



РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 1 (71)
ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2003

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)



Дорогие друзья и коллеги!

В марте 2003 года мы отмечаем десятилетие Российского общества оценщиков. Разрешите поздравить вас с этим юбилеем. Мне хочется отметить главное — широкое признание деятельности Российского общества оценщиков как профессиональной общественной организации, защищающей интересы специалистов-оценщиков во всех областях и на различных уровнях. Конечно, достигнутые успехи были бы невозможны без активного участия всех членов Общества. Хочу выразить признательность всем членам РОО за их поддержку и участие в жизни нашего Общества.

Особую благодарность выражаем тем членам РОО, которые принимали непосредственное участие в становлении и завоевании авторитета Российским обществом оценщиков, как ведущей саморегулируемой организации профессионалов за активную работу по организации отделений, проведению конференций и семинаров, участие в разработке законов и стандартов оценки, создание профессии “оценщик”.

Основные важные вехи, которые отмечают путь нашего Общества за 10 лет — это создание региональных отделений РОО, принятие базового закона рыночной экономики “Об оценочной деятельности в РФ”, разработка Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, организация форумов оценщиков, введение правил лицензирования для оценочных компаний, признание специальности “оценщик”. Все это, безусловно, важные моменты, но главным в нашей деятельности остается специалист-оценщик, для которого мы работаем, создаем, добиваемся, организуем, творим. И будем продолжать достигать новых успехов при вашей поддержке и помощи.

От всей души хочу пожелать всем членам Российского общества оценщиков больших успехов в профессиональной сфере, радости, удовольствия от работы и жизни.

Крепкого здоровья, успехов и счастья в личной жизни!

*Светлана Табакова,
Президент Российского общества оценщиков*



10 ЛЕТ РОССИЙСКОМУ ОБЩЕСТВУ ОЦЕНЩИКОВ

14 марта 2003 г.

14 марта 2003 г. Российское общество оценщиков при поддержке Министерства имущественных отношений РФ, при участии Комитета Государственной Думы РФ по собственности провело **Международную конференцию, посвященную 10-летию Российского общества оценщиков**, приуроченную к началу праздничных мероприятий по случаю **10-летия оценочной деятельности в РФ** в "Президент-Отеле", г. Москва.



Конференция прошла с большим успехом, участники и гости отметили высокий уровень организации; работу конференции освещали корреспонденты телевизионного канала "ТВ-Центр", общероссий-

ских газет и журналов, специализированных изданий. Конференц-зал "Президент-Отеля" был украшен воздушными шарами официальных цветов Российского общества оценщиков. Весь день царил атмосфера праздника и торжества. Закончилась конференция фуршетом, где гости общались в неофициальной обстановке, поздравляли друг друга и руководство Российского общества оценщиков. Помогали создавать настроение праздника ансамбль "Самоцветы" и джаз-оркестр "Шкипер". Оценщики также показали свои таланты и спели несколько эстрадных песен, а вице-президент РОО Е.И. Нейман пел и аккомпанировал себе на фортепиано.



Заседания конференции вели Президент РОО С.А. Табакова и первый вице-президент РОО И.Л. Артеменков. С поздравлениями в адрес Российского общества оценщиков и докладами на актуальные темы оценки в РФ выступили депутат Государственной Думы РФ И.Д. Грачев, заместитель министра Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства А.П. Егорушков, руководитель Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Министерства имущественных отношений РФ Г.А. Коряшкин, заместитель руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности — начальник отдела лицензирования Минимущества России А.В. Верховина, ректор Института профессиональной оценки М.А. Федотова, начальник Управления кадастровой оценки Федеральной службы земельного кадастра России О.А. Нестерова, исполнительный директор NupZert Люкс Рейнер (Германия), член Правления Международного комитета по стандартам оценки Филипп Малакан (Франция), представители региональных отделений РОО и оценочных компаний.

Оценщики и государственные служащие, проявившие себя в становлении и развитии оценочной деятельности в России и проделавшие большую работу по развитию региональных отделений РОО, были награждены почетными грамотами и именными юбилейными медалями Российского общества оценщиков.

Исполнительный директор РОО Н.С. Кузьмичев вручил генеральным спонсорам и спонсорам-партнерам 10-летия РОО ценные подарки и отметил их особый вклад в организацию конференции.



ГЕНЕРАЛЬНЫЕ
СПОНСОРЫ

 ERNST & YOUNG

 "ЭНПИ Консалт"
Знак обслуживания БалЭН

 ИФБК 

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР

 ФИНМАРКЕТ

ИНФОРМАЦИОННЫЕ
СПОНСОРЫ

 MFD.RU
 AK&M

СПОНСОРЫ -
ПАРТНЕРЫ

 ВБ Консалт
АйБи Консалт  ГорОценка

БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ ЛТД.

 РОСЭКО
ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ

БЮРО
ФИНАНСОВЫХ
КОНСУЛЬТАЦИЙ
И ОЦЕНКИ

Рос
Пром
Экспертиза

 КО-ИНВЕСТ®

ООО "СПЕЦОЦЕНКА"
ЦЕНТР ОЦЕНКИ

 ИМУЩЕСТВА  ООО «Фикон»

ООО "К.О.М.И.Т-инвест"

 ИНТАКС
КОНСАЛТИНГ

Business
 Consulting Co. Ltd.

 АЕКС

КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ РОССИИ ПОСВЯЩЕННЫЙ 10-ЛЕТИЮ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Конгресс состоится **04-05.06.2003**

в Конгресс-центре Центра международной торговли, Москва.

ОРГАНИЗАТОРЫ КОНГРЕССА:

**Министерство имущественных отношений Российской Федерации,
Российское общество оценщиков, другие заинтересованные орга-
низации.**

дополнительную информацию можно получить
на сайте РОО: <http://www.mrsa.ru>

ЕВРОСЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Вступление

Проблема обеспечения качества работы оценщиков является важной проблемой как для членов РОО, так и для самого общества, позиция которого всегда состояла в том, что именно соответствие членов РОО квалификационным стандартам и этическим требованиям позволяло обеспечить РОО устойчивое лидирующее положение среди участников рынка оценочных услуг.

Данной проблемой РОО занимается в России уже 10 лет — с момента своего создания. Поэтому является символичным, что именно РОО в год своего десятилетия внедрит систему международной сертификации в России (первые экзамены по евросертификации пройдут в мае 2003г.), которая позволит российским оценщикам на равных работать со своими зарубежными коллегами по профессии.

Идея введения сертификации оценщиков в соответствии с европейским стандартом EN 45013 первоначально принадлежала и развивалась немецкими ипотечными банками, которые были заинтересованы в том, чтобы найти пути избежания рисков, неизбежно возникающих при кредитовании под залог недвижимости.

Однако те специалисты, деятельность которых создает основу

для принятия решений кредитными учреждениями и другими крупными инвесторами, должны не только осознавать, что они действительно подготовлены как технически, так и профессионально, заниматься своей работой, но и должны быть в состоянии *количественно* продемонстрировать свою компетентность клиентам. Если гарантия качества действительно нужна клиенту, мы должны быть способны удовлетворить потребность в ней или столкнуться с неблагоприятными последствиями. Поэтому РОО как сертифицирующий оценщиков орган приступило к созданию в России системы европейской сертификации оценщиков в рамках требований стандарта EN 45013 и требований ЕГАО. В рамках данной системы сертификации оценщики-члены РОО получают возможность подтвердить соответствие своей квалификации определенному европейскому стандарту.

История сертификации. Немецкая практика

Идея обязать оценщиков периодически проходить аттестацию, ставшая особенно актуальной в настоящее время, отнюдь не нова. Фактически она уже на протяжении нескольких лет является

предметом обсуждения между оценщиками и их клиентами.

