. Отчет о движении денежных средств (отчет о денежном потоке) неизменно присутствует наряду с другими финансовыми отчетами и показывает, откуда денежные средства поступили и куда они пошли, описывая источники и применение денежных средств за установленный период. Отчет о движении денежных средств также является ключевым для большинства методов оценки.

Типичный отчет о движении денежных средств имеет три раздела: *основная (текущая, производственная) деятельность, инвестиции, и финансовая деятельность*. Эта структура очень полезна для целей оценки. Сводка разделов представлена в табл. 2-2.6.

Первым элементом раздела «Основная деятельность» является прибыль от основной деятельности. Он идентичен элементу итоговой строки в отчете о прибылях и убытках («чистая прибыль»). Как таковой, он включает расходы на выплату налогов и процентов. Тем не менее, при расчете чистой прибыли мы вычли амортизационные отчисления, взимание которых не связано с реальным движением денежных средств. При расчете денежного потока мы должны *добавить их обратно*.

Таблица 2-2.6.

Элементы отчета о движении денежных средств

Основная деятельность
Прибыль от основной деятельности
Амортизация
Изменения оборотного капитала
Запасы, дебиторская задолженность и кредиторская задолженность
Изменения суммы отложенных налогов
Инвестиции
Капитальные затраты
Поглощения
Финансовая деятельность
Изменения уровня долга
Покупка или выпуск акций
Дивиденды

Основная деятельность

В конечном счете денежный поток образуется как разность между ценой, полученной за проданные товары, и расходами, оплаченными в связи с их производством. Не помянув об этом в то время, мы при рассмотрении отчета о прибылях и убытках включили амортизационные отчисления в затраты на производство реализованной продукции. Фактические затраты денежных средств на основные средства, которые амортизируются, были осуществлены в прошлом и отражались в бухгалтерском учете как капитальные инвестиции. Затраты на них теперь возмещаются для целей бухгалтерского учета через посредство схемы амортизации. Амортизация гудвилла или патентов совершенно аналогична амортизации и также является генератором денежных средств.

Третьим крупным слагаемым в денежном потоке от основной деятельности является изменение оборотного капитала. Например, если компания находится «на автопилоте», и ее рост составляет 10% в год, ее запасы, дебиторская задолженность и кредиторская задолженность могут также расти на 10% в год. Если посмотреть на балансовый отчет Компании E, которая имела активы оборотного капитала в размере свыше 1,6 млрд дол. и годовой темп роста объема продаж в 12,7%, то эта позиция имела потенциал «сжирать» свыше 200 млн дол. денежных средств в год. К счастью, компания не была

на автопилоте, и погодное увеличение сохранялось на уровне ниже 100 млн дол. Обычно для быстро растущего бизнеса потребности в оборотном капитале — крупная статья затрат денежных средств, и они должны покрываться из других источников, таких, как прибыль от основной деятельности.

Инвестиции

Второй раздел отчета о движении денежных средств посвящен категории «инвестиции». Здесь ключевой позицией являются *капитальные затраты*. Бизнесу будет необходима определенная сумма *капитала на его поддержание* только для того, чтобы заменять оборудование и приспособления, «пережившие» срок полезной службы, которые обычно являются полностью амортизированными. Воздержание от роста или от поддержания (возмещения выбытия) — это обычно отчаянное или неумное решение относительно бизнеса. Дополнительный капитал понадобится для финансирования *новой мощности*, чтобы обеспечить нормальный рост бизнеса. Такой значительный капитал обычно берется из денежного потока от основной деятельности и обеспечивает то, что называется то, что называют *свободным денежным потоком*, который представляет собой ключевое число для целей оценки.

Кроме того, операционные менеджеры могут составлять бюджеты *дискреционных капитальных проектов*, таких, как средства для производства новых продуктов или проекты экономии затрат, дающие высокую отдачу, для повышения конкурентоспособности. Обычно имеется достаточно таких идей, так что дискреционный капитал должен рационализироваться или распределяться исходя из стратегических намерений или отдачи инвестиций (ROI). В самом деле, именно возможности инвестиций с высокой отдачей ищет высший менеджмент в своих лабораториях НИОКР.

Очень похожими по концепции на дискреционные капитальные проекты являются поглощения, которые конкурируют с ними за капитал. Поглощениями можно воспользоваться для вхождения в

совершенно новый бизнес или для развития существующего бизнеса путем приобретения малых или маргинальных фирм, которые получают выгоды от эффективности приобретающей компании.

Финансовая деятельность

Наконец, важную часть отчета о движении денежных средств составляет финансовая деятельность. Ее первая цель — обеспечить возможности расширения основной деятельности и инвестирования в новые благоприятные возможности, которые принесут больше, чем возмещение затрат на капитал. Это, в конечном счете, основополагающие цели компании и причина, по которой инвесторы покупают ее акции. Если деньги нужно добывать, это можно делать только путем эмиссии нового долга или новых акций.

Операции казначейства корпорации также преследуют цель уменьшить затраты на капитал путем реструктуризации ее баланса. Оно может благоразумно заменить дорогостоящие долг или акции финансированием, требующим меньших затрат, если на финансовых рынках возникают благоприятные возможности для этого. Частью этой картины может быть выкуп акций. Эта деятельность, которая не имеет прямой связи с основной деятельностью, может приводить к повышению акционерной стоимости.

Вдобавок компания может принять решение о выплате дивидендов акционерам и при этом в принципе позволить им реинвестировать поступления, которых компания не требует для финансирования своего собственного роста.

Свободный денежный поток

Как было сказано, свободный денежный поток равен денежному потоку от основной деятельности за вычетом связанных с ней капитальных расходов. На него можно смотреть как на истинный денежный поток бизнеса от основной деятельности после вычета налогов. Он не зависит от финансирования, и при отсутствии долга представляет собой то, что будет в распоряжении компании и ее акционеров для инвестиций и распределения. Свободный денежный поток — это наиболее рас-

пространенная база для оценки бизнеса, и она будет использоваться на протяжении всей этой книги.

