



# РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 3-4 (66)  
МАРТ-АПРЕЛЬ 2002

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ



Член Международного  
Комитета по стандартам  
оценки (IVSC)



Член Международной  
федерации участников рынка  
недвижимости (FIABCI)



Член Европейской  
группы ассоциаций  
оценщиков (TEGoVA)

## В номере:

- 3** Рекомендации  
Парламентских  
слушаний
- 11** Методические  
рекомендации  
по определению  
рыночной стоимости  
земельных участков
- 17** Методические  
рекомендации  
по экспертизе  
отчетов об оценке
- 20** Взаимодействие  
саморегулируемых  
и общественных  
организаций  
оценщиков

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ,  
ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ,  
ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ,  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ПАРТНЕРСТВО РОО»,  
ПОДКОМИТЕТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ РФ

## X Международная конференция РАЗВИТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 июня 2002 г.

### СОБЫТИЯ МАРТА-АПРЕЛЯ

- 9.04** В Минимущество России прошло заседание Коллегии Минимущества, посвященное вопросам развития оценочной деятельности. С докладами на коллегии выступили Г.И. Коряшкин, И.Д. Грачев, С.А. Табакова, В.М. Рутгайзер, С.Б. Косарев и др.
- 12.04** в г. Нижний Новгород прошел региональный семинар оценщиков, посвященный вопросам контроля качества оценочных услуг. Семинар проводился Министерством имущественных отношений Нижегородской области совместно с Российским обществом оценщиков.
- 19.04** в Волгоградском отделении №8621 Сбербанка России (г. Волгоград) состоялся Круглый стол по вопросам оценки имущества под залог. Организаторами Круглого стола были Волгоградское отделение №8621 Сбербанка России, Поволжский банк Сбербанка России, Волгоградское отделение общественной организации «Российское общество оценщиков»
- 19–20.04** в г. Ставрополь состоялась Конференция оценщиков Юга России, посвященная вопросам регулирования оценочной деятельности.
- 23.04** Прошло заседание Совета региональных представителей РОО, посвященное вопросам организации работы Экспертного совета РОО и Экспертных советов региональных отделений РОО.
- 24.04** РОО провело на базе Международной академии оценки и консалтинга (г. Москва) Семинар «Повышение качества составления отчетов по оценке. Разбор типовых ошибок при оформлении отчета».
- 25.04** в Государственной Думе РФ прошли Парламентские слушания «Законодательное и методическое обеспечение оценочной деятельности».
- 26.04** в г. Уфа (респ. Башкортостан) состоялась Конференция, посвященная вопросам регулирования оценочной деятельности. Конференция была организована Российским обществом оценщиков совместно с Министерством имущественных отношений Республики Башкортостан.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ,  
ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ,  
ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ,  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ПАРТНЕРСТВО РОО»,  
ПОДКОМИТЕТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ РФ

X Международная конференция  
**РАЗВИТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

24 июня 2002 г.

**Место проведения** — Москва, Ленинградский пр-т, д. 55, Финансовая академия при Правительстве РФ

**Стоимость участия в конференции** – 4900 руб., НДС в т.ч.

Для членов РОО – 4410 руб., НДС в т.ч.

Для сотрудников аккредитованных при РОО фирм - 4410 руб., НДС в т.ч.

Для членов РОО – сотрудников аккредитованных при РОО фирм – 3920, НДС в т.ч.

**Оплата производится на р/с Российского общества оценщиков:**

ОО «Российское общество оценщиков»

ИНН 7708022445

Юридический / фактический адрес: 107078 г.Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1

Р/С 40703810038070101004 в Стромьинском ОСБ 5281

К/С 30101810400000000225

Сбербанк России г. Москва

БИК 044525225 ОКОНХ 98400 ОКПО 00044279

**Проживание:**

Для участников семинаров, проводящихся в рамках X Международной конференции — гостиница Финансовой академии.

Для участвующих только в конференции информацию можно будет узнать в Оргкомитете либо на сайте РОО.

**В РАМКАХ КОНФЕРЕНЦИИ СОСТОЯТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ:**

– **25 ИЮНЯ 2002г.** состоится Круглый стол по итогам обсуждения в Государственной Думе Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)»

**Организаторы круглого стола:** Федеральная служба России по финансовому оздоровлению и банкротству, Финансовая академия при Правительстве РФ, Институт профессиональной оценки, Российская гильдия профессиональных арбитражных управляющих, Российское общество оценщиков.

**Метод проведения:** Финансовая академия при Правительстве РФ, Ленинградский пр-т, д. 55, круглый зал, ауд. 214. Начало регистрации в 9.00, начало работы в 10.00.

**Стоимость участия в Круглом столе** составляет 3500 руб. (НДС не облагается).

– **25 ИЮНЯ 2002г.** пройдет семинар «Экспертиза отчетов по оценке собственности Федеральными органами РФ. Задачи и ошибки. Особенности оценки имущества и бизнеса в процессе антикризисного управления».

**Организаторы семинара:** Федеральная служба России по финансовому оздоровлению и банкротству, Институт профессиональной оценки, Российское общество оценщиков. Начало семинара в 15.00. Стоимость участия в семинаре составляет 1900 руб.

– **С 26 ПО 28 ИЮНЯ 2002г.** состоится семинар «Теория и практика оценки стоимости городских, сельскохозяйственных и лесных земель».

**Организаторы семинара:** Финансовая академия при Правительстве РФ и Институт профессиональной оценки совместно с Отделом Государственной кадастровой оценки земель РосНИИземпроекта.

**Стоимость** — 5900 рублей.

**Оплата за участие в Круглом столе и семинарах производится на р/с Института профессиональной оценки:**

НОУ «Институт профессиональной оценки»

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

ИНН 7707083893

Р/с 40703810438040101090 Сбербанк России, отд. Тверское

(г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 30, стр. 2) №7982/1603

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

# ПАРЛАМЕНТСКИЕ СЛУШАНИЯ “ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ”

25 апреля 2002 г., Государственная Дума Российской Федерации

На заседании были представлены следующие доклады:

1) “Развитие законодательного обеспечения оценочной деятельности” — *И.Д. Грачев*, председатель Комиссии по ипотечному кредитованию ГД СФ РФ;

2) “Проблемные вопросы нормативного обеспечения оценочной деятельности и пути их решения” — *С.Б. Косарев*, зам. министра имущественных отношений РФ;

3) “Современное состояние законодательной базы по государственному регулированию оценочной деятельности” — *А.В. Верховзина*, зам. руководителя Департамента эконо-

мики и регулирования оценочной деятельности Минимущества РФ;

4) “Государственная кадастровая оценка земель и ее значение для развития методического обеспечения оценочной деятельности” — *О.А. Нестерова*, начальник управления кадастровой оценки Росземкадастра;

5) “Связь закона “Об оценочной деятельности в РФ” с законом “Об исполнительном производстве”” — *Е.И. Нейман*, президент Международной академии оценки и консалтинга;

6) “Законодательное обеспечение системы оценочного образова-

ния” — *М.А. Федотова*, д-р экон. наук, ректор Института профессиональной оценки;

7) “Развитие системы стандартов оценки” — *Г.И. Микерин*, канд. техн. наук, зам. директора Института проблем новой экономики ГУУ;

8) “Проблемы саморегулирования оценочной деятельности. Развитие законодательства о саморегулируемых организациях” — *И.Л. Артеменков*, первый вице-президент Российского общества оценщиков.

## РЕКОМЕНДАЦИИ ПАРЛАМЕНТСКИХ СЛУШАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ И МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Участники Парламентских слушаний “Законодательное и методическое обеспечение оценочной деятельности в Российской Федерации”, прошедших в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации 25 апреля 2002г., заслушав выступления докладчиков, отметили следующее:

1. Закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” №135-ФЗ, принятый Государственной Думой РФ в 1998г., в целом соответствует современному уровню развития оценочной деятельности в Российской Федерации, действующему законодательству Российской Федерации, а также международным требованиям к законодательному обеспечению оценочной деятельности.

2. Проект Закона “О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, внесенный депутатом *И.Д. Грачевым* и принятый ГД РФ в

первом чтении 18 января 2002г., позволяет снять ряд частных противоречий, содержащихся в законе, а также привести его в соответствие с действующим российским законодательством и международными стандартами оценки. Участники слушаний считают возможным рекомендовать к принятию Государственной Думой РФ данного законопроекта во втором чтении с учетом замечаний Президента и Правительства Российской Федерации.

3. Участники слушаний предлагают Подкомитету по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Комитета ГД по собственности продолжить работу по гармонизации действующего законодательства по оценочной деятельности и приведению других законодательных актов, затрагивающих вопросы оценки, в соответствие с Законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.

4. В связи с важностью оценочной деятельности для развития

финансовой инфраструктуры и обеспечения экономической безопасности государства, необходимо сохранить контроль за деятельностью оценщиков со стороны государственных органов в виде процедуры лицензирования. Участники слушаний поддерживают позицию Правительства РФ и считают нецелесообразным отмену лицензирования оценочной деятельности на современном этапе и рекомендуют Комитету по собственности ГД РФ не поддерживать законопроект №175258-3 “О внесении изменений в статью 17 Федерального закона “О лицензировании отдельных видов деятельности” отменяющий лицензирование оценочной деятельности.

5. В развитии положений статьи 22 “Саморегулируемые организации” закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” поддержать инициативы Минимущества России, направленные на усилении роли саморегулируемых организаций оценщиков в части

передачи им определенных функций по контролю за качеством работы своих членов и создание Совета при Минимуществе России из представителей профессиональных объединений потребителей оценочных услуг. Участники слушаний считают, что усиление роли саморегулируемых профессиональных объединений оценщиков будет содействовать формированию конкурентной среды и гражданского общества в России.

6. По мнению участников Парламентских слушаний, профессиональное обучение оценщиков должно осуществляться только высшими государственными или частными учебными заведениями в соответствии с требованиями статьи 21 Закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”. Поэтому Минимуществу России необходимо устранить имеющиеся противоречия в ряде своих нормативных документов,

касающихся профессионального обучения оценщиков.

7. Современная государственная политика свидетельствует о том, что при принятии подзаконных нормативных актов (стандартов, методических рекомендаций, иных документов регулирующих оценочную деятельность) необходимо приводить их в соответствие с быстро меняющимися интернациональными правилами оценочной деятельности. При этом необходимо уделять еще большее внимание тому, чтобы принимаемые документы обеспечивали достаточные условия для вхождения Российской Федерации в ВТО, способствовали привлечению инвестиций в экономику России, урегулированию внешней задолженности России, проведению реформы системы бухучета в соответствии с МСФО. В связи с этим Минимуществу России необходимо рекомендовать субъектам оценочной деятельности исполь-

зовать в своей практике Международные стандарты оценки, Европейские стандарты оценки и стандарты оценки саморегулируемых организаций, в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

8. Уполномоченному органу по контролю за оценочной деятельностью (Минимуществу России) при разработке методических рекомендаций по оценке различных объектов оценки необходимо учитывать требования Международных стандартов оценки, разрабатываемых Международным комитетом по стандартам оценки. В связи с необходимостью учета меняющихся экономических условий, рекомендовать Минимуществу России вносить необходимых изменений в Стандарты оценки, обязательные для применения субъектами оценочной деятельности и принятые Методические рекомендации.

## Р Е Ш Е Н И Е

### КОЛЛЕГИИ МИНИМУЩЕСТВА РОССИИ ПО ВОПРОСУ “О СОСТОЯНИИ И РАЗВИТИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ЗАДАЧАХ МИНИМУЩЕСТВА РОССИИ КАК УПОЛНОМОЧЕННОГО ОРГАНА ПО КОНТРОЛЮ ЗА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЛИЦЕНЗИРУЮЩЕГО ОРГАНА”

Заслушав и обсудив доклад руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Коряшкина Г.А. по вопросу “О состоянии и развитии оценочной деятельности в Российской Федерации и задачах Минимущества России как уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности и лицензирующего органа”, коллегия решила:

1. Принять к сведению доклад руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Коряшкина Г.А. по вопросу “О состоянии и развитии оценочной деятельности в Российской Федерации и задачах Минимущества России как уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности и лицензирующего органа”.

2. Территориальным органам Минимущества России во взаимодействии с Департаментом экономики и регулирования оценочной деятельности (Коряшкин Г.А.) в целях повышения качества оценочных услуг в Российской Федерации обеспечить систематическое проведение мероприятий по контролю за соблюдением оценщиками лицензионных требований и условий.

3. Департаменту кадрового обеспечения и координации работы территориальных органов (Дорогов Н.И.) во взаимодействии с Департаментом экономики и регулирования оценочной деятельности (Коряшкин Г.А.) и Высшей школой приватизации и предпринимательства (Кошкин В.И.) обеспечить в течение 2002 года повышение квалификации сотрудников территориальных органов Минимущества

России, отвечающих за организацию и проведение мероприятий по контролю за соблюдением оценщиками лицензионных требований и условий.

4. Департаменту экономики и регулирования оценочной деятельности (Коряшкин Г.А.) продолжить работу по подготовке методических рекомендаций по оценочной деятельности, в том числе по оценке рыночной стоимости прав на земельные участки (до 01.05.02г.), по оценке рыночной и ликвидационной стоимости прав требования (дебиторской задолженности) (до 01.06.02г.), по экспертизе отчетов об оценке (до 01.06.2002), по оценке рыночной стоимости интеллектуальной собственности (до 01.07.02г.), по оценке рыночной стоимости предприятия (бизнеса) (до 01.10.02г.).