Сертификация (аттестация) оценщиков стала реальностью в Германии с середины 90-х годов, после того как возникла проблема с погашением ряда кредитов, выданных под залог неправильно оцененной недвижимости, что привело к самому большому с 1945 г. краху на рынке недвижимости, ставшему известным как дело Шнейдера. Положительным последствием этого скандала явилось появление системы сертификации Нур Zert, которая была введена в действие ипотечными банками Германии. Это привело к тому, что все оценщики, которые хотят выполнять работу по оценке залогов в Германии, теперь должны обязательно получить сертификат Нур Zert.

Следует отметить, что деятельность кредитных учреждений (не важно, немецких или нет) не ограничивается национальными рамками, поэтому возникает потребность в общеевропейском знаке качества для оценщиков. Интернализация деятельности инвесторов и кредиторов расширяет возможности получения дохода, однако одновременно повышает риски, связанные с правильной оценкой качества инвестиций и

кредитного обеспечения, поэтому евросертификация оценщиков становится одним из важнейших условий обеспечения качества отчетов об оценке. Общепринятая рыночная практика и стандарты оценки значительно различаются в разных странах, сертификация же все больше рассматривается как средство, с помощью которого обеспечивается соответствие работы единым качественным требованиям. Эта точка зрения, конечно, дает оценщику повод для размышлений по мере того, как он решает, пройти ли ему сертификацию или нет.

Модель сертификации “Approved by TEGoVA” (одобрено ЕГАО)

Европейская группа ассоциаций оценщиков (ЕГАО) стала первой профессиональной организацией, воспринявшей важность происходящих изменений. Два года назад ЕГАО опубликовала одобренный Европейской комиссией проект плана сертификации оценщиков на основании Европейского стандарта (Евронормы) по аттестации персонала EN 45013. Вскоре оценочные ассоциации европейских стран стали использовать требования ЕГАО для того, чтобы пройти аккредитацию (на предмет возможности выдачи сертификатов качества своим оценщикам) по той же самой Евронорме. Соблюдая модель сертификации оценщиков, разработанную TEGoVA, то или иное профессиональное оценочное сообщество может подать заявление на получение знака соответствия “Одобрено TEGoVA”, перед этим пройдя аккредитацию по Евронорме EN45013. Банки Германии, безусловно, с удовлетворением восприняли происходящие

изменения, и, конечно, первой организацией, которая прошла аккредитацию в ЕГАО и получила право при сертификации оценщиков присуждать знак “Одобрено TEGoVA”, стала Hup Zert, основанная благодаря проекту Ассоциации немецких ипотечных банков. Затем аккредитацию ЕГАО получила Чешская палата оценщиков. В международной прессе стали появляться статьи, в которых заявлялось, что оценщики, не прошедшие сертификацию, не смогут быть участниками рынка, при этом немецкие банки обеспечивали всяческую поддержку сертификационным процедурам. По всей Европе оценщики теперь стали серьезно воспринимать происходящие изменения. В Великобритании IRRV в настоящее время использует систему сертификации ЕГАО и в следующем году надеется получить право на использование знака “Одобрено TEGoVA”.

Один из главных принципов системы сертификации TEGoVA заключается в том, что от кандидатов требуется прохождение как письменного экзамена, так и общего собеседования. Такое требование существует благодаря тому, что в большинстве европейских стран от оценщиков не требуется обязательного наличия квалификации, и оценщиками становятся люди различных профессий, имеющие различное образование, например архитекторы или инженеры. К требованию TEGoVA об обязательном письменном экзамене нужно относиться с пониманием, поскольку TEGoVA является общеевропейским объединением, и поэтому руководствуется в своих требованиях наименьшим общим множителем, т.е. теми рынками оценки, в кото-

рых оценщикам предъявляются наименьшие требования. Понятно, что письменный экзамен — это очень важный элемент при сертификации тех оценщиков, которые до этого не посещали образовательные курсы с четкими академическими требованиями и практическими занятиями.

Что такое Евронорма 45013?

Словом сказать, Европейские нормы — это стандарты, признаваемые на территории Европейского союза. В каждой стране Европейского союза существуют органы, проводящие сертификацию по Европейским нормам. В Великобритании таким органом является UKAS (The UK Accreditation Service). Европейская норма 45013 является стандартом, обеспечивающим работу лиц, от которых зависит обеспечение качества товаров, и хотя этот стандарт был изначально разработан, чтобы проводить сертификацию технического персонала, его рамки достаточно широки и могут применяться при аттестации профессиональных работников “свободных” профессий. Эта Европейская норма сама по себе не имеет никакого отношения к оценке, она лишь устанавливает требования к процессу проведения сертификации, которые обязательны к исполнению теми или иными сертификационными органами, наподобие стандарта ISO 9001, используемого при сертификации качества производственных процедур. Кстати, следует заметить, что EN 45013 скоро станет синонимом ISO 17024, этот шаг придаст сертификации оценочной деятельности общемировое значение.

*Первый вице-президент РОО
И.Л. Артеменков*

РОО ПРОВЕЛО СЕМИНАР “ОЦЕНКА ГОСТИНИЦ И МОТЕЛЕЙ”

11–12 февраля 2003 г. Российское общество оценщиков совместно с Институтом профессиональной оценки провели семинар “Оценка гостиниц и мотелей”. Занятия проводил г-н Эрик Ю.Белфраге, MAI CRE ISHC, США. Также в семинаре с обзором российского и московского рынков гостиниц выступил г-н Стефан Мейра, представитель

компании Hotel Consulting and Development Group. Участники семинара отметили высокий профессионализм докладчиков, доступность изложения материала, актуальность данной темы и выразили пожелание продолжить данный курс в будущем. Слушатели семинара наряду с дипломом Американского института оценки

получили сертификат Института профессиональной оценки, который будет засчитан при прохождении 104-часовых курсов повышения квалификации в ИПО. Российское общество оценщиков продолжает готовить интересные семинары и другие мероприятия в 2003 г. Следите за информацией на сайте РОО.

СТЕНОГРАММА КРУГЛОГО СТОЛА “ПРОБЛЕМЫ ИТОГОВОГО СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНОК, ПОЛУЧЕННЫХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ”

6 декабря 2002 г. в рамках V Конгресса Российского общества оценщиков состоялся Круглый стол “Проблемы итогового согласования результатов оценок, полученных с использованием различных подходов”. Предлагаем вашему вниманию стенограмму данного мероприятия (в сокращении).

Дмитриев Сергей Юрьевич, вице-президент РОО

В таком деле, как оценка недвижимости, мы давно уже перешли от согласования результатов, полученных в процессе применения различных подходов, к более сложному согласованию, когда выписывается вся формула с весовыми коэффициентами, присвоенным оценкам, полученным при применении каждого из подходов, но с учетом вариаций, содержащихся в каждом из результатов, использованных для согласования. Потому что если мы будем заниматься анализом влияния вариаций исходных параметров на каждую из трех оценок, полученных с использованием трех подходов, мы получим один результат. Если же проводить анализ чувствительности результата, наблюдая за конечным итогом согласования, выясняется, что влияние на согласованный результат исходных параметров, которые плохо доказуемы, гораздо меньше, по сути это более верно и нормально воспринимается клиентурой.

Часто, когда мы говорим о небольших офисных центрах, встает вопрос — это вообще инвестиционный актив, либо чаще всего такую недвижимость приобретают корпорации? Когда такие объекты приобретаются как корпоративные офисы — это одна система целей и критериев оценки. Может ли оказаться, что для небольшого здания конторского типа стоимость, полученная методом сравнительного анализа продаж, окажется более высокой, чем полученная при использовании доходного подхода? Практически всегда так и будет. Потому что масштаб объекта может оказаться слишком малым для доброкачественного управления с разумными затратами, расположен он может быть не очень удачно для доходного объекта, но вполне нормально для корпоративного офиса.