Денежный поток и решения по основной деятельности

Обычно эксплуатация бизнеса продолжается в силу «денежного» вклада, который он вносит, даже если он по отчетным данным о прибылях не является прибыльным, поскольку амортизация все еще может поступать. Лишь тогда, когда остаток денежных средств становится отрицательным, т.е. когда цена продажи падает ниже переменных денежных затрат на изготовление продукта, вы теряете деньги на всем, что производите. В этот момент с финансовой точки зрения бизнес целесообразно закрыть. По этой причине производители в бизнесе, носящем циклический характер, тщательно отслеживают денежный вклад своих заводов в низшей точке циклов, так как предполагается, что производители, имеющие наивысшие затраты, «закроются» первыми.

Проблемы в финансовых отчетах

Вообще говоря, есть два важных класса проблем, связанных с системами бухгалтерского учета корпораций, которые готовят финансовые отчеты: распределение (аллокация) и оценка.

Аллокация

В бухгалтерском учете проблемы аллокации существуют на всех уровнях. Они стали источником особенного беспокойства с широким распространением понятия центров прибыли, которые «рассматриваются как мини-компания с распределением расходов корпораций» таким образом, что ими можно управлять как независимыми финансовыми организациями». Тем не менее, когда затраты и ресурсы распределены плохо, легко могут приниматься решения, приводящие к уничтожению стоимости. Каждая компания имеет свои собственные соглашения об аллокации, некоторые из них удачные, другие — глупые. Посмотрим на те, которые касаются НИОКР.

На самом нижнем уровне отдельные ученые и технические специалисты должны распределять свое время по проектам, однако

формальные определения проектов могут плохо соответствовать фактическому использованию их времени. На следующем уровне лаборатории, возможно, приходится распределять некоторые или все свои ресурсы между несколькими центрами прибыли. Расходы главного правления (которые уже могут включать распределение из лаборатории корпорации!) могут затем перераспределяться по подразделениям бизнеса.

В некоторых компаниях между менеджерами центра прибыли могут распределяться вмененные проценты, дабы напомнить им, что капитал не свободен (хотя большинство думают, что куда лучше отделять финансирование от основной деятельности).

Справедливое распределение других классов расходов главного правления может быть трудным делом. Следует ли издержки правового урегулирования возложить на подразделение, у которого возникла эта проблема, разделить между всеми подразделениями бизнеса или оставить как расходы корпорации? Таких вопросов бесконечное множество...

Смежная проблема — в том, что немногие центры прибыли являются подлинно независимыми: Если дочерняя компания в Латинской Америке продает киноленту, изготовленную в Техасе, используя оборудование, принадлежащее предприятию США, то должны быть установлены формулы для аллокации затрат и капитала. Опытные менеджеры бизнеса знают, что некоторые из наиболее щекотливых проблем в компаниях со множеством подразделений приходится решать с помощью «установления трансфертных цен». Большая часть этих проблем не влияет на общий финансовый отчет корпорации, но затрагивает оценку отдельных предприятий, поведение их менеджеров и внутренние инвестиционные решения.

Оценка

Наибольшие проблемы из всех, имеющихся в бухгалтерском учете, — это проблемы *оценивания*, так как стоимости активов и обязательств могут со временем меняться.

Бухгалтеры предпочитают оценивать вещи, основываясь на ис-

торических затратах, однако это приводит к крупным проблемам. Стоимость установки, возраст которой 5 лет, можно рассчитывать по затратам на ее приобретение за вычетом амортизации, однако будет ли такая стоимость реалистичной? Запасы традиционно оцениваются по затратам на приобретение, однако как долго они могут находиться на складе, прежде чем их следует объявить не имеющими ценности? Должен ли учет запасов строиться на принципе «последним поступил — первым ушел», или же «первым поступил — первым ушел»? Насколько большим следует создавать резерв на случай судебного разбирательства в связи с низким качеством продукции или необходимости производства будущих работ по устранению ущерба окружающей среде? В свете этого едва ли единственными являются проблемы оценивания интеллектуальной собственности.

Инструментарий и терминология финансового отчета (и особенно связи между отчетом о прибылях и убытках и балансом) имеют важное значение как для оценки стоимости технологии и для понимания ее влияния на корпорацию как целое. Доскональное понимание этих терминов важно, если инженер должен достигнуть взаимопонимания или обрести способность проводить эффективные обсуждения с группой финансистов корпорации. В то же время финансовые отчеты могут содержать серьезные неточности и в любом случае относиться только к бухгалтерской стоимости. Изучать их стоит. Однако рынок может присвоить совсем иные стоимости.

(Продолжение в следующих номерах)

СОГЛАШЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ между ОО «Российское общество оценщиков» и ОАО «Альфа-Банк»

7 декабря 2001г. в Москве подписано соглашение о сотрудничестве между ОО «Российское общество оценщиков» и ОАО «Альфа-Банк».

Для достижения целей, преследуемых профессиональной деятельностью сторон (далее Общество и Банк), в рамках задач, возложенных на стороны соответствующими уставами, Общество и Банк договорились о комплексном сотрудничестве в области оценочной деятельности.

В рамках настоящего соглашения:

– Банк информирует Общество о необходимости оценки объектов, рассматриваемых в качестве обеспечения по предполагаемым кредитным и иным договорам, а Общество отбирает и рекомендует Банку (или его клиентам-заемщикам) оценщиков-предпринимателей без образования юридического лица,

являющихся членами Общества, и оценочные фирмы, в штате которых состоят члены Общества, для оценки объектов оценки (далее — Оценщиков)*;

– по заявкам Банка Общество рецензирует отчеты Оценщиков:

об оценке имущества, рассматриваемого в качестве обеспечения по предполагаемым кредитным договорам;

об оценке объектов по другим договорам, заключаемым Банком.

Общество оказывает консультационные, экспертные и информационные услуги Банку.

По запросу Банка Общество предоставляет информационную, методическую, экспертную и техническую помощь в области оценочной деятельности, в том числе осуществляет рецензирование выполненных отчетов по оценке.