5. Департаменту экономики и регулирования оценочной деятельности (Коряшкин Г.А.), Департаменту правового обеспечения (Ушакова Н.А.), Департаменту нормативно-методического обеспечения (Лычагин С.А.) до 01.07.02г. провести анализ действующего за-

конодательства, связанного с оценочной деятельностью, и представить предложения по внесению необходимых изменений.

6. Департаменту экономики и регулирования оценочной деятельности (Коряшкин Г.А.) в целях создания предпосылок для саморегу-

лирования рынка оценочных услуг до 15.05.02г. внести предложения по формированию при Минимущества России совета, включающего представителей саморегулируемых организаций, деятельность членов которых связана с использованием услуг оценщиков.

## О СОЗДАНИИ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ

В целях обеспечения предусмотренной п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 06.07.01г. №519 “Об утверждении стандартов оценки” разработки проекта методических рекомендаций по определению стоимости интеллектуальной собственности и

нематериальных активов Министерство имущественных отношений РФ Распоряжением № 614-р от 13.03.02г. создало рабочую группу для разработки методических рекомендаций по определению стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов.

Российское общество оценщиков в рабочей группе представляют эксперты РОО А.Д. Гохштанд и Х.А. Мамаджанов.

Текст методических рекомендаций в ближайшее время будет размещен на сайте РОО.

*Пресс-служба РОО*

## СЕМИНАР “РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ”

г. Нижний Новгород, 12 апреля 2002 г.

12.04.02г. в Нижнем Новгороде прошел региональный семинар оценщиков, посвященный вопросам контроля качества оценочных услуг. Семинар проводился Министерством имущественных отношений Нижегородской области совместно с Российским обществом оценщиков.

На семинаре с докладами выступили:

*В.В. Бородачев* — министр имущественных отношений Нижегородской области,

*А.В. Верхозина* — заместитель начальника Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Минимущества России,

*С.А. Табакова* — Президент РОО,

*И.Л. Артеменков* — 1-й вице-президент РОО,

*Н.С. Кузмичев* — исполнительный директор РОО.

*Пресс-служба РОО*

## КРУГЛЫЙ СТОЛ ПО ВОПРОСАМ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ПОД ЗАЛОГ

19 апреля 2002 г. в Волгоградском отделении №8621 Сбербанка России состоялся круглый стол по вопросам оценки имущества под залог. Организаторами Круглого стола были Волгоградское отделение №8621 Сбербанка России, Поволжский банк Сбербанка России, Волгоградское отделение общественной организации “Российское общество оценщиков”

Обсуждаемые вопросы:

1. Информация о лицензировании оценочной деятельности. Ведомственные аккредитации.

2. Рыночная стоимость как

база оценки. Кредитные риски.

3. Подходы и методы оценки. Особенности и возможности применения.

4. Методологические вопросы оценки. Нормы дисконтирования. Ставки капитализации.

5. Особенности оценки земельных участков в составе объектов недвижимости при кредитовании под залог.

6. Согласование результатов использованных в оценке подходов.

7. Участие оценщиков в разработке бизнес-планов и инвестиционных проектов.

8. Выработка рекомендаций по результатам круглого стола. Определение состав редакционной комиссии.

В работе Круглого стола приняли участие:

1-й зам. председателя Волгоградского отделения №8621 Сбербанка России Свиная Н.А., начальник кредитного управления Поволжского банка Сбербанка России Морозова Е.А., Президент РОО Табакова С.А., представители Самарского и Волгоградского региональных отделений РОО.

**СОВЕТ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ**

23 апреля 2002 г.

На повестке дня были рассмотрены следующие вопросы:

1. О регулировании оценочной деятельности, проведении Министерством имущественных отношений плановых проверок качества — заместитель начальника Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Минимущества России А.В. Верхозина.

2. О создании экспертных советов региональных отделений РОО и взаимодействию ЭС РО РОО с территориальными органами Минимущества — Президент РОО С.А. Табакова.

3. Нормативные документы Экспертного совета РОО — председатель Экспертного совета РОО А.В. Каминский.

Участники заседания заслушали выступление *заместителя руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности МИО РФ А.В. Верхозиной* (стенограмма прилагается). Верхозина ответила на вопросы присутствующих и призвала представителей РОО активно проводить разъяснительную работу в своих регионах по вопросам соблюдения законодательства в области оценочной деятельности, а также лицензионных требований и условий.

*Президент РОО С.А. Табакова* рассказала присутствующим о той работе, которую проводит РОО по разработке Методических рекомендаций по экспертизе отчетов, о взаимодействии РОО с Министерством имущественных отношений РФ и его территориальными органами. Актуальной задачей РОО является повышения качества отчетов. Табакова обратилась

к представителям региональных отделений с предложением активизировать деятельность экспертных советов РО РОО в тех отделениях, где они созданы. В тех отделениях, где еще не созданы ЭС, необходимо ускорить процесс их создания. Первостепенная задача региональных отделений — наладить взаимодействие с территориальными органами МИО, активно сотрудничать с экспертными советами, советами по оценочной деятельности при территориальных органах МИО, самим выходить с инициативой создания таких советов.

*Председатель Экспертного совета РОО А.В. Каминский* рассказал о деятельности ЭС и призвал присутствующих активнее принимать участие в обсуждении раздела “Ошибки” — приложения к “Методическим рекомендациям по рецензированию отчетов об оценке”. Требования ЭС к отчетам достаточно жесткие, и планку снижать Совет не будет, однако ЭС должен выполнять и обучающую функцию. Каминский предложил организовать систему проведения “мастер-классов” по обучению оценщиков на конкретных примерах и ошибках, наиболее часто встречающихся в отчетах.

*Исполнительный директор РОО Н.С. Кузьмичев* довел до сведения присутствующих информацию о мероприятиях, проведенных в регионах с участием КУГИ и РОО (в Нижнем Новгороде, Ставрополе) и о готовящихся мероприятиях. Кузьмичев призвал представителей отделений активнее обмениваться информацией как с Исполнительной дирекцией РОО, так и с коллегами из отделений, в

том числе по проводимым мероприятиям. РОО планирует проводить мероприятия как в отдельных регионах, так и в центрах Федеральных округов. Исполнительный директор РОО также обратился к Председателям РО РОО с напоминанием о своевременной подаче отчетности.

Участники совета рассмотрели следующие документы:

1) Положение об Экспертном совете РОО (утверждено решением Правления РОО от 22.03.02г.),

2) Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (утверждены решением Правления РОО от 22.03.02г.);

3) Проект Федерального закона №30040257-3 “О внесении замечаний и дополнений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” №135-ФЗ” (внесен на рассмотрение депутатом Государственной Думы И.Д. Грачевым),

4) Положение об аккредитации юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица при Российском обществе оценщиков (принято за основу решением правления РОО от 22.01.99г., утверждено решением Правления РОО от 15.04.99г, с дополнениями на основании решения Правления РОО от 22.09.2000г.),

5) статью “Стандартизация и сертификация оценочной деятельности”,

6) Проект положения об уровнях квалификации членов Российского общества оценщиков (на основе решения Правления РОО от 01.02.02г.).

*Пресс-служба РОО*

### **ВЫСТУПЛЕНИЕ ВЕРХОЗИНОЙ А.В. НА СОВЕТЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ РОО**

Первый опыт совместных поездок по регионам представителей Министерства имущественных отношений и Российского общества оценщиков показал, что существуют проблемы, в том числе

по взаимосвязи МИО и саморегулируемых организаций. Ранее не возник бы вопрос об очень тесном взаимодействии, кроме тех конкурсных отборов, аккредитаций, которые проводились министер-

ством, когда вопросы решались совместно.

Что мы имеем по контролю за осуществлением лицензионных требований и условий на сегодняшний день? На первый квартал

Министерством были запланированы проверки 180 оценочных организаций. Комитеты с этой задачей справились по-разному, но примерно 150 компаний было проверено, и сейчас в МИО представлены акты этих проверок. Акты просматриваются и проверяются Министерством, решение по результатам проверок будет приниматься непосредственно МИО РФ. Принимать решения на местах, в территориальных органах МИО, будут в тех случаях, если обнаружатся какие-то мелкие нарушения, не влекущие за собой приостановление действия лицензии.

Что показал первый опыт этой работы? Во-первых, это проблема квалификационного уровня проверяющих сотрудников. Я бы хотела, чтобы уровень проверок был более глубоким, чем сейчас. Во-вторых, из результатов проверок ясно, что сейчас проверялась “внешняя сторона” составления отчетов. Это касается оформления отчетов, когда можно сказать, что данный документ действительно является отчетом, а не некоторой бумагой, в которой определена стоимость. Следующий серьезный момент, с которым мы столкнулись — не ведется надлежащее хранение отчетов на бумажных носителях. Многие хранят отчеты в электронном виде и считают, что этого достаточно в соответствии с законом — вроде как копия. Но если обратиться к законодательству, понятие “копия” — это бумажный носитель. Существуют определенные стандарты хранения документов, порядок ведения архива и т.п. Сейчас мы согласовываем Положение о лицензировании, и Минэкономики просило ужесточить требования к тому, что должно осуществляться надлежащее хранение документов в архиве: отчетов, договоров. То есть это хотели перенести в Положение как лицензионные требования и условия. Просили, например, чтобы были специальные помещения и архив. Вы понимаете, что оценщики еще должны были бы предоставлять сведения о помещениях (причем документы все зарегистрированные) и о ведении архивов. Вот от этого мы на

данном этапе отказались в пользу оценщиков, однако я прошу, чтобы оценщики соблюдали норму хранения отчетов, хотя бы за три года. Получается, что если отчеты не хранятся в бумажном виде, а директор вдруг уволился, то подписанный отчет с печатью получить невозможно. Либо если вдруг изменилось наименование, а потом на документ будет поставлена новая печать, то он уже будет не действителен. Один экземпляр отчета отдается заказчику, а второй, подписанный и с печатью, должен храниться в компании.

Комитеты сталкиваются с определенным противодействием. Я считаю, что вы как представители региональных отделений саморегулируемой организации должны проводить разъяснительную работу в регионах, провести собрания с членами РОО, чтобы хотя бы с вами у нас не возникало таких проблем. Есть законодательство, есть нормы. Требование предоставлять информацию установлено у нас Положением о лицензировании оценочной деятельности, т.е. непредоставление информации является нарушением лицензионного требования и условия. Расскажу, например, с чем столкнулись проверяющие в Краснодарском крае, где было запланировано около семи проверок. По пяти из этих компаний пришли уведомления, что компании не находятся по указанным адресам. Мы пробовали отправить сообщения даже по фактическим адресам, хотя и не должны этого делать, но из семи пришли документы только по двух компаниям. Мы всех предупреждали ранее, что устав и лицензия должны содержать одно место нахождения организации. Указали место организации в лицензии — значит, эта организация должна находиться по данному адресу, чтобы ее можно было найти как заказчику, так и контролирующему органу. Прошу провести разъяснительную работу по этому вопросу и решить вопрос о приведении фактических адресов в соответствие с адресами, указанными в лицензиях. Мы даем выписки из реестра по месту нахождения, указанному в уставе. Возникают не-

доразумения, когда контролирующие и органы и заказчики не могут найти организацию, и проблемы будут именно у оценщиков, в связи с тем, что это является основанием для приостановления лицензии. То же касается индивидуальных предпринимателей: они должны сообщать хотя бы своим местным комитетам, где они ведут предпринимательскую деятельность. Учитывая, что законодательство позволяет им зарегистрироваться по месту жительства, но осуществлять деятельность по месту жительства они не должны, потому что у нас по жилищному законодательству не допускается использование жилого помещения под осуществление предпринимательской деятельности. Поэтому, чтобы к индивидуальным предпринимателям не ходили с проверками по домашним адресам, я прошу, чтобы предприниматели сообщали нашим региональным комитетам, где они ведут предпринимательскую деятельность.

По содержанию отчетов скажу, что сейчас отчеты все проверяются, потому что многие акты проверок представлены без копий отчетов, мы решения по ним принимать не будем, пока Министерство не проведет по этим актам мини-экспертизу.

План проверок на второй квартал утвержден, уже где-то порядка 64 комитетов прислали свои предложения по проверкам. С учетом того, что сотрудники комитетов пока не везде обладают теми профессиональными знаниями в области оценки, какими нам бы хотелось, комитетам было направлено письмо с тем, чтобы они создавали советы с участием представителей саморегулируемых организаций, которые действуют в их регионах. Конечно, не было указания, что это должны быть именно представители РОО или, например, ТПП. Поэтому если сами организации не проявят инициативу и не обратятся в комитеты, то их просто не пригласят в экспертные советы, так как не все даже знают, где представителей РОО можно найти. Поэтому, если у вас есть желание участвовать в этих экспертных советах, то на-

правляйте свои предложения в наши комитеты, а они уже примут соответствующее решение. Если вы будете сидеть и ждать, когда вас пригласят, как многие организации, которые сидят и ждут, что мы их будем заставлять работать — такого не будет. Организация сама должна себя проявить и показать, на что она способна. Из некоторых комитетов мне говорили, что общественные организации соглашаются работать, но только на возмездной основе. Министрство сейчас решает данный вопрос и закладывает определенные средства для проведения экспертиз. Учитывая факт, что это все-таки должна быть двухсторонняя связь, я прошу — если вас включили в экспертный совет, пока, на первом этапе, помочь нашим представителям в проведении контрольных мероприятий.

В этом квартале в план проверок включены и московские компании, в основном те, по которым у нас ранее были обращения, жалобы.