В Санкт-Петербурге офис “Лукойл” расположен на Выборгской

набережной, и большинству сотрудников типичных арендаторов офисных площадей среднего класса неудобно туда добираться, а сотрудники этого небольшого корпоративного офиса приезжают на очень дорогих машинах, по Выборгской набережной им очень удобно ехать. И этот пример не единичен. На Синопской набережной есть такого же типа корпоративный офис.

Вопрос: Ну, допустим, по крайней мере, меня вы уговорите. А вот как быть с тем, кому вы сдаете отчет, особенно если это государственные органы? Вы сдаете все-таки два-три результата и из них выбираете, все приводите в отчете, или это внутренняя, фирменная кухня? Нам, например, не удастся сдавать отчеты госструктурам. Если приносишь вот эту корзину результатов и говоришь, что выбрал из нее лучшее, ты точно пойдешь назад. Так ли это? Мы же делимся опытом.

Ответ: К сожалению, мне легче, чем вам. Я практически не работаю с государством. Я давно принял для себя решение этого не делать. Потому что государственные заказчики являются слишком неравноправными (по факту) партнерами.

Во всех случаях мы всегда стараемся представить результат в виде интервала значений, потому что любая единичная цифра в большинстве случаев есть ложь (при статистической ничтожности обычно используемых исходных данных). Как только вы сказали, что это наиболее вероятная величина, я как физик по образованию, которого учили и статистической обработке измерений, сразу хочу посмотреть, где представительные выборки и так далее. Давайте не будем идеализировать качество исходной информации, с которой мы работаем. Интервальная оценка в этом смысле наиболее правильна. Очень часто я действительно готов говорить о том, что я доказал нижнюю границу, доказал верхнюю

границу; значение верхней границы интервала может оказаться в полтора раза больше, чем нижней, я ничего в этом страшного не вижу. И когда по тем или иным причинам клиенту требуется использовать одну конкретную цифру, я честно пишу: результатом настоящей оценки является интервал значений, объясняя, что представление рыночной стоимости в виде интервала значений означает, что сделка по любой цене, лежащей внутри указанного диапазона, должна признаваться сделкой, в которой цена равна рыночной стоимости (чтобы не было двойного толкования относительно того, что такое интервальная оценка). И, коль скоро одна цифра требуется, я объясняю, почему мне представляется разумным выбрать вот эту точку, но тут же пишу, что доказывать этого не берусь.

Галасюк Виктор Валерьевич, Украинское общество оценщиков

Я хотел бы поговорить об интервальной оценке. На одном из семинаров в Международном институте бизнеса, где мне довелось выступать, у нас тоже обсуждался этот вопрос, и оценщики предлагали устанавливать интервальные оценки. И вот тогда в результате этого обсуждения такая мысль родилась. Во всяком случае, тогда я это обосновал так.

Дело в том, что профессия оценщика возникла в обществе, потому что в нем существуют субъекты, образно зафиксированные, — покупатель и продавец, интересы которых всегда находятся в конфликте. Покупатель хочет купить как можно дешевле, продавец — продать как можно дороже. При определенных обстоятельствах у них возникает настолько разное представление о стоимости, что они сами не в состоянии достигнуть компромисса. Появляется потребность в привлечении третьей стороны — независимого эксперта-оценщика, который позволил бы им достичь компромисса в этой ситуации.

Поэтому вопрос о том, можно ли применять диапазонные оценки, зависит от того, насколько велик будет диапазон. Если этот диапазон мал, то есть он позволяет и покупателям, и продавцам сделать последний шаг навстречу друг другу и достичь компромисса — да, тогда можно говорить о компромиссных оценках. Если эти интервальные оценки будут очень существенно различаться, то мы, фактически, как оценщики, не выполним свою наиважнейшую социальную функцию — мы не позволим покупателям и продавцам достичь компромисса, а именно ради этого они нас нанимают.

Я очень часто, кстати, торгуясь по поводу стоимости наших работ, видел — если называешь цену, которая не устраивает клиента, она ему кажется высокой, он говорит “я подумаю”, уходит и не возвращается. Если ты называешь цену, которая, скажем так, попадает близко к его представлению о цене, он начинает торговаться, и тогда мы движемся навстречу друг другу и эффект достигается. Это к вопросу о диапазонах.

К вопросу о согласовании. Мне очень интересна была точка зрения Сергея Юрьевича, и у нас на Украине эти вопросы тоже обсуждались. И я понимаю, что этот вопрос, даже если мы сегодня будем до шести или до девяти часов обсуждать, мы все равно к окончательному решению не придем, потому что вопрос чрезвычайно сложный. Но то, что мы сегодня будем обсуждать, это, безусловно, будет пробуждать нашу мысль и подталкивать нас к дальнейшим поискам.

У нас, в частности, у меня, есть такие позиции. Я не хочу сказать, что мы это применяем на практике, пока нет. Но движемся в этом направлении. Суть заключается в следующем. Безусловно, можно, например, применять метод накопления активов, то есть затратный метод, и убеждать потенциального покупателя в том, что ведь я понес эти затраты, и ты должен мне их возместить. Мы говорили, что стоимость любого объекта состоит из двух частей — то есть из прошлых понесенных затрат и будущих ожиданий. И я тогда приводил такой пример. У нас в Полтавской области были

скважину по добыче газа. Ее вырыли, 4 миллиона гривен потратили, а газа не оказалось. Но все документы — и под обучение персонала, и под найм, рекрутирование, и под оборудование, и под выделение территории, — подтверждали, действительно, все затраты были понесены. Но не было одного. Ситуация связана с тем, что ожидания по поводу этой стоимости в будущем оказались нулевыми.

Таким образом, суть заключается в том, что, безусловно, у каждого объекта присутствует какая-то часть, связанная с затратами, которые мы можем подтвердить аудиторскими заключениями либо другими какими-то способами. И у нас будет свидетельство в пользу того, что они фактически были. Вторая сторона может их признать или не признать.

Но дальше начинается самое интересное. Наши мысли очень созвучны. Дальше начинается процедура представлений о будущем. То есть стоимость содержит в себе представления о будущем. И эти представления, как сегодня гласит и вся бухгалтерская наука, и вся социальная наука, они субъективны. Субъект-продавец и субъект-покупатель обладают субъективным представлением. Если бы представления о стоимости не были субъективны, то актов купли-продажи не было бы вообще. Почему они происходят? Потому что субъект-продавец исчерпал свои представления о будущем этого объекта и он не видит будущую стоимость, а субъект-покупатель видит будущее этого объекта, и его стоимость для него вышла, он покупает, потому что он видит, как применить.

В первом номере бюллетеня о приватизации за прошлый год была опубликована статья, как формируется конкретная цена в сделке мены между двумя субъектами. То есть было показано, как представление о стоимости двух субъектов — продавца и покупателя — реализуется в конечном итоге в цену. Я хочу сказать, что есть определенный механизм, который демонстрирует, как происходит согласование интересов.

Когда мы показывали теорему стоимости G1, мы говорили, что основное ее значение заключается в том, что она позволяет соединить

воедино два подхода — затратный и доходный. Возникает вопрос — а метод аналоговых продаж, как же быть с ним? Ведь точно такие же транзакции осуществляются на рынке между двумя субъективно мыслящими, точнее, между парами, таких пар множество, если объектов и сделок купли-продажи множество. Такие же сделки осуществляются и между другими, на уровне опять же субъективных представлений.