Привлечение Банком или его клиентами Оценщиков для выполнения работ, обусловленных настоящим соглашением, осуществляется на договорной основе.

Гражданская (профессиональная) ответственность Оценщиков должна быть застрахована в страховых компаниях, рекомендуемых Банком в соответствии с порядком страхования, устанавливаемым приложением к настоящему Соглашению.

* Критерием отбора является аккредитация оценочных фирм, в которых работают оценщики — члены РОО, при Российском обществе оценщиков, а также членство в Партнерстве РОО. Обязательным также является наличие у фирмы или оценщика, зарегистрированного как ПБЮЛ, лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Приложение № 1 к Соглашению о сотрудничестве от 7 декабря 2001 г.

ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик, рекомендуемый Обществом для работы с Банком, обязан застраховать свою ответственность при осуществлении профессиональной деятельности. Страхование должно осуществляться в страховой компании, входящей в число рекомендованных Банком.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имуще-

ственные интересы Страхователя, связанные с обязательностью последнего в порядке, установленном законодательством РФ, возместить ущерб, нанесенный третьим лицам, в результате страхового случая, возникшего в результате непреднамеренной профессиональной ошибки Страхователя в ходе осуществления профессиональной деятельности оценщика.

Минимальная страховая сумма — 2,5 млн руб. Срок страхования — 1 год.

*Президент РОО
И.Л. Артеменков*

*Директор по развитию
регионального бизнеса ОАО
«Альфа-Банк»
М.Г. Савельева*

ВНИМАНИЮ ОЦЕНЩИКОВ И РУКОВОДИТЕЛЕЙ ОЦЕНОЧНЫХ ФИРМ!

Корпоративное соглашение с Альфа-Банком не является единственным примером работы РОО и Партнерства РОО с оценочными фирмами. Тем не менее, опыт экспертизы отчетов привлекаемых фирм показал очень разный профессиональный уровень исполнения практической оценки и соответствующую реакцию корпоративно-

го клиента. Именно по этой причине осуществляется проверка уровня квалификации специалистов, аккредитация фирм и предпринимателей, обязательное рецензирование отчетов.

К членам НП «Партнерства РОО» предъявляются еще более жесткие профессиональные требования. За счет этого члены Парт-

нерства чаще привлекаются к оценке. Субъекты оценки, прошедшие сертификацию на соответствие стандартам РОО и имеющие знак качества, пользуются большим доверием.

*Исполнительная
дирекция РОО*

*Часы стучат. Уходит старый год.
Шуршат его последние страницы...
Что было доброе — путь не уйдет,
А что недоброе — не повторится!*

Дорогие коллеги! Международная академия оценки и консалтинга от души поздравляет Вас с наступающим 2002 годом. Пусть все Ваши «оценки» в будущем году будут только отличными! А мы готовы приложить все усилия, чтобы помочь Вам в этом.

В наступающем году Академия предлагает:



МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

Лицензия № 16-815 от 23.07.99г. Министерства образования РФ
Государственная аккредитация № 3193 от 04.11.00 г.

Днем, вечером, заочно, индивидуально!

- Оценка стоимости недвижимости от 72 до 630 ч;
- Оценка машин, оборудования и транспортных средств от 72 до 630 ч;
- Оценка интеллектуальной собственности от 72 до 630 ч;
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса) от 72 до 630 ч;
- Оценка стоимости ювелирных изделий от 100 до 500 ч.

С 21 января 2002 г. Приступает к занятиям очередная группа по подготовке специалистов **по всем видам оценочной деятельности**. Кроме того, МАОК обучает: маркетингу; экономике и управлению на предприятии; организации предпринимательской деятельности; управленческому консультированию; государственному и муниципальному управлению; менеджменту; финансам и кредиту; гражданскому, хозяйственному и исполнительному праву; бухучету, анализу и аудиту; иностранным языкам; финансовому менеджменту; антикризисному управлению; международному бизнесу; банковскому менеджменту; риэлторской деятельности; гостиничному и туристическому бизнесу.

**Возможны сжатые сроки! Диплом государственного образца.
Гибкая система скидок. Перезачет дисциплин.**

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

“Оценка транспортных средств” (сокращенный курс “Оценка машин, оборудования и транспортных средств” с выдачей диплома).
С 14, 21 и 28 января 2002 г. Международная академия оценки и консалтинга организует очередные учебные курсы по программам: риэлторская деятельность; туристическая деятельность и гостиничный бизнес (с последующим лицензированием); бухучет, анализ и аудит (аккредитация в ИПБ).

Открыта аспирантура по специальности “Экономики и управление народным хозяйством”:

- теория управления экономическими системами;
- управление инновациями;
- экономика природопользования;
- землеустройство.

Форма обучения очная и заочная. **Освобождение от армии!**

Прием кандидатских экзаменов по иностранному языку, философии и экономики (для любых специальностей).