Ознакомлю вас с информацией, которую мы получили из регионов. Перед коллегией в Министерстве мы обобщили информацию, в каком регионе сколько выдано лицензий. По Санкт-Петербургу — 120 компаний, по Москве — 710, Московская область — 152, Нижегородская область — 84, Самарская — 59, Волгоградская — 50, Астраханская — 28, Рязанская — 31, Тульская — 30, Ярославская — 45, Кировская — 33, Владимирская — 36, Башкирия — 65, Алтайский край — 54, Тюменская область — 88, Красноярский край — 51, Иркутская область — 44, Приморский край — 56. Эту информацию можно увидеть на нашем сайте. Если посмотреть по цифрам, я думаю, что именно на эти регионы надо обращать внимание при осуществлении контрольных мероприятий.

Еще останавлиюсь на новом Положении о лицензировании. У нас разработан проект, думаю, что на сегодняшний момент он уже не претерпит каких-то резких изменений. Надеюсь, что к 1 июня новое Положение уже будет принято. Что в новом проекте указано

по лицензионным требованиям и условиям? Самое новое то, что ввели повышение квалификации сотрудников, т.е. если диплом о переподготовке, представленный при лицензировании или при переоформлении лицензии, получен более чем три года назад, уже будет необходимо предоставлять свидетельство о повышении квалификации на краткосрочных курсах (100 часов и так далее). Ввели это в связи с тем, что сейчас вышли новые стандарты оценки, выходят новые методики. Хочу обратить внимание, честно сказать, на низкую подготовленность специалистов. Обнаружился тот факт, что у Методических рекомендаций по земле, которые вышли еще в марте, оценщики просто ничего не знают.

Что еще нового будет в Положении о лицензировании? Одно из новых требований теперь будет наличие в штате сотрудника. У нас было не менее одного оценщика. Но все-таки остановились на одном, но штатном сотруднике, на постоянном месте работы, а не по совместительству. Сейчас бывают еще случаи, когда за лицензией обращаются три компании, и в каждой оценщик работает по совместительству, а основное место его работы совсем другое. Пока не можем отказать в выдаче лицензии, так как это не содержится в Положении о лицензировании.

Основные лицензионные требования и условия остались прежними. Были у нас некоторые разногласия, как сформулировать требования по соблюдению законодательства. Учитывая, что наш закон содержит требования к отчетам, договорам и т.д., решили не загружать Положение, и будет установлено, что лицензионным требованием и условием является соблюдение действующего законодательства об оценочной деятельности, но уже Российской Федерации, без слова “субъектов РФ”. Требования по страхованию остаются прежними, требование о штатных сотрудниках соблюдается, и еще одним требованием и условием является предоставление информации для контроля и надзора.

Для того чтобы оценщики точно знали, какая информация с них будет запрашиваться, в положении будет четко записано, требование какой именно информации является соблюдением лицензионного требования и условия. Под этими документами подразумеваются учредительные документы, в связи с тем, что необходимо будет рассмотреть изменения наименования и места нахождения организации, будут запрашиваться договоры, отчеты, договоры страхования, сведения о штатных сотрудниках, т.е. то, что подтверждает соблюдение лицензионных требований и условий. Никаких других документов запрашивать не будут, кроме тех объяснений, которые вы, допустим, захотите дать.

Далее в Положении мы пропишут и некий порядок осуществления контроля. Я вам говорила о внутреннем информационном письме о контроле, это были рекомендации. Но сейчас оценщики должны знать, как будет осуществляться контроль, и основные нормы о контроле будут заложены в это Положение. Будет установлено, что плановые проверки будут осуществляться не чаще, чем один раз в два года, по графику проверок. Но если проверки будут проводиться по заявлениям в прокуратуру, заявлениям других органов, жалобам граждан, то по таким фактам проверки будут проводиться дополнительно, вне графика.

Практика сложилась так, что если идет обращение по какой-то конкретной жалобе, то будут запрашиваться три отчета, выборочно, чтобы посмотреть систему составления отчетов данной фирмой. Срок проверки будет установлен 30 дней со дня поступления документов. Сама проверка будет осуществляться по приказу органа, проводящего проверку. Некоторые территориальные органы не имели полномочий по лицензированию оценочной деятельности, но проверки они сейчас осуществлять будут. Это не зависит от того, кому были делегированы полномочия. Мы сейчас своему территориальному органу даем поручение действовать от нашего имени. И на месте они создают во исполне-

ние нашего приказа приказ о проведении конкретной проверки с указанием конкретных сроков. С приказом они обязательно должны ознакомить компанию при проведении проверки. По результатам проверки будет составляться акт в двух экземплярах, один будет вручаться лицензиату либо направляться по почте. Если нам будут направляться возражения, то их мотивировки должны быть обоснованы ссылками на законодательство, стандарты, а не просто содержать фразы “проверяющие не достаточно компетентны” и т.п.

Проверки обнаружили, что существуют большие проблемы с описанием объектов, никак этому не научатся. Вот у меня был последний отчет по Ставрополю, там оценивался санаторий, имущественный комплекс, написано: “телевизор”, “холодильник”, “ковер” — понимай, как хочешь. Очень много безграмотных отчетов. Конечно, многие комитеты начали с проверок хороших, опытных компаний, чтобы увидеть лучшие отчеты, чтобы таким образом самим поучиться и иметь какой-то образец. Мы, в свою очередь, тоже будем повышать квалификацию сотрудников.

По срокам рассмотрения заявлений на лицензирование у нас

будет однозначно 60 дней. Конечно, высвободилось время на проведение проверок качества предоставляемых услуг.

Еще у меня есть запросы от некоторых региональных отделений РОО с просьбой разъяснить требования 500-го распоряжения Министерства о согласовании образовательных программ.

*Вопрос:* Какой контроль осуществляется за образовательными учреждениями?

*Ответ:* Нами принято решение запросить все учебные заведения обо всех выданных дипломах. Мы составляем сейчас реестр выданных дипломов. Эта мера позволит хотя бы не допустить выписывания дипломов после того, как группа закончила обучение. В течение недели учебные заведения обязаны присылать нам списки выданных дипломов, мы составляем реестр выданных дипломов и раз в месяц на сайте МИО будет публиковаться реестр выданных дипломов. Вторая мера — мы написали во все вузы о том, что наш представитель из министерства или из территориальных органов, должен участвовать в аттестационных комиссиях.

В 500-м распоряжении содержатся два перечня учебных заведений. Первый перечень действи-

телен для получения лицензии с 10 февраля, с момента введения Закона о лицензировании отдельных видов деятельности. Второй перечень — он тоже согласованный перечень учебных программ, которые действуют и сейчас, не прекратилось их согласование как учебных программ, но оно прекратилось для цели получения лицензии. Мы не можем полностью прекратить согласование учебных программ, потому что Министерство образования выдало лицензии на это, учебные заведения вправе обучать по такой программе. Учитывается еще и такой факт, что лицензии были выданы на три года, то есть они еще действуют два года. Если они действуют, значит, в них идет обмен сотрудников.

Итак, получается, что по этому второму перечню сотрудники могут и сейчас закончить 500–600-часовые программы и пойти устроиться на работу в оценочные компании, которые имеют лицензии на отдельные виды оценочной деятельности, которые еще два года будут действовать. Прекращено согласование этой программы только для получения новых лицензий, а в части поддержания старых лицензий, выданных до 8 февраля 2002 г., эти дипломы будут действительны.

## О РАБОТЕ СОВЕТА ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СОЗДАННОГО В ВОЛГОГРАДЕ

В Волгограде создан Совет по оценочной деятельности, 10 апреля он официально утвержден постановлением заместителя главы Администрации Волгоградской области и одновременно руководителем КУГИ. В состав Совета вошли пять членов РОО и шесть или семь человек от КУГИ — в т.ч. руководитель КУГИ и три ее заместителя, а также специалисты отделов, связанных с оценочной деятельностью. Почему созданная организация называется не Экспертным советом, а Советом по оценочной деятельности? Это связано с функциями Совета. Основная его цель — это, конечно, защита прав потребителя и обеспечение высокого уровня оценочных работ. Необходимо учесть, что постоянно упускается одна вещь — поче-

му-то речь идет только о контроле за деятельностью лицензиатов. А где же другие субъекты оценочной деятельности? У нас есть еще заказчики, руководители предприятий, руководители учебных заведений, которые тоже допускают определенные нарушения. У нас в Положении записано, что Совет осуществляет контроль за деятельностью лицензиатов и других субъектов оценочной деятельности. Если выявляются какие-то нарушения, и не только нарушения оценщиков, совет имеет право и обязан сообщить об этом в соответствующие органы, и сделка может быть признана недействительной.

Кроме того, Совет обязан оказывать содействие оценщикам в получении информации. Мы зна-

ем, что у нас очень трудно получить информацию в регистрационных органах, в органах юстиции, статистики, других государственных органах. Каким образом мы постарались закрепить роль именно Российского общества оценщиков в этом Совете? В Положении записано, что Совет привлекает саморегулируемые оценочные организации, имеющие Стандарты оценки, Кодекс профессиональной этики, систему контроля качества, систему многоуровневой аттестации. Получается, что ни одна саморегулируемая оценочная организация, кроме РОО, этим требованиям не соответствует. В Положении указано, что заместителем председателя Совета является председатель этой саморегулируемой организации, т.е. сейчас

я фактически являюсь зам. председателя Совета КУГИ по оценочной деятельности. Вот краткая информация о нашей деятельности. Предварительно КУГИ обращалось к нашему отделению с просьбой высказать мнения по различным отчетам, мы это делали, наши рецензии сыграли свою роль. Совет контролирует оценочную деятельность путем переда-

чи прав саморегулируемой организации по рецензированию отчетов своих членов. В Положении написано, что если отчет выполнен членами других организаций или оценщиками, не состоящими ни в каких организациях, то этот отчет уже рассматривается Советом, и Совет сам решает, создает ли он у себя какую-то структуру либо передает отчет на рецензи-

рование той организации, которой доверяет.

Конкретная информация о регламенте работы Совета будет позже.

С Положением можно ознакомиться на сайте РОО.

*Председатель Правления  
Волгоградского РО РОО,  
Рогожкин Г.А.,*

## СЕМИНАР «ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТОВ ПО ОЦЕНКЕ. РАЗБОР ТИПОВЫХ ОШИБОК ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ОТЧЕТОВ»

24 апреля на территории Международной академии оценки и консалтинга (МАОК) прошел семинар «Повышение качества составления отчетов по оценке. Разбор типовых ошибок при оформлении отчетов». Семинар был организован МАОК совместно с Российским обществом оценщиков (РОО) при участии Министерства имущественных отношений РФ.

В своих выступлениях заместители руководителя департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Минимущества России А.В. Верховзина и В.Н. Семериков рассказали о результатах первых проверок оценочных компаний. По мнению представителей Минимущества России, качество отчетов оценщиков оставляет желать **гораздо** лучшего. Со слов А.В. Верховзиной, проверка отчетов может проводиться по двум схемам. В первом случае по письменному запросу территориального органа оценочная компания по своему выбору предоставляет выполненные отчеты об оценке (недвижимость, оборудование, интеллектуальная собственность,

бизнес). Во втором случае проверяющие приходят в офис оценщика, предъявляют приказ о проведении проверки и анализируют отчеты, не вынося их за пределы офиса компании. Алена Валерьевна ответила на многочисленные вопросы участников семинара.

Президент МАОК, первый вице-президент РОО, член Экспертного совета РОО Е.И. Нейман в своем выступлении говорил о роли и задачах экспертизы на современном этапе. Он отметил, что экспертиза отчетов нужна оценщикам больше, чем уполномоченному органу, так как определяет «правила игры» для всех участников.

Председатель ЭС РОО А.В. Каминский рассказал о разработанных ЭС РОО «Методических рекомендациях по экспертизе отчетов об оценке». С участниками семинара обсуждался проект Приложения к «Методическим рекомендациям...» «Типовые ошибки в отчетах об оценке».

Член ЭС РОО, Председатель ЭС НП «Партнерство РОО» А.Ю. Ткачук рассмотрел структуру отчета по оценке предприятия (биз-

неса) и на ее основе выявил типовые ошибки.

Начальник учебно-методического отдела МАОК О.С. Назаров на примере конкретного отчета по оценке технологического оборудования рассмотрел ошибки, встречающиеся в отчетах по оценке машин, оборудования и транспортных средств.

Доктор экономических наук, профессор В.Н. Зарубин рассказал о проблемах, связанных с оценкой земли. Был рассмотрен вопрос взаимосвязи кадастровой стоимости земли с ее рыночной стоимостью.

Доктор экономических наук, профессор Г.Г. Азгальдов подробно рассмотрел вопрос составления отчета по оценке.

В заключение вице-президент РОО, член ЭС РОО С.Ю. Дмитриев рассказал участникам семинара, как можно корректно определить прибыль предпринимателя, более подробно рассмотрел применение доходного подхода при оценке недвижимости.

*Председатель ЭС РОО  
А.В. Каминский*

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ»

С 1 июля 2002 года вступает в силу Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц» от 08.08.2001г. №129-ФЗ (далее — ФЗ), который обязывает уполномоченное лицо юридического лица, зарегистрированного до вступления в силу ФЗ в течение шести месяцев со дня вступления в силу ФЗ представить

в регистрирующий орган следующие сведения:

1) полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, для коммерческих организаций — на русском языке. Если в учредительных документах юридического лица его наименование указано на одном из языков наро-

дов Российской Федерации и (или) на иностранном языке, в государственном реестре указывается также наименование юридического лица на этих языках;

2) сведения об учредителях юридического лица;

3) фамилию, имя, отчество и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от

имени юридического лица, а также паспортные данные такого лица или данные иных документов, удостоверяющих личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, и идентификационный номер налогоплательщика при его наличии.