Я хочу обратить внимание, что не всегда, к сожалению, рыночный показатель мы можем использовать для исчисления стоимости. Почему? Потому что в условиях действия трансфертных цен, теневого рынка, оффшорных компаний все эти факторы не всегда делают достаточно надежными рыночные источники информации. Это тоже нужно каким-то образом учитывать, и этим тоже нужно заниматься.

Таким образом, мы можем, рассчитав конкретную стоимость в конкретной ситуации, определить, находится ли наша стоимость в поле допустимых оценок или она выходит за его пределы. Процедура согласования является естественным результатом расчетов. То есть мы получили результат по теореме G1 и убедились в том, что соответствующую полю различных оценок на практике, и говорим, что это результат в этой области.

Вопрос: Когда я общаюсь с вами по работе, на конференциях, я понимаю все, о чем вы говорите. Но хочу сказать, когда разговариваю с заказчиком, с однозначно знаю, что в 99,9 случаев заказчики делегируют нам решить их головную боль и поставить конкретную цифру, они нас просят, они делегируют нам эти права. Они не хотят думать, что они где-то потеряли, где-то недооценили, и они нам это право делегируют. Поэтому у нас и существует профессия оценщик. Наша работа в этом заключается.

Дмитриев Сергей Юрьевич

Я глубоко убежден, что заказчик не всегда прав. Это раз. И мое дело объяснить ему, не в чем он не прав, а что он почти прав, но вот так будет еще лучше. Так вот, я глубоко убежден, что когда нам делегируют какое-нибудь право, а мы не можем с честью его реализо-

вать, то чем врать, лучше сказать правду: я не могу обосновать более точный результат. Если я объяснил, из чего “сделаны” результаты и говорю: “Я не могу вам помочь сузить интервал, в котором вы будете принимать решения. Но это вы его будете принимать. Вот вам все основания для принятия решения в этой зоне неопределенности”. Если я могу дать интервал с точностью плюс-минус пять процентов, я с удовольствием это сделаю, но тогда я должен быть убежден, что это правда.

Посему, на мой взгляд, хороший отчет — это то, что позволяет его получателю прийти к иному заключению, чем то, которое представлено оценщиком. На мой взгляд, это наиболее ценный результат — дать полное представление об объекте и предоставить возможность либо согласиться с моими выводами, либо прийти к какому-то другим. Мы ведь не истина в последней инстанции.

Вопрос: Уважаемый Сергей Юрьевич, я бы хотел попросить вас поделиться своим опытом согласования результатов при оценке незавершенного строительства. Потому что у нас в области в связи с принятием Федеральной целевой программы наблюдается сейчас бум покупки объектов незавершенного строительства и доведения их до ума. И при согласовании с государственным заказчиком, у меня с ними возникает очень много противоречий.

Ответ: Теперь по поводу незавершенки. Честно говоря, я не очень понимаю, что там согласовывать, потому что у меня соответствующего опыта нет. Приходится оценивать объекты незавершенного строительства, но мы это всегда делаем очень незатейливо — либо действительно были сделки близкого свойства объектов незавершенного строительства, либо мы ищем объекты, в которые незавершенка должна быть превращена с учетом наилучшего использования, по сути, мы считаем текущую стоимость прав, которые возникают при покупке этой незавершенки в некотором инвестиционном проекте до кондиционного конечного состояния. К сожалению, наш опыт вряд ли показателен — нам в Пи-

тере работать проще, рынок недвижимости у нас достаточно развит и прозрачен (по сравнению с большинством других регионов).

У меня есть база данных по ценам предложения и спроса за последние четыре года. Это публичное издание — “Бюллетень недвижимости”. Два раза в неделю он приходит мне по электронной почте, программист преобразует его в удобный формат, и эта информация накапливается. Все это можно крутить как угодно, выявлять типичные сроки экспозиции, средние цены и т.д.

Теперь по поводу чего я с господином Галасюком не вполне согласен. В книжке написано, и вчера я об этом говорил, что затратный подход отражает позицию продавца. А я глубоко убежден, что и позицию покупателя. Опять же, может быть, я не прав. Но в моем представлении метод накопления активов можно применять только к тем бизнесам, целесообразность создания которых для будущего инвестора абсолютно однозначна. Очевидно, что если бизнес не может и при качественном управлении приносить собственнику приемлемого дохода, нужно считать ликвидационную стоимость при планомерной ликвидации. Когда я оцениваю активы, я моделирую создание не того, что я вижу, а функционально необходимую часть этого. Если цех имеет высоту 24 м, а для бизнеса сейчас в среднем нужно 14...18 м, я считаю затраты на создание замещающего аналога с высотой 14...18 м, а все, что сверху — это избыточные затраты на капитальные вложения, избыточные затраты на ремонт кровли, потому что фактически она очень высокая, избыточные затраты по обслуживанию швов в панелях стен, избыточные затраты на отопление, то есть источники функционального износа. Хотя я оценил затраты на создание рационального функционального заменителя, фактически эксплуатироваться будет реальный объект. Поэтому я оцениваю не то, что конкретный собственник потратил (чаще всего не и потратил) на создание реального объекта, а то, что покупатель потратил бы, создавая рациональный бизнес. Может быть, я не прав. Я готов, чтобы это называли как-то по-другому. Но тогда я говорю, что

такой подход должен быть понятен и продавцу, который понимает, что за его глупость (неоправданные затраты) платить никто не будет, и покупателю, потому что, в моем представлении, покупатель моделирует альтернативу: если я откажусь от сделки, то во что бы мне обошлось построить нечто подобное и такое же полезное, даже несколько более полезное, если бы я своевременно начал строить это. Именно такая логика лежит в основе использования нашей компанией затратного подхода в оценке как недвижимости, так и бизнеса.

Эдуард Петрович Баяндин говорил о сухих скважинах, которые являются неизбежным элементом оконтуривания нефтегазовых месторождений. Оставляя в стороне вопрос о бухгалтерском учете затрат на бурение таких скважин, можно утверждать, что в необходимом объеме такие затраты являются оправданными и должны входить в состав оценки прав на добычу нефти (газа) при установленных границах и защищенных запасах месторождения.

Если встать на предлагаемую мною позицию, то метод накопления активов становится абсолютно рыночным, и я не вижу, чем он хуже (при доскональном исполнении) сравнительного и доходного подходов. Очевидно, что метод накопления активов нужно применять лишь в уместных случаях, или, точнее говоря, осмысленно и корректно. Можно ли применять метод накопления активов к магазину книги на Невском проспекте неподалеку от Александровского сада (первый квартал от Адмиралтейства). Отвечаю — нет. Потому что помещение, которое он использует, можно просто сдать в аренду, доход будет перекрывать вообще все доходы от этого бизнеса по торговле книгами. Это избыточный (для данного бизнеса) актив. Зачем же к нему применять метод накопления активов? Я оценивал активы этого бизнеса как стоимость при альтернативном использовании основных средств. То есть предполагался перевод магазина (в плановом порядке) на другую площадку либо вообще плановое увольнение всего персонала (оставив на треть ставки директора и бухгалтера) и сдача в субаренду существующих

площадей, тем более что такое право у предприятия было.

Поэтому на всех лекциях я говорю студентам: метод накопления активов давайте применять только к таким предприятиям, которые рациональный инвестор бесспорно стал бы создавать для себя.

Вопрос: Сергей Юрьевич, если я правильно поняла, то на этапе согласования у вас получается такая ведомость, где каждому показателю присваивается весовой коэффициент, и этот весовой коэффициент зависит от реакции конкретного продавца и покупателя на оценку этого показателя. Здесь, понимаете, принцип, очень похожий на работу в фокус-группах в избирательной компании. Как бы это не увеличивало долю субъективизма в оценке.

Ответ: Конкретный человек — это я, я мысленно пересаживаюсь с одного стула на другой и пытаюсь абстрагироваться от того, что я это я и играть роли гипотетического рационального покупателя и гипотетического рационального продавца.