117218, Москва, метро «Профсоюзная», Нахимовский пр-т, д. 32, ИДВ РАН, МАОК, 6-й этаж
Тел./факс: (095) 747-73-18, 364- 80-54, 124-04-22, 124-04-28
E-mail: post@maok.ru, www.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	Начало занятий	Стоимость обучения
I. Высшее профессиональное образование		
I 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, вечерняя, заочная. Отсрочка от армии. Диплом государственного образца о высшем образовании.	очная 1 октября вечерняя 1 ноября заочная 1 декабря	800 дол. (семестр) 670 дол. (семестр) по курсу ЦБ РФ на день оплаты
II высшее образование по специальности « Финансы и кредит ». Специализации: «Оценка собственности», «Финансовый менеджмент». Срок обучения: 2,5–3 года. Формы обучения: очное, вечернее, заочное. Диплом государственного образца о высшем образовании. Для слушателей, прошедших в ИПО обучение по программе профессиональной переподготовки, срок обучения: 2 года.	заочная 21.01.02 04.02.02 вечерняя 18.02.02	700–780 дол. (семестр) по курсу ЦБ РФ на день оплаты 3000 дол. по курсу ЦБ РФ на день оплаты
II. Дополнительное профессиональное образование		
Профессиональная переподготовка по программе « Оценка собственности »: 800 часов — «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», включающая оценку: недвижимости; машин, оборудования и транспортных средств; нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке. Срок обучения: 8 мес. Формы обучения: очная, очно-заочная (вечерняя). Для слушателей, прошедших переподготовку по программам в объеме 500, 600, 700 ч, организуется курс по 300-часовой программе для получения лицензии по «Оценке стоимости предприятия (бизнеса)»	дневная 21.01.02 25.03.02 вечерняя 18.02.02 дневная 11.03.02 вечерняя 04.02.02	48 700 руб. 21 500 руб. 21 500 руб.
Профессиональная переподготовка по программе « Антикризисное управление предприятием » (610 часов). Обучение очное, вечернее (3–5 месяцев). Диплом государственного образца о профпереподготовке.	14.01.02	42 000 руб.
III. Повышение квалификации		
Повышение квалификации по базовым курсам (очная форма): Оценка стоимости недвижимости (104 часа) Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств (104 часа) Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности (104 часа) Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (104 часа) Свидетельство государственного образца о повышении квалификации. Повышение квалификации преподавателей высших учебных заведений по программам оценки различных видов собственности.	21.01.02 28.01.02 май 04.02.02 по мере набора группы	500 дол. по курсу ЦБ РФ на день оплаты 10 000 руб.
Повышение квалификации по программе Федеральной службы РФ по финансовому оздоровлению и банкротству для получения лицензии ФСФО России на право осуществления деятельности арбитражного управляющего (448 часов)	04.02.02	42 000 руб.
IV. Краткосрочные профильные семинары		
Двухдневные: Взаимодействие государства и субъектов оценочной деятельности. Проблемы нормативного обеспечения оценочной деятельности. Информационное право в предпринимательской деятельности. Оценка дебиторской задолженности. Современные методы оценки бизнеса. Оценка инвестиционной привлекательности промышленности предприятий и разработка планов их реструктуризации.	11–12.03.02 13–14.03.02 04–05.03.02 28–29.01.02 30–31.01.02	3900 руб. (за семинар)
Трехдневные: Управление финансами в целях роста стоимости компании.	04–06.03.02	5100 руб. (за семинар)
Пятидневные: Оценка стоимости городских, сельскохозяйственных и лесных земель.	март	7500 руб. (за семинар)

Наименование курса	Начало занятий	Стоимость обучения
V. Блиц-тренинги		
Технологии маркетинговых коммуникаций. 1. Как приумножить количество клиентов при помощи телефона. 2. Секреты эффективной презентации. 3. Возражения: от диагностики к достижению согласия. 4. Как работать с рекламациями клиентов.	11.02.02 11.02.02 12.02.02 12.02.02	1200 руб. (за тренинг)
Технологии ведения бизнеса с учетом типологических особенностей личности. 1. Понимание мотиваций клиента — гарантия успешного заключения контрактов. 2. Алгоритм успешных переговоров. 3. Технологии формирования эффективной пирамиды управления.	13.02.02 13.02.02 14.02.02	1200 руб. (за тренинг)
Резервы эффективной организации труда менеджера. 1. Тайм-менеджмент — сделайте время своим союзником. 2. Практическое делегирование — как не заниматься делами других.	14.02.02 15.02.02	1200 руб. (за тренинг)
Технологии интенсификации интеллекта. 1. Использование концептуальных основ рационального мышления стратегов Запада в практике преуспевания на российском рынке. 2. Использование концепции построения воинских ловушек-стратагем в российской практике жесткой рыночной конкуренции. 3. Алгоритм устранения рыночных противоречий в бизнесе с использованием теории решения изобретательских задач. 4. Комплексный метод решения проблемных бизнес ситуаций по списку стандартных задач. Продолжительность каждого блиц-тренинга 5 учебных часов.	15.02.02 18.02.02 18.02.02 18.02.02	1200 руб. (за тренинг)

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, Академия 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.

Получить дополнительную информацию и записаться на курсы можно в Институте профессиональной оценки по тел./факс: (095) 943-93-28, 943-93-65, E-Mail: vkocenka@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"	1800
2	Энциклопедия оценки РОО. CD-ROM "Оценка — доходный подход"	1800
3	Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. М., 1994. 230 с.	120
4	Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995. 480 с.	264
5	Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под общ. ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. М., 1998. 384 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	120
6	Экономика недвижимости: Учебное пособие / Под ред. В.И. Ресина. М., 1999. 328 с.	156
7	Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. М., 1999. 264 с.	72
8	Гранова И.В. Оценка недвижимости. СПб, 2001. 208 с. (Сер. "Учебное пособие")	67
9	Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. СПб, 2000. 208 с. (Сер. "Краткий курс")	67
10	Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. СПб, 2000. 272 с. (Сер. "Учебники для вузов")	132
11	Коптев-Дворников В.Е., Цыпкин Ю.А. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий. М., 2000, 119 с.	60
12	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.*
13	КО-ИНВЕСТ. Промышленные здания. Изд. 2-е, доп. В 2 т. М., 1997. (Сер. "Справочник оценщика")	150 у.е.*
14	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. Углубленные показатели стоимости строительства. М., 1998. (Сер. "Справочник оценщика")	120 у.е.*
15	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")	144
16	Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости. В 2 т. М, 1997. Т. 1. 384 с/ Т. 2. 444 с.	168/168
17	Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М., 2000. 272 с.	84
18	Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель: Учебно-практическое пособие. М., 1998. 336 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	132
19	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)	420
20	Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2000. 510 с.	216
21	Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса. М., 1996. 264 с. (Сер. "Энциклопедия оценки")	180
22	Григорьев В.Б., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. М., 1998. 224 с.	114
23	Ушаков Е.П., Охрименко С.Е. Рыночная стоимость фирмы: принципы и методы оценки. М., 1997. 68 с.	60
24	Модильяни Ф., Миллер М. Сколько стоит фирма? Теорема ММ. М., 1999. 272 с.	120