В соответствии с вышеизложенным, все юридические лица, зарегистрированные до 1 июля 2002г., обязаны предоставить в регистрирующий орган по месту нахождения вышеуказанные сведения.

Невыполнение данного требования является основанием при-

нятия судом решения о ликвидации такого юридического лица на основании заявления регистрирующего органа.

*Руководитель юридического  
отдела РОО  
О.В.Дундева*

Утверждено  
распоряжением Минимущества России  
от 06.03.2002г. №568-р

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### I. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519 “Об утверждении стандартов оценки”.

Методические рекомендации могут использоваться для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством (далее — земельные участки).

### II. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности

получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций — земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на

отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

### III. Общие рекомендации по проведению оценки

Оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами, приведенными выше.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее — улучшения земельного участка);

- фотографии земельного участка и его улучшений;

- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;

- установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости земельного участка выражается в виде диапазона величин).

#### IV. Методы оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно опре-

делять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

##### 1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными сред-

ствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);

– обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);

– изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

– прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

– корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

## 2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом — квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать при-

быль инвестора — величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устраняемыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устраняемым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### 3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

– наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными еди-

ному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

– наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

– соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

– определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– определение по каждому из элементов сравнения характеристик аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

– расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### 4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных зе-

мельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

– расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

– определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

– деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

– увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### 5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные рас-

ходы, которые, как правило, не сет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставок арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные — не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные — зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования произво-

дится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

## **6. Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей

ющей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

– расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

## **V. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения**

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

– сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);

– земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработ-

ки сельскохозяйственной продукции;

– земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угод-

дий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из перио-

дичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

Утверждены Правлением РОО 22 марта 2002 г., протокол №46

### 1. Общие положения

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

Экспертиза отчета может производиться без инспекции объекта оценки и состоит из исследования работы, выполненной другим оценщиком.

**Оценщик-эксперт** — профессиональный оценщик, *назначаемый Председателем ЭС РОО или Президентом РОО*, являющийся членом профессионального общественного объединения оценщиков, проводящий экспертизу отчета об оценке и имеющий уровень профессиональной подготовки и стаж работы по оценке не меньший, чем требуемые для выполнения анализируемого отчета.

Оценщик-эксперт определяет обоснованность полученного в экспертируемой работе результата, но не выполняет работу по оценке заново и не определяет, какова в действительности должна быть величина стоимости в экспертируемой работе.

При выборе оценщика-эксперта для проведения экспертизы конкретного отчета об оценке следует соблюдать критерий независимости эксперта от оценщика, выполнявшего отчет, от заказчика экспертизы, заказчика экспертируемого отчета и от собственника объекта оценки.

### 2. Основные требования к проведению экспертизы и составу представляемых документов

2.1. Оценщику-эксперту направляется отчет, содержащий полный комплект приложений и иллюстративных материалов.

2.2. Оценщик-эксперт, используя информацию, содержащуюся в отчете об оценке, должен аргументировано ответить на следующие вопросы.

2.2.1. Соответствует ли отчет об оценке, выполненный оценщиком:

– требованиям Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. и других законов и нормативных актов, регламентирующих деятельность по оценке (в том числе законов об ОАО и об ООО);

– “Стандартам оценки, обязательным для применения субъектами оценочной деятельности”, утвержденным постановлением Правительства РФ №519 от 6 июля 2001г.;

– иным стандартам профессиональной практики (Международным стандартам оценки, стандартам профессиональных организаций и др.), которые были использованы оценщиком при проведении работы.

2.2.2. Указаны ли в отчете:

– дата (окончания) составления и порядковый номер отчета;

– период проведения работ по оценке;

– дата оценки (в терминах “Стандартов”, утвержденных постановлением Правительства РФ №519 от 6 июля 2001г. — “дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта

оценки”, в терминах Закона “Об оценочной деятельности в РФ” — “дата проведения оценки или дата определения стоимости объекта оценки”);

– основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

– цели и задачи проведения оценки объекта оценки;

– юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

– точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, — реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки;

– иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете;

– последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина;

– используемые стандарты оценки и вид оцениваемой стоимости, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки;

– перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;

– перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

– принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

**2.2.3.** Содержатся ли в отчете об оценке, выполненном оценщиком:

– методические ошибки;

– данные и/или информация, допускающие неоднозначное толкование или вводящие в заблуждение;

– подписи руководителя, оценщика-автора отчета, печать организации.

**2.3.** При проведении экспертизы оценщик-эксперт должен идентифицировать на основании данных отчета об оценке и отразить в экспертном заключении:

– объект оценки;

– дату оценки;

– цель оценки;

– определяемый вид стоимости;

– заказчика оценки;

– используемые стандарты оценки;

– период времени, в течение которого использованная в отчете информация являлась актуальной и значимой.

**2.4.** При проведении анализа соответствия выполненным оценщиком процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных документов по оценке, оценщик-эксперт обязан провести проверку следующих основных положений, в том числе охарактеризовать:

– достаточность описания существующих и оцениваемых прав на объект оценки (принадлежность и состав прав, обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц);

– соответствие отчета и вида оцениваемой стоимости договору на проведение оценки;

– наличие краткого социально-экономического анализа региона (отрасли) с характеристикой состояния рынка и выводами;

– обоснованность примененных оценщиком стандартов для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки;

– перечень данных, использованных при проведении оценки (правовая, рыночная, финансовая, техническая и другая информация) со ссылкой на источники их получения, а также принятые при проведении оценки допущения;

– наличие и полноту разъяснений специальных терминов, развернутых обоснований суждений оценщика;

– наличие и полноту необходимых документов и материалов, содержащихся в приложениях к отчету;

– структуру отчета и качество его оформления.

**2.5.** При анализе правильности применения затратного, сравнительного и доходного подходов, а также правильности выбора и применения методов оценки в рамках каждого из подходов, обоснования их использования (отказа

от использования) оценщик-эксперт должен провести проверку обоснованности сделанных допущений и обосновать причины любых несогласий с ними.

**2.6.** В процессе проведения экспертизы оценщик-эксперт должен проверить соответствие используемых в расчетах данных исходным и другим данным, приведенным в различных частях отчета об оценке или приложениях к нему.

**2.7.** В случае, если в процессе оценки оценщиком использован новый методический прием (алгоритм расчета, методика расчета параметров, методика анализа информационных баз, новые методики статистических расчетов и т.д.), оценщик-эксперт вправе запросить у оценщика описание этих методик и, при необходимости, потребовать публичной защиты оценщиком указанных методических приемов на заседании Экспертного совета РОО.

**2.8.** Оценщик-эксперт не должен принимать во внимание никакую дополнительную информацию, появившуюся между датой завершения составления отчета об оценке и датой экспертизы.

**2.9.** В экспертном заключении необходимо анализировать не только негативные стороны отчета об оценке, но и отмечать положительные.

### **3. Основные требования к оформлению экспертного заключения**

Экспертное заключение должно содержать следующие обязательные разделы:

– титульный лист с указанием полного наименования анализируемого отчета, наименования оценщика и сведений о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности, фамилии оценщика-эксперта и периода проведения экспертизы;

– информацию о заказчике экспертизы;

– определение цели экспертизы;

– перечень информации, на которой основывалась экспертиза;

– исследовательскую часть, включающую анализ соответствия выполненным оценщиком

процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных актов в области оценочной деятельности и аргументированные суждения оценщика-эксперта, которые привели к итоговому заключению;

– выводы оценщика-эксперта по результатам проведенной экспертизы;

– последний лист (перед приложениями) подписывается оценщиком-экспертом. В случае, если при проведении экспертизы оценщик-эксперт привлекал к проведению экспертизы иных экспертов или других специалистов, все эти специалисты подписывают последний лист экспертного заключе-

ния с указанием конкретно выполненных разделов;

– в случае необходимости оценщик-эксперт вправе в приложениях к экспертному заключению привести все необходимые расчеты и обоснования, подтверждающие результаты экспертизы.

## ПРОЕКТ

### ОШИБКИ, НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЮЩИЕСЯ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ

#### ПРИЛОЖЕНИЕ К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ ПО ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ

##### 1. Общие ошибки

1.1. Отсутствие аргументированного обоснования отказа от применения неиспользованных подходов к оценке.

1.2. Несоответствие состава оцененного объекта и/или оцененных прав на него содержанию договора на оценку.

1.3. Несоответствие вида определяемой в отчете стоимости цели оценки и/или виду стоимости, предусмотренному действующим законодательством.

1.4. В отчете никак не использован результат, полученный при применении хотя бы одного из подходов.

1.5. Описание объекта оценки не позволяет пользователю отчета составить представление о количественных и качественных характеристиках объекта.

1.6. Имеются арифметические ошибки и/или описки.

1.7. Отсутствует взаимосвязь между отдельными разделами отчета.

1.8. Стоимость объекта, указанная цифрами и прописью, не совпадает.

1.9. Стоимость объекта, полученная при использовании одного из подходов, не соответствует значению стоимости, занесенному в таблицу согласования результатов.

1.10. В расчетах используются другие значения показателей, а не те, которые ранее обосновывались в тексте отчета.

1.11. Отсутствие обоснования используемых ставок дисконтирования и капитализации.

1.12. Отсутствие описания и характеристик объектов-анало-

гов, используемых для сравнения.

1.13. Отсутствие обоснования применяемых корректировок при использовании сравнительного подхода.

1.14. В процессе согласования результатов отсутствует обоснование выбора весовых коэффициентов.

1.15. Несоответствие валюты денежного потока и ставки дисконтирования.

1.16. При оценке с использованием доходного подхода прогнозируемый период получения доходов превышает оставшийся срок экономической жизни объекта.

##### 2. Ошибки при оценке объектов недвижимости

2.1. Отсутствие анализа сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.

2.2. При оценке рыночной стоимости отсутствует раздел “Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования”.

2.3. Определяется стоимость при текущем использовании, хотя цель оценки подразумевает расчет стоимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании.

2.4. Текущее использование объектов-аналогов отличается от наилучшего способа использования объекта оценки.

2.5. Ошибки в знаках корректировок при использовании рыночного подхода.

2.6. Использование одних и тех же объектов и в качестве аналогов, и для расчета корректировок.

2.7. Несоответствие структуры затрат, учтенных в величине при-

меняемого в расчетах удельного стоимостного показателя, структуре затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта на дату оценки.

2.8. Некорректная индексация стоимости строительства от базового периода к дате оценки.

2.9. Отсутствие оценки стоимости прав на земельный участок.

2.10. Отсутствие обоснования величины накопленного износа.

2.11. При применении затратного подхода не учитывается “прибыль предпринимателя”.

2.12. При применении доходного подхода не учтены затраты на управление недвижимостью и резервы на замещение.

##### 3. Ошибки при оценке машин, оборудования, транспортных средств

3.1. Отсутствие данных, позволяющих идентифицировать объект оценки.

3.2. Корректировка стоимости проводится не по основным ценообразующим параметрам.

3.3. Отсутствие обоснования величины накопленного износа.

3.4. Для оборудования, полностью изношенного, не работающего и не подлежащего восстановлению, не определяется утилизационная стоимость.

##### 4. Ошибки при оценке бизнеса

4.1. Отсутствие анализа отрасли и позиционирования предприятия на рынке.

4.2. Отсутствие анализа финансового состояния предприятия.

4.3. Отсутствие описания компаний, выбранных в качестве аналогов для использования в расчетах.

4.4. Дисконтирование потока доходов осуществляется не на середину периода, если нет иного обоснования.

4.5. Несоответствие ставки дисконтирования выбранной модели денежного потока (для соб-

ственного или всего инвестированного капитала).

4.6. Отсутствие необходимых скидок при оценке миноритарных пакетов.

4.7. Согласование результатов итоговой стоимости полученных в

рамках различных подходов, для пакетов акций с разной степенью контроля.

4.8. Отсутствие корректировки на величину избыточных активов при их наличии.

## ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ\*

В соответствии со статьей 22 Федерального закона ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дополнительно к государственному регулированию, саморегулирование оценочной деятельности осуществляется саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяется на членов таких саморегулируемых организаций. В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации. Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

Таким образом, исходя из требований законодательства, задачи и функции саморегулируемых организаций оценщиков определены, и реализация этих функций совместно с Министерством имущественных отношений РФ позволит создать общефедеральную систему оценки в Российской Федерации.

Принятие Государственных требований к программам профессиональной переподготовки оцен-

щиков в РФ и Положения о лицензировании создает фундамент по формированию системы взаимодействия между саморегулируемыми организациями оценщиков, общественными объединениями, что, безусловно, будет способствовать формированию гражданского общества в Российской Федерации.

### Анализ ситуации

В настоящее время саморегулируемые организации оценщиков, а также общественные объединения и советы представлены следующими основными организациями:

*Российское общество оценщиков (РОО)* — объединяет физических лиц;

*Партнерство РОО* — объединение юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица, в состав которых входят члены РОО;

*Национальная лига субъектов оценочной деятельности (НЛСОД)* — объединение юридических и физических лиц;

*Российская коллегия оценщиков (РКО)* — объединение юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица;

*Ассоциация образовательных учреждений по подготовке оценщиков* — объединение образовательных учреждений;

*Объединенный совет по оценочной деятельности при отделении экономики РАН* — консультативный орган, в состав которого входят представители РАН, Ассоциации образовательных учреждений, ТПП РФ и РОО;

*Комитет по оценочной деятельности (КОД) при ТПП РФ*

— консультативный орган, созданный Правлением ТПП РФ, в который входят представители научных и учебных организаций, представители саморегулируемых организаций и коммерческих организаций.