Хотя я не сказал об одном аспекте согласования. У меня в практике было несколько случаев, всего несколько, когда заказчик оказывал на меня сильнейшее давление. Так вот, обсуждение с заказчиком результата можно рассматривать как элемент итогового согласования. Был случай, когда заказчик находил ошибки в подготовленном мною отчете, о чем я его и просил. У меня есть некоторые договоры, в которых прописано, что заказчик обязан обеспечить изучение отчета своими специалистами такого-то и такого-то профилей. Потому что когда оценивается сложный технологический цикл, я не могу в нем разобраться так, как технические специалисты, работающие на предприятии. И только они могут “выловить” мои благоглупости, которых я просто мог не заметить. Так вот, показывали ошибки.

Кстати, по поводу трансфертных цен очень интересный вопрос. Мне приходилось оценивать предприятие, которое находилось в отношении двусторонней монополии с поставщиком ресурсов. И вот там вопрос о трансфертной цене стоял, и мы предложили расчет справедливой цены этого ре-

сурса. Для одного это были отходы, а для другого — необходимое сырье. Возвращаясь к вопросу о давлении со стороны заказчика. Заказчик говорит: плохо, очень дорого, не стоит мое предприятие столько. Отвечаю — вы все ошибки выбрали, претензии к логике, к расчетам есть? Покажите мне, где я не прав. Давайте вместе искать, где я не прав, и я с удовольствием изменю свою точку зрения. И когда мы исчерпали все эти возможности, он сказал: да, я с тобой вел себя немножко грубо, но именно с тем, чтобы додаться тебя до той стенки, за которую ты уже не сделаешь ни шага; и теперь я понимаю, что это не вполне доказательно, что ты привел все возможные доводы и ты действительно убежден в том, что ты прав, насколько в этом вообще можно быть убежденным. С моей точки зрения, такая конструктивная борьба с заказчиком — это тоже процесс согласования результата и проверки обоснованности выводов. Я вынужден отстаивать свою позицию и реагировать на мнение уже не гипотетической стороны, а реальной, заинтересованной, очень сильной и квалифицированной.

Трифонов Николай Юрьевич, Белорусское общество оценщиков

Я хочу сказать несколько слов о методиках. Может быть, они будут интересны для преподавания. Отчасти их можно истолковывать и как способ согласования подходов к оценке.

Речь идет о том, почему у нас три подхода — затратный, доходный и сравнительный. Если задуматься над этим, то можно в качестве интерпретации предложить рассмотреть жизненный цикл объекта от его создания, его функционирования и кончая его ликвидацией тем или иным способом, может быть, реконструкцией. И исходя из того, что целью деятельности является получение прибыли, посчитать потоки доходов и затрат, связанных вот с этим жизненным циклом. Вообще говоря, мысль достаточно тривиальная. Тем не менее, если сделать это и потом естественным образом привязать это к определенной дате, например дате оценки, предположим, пусть эта дата будет аккуратно приходиться на период, когда закончилось возведение или создание объекта,

я не имею в виду, кстати, объект недвижимости, и начинается его эксплуатация. Приведем все эти затраты и расходы к этой точке. Тогда мы видим, что все, что у нас слева — в основном затраты, со знаком минус, естественно — это то, что мы обычно интерпретируем в качестве затратного подхода. Потом идет некая эксплуатация объекта, получение доходов, и это то, что, по сути, можно, например, доходный подход, дисконтирование, метод приведения потоков дохода. Наконец, то, что мы в дальнейшем называем реверсией — стоимость ликвидации объекта, приведенная к дате оценки. Понимая, что, вообще говоря, заключение о конечной продаже мы делаем на основе анализа рынка, можно это интерпретировать как данные сравнительного подхода. Во всяком случае, именно так мы часто делаем заключение о реверсии, анализируя рынок.

Ну и вообще говоря, естественно, то, что доставляет доход, идет с плюсом, а то, что расход — с минусом. И в том гипотетическом случае, когда данные, полученные затратным, доходным и сравнительным подходом, абсолютно одинаковы, мы получаем минус единица, плюс единица, плюс единица, равно все равно единица, то есть стоимость объекта оценки. Разумеется, эта схема идеальна. Я повторяю, ни в коем случае я не претендую на некую универсальность. Хотя под именем общего подхода оценки это описано в литературе, опубликовано у нас в белорусском журнале “Бухгалтерский учет и анализ”, а также на английском языке в одном журнале, доложено на нескольких международных конференциях в течение полутора примерно последних лет.

Тем не менее, я повторяю, по-разному это можно интерпретировать — как новый подход, ну, наверное, не надо, это можно интерпретировать как способ согласования. Но проверка на конкретных результатах, в первую очередь, на объектах интеллектуальной собственности, отмечу это, но также для некоторых объектов недвижимости мы делали такие вещи, дает очень правдоподобные подходы. У меня по этому поводу все.

Дмитриев Сергей Юрьевич

Я хотел бы обратить внимание коллег на то, что, когда господин

Трифонов говорит о цикле жизни объекта, сразу хочется зафиксировать одну очень правильную позицию. Помните, во всех учебниках написано, что затратный подход не следует применять к уже старым объектам, срок экономической жизни которых мал. Очевидное утверждение? Все мы понимаем, сколь точно мы ни исполним оценку с использованием затратного подхода, все равно значение накопленного износа, даже физического, будет весьма велико, и даже небольшие ошибки в расчете затрат на замещение и размера накопленного износа приведут к тому, что ценность конечного результата будет практически нулевой. Так давайте сразу исключим из рассмотрения затратный подход.

Я хотел бы еще дополнить свой же ответ по поводу незавершенки. В ряде случаев мы незавершенку оцениваем с использованием, затратного подхода, но это когда незавершенка “хорошая” — то есть все существующее необходимо и достаточно, а лишнего настроить не успели.

Табакова Светлана Алексеевна, президент РОО

Спасибо большое, коллеги. Я думаю, что мы, может быть, постараемся сейчас подвести итоги нашей двухдневной работы. Я думаю, что по результатам обсуждения, во всяком случае, того, что было в первой половине дня, на парламентских слушаниях, будет сформирована рабочая группа, которая постарается сформулировать требования и предложения к изменениям, которые будут внесены этой рабочей группой для рассмотрения по отражению в Законе об оценочной деятельности. А по результатам нашего сегодняшнего обсуждения во второй половине дня я думаю, что мы тоже постараемся обобщить все мнения, которые сегодня здесь прозвучали, выработать какие-то наши представления и действительно некоторые рекомендации, я не буду громко называть это словами “методические”, я бы назвала их пока просто “рекомендации”. Эти рекомендации будут, безусловно, опубликованы и на сайтах, и в “Российском оценщике”. И я думаю, что мы действительно направим наше представле-

ние как оценщиков, как профессионалов, на процедуру согласования, как она должна выглядеть и какая внутренняя логика, по нашему мнению, в ней должна быть заложена, в Министерство имущественных отношений, Департамент регулирования оценочной деятельности.

Если вы поддерживаете такую точку зрения, думаю, все с этим согласятся, это в наших общих интересах.

В заключение я хотела бы еще поблагодарить всех, кто принял участие в работе нашего V Конгресса. Я хотела бы напомнить о том, что в марте Российское общество оценщиков празднует 10 лет своей деятельности, и все мероприятия, которые будут проходить в рамках этого десятилетия, планируются во второй декаде марта. Я прошу обратить на это внимание. Мы в ближайшее время тоже сформируем перечень этих мероприятий, который тоже будет опубликован на сайте Российского общества оценщиков.

Большое спасибо, благодарю вас всех за участие в работе V Конгресса.