№	Наименование	Цена, руб.
25	Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление / Пер. с англ. М., 1999. 576 с. (Сер. "Мастерство")	840
26	Ревуцкий Л.Д. Потенциал и стоимость предприятия. М., 1997. 124 с.	48
27	Федотова М.А. Сколько стоит бизнес? Методы оценки. М., 1996. 104 с.	48
28	Черкасов В.Е. Международные инвестиции Учебно-практическое пособие. М., 1999. 160 с.	72
29	Богатин Ю.В., Швандар В.А. Оценка эффективности бизнеса и инвестиций: Учеб. пособие для вузов. М., 1999. 254 с.	60
30	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")	144
31	Четыркин Е.М. Финансовый анализ производственных инвестиций. М., 1998. 256 с.	132
32	Коласс Б. Управление финансовой деятельностью предприятия. Проблемы, концепции и методы / Пер с фр. под ред. Я.В. Соколова. М., 1997. 576 с.	144
33	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.	204
34	Арбитражное управление предприятием: Практик. пособие / под ред. Г.К. Таля, Г.Б. Юна. М., 2000. 384 с.	228
35	Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. М., 2001. 720 с.	288
36	Соловьева Г.М. Учет нематериальных активов. М., 2001. 176 с.	96
37	Чернова Г.В. Практика управления рисками на уровне предприятия. СПб, 2000. 176 с. (Сер. "Краткий курс")	54
38	Крылов Э.И., Журавкова И.В. Анализ эффективности инвестиционной и инновационной деятельности предприятия. М., 2001. 384 с.	90
39	Карцева В.В., Карцев П.В. Учет рисков при оценке стоимости промышленных предприятий: Монография. Тверь, 2000. 54 с.	72
40	Введение в специальность "Антикризисное управление": Учебное пособие / Е.В. Новоселов, В.И. Романчин, А.С. Тарапанов, Г.А. Харламов. М., 2001. 176 с.	90
41	Хохлов Н.В. Управление риском. Учебное пособие для вузов. М., 1999. 240 с.	66
42	Бернштейн П. Против богов: Укрощение риска / Пер. с англ. М., 2000. 400 с.	480
43	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")	108
44	Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. М., 1996. 64 с.	120
45	Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. М, 1998. 240 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	96
46	Подвальный Р.Б., Рэтэр Э.В. Оценка машин и оборудования: Учебные материалы для семинаров ИЭР Всемирного банка. М, 1994. 82 с.	120
47	Оценивая машины и оборудование / Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав (гл. 2, 4-9, 13). М., 1995. 118 с.	180
48	Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств: Учебно-методическое пособие. М., 1998. 256 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	114
49	ГТК РФ, ЦТЛ. Методика по определению стоимости автотранспортных средств для расчета таможенных платежей. М., 1997. 148 с.	180*
50	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.	180*
51	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.	180*
52	Минтранс РФ, Департамент автомобильного транспорта. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. Р-03112194-0376-98. М., 1999. 159 с.	228 *
53	Минсельхоз РФ. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 110 с.	48
54	Минсельхоз РФ. Методика переоценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 91 с.	48
55	Ушаков Е.П., Охрименко С.Е., Охрименко Е.В. Оценка стоимости важнейших видов природных ресурсов: Методические рекомендации. М., 1999. 72 с.	54
56	Дронова Н.Д., Аккалаева Р.Х. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий. М., 1998. 160 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	132
57	Дронова Н.Д. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий и драгоценных камней. М., 2001. 296 с.	150
58	Рей К. Рынок облигаций. Торговля и управление рисками. М., 1999. 600 с. (Сер. "Зарубежный экономический учебник")	420
59	Уолш К. Ключевые показатели менеджмента. М., 2001. 360 с.	492
60	Буклемишев О.В. Рынок еврооблигаций. М., 1999. 232 с.	102
61	Коттл С., Мюррей Р. Ф., Блок Ф. Е. Анализ ценных бумаг Грэма и Додда / Пер. с англ. М, 2000. 704 с. (Сер. "Мастерство")	792
62	МакЛафлин Д.Дж. Ценные бумаги: как добиться высоких доходов (Приложение к учебнику "Основы инвестирования" Л. Дж. Гитмана, М.Д. Джонка). М., 1999. 208 с.	108
63	Кто есть кто на российском рынке ценных бумаг: Справочник. В 2 т. М., 2000. Т. 1. 432 с. Т. 2. 224 с.	1170
64	Есипов В.Е., Маховикова Г.А. Ценообразование на финансовом рынке. СПб. 2000. 176 с. (Сер. "Краткий курс")	60
65	Ежемесячный бюллетень "Российский оценщик"	60
66	Ежеквартальный журнал "Вопросы оценки" №1,2,3-2001, №1,2,3,4-2000, №1,3,4-1999, №3,4-1998 предыдущие №№	102,84 48
67	Международные стандарты оценки с предисловием к стандартам. В 2 т. М., 1995. Т. 1. 80 с., Т. 2. 80 с.	48, 48