В регионах созданы региональные и межрегиональные общественные объединения (*Московское общество оценщиков, Ассоциация «Русская оценка», Сибирское общество оценщиков* и т.д.).

Кроме того, создан *Межведомственный совет при Минимуществе РФ*, в состав которого входят представители всех заинтересованных ведомств, а также представители научных, учебных и саморегулируемых организаций, а также *подкомитет по оценочной деятельности в Государственной думе РФ*, в функции которого входит обсуждение законодательных инициатив в области оценочной деятельности.

Таким образом, в настоящее время в РФ сформированы и функционируют различные саморегулируемые организации, а также общественные объединения, которые фактически охватывают все основные направления оценочной деятельности.

Координация на уровне ведомств уже осуществляется в рамках Межведомственного совета при Минимуществе РФ.

Вместе с тем, успешная и плодотворная работа по реализации потенциала всех участвующих в этом процессе организаций не возможна без координирующего органа на уровне общественных организаций.

Учитывая потенциал ТПП РФ, в принципе можно рассматривать

\* Печатается по изданию R-Way №84 (март 2002).

ТПП РФ как организацию, которая могла бы выполнять координирующие функции среди саморегулируемых и общественных организаций уже существующих в настоящее время. Однако события последнего времени показали, что для реализации этой сложной задачи требуется более взвешенные и продуманные действия.

### **Координация или регулирование?**

Обращаю внимание, что постоянно возникающая полемика касается одного вопроса: речь идет о координации или о регулировании?

Фактически, подписание Декларации и Кодекса этики несколькими организациями 12 марта 2002 г означает введение именно регулирования на уровне общественных объединений. В принципе подписание таких документов дело добровольное, и хорошо, что часть оценщиков не входящих в РОО (часть вышедших или исключенных в свое время из членов РОО), решила объединиться.

Вопрос в другом. Если часть оценщиков объединилась, то почему именно этой части Министерство имущественных отношений РФ передает часть функций по контролю за оценщиками? А именно так распространялась информация о КОД ТПП РФ как в прессе, так и в выступлениях руководителей КОДа. В принципе такой вариант тоже возможен, но при этом необходимо четко понимать, как эти функции могут быть реализованы, исходя из анализа ситуации.

Но вначале я хотел бы пояснить, что собственно представляет КОД ТПП РФ, исходя из анализа Положения о комитете, поскольку если ставить вопрос о передаче КОД ТПП некоторых функций по регулированию оценочной деятельности, то необходимо понять, как эти функции могут быть в дальнейшем реализованы.

КОД ТПП РФ создан на основании Постановления Правления ТПП РФ от 29 июля 2000г. № 84-9, в соответствии с которым был назначен председатель Комитета г. Рутгайзер В.М. и утверждено

Положение о комитете. В соответствии с этим положением, Комитет не является юридическим лицом (п. 1.3 Положения) и в своей деятельности обязан руководствоваться, в том числе нормативной базой ТПП РФ (п. 1.4 Положения).

Комитет формируется из представителей систем добровольной сертификации, сотрудников аппарата ТПП РФ, представителей органов государственной власти, научных и деловых кругов, председатель Комитета утверждается Правлением ТПП РФ, а руководство Комитетом осуществляется Председателем и его заместителем. Ответственный секретарь Комитета утверждается Президентом ТПП РФ из числа сотрудников аппарата ТПП РФ. (п. 3.1, 3.2, 3.6 Положения). Количественный состав Комитета определяет самостоятельно (п. 3.1). Кроме того, комитет вправе приглашать экспертов - оценщиков, специалистов других областей знаний для участия в своих заседаниях (п. 4.1), а также создавать из числа членов Комитета и привлеченных специалистов рабочие группы (комиссии). Руководители групп (комиссий) назначаются председателем Комитета (п. 4.3). Таким образом, в соответствии с Положением Комитет состоит из Председателя (Рутгайзер В.М.), заместителя Председателя (Голицина В.А) и ответственного секретаря (Прозорова Р.А.) и членов Комитета. Никаких иных заместителей председателя в Положении не предусмотрено, и, соответственно, все остальные члены комитета могут рассматриваться в контексте данного Положения как приглашенные специалисты или руководители групп (комиссий). Таким образом, решение о включении или не включении в состав комитета того или иного члена полностью зависит от решения Председателя комитета.

Обращаю внимание, что нигде в Положении не сказано о месте и роли саморегулируемых объединений оценщиков в формировании данного комитета. Вместо этого введены представители систем добровольной сертификации (какой и чего?).

Я специально подробно остановился на анализе Положения о комитете, чтобы было понятно, что передача полномочий (или их части) КОДу при существующем Положении будет означать, что эти функции передаются аппарату и председателю Комитета, а все остальные члены этого комитета в любой момент могут быть исключены по решению все того же аппарата.

Я не хочу критиковать данное Положение. По-видимому, это стандартное Положение о комитетах при ТПП РФ. Но, насколько мне известно, ни один из этих комитетов не наделяется функциями по регулированию профессиональной деятельности.

Кроме того, возникают следующие вопросы:

– Каким образом можно рассматривать регулирующие функции КОД и всей системы ТПП, если многие региональные ТПП являются оценочными структурами и собственно при передаче регулирующих функций к ТПП РФ получают конкурентные преимущества перед остальными оценщиками?

– Какие предполагается провести организационные изменения в структуре собственно ТПП, поскольку в настоящее время существующие региональные ТПП являются самостоятельными юридическими лицами и каждое ТПП проводит свою политику, часто отличающуюся от политики ТПП РФ?

### **Что предлагает КОД ТПП РФ для осуществления контроля за оценщиками?**

21 февраля 2002 г. на сайте Виртуального клуба оценщиков появился материал, озаглавленный «О некоторых вопросах реализации потенциала ТЛЯ РФ в области оценочной деятельности».

Поскольку, как следует из постскрипума: «Данный документ обсуждался на встрече представителей ТПП РФ, РКО и НЛСОД, проведенной 18 февраля 2002 г, и был одобрен как основа для дальнейшей работы», то анализ этих предложений мне представляется

своевременным. Помимо различных деклараций и громких заявлений, необходимо разобраться собственно с содержательными моментами, связанными с дальнейшим развитием нашей профессиональной деятельности. Тем более это необходимо сделать, поскольку эти материалы, как я понимаю, выражают позицию этих организаций и Комитета по оценочной деятельности (КОД) ТПП РФ.

Но в начале давайте договоримся о терминах. Речь в этих материалах идет именно о регулировании оценочной деятельности и только об этом. Ни о какой координации или иных формах, а именно о регулировании.

Все предложения сводятся к трем блокам: аттестация, методическое обеспечение, экспертиза и контроль качества. Рассмотрим все эти предложения в отдельности.

#### Аттестация

С 1996 г. идет дискуссия о том, нужна или не нужна аттестация при контроле и регулировании оценочной деятельности. Первый серьезный конфликт возник именно в начале 1997г., когда в инициативном порядке в г. Москве была запущена эта система. Почему мы выступали тогда против этой системы, и дальнейшее развитие событий подтвердило, что наши опасения были не напрасны.

1. Дело в том, что в отличие от нотариусов, аудиторов или арбитражных управляющих, работа оценщиков в большей степени близка к работе проектировщиков или иных специалистов, где оценка является результатом труда нескольких специалистов. Трудно себе представить, что полноценный отчет по оценке бизнеса или сложного имущественного комплекса с учетом ограниченного времени может выполнить один специалист. Оценка зачастую труд коллективный. Поэтому сравнивать нотариуса или адвоката с оценщиком не совсем верно.

2. Возникновение аттестаций как процедуры, позволяющей проводить отбор специалистов, может рассматриваться как промежуточная норма при отсутствии соответствующего образования.

Но если требования к уровню образования определены, что собственно может добавить к этому еще один экзамен?

3. И, наконец, основное. Почему мы именно на первом этапе выступали против аттестаций до момента, пока не определены были требования к объему и уровню образования, что и нашло свое отражение в ФЗ №135? Потому что, рассматривая аттестацию как единственный способ допуска к профессиональной деятельности, при отсутствии требований к образованию, создавался опасный крен в сторону выхолащивания собственно содержательной стороны оценочной деятельности. Беря на вооружение аттестацию, как основной элемент регулирования, и выстраивая через это всю конструкцию развития оценки, мы неминуемо пришли бы к рассмотрению оценочной деятельности как некоего элемента в уже существующих видах деятельности, что собственно и произошло. Появление 15–20 видов работ при лицензировании оценочной деятельности, в том числе и оценка микроорганизмов, как раз и явилось следствием рассмотрения оценочной деятельности не как нового научного направления, а как некой дополнительной дисциплины к уже существующим профессиональным видам деятельности. Наиболее четко эта позиция была озвучена в свое время в Аналитической записке г. Цуканова И.Л. Так что это действительно два принципиально разных взгляда на оценку: либо новое направление со своей методологией, стандартами, системой образования и т.д., либо некий дополнительный и набор приемов к уже существующему фундаментальному набору знаний. Если второй вариант, то и аттестации вполне достаточно и никакого образования не надо. Я не хочу приводить всех аргументов в отношении того, что аттестация, будь этот институт принят за основу, в конечном счете привела бы к созданию изолированных регионально-отраслевых псевдооценочных систем и системок, которые потом все равно пришлось бы ломать. Поэтому отказ от аттестации являлся

принципиальным вопросом, а не следствием «субъективных причин». Кроме того, я действительно не понимаю, в чем разница между профессиональной и итоговой аттестациями. Если вы хотите проверить знания, то и проводите обучение и итоговый экзамен. Если возникли новые положения, дополните программу и все. Что представляет аттестация оценщиков недвижимости в г. Москве? С 1997 г. в качестве тестов используются наборы одних и тех же вопросов. Никакой содержательной экспертизы эти тесты не проходили и некоторые формулировки в программе вызывали в свое время просто недоумение. И что теперь предлагается. Те же или несколько измененные тесты, которые необходимо будет сдавать (или регулярно пересдавать)?

4. Аттестация в контексте данных предложений является некой процедурой, которая, в первую очередь, преследует не цели проверки знаний, а является элементом регулирования деятельности, но при этом регулирования именно физического лица. При этом сам объект регулирования, т.е. специалист, оказывается, в данном случае, незащищен никакими законодательными актами, поскольку все законодательство в РФ построено на регулировании либо юридических лиц или предпринимателей без образования юридического лица. Кстати, в процессе работы над ФЗ №135 предлагалась норма, при которой оценкой в РФ могут заниматься только предприниматели без образования юридического лица по аналогии с нотариусами. В противном случае физическое лицо становится объектом регулирования и фактически заложником разработчиков различных норм, невыполнение которых будет означать отзыв аттестации и запрет на занятие профессиональной деятельностью. А эти требования могут зачастую выходить далеко за рамки собственно профессиональных навыков и касаться, например, требований о предоставлении договоров с указанием сумм контрактов, требованием о предоставлении списков клиентов и т.д.

5. Таким образом, если говорить о включении механизмов, которые бы вводили запрет для физического лица на занятия профессиональной деятельностью, то это могут быть, например, рекомендация саморегулируемой организации. Возможны и иные механизмы, не связанные именно со сдачей еще одного экзамена.

### Методическое обеспечение

1. Почему стандарты РОО огульно признаются неудачными, не понятно. Но не об этом сейчас речь. Действительно «Стандарты оценки» (ПП РФ №519 от 6 июля 2001г.) документ рамочный и таким он является вследствие требований ст.20 ФЗ №135, а не злого умысла или чьей-то безграмотности. В настоящее время подготовлены Методические рекомендации по оценке земельных участков. Почему работа различных групп при Минимуществе РФ огульно объявляется образцом политических интриг не понятно. Я первый раз слышу о том, что методологическая работа зачастую на безвозмездной основе является элементом политических интриг. Насколько мне известно, в работе над Методическими рекомендациями принимали участие все те, кто мог привнести в эту работу свое видение. Принимал и принимает участие в этих работах и Председатель КОД Рутгайзер В.М. Так в чем интриги?

2. Стандарты оценки (в новой редакции Методические рекомендации по ...), безусловно, должны учитывать специфику бухгалтерского учета в РФ. Но при этом и сам этот учет изменяется. Принятие 25 главы НК, введение фактически экономического и налогового учета создает определенные предпосылки для сближения систем оценки и бухгалтерского учета в РФ и формировании общей системы, не противоречащей как требованиям МСФО, так и требованиям МСО. Этот динамичный процесс идет во всем мире и, в том числе, в РФ. Непонятно, что хотели сказать авторы фразой “нам необходимы стандарты, позволяющие обслуживать сделки в рамках гражданского правооборота?”.

3. Каким образом пойдет дальнейшее развитие методологического и нормативного обеспечения исследования стоимостей в РФ вопрос действительно принципиальный. Сближение на международном уровне позиций оценщиков и специалистов по финансовой отчетности является фактом. По моему мнению, если говорить об адекватном ответе на эти изменения, в рамках создающейся национальной системы оценки в РФ мы должны занимать активную позицию по внесению изменений и в системы международных стандартов. Мы уже выступаем на равных с нашими западными коллегами. Но при этом нам еще надо многому у них учиться, Поэтому призывы к созданию каких-то преференций для российских оценщиков приведет, как это и бывает, с одной стороны, к стагнации, а, с другой стороны, просто отпугнет инвесторов. При этом защита своего рынка услуг необходима, но эта должна быть тонкая и хорошо подготовленная работа, а не директивные указания сверху. Никто не защищал рынок натуральных соков в РФ, и все дружно защищают рынок легковых автомобилей. Результат всем известен.