СЛУЖБА СТОИМОСТНОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ “ЭРНСТ ЭНД ЯНГ” В СНГ

Наша Служба стоимостного консультирования, действующая сегодня в форме ООО “Эрнст энд Янг — стоимостное консультирование”, существует давно и представляет собой хорошо подготовленную команду российских и иностранных специалистов, не имеющую аналогов среди компаний “Большой Четверки” в Восточной Европе и СНГ. Наши специалисты имеют сертификаты Российского общества оценщиков, а также Американского общества оценщиков.

Служба стоимостного консультирования “Эрнст энд Янг” выполняет оценку основных средств и бизнеса предприятий в Восточной и Центральной Европе начиная с 1987 года. Основные из наших ранних работ были выполнены в Венгрии и Чехословакии, хотя с тех пор мы осуществили ряд значительных проектов в Российской Федерации, Казахстане, Украине, Молдавии, Узбекистане, Польше, Болгарии и странах Балтии. В течение этого периода мы приобрели ценный опыт и компетенцию при решении задач в условиях высокой инфляции, появления новых валют, создания политической и законодательных инфраструктур, изменения в составе традиционных поставщиков и потребителей. Все эти факторы существенно влияют на стоимость основных средств и бизнеса предприятия, и их правильный учет является определяющим моментом для финансового анализа предприятия. Именно этот наш опыт наиболее ценен для клиентов.

На протяжении последних лет многие из крупнейших компаний России и СНГ: ОАО «Газпром», РАО «ЕЭС России», МПС России, ОАО «Казахойл», НК «КазТрансОйл», Новолипецкий, Оскольский, Орско-Халиловский и Криворожский металлургические комбинаты, «Объединенные машиностроительные заводы», «Братский ЛПК» и другие — пользовались нашими оценочными услугами, и достигнутый ими экономический эффект измеряется сотнями миллионов долларов.

www.ey.com/russia/valuation

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА РОССИИ

ПРИКАЗ

от 26 августа 2002 г. №П/307

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

В целях реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. №945 «О государственной кадастровой оценке земель» и в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства Российской

Федерации от 08.04.2000 г. №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», приказываю:

1. Утвердить прилагаемую Методику государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

2. Контроль за исполнением Приказа возложить на заместителя руководителя Росземкадастра А.Л. Оверчука.

*Руководитель Федеральной
службы земельного кадастра
России
С.И. Сай*

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА РОССИИ

ПРИКАЗ

от 17 октября 2002 г. №П/336

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В целях реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. №945 «О государственной кадастровой оценке земель» и в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства Рос-

сийской Федерации от 08.04.2000 г. №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», приказываю:

1. Утвердить прилагаемую Методику государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации.

2. Контроль за исполнением Приказа возложить на заместителя руководителя Росземкадастра А.Л. Оверчука.

*Руководитель Федеральной
службы земельного кадастра
России
С.И. Сай*

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА РОССИИ

ПРИКАЗ

от 17 октября 2002 г. №П/337

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ

В целях реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. №945 «О государственной кадастровой оценке земель» и в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановле-

нием Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», приказываю:

1. Утвердить прилагаемую Методику государственной кадастровой оценки земель поселений.

2. Контроль за исполнением Приказа возложить на заместителя руководителя Росземкадастра А.Л. Оверчука.

*Руководитель Федеральной
службы земельного кадастра
России
С.И. Сай*

Полный текст методик вы можете найти на сайте РОО <http://www.mrsa.ru>

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 22 января 2003 г. №183-р

**ОБ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОМ СОВЕТЕ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
МИНИСТЕРСТВА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2002 г. №377 "Об утверждении Положения о Министерстве имущественных отношений Российской Федерации":

1. Образовать Учебно-методический совет по оценочной деятельности Министерства имущественных отношений Российской Федерации.

2. Утвердить прилагаемое Положение об Учебно-методическом

совете по оценочной деятельности Министерства имущественных отношений Российской Федерации и его состав.

3. Признать утратившими силу распоряжение Министерства государственного имущества Российской Федерации от 09.12.99 г. №1595-р "О создании Учебно-методического совета по оценочной деятельности Мингосимущества России", распоряжение Министерства государственного имуще-

ства Российской Федерации от 25.02.2000 г. №246-р "О внесении изменений в распоряжение Мингосимущества России от 09.12.99 г. №1595-р" и распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 11.09.2000 г. №486-р.

*Министр
имущественных отношений
Ф.Р. Газизуллин*

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Минимущества России
от 22.01.2003 г. №183-р

ПОЛОЖЕНИЕ**ОБ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОМ СОВЕТЕ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
МИНИСТЕРСТВА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

1. Учебно-методический совет по оценочной деятельности Министерства имущественных отношений Российской Федерации (далее именуется — Совет) является совещательным органом при Министерстве имущественных отношений Российской Федерации.

2. Совет формируется из представителей образовательных учреждений, представителей саморегулируемых организаций оценщиков, иных заинтересованных организаций.

3. Работа Совета направлена на повышение качества оценочных услуг в Российской Федерации путем содействия развитию образования и методологии в области оценочной деятельности.

4. Совет осуществляет следующие функции:

а) вносит предложения по направлениям формирования методической базы оценочной деятельности;

б) вносит предложения по совершенствованию законодатель-

ных и иных нормативных правовых актов в области методологического регулирования оценочной деятельности;

в) вносит предложения по разработке и совершенствованию государственных требований к программам профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности в Российской Федерации и к программам по повышению квалификации специалистов в области оценочной деятельности;

г) вносит предложения в Министерство имущественных отношений Российской Федерации по уровню образования специалистов в области оценочной деятельности для целей получения лицензии на осуществление оценочной деятельности;

д) способствует развитию добровольной аттестации специалистов в области оценочной деятельности, соответствующей международным требованиям;

е) изучает и обобщает опыт учебно-методических центров и образовательных учреждений по подготовке и аттестации специалистов в области оценочной деятельности;

ж) взаимодействует с учебно-методическими объединениями высших учебных заведений Российской Федерации по обеспечению качества и развития содержания профессионального образования специалистов в области оценочной деятельности;

з) вносит предложения по повышению квалификации преподавателей образовательных учреждений, которые осуществляют подготовку специалистов в области оценочной деятельности;

и) содействует Министерству образования Российской Федерации и Министерству имущественных отношений Российской Федерации в осуществлении контроля за исполнением государственных требований к программам профес-

сиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности в Российской Федерации и к программам по повышению квалификации специалистов в области оценочной деятельности;

к) проводит анализ практики применения действующего законодательства в области оценочной деятельности;

л) изучает, обобщает методологические проблемы в области оценочной деятельности;

м) осуществляет подготовку информационных, методических материалов, необходимых для осуществления и совершенствования оценочной деятельности;

н) содействует проведению научных исследований по вопросам оценочной деятельности;

о) участвует в разработке методических рекомендаций по оценочной деятельности, в том числе по экспертизе отчетов об оценке;

п) изучает зарубежный опыт контроля за качеством осуществления оценочной деятельности;

р) вносит предложения по организации межрегиональных и международных семинаров, научно-методических конференций по отдельным областям оценочной деятельности;

с) участвует в издании журнала Министерства имущественных

отношений Российской Федерации в части вопросов оценочной деятельности.

5. Состав Совета, Председатель Совета, его заместители и ответственный секретарь утверждаются распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации.

6. Председатель Совета руководит деятельностью Совета, определяет порядок рассмотрения вопросов.

7. Ответственный секретарь Совета:

а) обеспечивает подготовку проведения заседания Совета, составляет проекты повестки его заседаний, организует подготовку материалов к заседаниям Совета, а также проектов соответствующих решений;

б) информирует членов Совета о месте, времени проведения и повестке заседания Совета, обеспечивает их необходимыми материалами.