Для справки: 1 у.е. = 1 дол. США

№	Наименование	Цена, руб.
68	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.	312
69	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.	60
70	Гуськов И.Б., Давыдов В.М. Практика антикризисного управления предприятиями АПК. М., 1999. 200 с.	168
71	Стандарты аудиторской деятельности (по состоянию на 1 июня 1999 года). М., 1999. 272 с.	102
72	Минстрой России. Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). М., 1994. 136 с.	204
73	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.	192
74	Нормативы капитальных вложений в отраслях АПК: Справочник. / Сост. А.Ф. Пацкалев, В.А. Копаев. М., 1986. 415 с.	252
75	Реструктурирование кредитных организаций в зарубежных странах: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, В.М. Новикова. М., 2000. 416 с.	288
76	Скотт М.К. Факторы стоимости: Руководство для менеджеров по выявлению рычагов создания стоимости / Пер. с англ. М., 2000. 432 с. (Серия "Мастерство")	432
77	Антикризисное управление: Учебник / Под ред. Э.М. Короткова. М., 2001. 432 с. (Сер. "Высшее образование")	114
78	Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. М., 2001. 560 с.	360
79	Бизнес-план. Методические материалы. 3-е изд., доп. / Под ред. Н.А. Колесниковой, А.Д. Миронова. М., 2001. 256 с.	67
80	Балабанов И.Т. Финансовый анализ и планирование хозяйствующего субъекта. 2-е изд., доп. М., 2001. 208 с.	78
81	Куликов Л.М. Основы экономической теории: Учеб. пособие. М., 2001. 400 с.	125
82	Бизнес-планирование: Учебник / Под ред. В.М. Попова и С.И. Ляпунова. М., 672 с.	186
83	Сергеев И.В., Веретенникова И.И. Организация и финансирование инвестиций: Учеб. пособие. М., 2001. 272 с.	77
84	Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента: Учеб. пособие. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 528 с.	110
85	Риск-анализ инвестиционного проекта: Учебник для вузов / Под ред. М.В. Грачевой. М., 2001. 351 с.	132
86	Клячков А.А., Чалдаева Л.А. Рынок ценных бумаг и биржевое дело. М., 2001. 704 с.	150
87	Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учебник. М., 2001. 336 с.	78
88	Прыкина Л.В. Экономический анализ предприятия: Учебник для вузов. М., 2001. 360 с.	90
89	Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью в новых вопросах и ответах. Изд. 4-е, пер. и доп. М., 2001. 464 с.	138
90	Ендовицкий Д.А. Комплексный анализ и контроль инвестиционной деятельности: Методология и практика / Под ред. Л.Т. Гиляровой. М., 2001. 400 с.	138
91	Ендовицкий Д.А., Коробейников Л.С., Сысоева Е.Ф. Практикум по инвестиционному анализу: Учеб. пособие / Под ред. Д.А. Ендовицкого. М., 2001. 240 с.	80
92	Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. СПб., 2000. 272 с. (Сер. "Учебники для вузов")	126
93	Ценные бумаги: Учебник / Под ред. В.И. Колесникова, В.С. Торкановского. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 448 с.	188
94	Козырев В.М. Основы современной экономики: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 432 с.	118
95	Сергеев И.В. Экономика предприятия: Учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 304 с.	108
96	Андрианов Ю.В. Как оценить и возместить ущерб от дорожно-транспортного происшествия. М., 2001. 192 с.	192
97	Богатин Ю.В., Швандар В.А. Инвестиционный анализ: Учеб. пособие для вузов. М., 2000. 286 с.	79
98	Словарь терминов по профессиональной оценке. М., 1999. 180 с.	102
99	Маниловский Р.Г. Бизнес-план. Методические материалы / Под ред. Н.А. Колесниковой, А.Д. Миронова. 3-е изд., доп. М., 2001. 256 с.	67
100	Абрютина М.С., Грачев А.В. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 272 с.	144
101	Попов В.М. Бизнес-план инвестиционного проекта. Отечественный и зарубежный опыт. Современная практика и документация: Учеб. пособие. М., 2001. 432 с.	134
102	Матлин А.М. Деньги и экономические решения. М., 2001. 272 с.	120
103	Капустин В.В. Экспертиза и оценка стоимости транспортных средств: Справ. издание. Минск, 1998. 101 с.	91
104	Экономико-статистический анализ: Учеб. Пособие для вузов / С.Д. Ильенкова, Н.Д. Ильенкова, С.А. Орехов и др.; Под ред. С.Д. Ильенковой. М., 2002. 215 с.	84
105	Споры при совершении сделок с недвижимостью: Сборник документов / Под общ. ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2001. 220 с.	66
106	Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты / Пер. с англ. М., 2001. 408 с.	216
107	Бизнес-планирование: Учебник / Под ред. В.М. Попова, С.И. Ляпунова. М., 2001. 672 с.	186
108	Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. М., 2001. 144 с.	48
109	Земля и право: Пособие для российских землевладельцев / Под ред. С.А. Боголюбова. М., 1998. 360 с.	96
110	Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учеб. Пособие / Под ред. Н.А. Абдулаева, Н.А. Олайко. М., 2000. 352 с.	84
111	Калачева С.А. Сделки с недвижимостью: жилые и нежилые помещения, земельные участки. М., 2001. 160 с.	56
112	Ревуцкий Л.Д. Производственная мощность, продуктивность и экономическая активность предприятия. Оценка, управленческий учет и контроль. М., 2002. 240 с.	144

Новые поступления размещены в конце списка литературы.

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

Для членов РОО скидка 15%. При желании литература высылается по почте (+ 15...20% к стоимости, в зависимости от величины заказа, за почтовые расходы), наложенным платежом не высылается. Просьба **уточнять 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 ООО «**Российское общество оценщиков**»: ИНН 7708022445

р/с 40703810038070101004 в Стромьинском 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

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.Спартакoвская, 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 Цецг, 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	Скорики 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	Аникеев Александр Юрьевич	Курск, ул.Ломакина, 17а, комн.319	(0712) 33-75-67
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.mssn.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	443002, Самара, ул.Ново-Садовая, 18, 5-й эт.	(8462) 43-99-63 (т/ф); samroo@mail.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	Шихирин 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
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 Профсоюзозов, 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

Компьютерная верстка:

Марина Колотова

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



Веселый ЮНИК

СЛУЧАЙ ИЗ ЖИЗНИ ОЦЕНЩИКОВ

Возвращаются оценщики с отчетно-перевыборного собрания ООО, а в вагоне вместе с ними едет чиновник местной администрации, курирующий оценочную деятельность. Зашел разговор между оценщиками и чиновником.

Решили поужинать. Оценщики выставили на стол бутылку водки, а чиновник — 2, а затем еще и еще. После распития и душевного разговора оценщики, слегка покачиваясь, ушли в свое купе и заснули как убитые. Утром встреча-

ются. Чиновник говорит: «Ну, оценщики, вы вчера себя явно переоценили». А оценщики отвечают: «Вероятно, но вас мы точно не дооценили».