4. Последние скандалы с компанией ANDERSEN свидетельствуют о том, что действительно назрела необходимость в серьезном пересмотре многих процедур в аудите и оценке. Реализация 16 и 36 стандартов МСФО и анализ ослабления активов, которые часто выполняют аудиторы, а, по сути, речь идет об оценочных процедурах, требуют серьезного пересмысления. Когда в процессе аудита ревизия внеоборотных и оборотных активов проводится самим аудитором, вывод о состоянии компании может быть любым. Поэтому в качестве предложения по развитию методологии и процедур в РФ может явиться, например, правило, при котором одна компания для данного клиента не может быть одновременно и аудитором и оценщиком.

5. Смее уверить авторов этих предложений, что интеллектуальный потенциал в нашей области сконцентрирован не только в КОД.

Я считаю фактически прорывом в развитии оценки в РФ создание Совета при отделении экономики РАН. Во многом тот методологических застой, который наметился в рамках РОО, в настоящее время преодолен благодаря объединению наших усилий.

6. Институт исследования стоимостей (оценочная деятельность) это в том числе и элемент в общей системе защиты национальной экономики в новых изменившихся условиях глобализации мировой экономики, это и элемент экспансии национального капитала на новые рынки. В новых условиях необходимо вырабатывать и новые подходы.

### Экспертиза и контроль качества

1. В качестве ключевого элемента авторы предлагают все ту же аттестацию. По поводу аттестации я уже высказал свое мнение. В данном разделе авторы замыкают свою основную идею об использовании процедуры аттестации физического лица для создания системы качества. Суть проста и во многом является несколько сокращенным изложением предложений г. Шустова И.Н. о выстраивании через аттестацию системы контроля над физическими лицами (оценщиками недвижимости) в г. Москве.

2. Вся система и весь набор предложений сводится к тому, что через аттестацию физические лица согласившиеся войти в этот процесс, в случае нарушений, через все ту же аттестацию из процесса исключаются. В принципе, если ставить вопрос о ликвидации саморегулируемых организаций и плавном перетекании членов этих организаций в систему контроля ТПП РФ, это вполне понятный механизм. Но при этом, в отличие от саморегулируемой организации, в данном случае мы имеем КОД, и определенный порядок его функционирования.

### Заключение

Процесс встраивания оценочной деятельности шел тяжело, да и сейчас идет, прямо скажем, со скрипом. Объясняется это не косностью или; умом, а, в первую очередь тем, что оценки является принципиально новым инструмен-

том в России. Понимая это, мы сознательно пошли на то, чтобы для развития этого института было введено именно государственное регулирование, поскольку силами саморегулируемой организации (РОО) не смогли это сделать, в первую очередь, из-за сильнейшего давления со стороны некоторых ретивых администраторов на уровне субъектов Федерации. Мы фактически передали все наши разработки и поддерживали введение именно федеральной системы регулирования, поскольку именно создание общедоказательной системы позволяло говорить о дальнейшем развитии оценки в РФ. Это была наша позиция, и мы ее не скрывали и не скрываем.

Формирование общей системы взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков между собой и их взаимодействие с уполномоченным органом, наверное, должно идти эволюционным путем, а не директивными указаниями или силовым давлением с использованием авторитетных имен и организаций. РОО создавалась снизу, мы всегда рассчитывали только на свои силы, и, как показала история нашего развития, это самый продуктивный и надежный способ развития профессиональной деятельности. Нет никакой трагедии в том, что в РФ складываются две системы, состо-

ящие из РОО и КОД ТПП РФ (или системы ТПП РФ). При этом могут быть подписаны соглашения о взаимодействии между этими двумя организациями, может быть определен порядок членства (исключение двойного членства) и т.д. Все это возможно при условии равноудаленности именно уполномоченного органа и исключения доминирования одних организаций над другими.

*Вице-президент Российского общества оценщиков,  
президент Международной академии оценки и консалтинга*

*Е.И. Нейман*

## ВСК И РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ ЗАКЛЮЧИЛИ СОГЛАШЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ

ВСК заключила соглашение о сотрудничестве с Общественной организацией Российское общество оценщиков, сообщает пресс-служба ВСК. Соглашение предусматривает страховую защиту имущественных интересов членов РОО, совместную разработку механизмов снижения рисков профессиональной деятельности оценщиков с помощью инструментов страхования.

В рамках сотрудничества с Российским обществом оценщиков ВСК будет обеспечивать РОО информацией по обеспечению комплексной страховой защитой членов РОО, проводить консультации и семинары по вопросам страховой деятельности, заключать договоры страхования имущественных интересов членов РОО, предоставляя им статус приоритетных.

Со своей стороны Российское общество оценщиков обеспечивает ВСК статистической информацией, проводит работу по развитию рынка страховых услуг среди членов РОО, оказывает содействие ВСК в организации страхования, управлении рисками, относящимися к компетенции РОО.

*01.04.2002 г.*

*По данным  
агентства Финмаркет*

## Поздравляем Председателя Волгоградского РО РОО Рогожкина Григория Александровича с 50-летием!

Волгоградское областное отделение Российского общества оценщиков и Правление РОО поздравляют с 50-летним юбилеем Рогожкина Григория Александровича – председателя Правления Волгоградского отделения РОО и члена Правления РОО.

Груз прожитых лет и тяжесть накопленного житейского опыта не мешают Григорию Александровичу, одному из когорты первых волгоградских оценщиков, постоянно находиться в гуще самых значительных событий, происходящих в обществе как на региональном, так и на федеральном уровнях.

Мощные струи финансовых потоков оцениваемых им предприятий не в состоянии оторвать Григория Александровича от самого любимого его дела – укрепления позиций РОО на зарождающемся рынке, – дела, которому он посвящает себя в течение семи лет, находясь последовательно в статусе члена Правления регионального отделения, помощника депутата горсовета и, наконец, председателя Правления отделения.

Мы все желаем Григорию Александровичу не сворачивать с выбранной им жизненной дороги, сохраняя при этом великолепное здоровье, наслаждаясь уютом в семье и крепко держа в руках удачу.

*Волгоградское областное отделение РОО  
Правление РОО*

Открытое акционерное общество  
 Научно-исследовательский институт экономики рыночных структур

# НИИЭС

107078, г. Москва, Новая Басманная ул. д.21, стр.1, т. 261-18-14  
 Регистрационный номер №030783 от 23 марта 1994г.

## БАЛАНС НА 1 ЯНВАРЯ 2002 ГОДА

<b>АКТИВ</b> .....	тыс. руб.
<b>I. Внеоборотные активы</b>	
1. Ненормативные активы .....	8
2. Основные средства .....	623
2.1. Здания, машины, оборудование и другие основные средства .....	623
2.2. Незавершенное строительство .....	3259
ИТОГО по разделу I .....	3890
<b>II. Оборотные активы</b>	
1. Запасы .....	145
в том числе:	
1.1. Сырье, материалы и другие аналогичные ценности .....	55
1.2. Расходы будущих периодов .....	90
2. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям .....	11
3. Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) .....	42
4. Денежные средства .....	1810
в том числе:	
Расчетные счета .....	1810
ИТОГО по разделу II .....	2008
<b>БАЛАНС</b> .....	<b>5898</b>
<b>ПАССИВ</b> .....	тыс. руб.
<b>III. Капитал и резервы</b>	
1. Уставный капитал .....	463
2. Добавочный капитал .....	264
3. Резервный фонд .....	77
4. Фонды накопления .....	77
5. Нераспределенная прибыль прошлых лет .....	487
6. Нераспределенная прибыль отчетного года .....	956
ИТОГО по разделу III .....	2247
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>	
В том числе:	
Займы .....	2143
ИТОГО по разделу IV .....	2143
<b>V. Краткосрочные пассивы</b>	
1. Кредиторская задолженность .....	1508
1.1. Задолженность перед бюджетом .....	380
1.2. Прочие кредиторы .....	99
2. Авансы полученные .....	1029
ИТОГО по разделу V .....	1508
<b>БАЛАНС</b> .....	<b>5898</b>
<b>Отчет о прибылях и убытках</b>	
1. Выручка (валовый доход) от реализации продукции (работ, услуг) .....	4324
2. Себестоимость реализации товаров, продукции, работ, услуг .....	2645
3. Прибыль (убыток) от реализации .....	1679
4. Проценты к получению .....	11
5. Проценты к уплате .....	96
6. Прочие операционные расходы .....	73
7. Прочие внереализационные доходы .....	6
8. Прибыль (убыток) до налогообложения .....	1527
9. Налог на прибыль .....	571
10. Нераспределенная прибыль отчетного периода .....	956
Генеральный директор .....	Главный бухгалтер
Сухачев С.И. ....	Измайлова Л.В.

Достоверность баланса и отчета о прибылях и убытках подтверждена аудиторской фирмой "АЕМ - Аудит"  
 (лицензия № 005236 приказ №69 Минфина РФ от 16.03.2000г.)

**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, ПЕРВОЕ И ВТОРОЕ ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ, ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПЕРЕПОДГОТОВКА И ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Наименование курса	Начало занятий	Стоимость обучения
<b>I. Высшее профессиональное образование</b>		
<p><b>I высшее образование</b> по специальности <b>«Финансы и кредит»</b>. Специализации: «Ценные бумаги и финансовый инжиниринг», «Оценка собственности», «Финансовый менеджмент», «Банковское дело». Квалификация <b>«Экономист»</b>. Срок обучения: 5 лет по очной форме, 6 лет по вечерней и заочной. Отсрочка от армии. <b>Диплом государственного образца о высшем образовании.</b></p> <p>Специальность <b>«Антикризисное управление»</b>. Специализации: «Антикризисное управление предприятием», «Антикризисное управление кредитной организацией». Срок обучения: 5 лет. Формы обучения: очная, вечерняя, заочная.</p> <p><b>Подготовительные курсы</b> для абитуриентов ИПО. Понедельник, среда — с 17.00 до 20.00 ч; суббота — с 9.00 до 12.00 ч</p>	<p>очная 1 октября</p> <p>вечерняя 1 ноября</p> <p>заочная 1 декабря</p> <p>май – июнь</p>	<p>800 дол. (семестр)</p> <p>670 дол. (семестр)</p> <p>по курсу ЦБ РФ на день оплаты</p> <p>1200 руб. в месяц</p>
<p><b>II высшее образование</b> по специальности <b>«Финансы и кредит»</b>. Специализации: «Оценка собственности», «Финансовый менеджмент». Срок обучения: 2,5–3 года. Формы обучения: очная, вечерняя, заочная. <b>Диплом государственного образца о высшем образовании.</b></p> <p>Для слушателей, прошедших в ИПО обучение по программе профессиональной переподготовки, срок обучения 2 года.</p>	<p>заочная 27.05.02; 25.06.02</p> <p>вечерняя 13.05.02; 18.06.02</p>	<p>700–780 дол. (семестр)</p> <p>по курсу ЦБ РФ на день оплаты</p> <p>3000 дол. по курсу ЦБ РФ на день оплаты</p>
<b>II. Дополнительное профессиональное образование</b>		
<p><b>Профессиональная переподготовка</b> по программе <b>«Оценочная деятельность»</b>: <b>800 ч</b> — «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», включающая оценку: недвижимости; машин, оборудования и транспортных средств; нематериальных активов и интеллектуальной собственности. <b>Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке.</b> <b>Лицензия Минимущества РФ.</b> Срок обучения: 8 –11 месяцев. Формы обучения: очная, вечерняя.</p> <p><b>Для слушателей</b>, прошедших переподготовку по программам в объеме 500, 600, 700 ч, <b>организуется курс по 300-часовой программе для получения лицензии на право ведения оценочной деятельности.</b></p>	<p>дневная 27.05.02; 25.06.02</p> <p>вечерняя 13.05.02; 18.06.02</p> <p>дневная 10.06.02 вечерняя 15.05.02</p>	<p>48 700 руб.</p> <p>48 700 руб.</p> <p>21 500 руб. 21 500 руб.</p>
<p><b>Профессиональная переподготовка</b> по программе <b>«Антикризисное управление предприятием»</b> (510 ч). Обучение очное, вечернее (3–5 месяцев). <b>Диплом о профессиональной переподготовке.</b></p>	<p>16.05.02; 30.05.02; 13.06.02; 27.06.02; 11.07.02; 25.07.02; 15.08.02; 29.08.02; 12.09.02</p>	42 000 руб.
<p><b>Переподготовка преподавателей высших учебных заведений по программам оценки различных видов собственности</b> (510 ч)</p>	<p>дневная 27.05.02; 25.06.02 вечерняя 03.06.02; 18.06.02</p>	42 000 руб.
<b>III. Повышение квалификации</b>		
<p><b>Повышение квалификации по базовым курсам (очная форма):</b> Оценка стоимости недвижимости (104 ч) Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств (104 ч) Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности (104 ч) Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (104 ч) Свидетельство государственного образца о повышении квалификации.</p>	<p>27.05.02 03.06.02 17.06.02 10.06.02</p>	<p>500 дол. по курсу ЦБ РФ на день оплаты</p>
<p><b>Повышение квалификации</b> по программе Федеральной службы РФ по финансовому оздоровлению и банкротству для получения лицензии ФСФО России на право осуществления деятельности арбитражного управляющего (448 ч)</p>	<p>16.05.02; 30.05.02; 13.06.02; 27.06.02; 11.07.02; 25.07.02; 15.08.02; 29.08.02; 12.09.02</p>	<p>1250 дол. по курсу ЦБ РФ на день оплаты</p>
<b>IV. Краткосрочные профильные семинары</b>		
<p><b>Двухдневные:</b> Взаимодействие государства и субъектов оценочной деятельности. Проблемы нормативного обеспечения оценочной деятельности. Информационное право в предпринимательской деятельности. Оценка дебиторской задолженности. Современные методы оценки бизнеса. СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ: Оценка инвестиционной привлекательности промышленных предприятий и разработка планов их реструктуризации. Управление финансами в целях роста стоимости компании.</p> <p><b>Пятидневные:</b> Оценка стоимости городских, сельскохозяйственных и лесных земель.</p>	<p>30.05.02–31.05.02 07.06.02–08.06.02 05.06.02–06.06.02 03.06.02–04.06.02</p> <p>10.06.02–11.06.02 13.06.02–14.06.02</p> <p>03.06.02–07.06.02</p>	<p>3900 руб. (за семинар)</p> <p>5100 руб. (за семинар)</p> <p>7500 руб. (за семинар)</p>