8. Совет состоит из двух секций:

а) учебной секции;

б) научной секции.

9. Заседания Совета проводятся по мере необходимости. Каждый член Совета может вносить предложения по повестке заседания Совета. Уведомление о дате проведения заседания Совета или

одной из его секций, с указанием повестки заседания, направляется членам Совета не позднее чем за 10 дней до даты заседания Совета.

10. Заседание Совета правомочно, если на нем присутствует не менее половины общего числа его членов.

11. Решения Совета принимаются простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов Совета путем открытого голосования. При голосовании каждый член Совета имеет один голос. Решения Совета оформляются протоколом, который подписывается Председателем Совета и ответственным секретарем Совета.

12. Организация работы секций осуществляется заместителями Председателя Совета — руководителями секций. В каждой секции могут быть созданы рабочие группы. Решения, принятые на заседании секции, подлежат утверждению на общем заседании Совета.

13. Организационно-техническое обеспечение деятельности Совета осуществляет Департамент экономики и регулирования оценочной деятельности.

УТВЕРЖДЕН

распоряжением Минимущества России
от 22.01.2003 г. №183-р

СОСТАВ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО СОВЕТА ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МИНИСТЕРСТВА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Грязнова А.Г. — ректор Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации — председатель Совета (по согласованию);

Бусов В.И. — заведующий кафедрой оценки и управления собственностью Государственного университета управления (по согласованию);

Верхозина А.В. — заместитель руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности — ответственный секретарь Совета;

Галушка А.С. — руководитель Центра менеджмента, оценки и консалтинга Международного юридического института (по согласованию);

Иванов А.П. — заведующий кафедрой “Экспертиза и оценка” Московского государственного технического университета “МАМИ” (по согласованию);

Коплус С.А. — президент Ассоциации российских магистров оценки, Директор отделения профессиональной оценки и экспертизы собственности МИПК РЭА

им. Г.В. Плеханова (по согласованию);

Косарев С.Б. — заместитель Министра имущественных отношений Российской Федерации;

Коряшкин Г.А. — руководитель Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности;

Леднев В.А. — заведующий кафедрой антикризисного управления и оценочной деятельности Московского государственного университета экономики, статистики и информатики (по согласованию);

Нейман Е.И. — президент Международной академии оценки и консалтинга (по согласованию);

Озеров Е.С. — заведующий кафедрой “Экономика и менеджмент недвижимости” Санкт-Петербургского государственного технического университета (по согласованию);

Перминова М.М. — начальник сектора повышения квалификации Российского государственного института интеллектуальной собственности (по согласованию);

Рутгайзер В.М. — заведующий кафедрой оценочной деятельности и управления активами Академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации (по согласованию);

Табакова С.А. — президент Российского общества оценщиков (по согласованию);

Улицкий М.П. — декан экономического факультета Московского государственного автомобильно-дорожного института

(технического университета), директор Института профессиональной оценки активов автотранспортного комплекса МАДИ (ТУ) (по согласованию);

Федотова М.А. — ректор Института профессиональной оценки (по согласованию);

Цыпкин Ю.А. — заведующий кафедрой маркетинга Государственного университета по землеустройству (по согласованию).

Сведения Минимущества России о юридических лицах, у которых приостановлено действие лицензии на осуществление оценочной деятельности в период с 01.02 по 01.03.2003 г.

№ п/п	Наименование лицензиата	Номер лицензии	Дата выдачи лицензии	Номер приказа о приостановлении действия лицензии	Дата, с которой приостановлена лицензия
1	ООО "Инвестиционно-консалтинговый центр "Бизнес&Стандарт" (г. Тверь)	004199	06.05.2002	Приказ №64 от 27.02.2003	02.12.2002
2	ООО Юридическо-финансовая компания "Россия" (г. Якутск)	001743	15.10.2001	Приказ №63 от 27.02.2003	01.02.2003
3	ООО "Предприятие по оценке и экспертизе ТББ" (г. Москва)	000906	10.09.2001	Приказ №62 от 27.02.2003	05.01.2003
4	ООО "Коррект-оценка" (г. Москва)	004549	15.07.2002	Приказ №67 от 27.02.2003	02.02.2003

Сведения Минимущества России о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях, у которых возобновлено действие лицензии на осуществление оценочной деятельности в период с 01.01 по 01.02.2003 г.

№ п/п	Наименование лицензиата	Номер лицензии	Дата выдачи лицензии	Номер приказа о возобновлении действия лицензии	Дата, с которой возобновлено действие лицензии
1	Общественная организация " остромское городское общество оценщиков" (г. Кострома)	000227	27.08.2001	Приказ №66 от 27.02.2003	16.01.2003
2	ИП Иванов А.Н. (Республика Татарстан, г. Нижнекамск)	001825	16.10.2001	Приказ №68 от 27.02.2003	17.02.2003
3	ООО "ПолиМИСТ" (г. Москва)	004482	25.06.2002	Приказ №65 от 27.02.2003	05.02.2003

ИТОГИ РАБОТЫ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА РОО В 2002 ГОДУ

В 2002 г. было проведено восемь заседаний Экспертного совета РОО, в работе которых, кроме членов ЭС РОО, принимали участие представители Министерства имущественных отношений РФ, Российского фонда федерального имущества, Федеральной службы России по финансовому оздоровлению и банкротству.

На заседаниях рассматривались аттестационные отчеты оценщиков-членов РОО, “конфликтные” отчеты по запросам судебных органов; решались методические

вопросы, поступающие от членов РОО, оказывалась поддержка членам РОО в случаях возникновения спорных вопросов с территориальными органами МИО РФ. Необходимо также отметить, что многие оценочные организации стали обращаться в РОО с просьбами о проведении рецензирования отчетов не только для третьих лиц, но и для осуществления самоконтроля.

В 2002 г. квалификационные звания “Сертифицированный РОО оценщик бизнеса” получили 12 членов РОО, недвижимости — 4 чело-

века, машин и оборудования — 4 человека, итого 20 членов РОО успешно прошли аттестацию. Регулярно проводились семинары, организованные РОО совместно с Минимуществом России, его территориальными органами в регионах и региональными отделениями РОО, в которых принимали участие члены ЭС РОО. Большое внимание на этих семинарах уделялось вопросам повышения качества отчетов, и в том числе экспертизе отчетов. Семинары прошли в Новосибирске, Тюмени, Челябин-

ске, Ставрополе, Нижнем Новгороде, Волгограде, Ростове-на-Дону, Хабаровске, Ярославле, Владивостоке. Члены Экспертного Совета РОО принимали участие в семинарах, проводимых Международной академией оценки и консалтинга и Институтом профессиональной оценки.

Экспертным советом были разработаны, а Правлением РОО утверждены следующие документы: “Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке” с приложением “Типовые ошибки”, “Положение о квалификационных званиях членов РОО”, “Порядок организации проведения экспертизы отчетов, поступивших в РОО”. Информация о работе ЭС РОО публиковалась на сайте и в бюллетене, и уже сейчас можно сказать, что качество аттеста-

онных отчетов, авторы которых руководствуются “Методическими рекомендациями по экспертизе отчетов”, заметно возросло. Поскольку повышение профессионального уровня оценщиков является одним из важнейших направлений деятельности ЭС РОО, члены ЭС и привлекаемые рецензенты постоянно ведут разъяснительную работу с соискателями квалификационных званий. Рецензенты отметили положительную динамику повышения качества отчетов, но, вместе с тем, при проверке отчетов часто приходилось основной акцент делать на элементарных ошибках.