*Волгоградское отделение ООО,
Г. Рогожкин*



*Свердловское региональное отделение
В. Шихирин*

*Эрнст Саприцкий***ОЦЕНИВАЕМ ЖЕНЩИНУ...****РОССИЙСКИМ
ОЦЕНЩИКАМ***Вещи больше, чем их оценки.**И.Бродский*

*Вещи больше, чем их оценки,
 Всякий оценщик это знает;
 Он оценить может и так, и этак,
 Как Заказчик того пожелает.*

*Но, к счастью, есть среди них
 другие,
 Не все у них на распродажу,
 Не то, чтоб бизнесу чужие,
 Но не пристала к ним зараза.*

*Конечно, можно обмануться,
 И лучше было бы сказать –
 Они не то, чтобы не гнутся,
 Но, если уж не совладать...*

*Они не то, чтоб безупречны,
 Они не то, чтоб без ума...
 Мы люди, все у нас конечно,
 И наша жизнь, увы, не вечна,
 Но все же, все же... честь важна!*

*Но все же важны убежденья,
 Но все ж должна быть чистота
 И помыслов, и поведенья,
 Все остальное – суета.*

*В таких лишь вижу я спасенье,
 Их путь нелегок, и подчас
 Лишь только Божье провиденье
 Их оставляет среди нас.*

*Им я протягиваю руку,
 С такими я – плечом к плечу,
 Мне хорошо знакомы муки
 Ума и сердца, и свечу
 Задуть порою ветер может,
 Но, я надеюсь, Бог поможет,
 Они спасутся, и от них
 Спасется множество других.*

Раньше вслед за главным вождем мы часто и гордо восклицали: «Есть такая партия!» Сегодня в рыночном разноголосье слышится: «Есть такая профессия — оценщик!»

Вся наша жизнь, весь мир — это постоянная оценка — поступков, намерений, желаний... А женщины, кроме того, что они лучшая часть этого мира, это поступки, намерения, желания. Следовательно, оценивая мир, мы оцениваем женщину.

Несведущим в оценке сообщаю, что есть три метода оценки: по затратам (сколько это стоит), по аналогам (как там у других), по прибыли (а чего с этого можно поиметь). Итак, оцениваем женщину...

Метод затрат. Этот метод наиболее близок женской природе. При чем различие в единичных показателях (объеме, массе, площади тела) с затратами никак не связаны. Рыночная стоимость платья от Кардена не зависит от расхода материала и наличия (отсутствия) пуговиц, а диаметр шеи не имеет прямой зависимости с бриллиантовым колье, украшающим эту дивную часть тела, прикрытую для надежности мехом. Физический и функциональный износ женщины не уменьшает, а увеличивает их затратные компоненты (запахи идут от Шанеля, косметика от Нины Риччи, бикини 50-го размера берем от Ле Монти). Некоторые мужчины от затратной стоимости своих жен норовят перейти к замещенной стоимости иных женских объектов. Но стоимость украшения замещенного тела отнюдь не меньше стоимости восстановления утраченных кондиций родного жениного объема. Затраты, затраты... Тут говорить и то накладно.

Метод аналогов. Наиболее пригодная для оценки женщины фраза из известного анекдота: «А наша таки лучше!» — это из метода аналогов. Большинству мужчин нравится одно из положений метода, утверждающее, что аналогов должно быть не менее 5. Чем же отличаются между собой аналогии? Параметрами верхней и нижней части, характерными и характерными отличиями. Аналогии — это сравнение. А сравнение — это узнавание. А узнать можно, если тратить. Деньги, время, здоровье. Но без аналогов — никак. Одна затратная скука.

Метод оценки по доходу. В определенных странах зарубежья имеются деловые заведения, где женская доходность составляет основу функционирования. Мы доходы не считаем, мы экспортируем женщин.

Особенности переходного периода в Украине не позволяют полностью распространить зарубежный опыт на нашу почву, которая согласно Закону о земле у нас не продается. Но стоит почитать некоторые газетные объявления, посетить массажные кабинеты и сразу вспомнить, что к древней профессии относят и это занятие. И здесь мы опять возвращаемся к затратам.

Практически каждая женщина — создает желание и стимул у мужчины повысить свой доход. А для чего? Ответ на это вопрос лежит в основе опять-таки метода затрат. Еще от Ломоносова пошло — если где прибудет, то тут же где-то и убудет (следует стараться, чтобы «убудость» не очень превышала «прибудость»).

Конечно, можно восхищаться улыбкой, походкой, умом (случается!), обаянием, характером (бывает), непредсказуемостью, элегантно-стью (см. метод затрат!), очарованием, полезностью (это из оценочной практики!), физической и душевной красотой женщины! Но это из области любовной или праздничной (по выдающимся датам!) поэзии.

Можно шептать, говорить, восклицать в чувственном (или чувствительном) угаре (это из любовной лирики).

Но как декларировалось выше — оценить можно все. И все же по-настоящему оценить женщину мы не в силах, потому что еще не созданы надежные методы оценки уникальных объектов. А каждая женщина по-своему уникальна. А уникальность — бесценна... Понимание этого обходится дорого...

*Украинское общество оценщиков
 Яков Маркус*

ПРИЛОЖЕНИЕ К КАЛЕНДАРЮ ОЦЕНЩИКОВ — ПРАЗДНИКИ ОБЩЕРОССИЙСКИЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ

1–2 января — Новый год. Хороший повод начать какое-нибудь новое дело. Например, делать зарядку по утрам. И ходить в бассейн. И бросить курить. И прекратить уже наедаться на ночь. Если не получилось с 1 января — можно попытаться с 13 января.

7 января — Рождество.

Ночь с 13 на 14 — Старый Новый год. Это такой специальный праздник для тех, кто никак не может смириться с мыслью, что пора наконец начинать работать. Можно допить и доесть все, что осталось в холодильнике, и начать-таки вести здоровый образ жизни.