Наименование курса	Начало занятий	Стоимость обучения
V. Блиц-тренинги		
<b>Технологии маркетинговых коммуникаций.</b> 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.	17.06.02 17.06.02 18.06.02 18.06.02	1200 руб. (за тренинг)
<b>Технологии ведения бизнеса с учетом типологических особенностей личности.</b> 1. Понимание мотиваций клиента — гарантия успешного заключения контрактов. 2. Алгоритм успешных переговоров. 3. Технологии формирования эффективной пирамиды управления.	19.06.02 19.06.02 19.06.02	1200 руб. (за тренинг)
<b>Резервы эффективной организации труда менеджера.</b> 1. Тайм-менеджмент — сделайте время своим союзником. 2. Практическое делегирование — как не заниматься делами других.	20.06.02 20.06.02	1200 руб. (за тренинг)
<b>Технологии интенсификации интеллекта.</b> 1. Использование концептуальных основ рационального мышления стратегов Запада в практике преуспевания на российском рынке. 2. Использование концепции построения воинских ловушек-стратегем 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.	21.06.02 21.06.02 22.06.02 22.06.02	1200 руб. (за тренинг)
Продолжительность каждого блиц-тренинга 5 учебных часов.		

**Предусмотрена система скидок для слушателей профессиональной переподготовки:**

- слушателям, обучавшимся на базовых курсах ИПО, предоставляется скидка от 5% до 25% **или**
- членам РОО, уплатившим членские взносы на момент окончания института — скидка 12,5% **или**
- выпускникам первого высшего образования Финансовой академии (специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности» и специальность «Антикризисное управление предприятием») — скидка 50% **или**
- любым другим выпускникам первого высшего образования Финансовой академии и служащим — 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, 943-95-40, 943-95-49. E-Mail: ipo@rol.ru www.iposценка.ru**

**Адрес института:** 125468, Москва, Ленинградский пр-т, 53. **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., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995. 480 с.	180
5	Экономика недвижимости: Учебное пособие / Под ред. В.И. Ресина. М., 1999. 328 с.	156
6	Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. М., 1999. 264 с.	72
7	Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. СПб, 2000. 208 с. (Сер. "Краткий курс")	67
8	Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. СПб, 2000. 272 с. (Сер. "Учебники для вузов")	132
9	Коптев-Дворников В.Е., Цыпкин Ю.А. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий. М., 2000, 119 с.	60
10	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, №37 — полиграф., CD-Rom, №38 — полиграф., CD-Rom	1540
11	КО-ИНВЕСТ. Промышленные здания. Изд. 2-е, доп. В 2 т. М., 1997. (Сер. "Справочник оценщика")	4650
12	КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. Углубленные показатели стоимости строительства. М., 1998. (Сер. "Справочник оценщика")	3720
13	КО-ИНВЕСТ. Показатели восстановительной стоимости по представительской выборке конструктивных элементов зданий. М., 2001. 60 с.	660
14	КО-ИНВЕСТ. Паритеты покупательной способности валют на национальных строительных рынках (рубль РФ к доллару США). М., 2000. 46 с. (Сер. "Справочник оценщика")	840
15	Means-КО-ИНВЕСТ. Современные инженерные системы зданий: технические решения и оценка стоимости. М., 1996. 150 с.	1500
16	Means-КО-ИНВЕСТ. Эксплуатация зданий. Оценка стоимости и организация управления. М., 1997. 163 с.	930
17	КО-ИНВЕСТ. Методика оценки оферт и выбора победителя подрядных торгов.	150
18	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
19	Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости. В 2 т. М, 1997. Т. 1. 384 с.	168
20	Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М., 2000. 272 с.	84
21	Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель: Учебно-практическое пособие. М., 1998. 336 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	85
22	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
23	Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2000. 510 с.	180
24	Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса. М., 1996. 264 с. (Сер. "Энциклопедия оценки")	180
25	Григорьев В.Б., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. М., 1998. 224 с.	114
26	Ушаков Е.П., Охрименко С.Е. Рыночная стоимость фирмы: принципы и методы оценки. М., 1997. 68 с.	60
27	Модильяни Ф., Миллер М. Сколько стоит фирма? Теорема ММ. М., 1999. 272 с.	120
28	Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление / Пер. с англ. М., 1999. 576 с. (Сер. "Мастерство")	840
29	Ревуцкий Л.Д. Потенциал и стоимость предприятия. М., 1997. 124 с.	48
30	Черкасов В.Е. Международные инвестиции Учебно-практическое пособие. М., 1999. 160 с.	72

№	Наименование	Цена, руб.
31	Богатин Ю.В., Швандар В.А. Оценка эффективности бизнеса и инвестиций: Учеб. пособие для вузов. М., 1999. 254 с.	60
32	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
33	Четыркин Е.М. Финансовый анализ производственных инвестиций. М., 1998. 256 с.	132
34	Колаас Б. Управление финансовой деятельностью предприятия. Проблемы, концепции и методы / Пер с фр. под ред. Я.В. Соколова. М., 1997. 576 с.	144
35	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
36	Арбитражное управление предприятием: Практ. пособие / под ред. Г.К. Таля, Г.Б. Юна. М., 2000. 384 с.	228
37	Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. М., 2001. 720 с.	288
38	Соловьева Г.М. Учет нематериальных активов. М., 2001. 176 с.	96
39	Чернова Г.В. Практика управления рисками на уровне предприятия. СПб, 2000. 176 с. (Сер. "Краткий курс")	54
40	Крылов Э.И., Журавкова И.В. Анализ эффективности инвестиционной и инновационной деятельности предприятия. М., 2001. 384 с.	90
41	Карцева В.В., Карцев П.В. Учет рисков при оценке стоимости промышленных предприятий: Монография. Тверь, 2000. 54 с.	72
42	Введение в специальную "Антикризисное управление": Учебное пособие / Е.В. Новоселов, В.И. Романчин, А.С. Тарапанов, Г.А. Харламов. М., 2001. 176 с.	90
43	Хохлов Н.В. Управление риском. Учебное пособие для вузов. М., 1999. 240 с.	66
44	Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. М., 1996. 64 с.	120
45	Подвальный Р.Б., Рэтэр Э.В. Оценка машин и оборудования: Учебные материалы для семинаров ИЭР Всемирного банка. М, 1994. 82 с.	120
46	Оценивая машины и оборудование / Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав (гл. 2, 4-9, 13). М., 1995. 118 с.	180
47	ГТК РФ, ЦТЛ. Методика по определению стоимости автотранспортных средств для расчета таможенных платежей. М., 1997. 148 с.	180*
48	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*
49	Минтранс РФ, Департамент автомобильного транспорта. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. Р-03112194-0376-98. М., 1999. 159 с.	228 *
50	Минсельхоз РФ. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 110 с.	48
51	Минсельхоз РФ. Методика переоценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 91 с.	48
52	Ушаков Е.П., Охрименко С.Е., Охрименко Е.В. Оценка стоимости важнейших видов природных ресурсов: Методические рекомендации. М., 1999. 72 с.	54
53	Дронова Н.Д., Аккалаева Р.Х. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий. М., 1998. 160 с. (Сер. "Оценочная деятельность")	132
54	Дронова Н.Д. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий и драгоценных камней. М., 2001. 296 с.	130
55	Рей К. Рынок облигаций. Торговля и управление рисками. М., 1999. 600 с. (Сер. "Зарубежный экономический учебник")	420
56	Уолш К. Ключевые показатели менеджмента. М., 2001. 360 с.	492
57	Буклемишев О.В. Рынок еврооблигаций. М., 1999. 232 с.	102
58	Коттл С., Мюррей Р. Ф., Блок Ф. Е. Анализ ценных бумаг Грэма и Додда / Пер. с англ. М, 2000. 704 с. (Сер. "Мастерство")	792
59	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
60	Кто есть кто на российском рынке ценных бумаг: Справочник. В 2 т. М., 2000. Т. 1. 432 с. Т. 2. 224 с.	1170
61	Есипов В.Е., Маховикова Г.А. Ценообразование на финансовом рынке. СПб. 2000. 176 с. (Сер. "Краткий курс")	60
62	Ежемесячный бюллетень "Российский оценщик"	60
63	Ежеквартальный журнал "Вопросы оценки" <i>№1-2002, №1,2,3,4-2001, №1,2,3,4-2000, №1,3,4-1999, №3,4-1998</i> предыдущие №№	<del>1028</del> 48
64	Международные стандарты оценки с предисловием к стандартам. В 2 т. М., 1995. Т. 1. 80 с., Т. 2. 80 с.	48, 48
65	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
66	Пилко 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
67	Гуськов И.Б., Давыдов В.М. Практика антикризисного управления предприятиями АПК. М., 1999. 200 с.	168
68	Минстрой России. Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). М., 1994. 136 с.	204
69	Мальгин А.А., Ларюшина Н.М., Витин А.Г. Нормативы капитальных вложений: Справочное пособие / Сост. Н.М. Ларюшина, Л.Н. Белолютова, Л.П. Чижов, Т.Н. Николаева. М., 1990. 316 с.	192
70	Нормативы капитальных вложений в отраслях АПК: Справочник. / Сост. А.Ф. Пацкалев, В.А. Копаев. М., 1986. 415 с.	252
71	Реструктурирование кредитных организаций в зарубежных странах: Учебник / Под ред А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, В.М. Новикова. М., 2000. 416 с.	288
72	Скотт М.К. Факторы стоимости: Руководство для менеджеров по выявлению рычагов создания стоимости / Пер. с англ. М., 2000. 432 с. (Серия "Мастерство")	432
73	Антикризисное управление: Учебник / Под. ред Э.М. Короткова. М., 2001. 432 с. (Сер. "Высшее образование")	114
74	Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. М., 2001. 560 с.	360
75	Бизнес-план. Методические материалы. 3-е изд., доп. / Под ред Н.А. Колесниковой, А.Д. Миронова. М., 2001. 256 с.	67
76	Балабанов И.Т. Финансовый анализ и планирование хозяйствующего субъекта. 2-е изд., доп. М., 2001. 208 с.	78
77	Куликов Л.М. Основы экономической теории: Учеб. пособие. М., 2001. 400 с.	125
78	Бизнес-планирование: Учебник / Под ред. В.М. Попова и С.И. Ляпунова. М., 672 с.	186
79	Сергеев И.В., Веретеникова И.И. Организация и финансирование инвестиций: Учеб. пособие. М., 2001. 272 с.	77
80	Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента: Учеб. пособие. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2001 528 с.	110
81	Риск-анализ инвестиционного проекта: Учебник для вузов / Под ред. М.В. Грачевой. М., 2001. 351 с.	132
82	Киячков А.А., Чалдаева Л.А. Рынок ценных бумаг и биржевое дело. М., 2001. 704 с.	150
83	Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учебник. М., 2001. 336 с.	78
84	Прыкина Л.В. Экономический анализ предприятия: Учебник для вузов. М., 2001. 360 с.	90
85	Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью в новых вопросах и ответах. Изд. 4-е, пер. и доп. М., 2001 464 с.	110
86	Ендовицкий Д.А. Комплексный анализ и контроль инвестиционной деятельности: Методология и практика / Под ред. Л.Т. Гиляровской. М., 2001. 400 с.	138

Для справки: 1 у.е. = 1 дол. США

№	Наименование	Цена, руб.
87	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
88	Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. СПб., 2000. 272 с. (Сер. "Учебники для вузов")	126
89	Ценные бумаги: Учебник / Под ред. В.И. Колесникова, В.С. Торкановского. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 448 с.	188
90	Козырев В.М. Основы современной экономики: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 432 с.	118
91	Сергеев И.В. Экономика предприятия: Учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 304 с.	108
92	Андрянов Ю.В. Как оценить и возместить ущерб от дорожно-транспортного происшествия. М., 2001. 192 с.	192
93	Богатин Ю.В., Швандар В.А. Инвестиционный анализ: Учеб. пособие для вузов. М., 2000. 286 с.	79
94	Маниловский Р.Г. Бизнес-план. Методические материалы / Под ред. Н.А. Колесниковой, А.Д. Миронова. 3-е изд., доп. М., 2001. 256 с.	67
95	Абрютина М.С., Грачев А.В. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2001. 272 с.	144
96	Попов В.М. Бизнес-план инвестиционного проекта. Отечественный и зарубежный опыт. Современная практика и документация: Учеб. пособие. М., 2001. 432 с.	134
97	Матлин А.М. Деньги и экономические решения. М., 2001. 272 с.	120
98	Капустин В.В. Экспертиза и оценка стоимости транспортных средств: Справ. издание. Минск, 1998. 101 с.	91
99	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
100	Споры при совершении сделок с недвижимостью: Сборник документов / Под общ. ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2001. 220 с.	66
101	Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты / Пер. с англ. М., 2001. 408 с.	216
102	Бизнес-планирование: Учебник / Под ред. В.М. Попова, С.И. Ляпунова. М., 2001. 672 с.	186
103	Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. М., 2001. 144 с.	48
104	Земля и право: Пособие для российских землевладельцев / Под ред. С.А. Боголюбова. М., 1998. 360 с.	96
105	Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учеб. Пособие / Под ред. Н.А. Абдулаева, Н.А. Олайко. М., 2000. 352 с.	84
106	Калачева С.А. Сделки с недвижимостью: жилые и нежилые помещения, земельные участки. М., 2001. 160 с.	56
107	Ревуцкий Л.Д. Производственная мощность, продуктивность и экономическая активность предприятия. Оценка, управленческий учет и контроль. М., 2002. 240 с.	144
108	Запорожан А.Я. Все об акциях. СПб, 2001. 256 с. (Сер. "Наука делать деньги")	80
109	Экономика предприятия: Учебник / Под ред. Е.Л. автора. СПб, 2002. 352 с. (Сер. "Учебники для вузов")	120
110	Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса: Учебник. СПб, 2001. 416 с. (Сер. "Учебники для вузов")	110
111	Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Тесты и задачи по оценочной деятельности: Учеб. пособие. СПб, 2002. 128 с. (Сер. "Учебные пособия")	60
112	Брукинг Э. Интеллектуальный капитал / Пер. с англ. под ред Л.Н. Ковалик. СПб, 288 с. (Сер. "Теория и практика менеджмента")	126
113	Бочаров В.В. Инвестиционный менеджмент: Учеб. пособие. СПб, 2002. 160 с. (Сер. "Учебные пособия")	60
114	Балабанов А.И., Балабанов И.Т. Финансы: Учеб. пособие. СПб, 2002. 192 с. (Сер. "Краткий курс")	70
115	Бондов С.Н. Брачный договор: Учеб. пособие для вузов. М., 2000. 95 с.	50
116	Лукаевич И.Я. Анализ финансовых операций. Методы, модели, техника вычислений: Учеб. пособие. М., 1998. 400 с.	85
117	Дэвис С.М. Управление активами торговой марки / Пер. с англ. под ред. Ю.Н. Каптуревского. СПб, 2001. 272 с. (Сер. "Маркетинг для профессионалов")	80
118	Траут Дж. Большие бренды - большие проблемы / Пер. с англ. под ред Ю.Н. Каптуревского. СПб, 2002. 240 с. (Сер. "Деловой бестселлер")	90
119	Хасси Д. Стратегия и планирование. Путеводитель менеджера / Пер. с англ. под ред. Л.А. Трофимовой. СПб, 2001. 384 с. (Сер. "Теория и практика менеджмента")	90
120	Чармэссон Г. Торговая марка. Как создать имя, которое принесет миллионы / Пер. с англ. Л. Корпан. СПб, 2000. 224 с.	55
121	Бернштейн П.Л. Против богов: Укрощение риска / Пер. с англ. М., 2000. 400 с.	350
122	Справочник директора предприятия / Под ред. М.Г. Лапусты. 5-е изд., испр., измен. и доп. М., 2001. 750 с. (Справочники "Инфра-М")	110
123	Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. М., 2002. 296 с.	180
124	Борохович Л., Монастырская А., Трохова М. Ваша интеллектуальная собственность. СПб., 2001. 416 с.	90
125	Баканов М.И., Шеремет А.Д. Теория экономического анализа: Учебник. 4-е изд., доп. и перераб. М., 2002. 416 с.	115
126	Селезнева Н.Н., Скобелева И.П. Консолидированная бухгалтерская отчетность: Учеб. пособие для вузов. М., 110 с.	35
127	Богатин Ю.В., Швандар В.А. Экономическое управление бизнесом. Учеб. пособие для вузов. М., 2001. 291 с.	150
128	Маховикова Г.А., Кантор В.Е. Инвестиционный процесс на предприятии. СПб., 2001. 176 с. (Сер. "Ключевые вопросы")	55
129	Прыкин Б.В. Техничко-экономический анализ производства: Учебник для вузов. М., 2000. 399 с.	135
130	Рудык Н.Б., Семенова Е.В. Рынок корпоративного контроля: слияния, жесткие поглощения и выкупы долговым финансированием. М., 2000. 456 с.	135
131	Земельный кодекс Российской Федерации. М., 2002. 126 с.	35
132	Прогнозирование и планирование в условиях рынка: Учеб. пособие для вузов / Т.Г. Морозова, А.В. Пикулькин, В.Ф. Тихонов и др.; Под ред. Т.Г. Морозовой, А.В. Пикулькина. М., 2001. 318 с.	105
133	Грибов В.Д. Основы бизнеса: Учеб. пособие. М., 2001. 160 с.	45
134	Гранова И.В. Оценка недвижимости. 2-е изд. СПб., 256 с. (Сер. "Учебное пособие")	55
135	Тарасевич В.М. Ценовая политика предприятия. СПб., 2001. 272 с. (Сер. "Учебники для вузов")	75
136	Юров В.Ф. Прибыль в рыночной экономике: вопросы теории и практики. М., 2001. 144 с.	60
137	Экономическая психология / Под ред. И.В. Андреевой. СПб., 2000. 512 с. (Сер. "Теория и практика менеджмента")	125
138	Цены и ценообразование: Учебник для вузов / Под ред. В.Е. Есипова. СПб., 2001. 464 с.	100
139	Минков А.М. Международная охрана интеллектуальной собственности. СПб, 2001. 720 с. (Сер. "Закон и практика")	160
140	Челышева О.В., Фесьяков М.В. Расследование налоговых преступлений. СПб., 2001. 288 с. (Сер. "Библиотека криминалиста")	75

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 Стромынский 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	<b>NEW!</b> 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		
<b>Программы "ValMaster" сертифицированы Российским обществом оценщиков.</b> Для программ "ValMaster" возможна поставка сетевых версий и специальное предложение по комплектной поставке для новых пользователей			Для членов РОО	
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 стройматериалов, 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
<b>Алтайское</b>	Тананушко Наталия Владимировна	656043, Барнаул, пр-т Социалистический, 28	(3852) 26-08-60, 24-46-14 (т/ф); valuer@barrt.ru
<b>Амурское</b>	Худяков Игорь Геннадьевич	675000, Амурская обл., Благовещенск, пер. Святителя Иннокентия, 13, каб.201	(4162) 42-74-32 amurnedv@amur.ru
<b>Архангельское</b>	Альбицкий Сергей Александрович	Архангельск, наб.Северной Двины, 17, к. 2402	(8182) 44-91-29, 44-93-43, 44-11-46 (т/ф);
<b>Астраханское</b>	Карева Надежда Петровна	414000, Астрахань, ул.Советская, 12	(8512) 22-79-16, 24-69-92 (т/ф); fond@mail.astrakhan.ru
<b>Белгородское</b>	Придачин Одиссей Леонидович	Белгород, ул. 60 лет Октября, 1, кв388(д)	(07222) 51-87-12 (д)
<b>Брянское</b>	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
<b>Владимирское</b>	Шеблова Валентина Николаевна	600017, Владимир, ул.Б.Московская, 68, к.222	(0922) 32-45-93, 32-66-72 (ф) apex@vtsnet.ru
<b>Волгоградское</b>	Рогожкин Григорий Александрович	400005, Волгоград, ул.13-я Гвардейская, 10, 1 этаж	(8442) 36-35-91, 36-39-68; vroo@vistcom.ru
<b>Вологодское</b>	Когут Сергей Петрович	160009, Вологда, ул.Чехова, 33а 162616, Череповец, ул.Беляева, 21, а/я 117	(8172) 75-55-03, (8202) 23-82-68; ocenka@vologda.ru
<b>Воронежское</b>	Щеглов Виктор Сергеевич	394000, Воронеж, ул. Карла Маркса, 68, офис 212	(0732) 53-08-93, 53-25-68 (ф)
<b>Ивановское</b>	Курочкина Нина Михайловна	153000, Иваново, ул.Станко, 36	(0932) 30-07-45; ivaudit@tpi.ru
<b>Иркутское</b>	Семейкина Нина Михайловна	664003, Иркутск, ул.Красноармейская, 7, офис 1	(3952) 20-00-72, 25-27-91; semeikina@yandex.ru
<b>Калининградское</b>	Вологодская Людмила Тимофеевна	236000, Калининград, ул.Багратиона, 70, ООО "Багратион-инвест"	(0112) 44-44-01, 44-38-31 (ф) rtfinvest@baltnet.ru
<b>Калмыцкое</b>	Самтонов Анатолий Борисович	358005, Элиста, ул.Бамб Цецг, 6	(84722) 2-96-29; KSAb@inbok.ru, ash@elista.ru
<b>Калужское</b>	Дитятев Эдуард Васильевич	248033, Калуга, ул.Генерала Попова, 8, кв.57	(0842) 72-79-68, arcom@kaluga.ru
<b>Камчатское</b>	Соломонов Сергей Петрович	683032, Петропавловск-Камчатский ул.Высотная, 3, оф. 3	(4152) 7-68-74; gleb@mail.iks.ru
<b>Карельское</b>	Шведко Анатолий Степанович	185630, Петрозаводск, ул.Гоголя, 12	(8142) 77-06-63, 76-56-48 (ф); fond@onego.ru
<b>Кемеровское</b>	Скориков Виктор Евгеньевич	654018, Новокузнецк, ул.Кирова, 60, оф.75	(3843) 47-02-24 (т/ф); cpo_trio@nvkz.kuzbass.net
<b>Кировское</b>	Романенко Геннадий Иванович	610000, Киров, ул.Карла Либкнехта, 69, Департамент Госсобственности Кировской области	(8332) 63-36-68 (т/ф), 63-72-10 (т/ф); estate@vfi.kirov.ru
<b>Костромское</b>		156000, Кострома, ул.Советская, 3, каб.9	
<b>Красноярское</b>	Лойко Валерий Анатольевич	660017, Красноярск, а/я-6087	(3912) 29-63-32, 44-97-48
<b>Краснодарское</b>	Анисимова Любовь Константиновна	350015, Краснодар, ул.Красная, 166, офис 359, КО РОО	(8612) 75-17-25 (т/ф), 75-06-43; minokgtu@yuga.ru
<b>Курганское</b>	Галактионов Борис Викторович	640000, Курган, ул.К.Мяготина, 119	(35222) 2-86-12, 2-02-61 (ф); gild@orbitel.ru
<b>Курское</b>	Аникеев Александр Юрьевич	Курск, ул.Ломакина, 17а, комн.319	(0712) 33-75-67; partner@kursknet.ru
<b>Липецкое</b>	Мокин Юрий Арсентьевич	398059, Липецк, ул.Неделина, 31, кв.44 (для писем)	(0742) 77-82-43, 77-86-49 (ф); info03@infoserv.lipetsk.su
<b>Магаданское</b>	Поспелов Валентин Викторович	685000, Магадан, пр-т Ленина, 28 "Б", к. 112	(41322) 2-91-16, 2-19-97 (т/ф); pposp5@mail.ru
<b>Мордовское</b>	Грызунов Владимир Николаевич	430032, Саранск-32, а/я 4/21	(8342) 32-89-61 (т/ф) ayon@mail.ru
<b>Московское</b>	Есин Михаил Павлович	107078, Москва, ул. Новая Басманная, 21-1	(095) 267-56-10, 267-26-67
<b>Московское областное</b>	Кокорин Михаил Александрович	142040, Московская обл., Домодедово, ул.Каширское шоссе, д.4/2	(095) 546-87-34, 267-26-67; buscon@rosmail.ru
<b>Мурманское</b>	Рыжков Сергей Аркадьевич	183010, Мурманск, пр.Кирова, 25, кв.55	(8152) 45-82-56, 23-85-50 45-59-23 (ф)
<b>Нижегородское</b>	Лейфер Лев Абрамович	603086, Нижний Новгород, ул.Совнаркомовская, 25, "Орион НН"	(8312) 77-67-66 (т/ф); lev_leifer@hotmail.com
<b>Новгородское</b>	Романов Юрий Петрович	173003, Новгород, наб. р.Гзень, 4а, офис 10	(81622) 7-47-38, 7-52-92 (т/ф), realnovgorod@svs.ru
<b>Новосибирское</b>	Романов Владимир Иванович	630005, Новосибирск, а/я130 НО РОО	(3832) 11-03-67 (т/ф); noroo@online.sinor.ru
<b>Омское</b>	Кручинский Павел Николаевич	644046, Омск, ул.Маяковского, 74, к.407	(3812) 30-89-66, 51-07-10 (т/ф); miel@omskcity.com
<b>Оренбургское</b>	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
<b>Орловское</b>	Казарновский Владислав Борисович	302040, Орел, ул.Горького, 47Ж, литера Д	(0862) 41-24-65, 42-18-78 (т/ф); expro@orel.ru
<b>Пензенское</b>	Ступин Валерий Александрович	440044, Пенза, ул.Коммунистическая, 28 АО "Пензаинвестстрой"	(8412) 63-38-70 (т/ф), 55-88-36; ocenka@sura.ru
<b>Пермское</b>	Суркова Ольга Аркадьевна	614039, Пермь, Комсомольский пр., 62	(3422) 45-96-88 (т/ф); surkova_apprais@mail.ru
<b>Приморское</b>	Зеленский Юрий Витальевич	690002, Владивосток, а/я 2-155	(4232) 22-20-09 (т/ф); zeluri@mail.primorye.ru

---

**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](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.