14 февраля — День св. Валентина, покровителя влюбленных. Праздник новомодный, но уже достаточно широко отмечаемый. Все дарят друг другу сердечки-«валентинки». Особенно хорошо отметить этот праздник на Канарских или Сейшельских островах.

21 февраля — День рождения Первого Президента РОО. Поскольку он очень скромный, этот день всегда широко отмечался только в узких кругах.

23 февраля — День Защитников Отечества. А практически — что-то вроде 8 марта для мужчин. В соответствии с традициями дамы поздравляют кавалеров в надежде, что те, в свою очередь, поздравят их 8 марта. В этот день принято дарить мужчинам бесполезные подарки. В новом Трудовом кодексе этот день наконец-то стал нерабочим. Мы — за!

5 марта — День рождения Российского общества оценщиков. Приводим цитату из учебника истории: «5 марта 1993 года 17 оценщиков Москвы и Санкт-Петербурга на учредительном собрании приняли решение о создании профессиональной общественной организации — Общества оценщиков». Сразу представляется зеленая лампа, Женевское озеро, переход Финского залива по льду... В память об этом историческом событии всем оценщикам — членам РОО и примкнувшим к ним в этот день стоит выпить и закутить.

8 марта — Международный женский день. В России празднуется аж с 1913 года. Для Прекрасных Дам — повод прикупить обновку. Характерная примета приближающегося праздника — мужчины с потерянными лицами бегают по магазинам, чтобы купить своим дамам приятную безделушку, например, набор сковородок.

1–2 мая — Праздник Весны и труда (особенно на дачных участках). Тут даже добавить нечего. Весна, птички поют... Этот праздник у многих продолжается до 9 мая.

9 мая — День воинской Славы России — День Победы.

14 мая — В 1995 году Обществу оценщиков присвоен статус общероссийской организации. То есть это как у человека — есть день рождения, а есть именины, так вот этот день может считаться именинами РОО.

12 июня — День независимости России. Мы специально смотрели в официальном издании, так и написано: День принятия декларации о государственном суверенитете Российской Федерации. День, между прочим, нерабочий.

16 июля — День начала Лицензирования оценочной деятельности в России. В этот день рекомендуется протереть от пыли рамочку с лицензией, а также вспомнить всех погибших при попытке эту самую лицензию получить.

6 августа — День Оценщика в Законе (№ 135-ФЗ). Законный повод выпить, особенно если Вы все еще не в отпуске. Тем более, если отпуск уже закончился. А уж если Вы в данный момент в отпуске, то Вы, наверное, уже и так выпили.

1 сентября — День знаний. Оценщикам пора подумать, а не пора ли опять пойти поучиться? О том же в этот день, наверное, подумывает лицензирующий орган...

7 ноября — День согласия и примирения. Хороший повод собраться, согласиться и примириться. Тем более что и день нерабочий.

27 ноября — День оценщика. Министерство труда и социального развития придало официальный статус профессии «оценщик» (Постановление №11 от 27.11.96г.). Все оценщики поздравляют друг друга, выпивают и закусьвают. Рекомендуется по этому поводу заказывать песни на популярных радиостанциях, тем самым способствуя популяризации нашей профессии в широких слоях потенциальных потребителей услуг оценщиков.

P.S. По причине ограниченности места на страницах журнала в этот скромный список не вошли многие популярные в народе праздники, такие, как День защиты озонового слоя Земли, Международный день протеста против нищеты и т.п. Кроме того, у оценщиков в различных регионах существуют еще местные праздники, о которых нужно шире информировать прогрессивную общественность. Редакция ждет ваших предложений.

КАЛЕНДАРЬ ОЦЕНЩИКА

ЯНВАРЬ						ФЕВРАЛЬ						МАРТ					
ПН		7	14	21	28	4	11	18	25	4	11	18	25				
ВТ	1	8	15	22	29	5	12	19	26	5	12	19	26				
СР	2	9	16	23	30	6	13	20	27	6	13	20	27				
ЧТ	3	10	17	24	31	7	14	21	28	7	14	21	28				
ПТ	4	11	18	25	1	8	15	22	1	8	15	22	29				
СБ	5	12	19	26	2	9	16	23	2	9	16	23	30				
ВС	6	13	20	27	3	10	17	24	3	10	17	24	31				
АПРЕЛЬ						МАЙ						ИЮНЬ					
ПН	1	8	15	22	29	6	13	20	27	3	10	17	24				
ВТ	2	9	16	23	30	7	14	21	28	4	11	18	25				
СР	3	10	17	24	1	8	15	22	29	5	12	19	26				
ЧТ	4	11	18	25	2	9	16	23	30	6	13	20	27				
ПН	5	12	19	26	3	10	17	24	31	7	14	21	28				
СБ	6	13	20	27	4	11	18	25	1	8	15	22	29				
ВС	7	14	21	28	5	12	19	26	2	9	16	23	30				
ИЮЛЬ						АВГУСТ						СЕНТЯБРЬ					
ПН	1	8	15	22	29	5	12	19	26	2	9	16	23	30			
ВТ	2	9	16	23	30	6	13	20	27	3	10	17	24				
СР	3	10	17	24	31	7	14	21	28	4	11	18	25				
ЧТ	4	11	18	25	1	8	15	22	29	5	12	19	26				
ПН	5	12	19	26	2	9	16	23	30	6	13	20	27				
СБ	6	13	20	27	3	10	17	24	31	7	14	21	28				
ВС	7	14	21	28	4	11	18	25	1	8	15	22	29				
ОКТЯБРЬ						НОЯБРЬ						ДЕКАБРЬ					
ПН		7	14	21	28	4	11	18	25	2	9	16	23	30			
ВТ	1	8	15	22	29	5	12	19	26	3	10	17	24				
СР	2	9	16	23	30	6	13	20	27	4	11	18	25				
ЧТ	3	10	17	24	31	7	14	21	28	5	12	19	26				
ПН	4	11	18	25	1	8	15	22	29	6	13	20	27				
СБ	5	12	19	26	2	9	16	23	30	7	14	21	28				
ВС	6	17	20	27	3	10	17	24	1	8	15	22	29				