Для определения общих требований к экспертизе отчетов был проведен круглый стол с участием рецензентов. Повысилось качество не только отчетов, но и рецен-

зий. Положительным моментом также является расширение круга привлекаемых рецензентов из различных регионов, от Владивостока до Санкт-Петербурга. На заседании ЭС РОО 17 января 2003 г. было принято решение предложить всем желающим написать рецензии на любой отчет, опубликованный на “Золотом диске”. Авторы лучших рецензий будут привлечены к рецензированию отчетов, поступающих в ЭС РОО.

Главная заслуга ЭС РОО в прошедшем году — это создание площадки для обсуждения актуальных профессиональных вопросов с участием государственных структур и всех заинтересованных лиц.

*Председатель ЭС РОО
А.В. Каминский*

ОБ ОПЫТЕ РАЗРАБОТКИ И РАСПРОСТРАНЕНИЯ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОМЫШЛЕННОГО ОБОРУДОВАНИЯ

В современных условиях без оценки реальной рыночной стоимости различных элементов имущества — земли, зданий и сооружений, машин и оборудования, интеллектуальной собственности — невозможно эффективное ведение любой предпринимательской или инвестиционной деятельности. Решение этой проблемы, особенно в части машин и оборудования, связано со сложными расчетами, поиском, накоплением и обработкой больших объемов информации, что невозможно без использования современных компьютерных технологий — инструментальных программных средств и баз данных.

В 1991–1992 гг. по заказу Госкомимущества РСФСР в дочернем предприятии Информэлектро “Интеллектуальные системы” коллектив авторов в составе Виталия Тришина, Эрнста Саприцкого и Максима Шатрова разработал первую отечественную компьютерную систему, предназначенную для оценки восстановительной стоимости основных фондов предприятий и организаций — как зданий и сооружений, так машин и обо-

рудования. Необходимость создания такой системы диктовалась развернувшейся в те годы приватизацией государственного имущества. Методической основой системы явились Методические рекомендации по оценке стоимости объектов приватизации, разработанные в 1991 г. Всероссийским научно-исследовательским и проектным институтом организации труда в строительстве. Эта система стала в дальнейшем прототипом двух современных компьютерных систем — ASIS (Appraiser Support Info System) и “Appraisemach”.

Система информационной поддержки оценщика ASIS, которая уже более десяти лет разрабатывается и эксплуатируется ее неизменными авторами, Виталием Тришиным и Максимом Шатровым, предназначена для комплексной оценки основных фондов — зданий, сооружений, машин и оборудования. Система оценки стоимости машин и оборудования “Appraisemach” разрабатывается, распространяется и эксплуатируется коллективом сотрудников Информэлектро. Ниже речь пой-

дет только об этой системе, которая вот уже более семи лет активно присутствует на российском рынке оценочных услуг. Десятки организаций в различных регионах России широко используют ее в целях оценки и переоценки машин и оборудования. Пользователями системы являются оценочные фирмы, различные предприятия, аудиторские и маркетинговые кампании, региональные отделения Госкомстата и Минимущества России, частные предприниматели и учебные заведения. В последние годы интерес к этой системе стали проявлять аналогичные организации стран СНГ.

Первая версия системы “Appraisemach” была разработана в Информэлектро осенью 1995 г. по заказу Российского общества оценщиков. Хотя ее информационная база насчитывала тогда всего около 5000 позиций преysкурантных цен, но для того времени это было немало. За прошедшие семь лет в Информэлектро были последовательно разработаны пять версий DOS-варианта системы, в результате чего и по своим аналитическим возможностям, и по объему

ценовой информации она далеко ушла от версии 1995 г. В последние годы система, написанная для работы в среде MS DOS, была переписана для работы в среде MS Windows. В январе 2003 г. вышла вторая версия этой системы, содержащая, в частности, информацию о рыночных ценах более чем 120 тысяч видов машин и оборудования.

В интересах пользователей системы неукоснительно соблюдается принцип преемственности различных ее версий. Так, новые версии системы, написанные в среде MS Windows, совместимы с последними версиями системы, написанными в среде MS DOS.

В методическом отношении система "Appraisimach" опирается на общепринятые подходы к оценке стоимости машин и оборудования. В ней реализованы различные модификации двух наиболее распространенных методов оценки стоимости машин и оборудования — затратного и рыночных сравнений. Положенная в основу системы методология изложена, в частности, в книге Э.Б. Саприцкого "Методология оценки стоимости промышленного оборудования", изданной Информэлектром в 1996 г.

Система представляет собой взаимосвязанный набор словарей и справочников, стартовых (поставляемых вместе с системой) баз данных, средств их ведения, средств создания и ведения собственных (предусмотренных системой) баз данных пользователя, алгоритмов ввода, хранения, поиска, обработки и вывода информации.

Система обеспечивает пользователю решение следующих задач:

- ввод (вручную или с помощью импорта) информации для оценки (переоценки) стоимости любых видов машин и оборудования;
- полуавтоматическую (в диалоговом режиме) индексацию (кодификацию) входной информации по рубрикам Общероссийского классификатора основных фондов (ОКОФ) и Справочника норм амортизационных отчислений с представлением групп амортизационных отчислений;
- проведение многовариантных расчетов по оценке (переоценке)

стоимости машин и оборудования на основе рыночных цен, индексов переоценки Госкомстата Российской Федерации и различных индексов инфляции;

— формирование выходных отчетов.

Структурно система включает следующие объединенные общей программной оболочкой модули или блоки:

- словари и справочники;
- базы данных;
- подсистему ввода исходной информации;
- подсистему оценки и формирования выходных документов;
- системный блок.

Блок словарей и справочников содержит следующие структурные элементы:

- Справочник норм амортизационных отчислений (в полном объеме Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072);
- Справочник коэффициентов переоценки основных фондов Госкомстата РФ, содержащий полный объем опубликованной в реформенные годы официальной информации об индексах изменения стоимости основных фондов (по группам и видам) для определения их восстановительной стоимости;
- Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ);
- Общероссийский классификатор продукции (ОКП).

Блок баз данных системы содержит:

- базу прейскурантных цен на машины и оборудование, созданную на основе прейскурантов оптовых цен на машины и оборудование и номенклатурных каталогов. Она содержит основные реквизиты указанных прейскурантов — наименования групп и подгрупп продукции, конкретных изделий, их марок (типов), коды ОКП, значения технических характеристик и оптовые цены, как правило, введенные в действие с 1991 г. В настоящее время эта база содержит свыше 17 тысяч записей по маши-

нотехнической продукции всех отраслей гражданского машиностроения и продолжает представлять интерес для оценщиков;

— базу рыночных цен на машины и оборудование. Эта база создана и регулярно ведется (пополняется и обновляется) на основе прайс-листов периодически запрашиваемых фирм-поставщиков машин и оборудования, публикаций в средствах массовой информации. По состоянию на 01.01.2003 г. она содержит свыше 126 тысяч позиций и может пополняться пользователями. База сегментирована по странам и регионам (товарным рынкам) и групповой номенклатуре машин и оборудования внутри каждого регионального рынка. При этом под региональным рынком понимается множество изделий, агенты товаропроводящей сети которых расположены на территории данного региона;

— базу сводных индексов цен производителей машинотехнической продукции по отраслям машиностроения и отдельным видам товаров и товарных групп, которая создана и ведется на основе соответствующей информации Главного межрегионального центра Госкомстата Российской Федерации. Она содержит сводные индексы цен по отраслям гражданского машиностроения и более 280 видам товаров и товарных групп машинотехнической продукции за период с 1991–1992 гг. по настоящее время;

— базу индексов общей, промышленной и машиностроительной инфляции, содержащую индексы общей инфляции (сводные индексы потребительских цен и услуг), промышленной инфляции (сводные индексы цен производителей промышленной продукции) и инфляции в отраслях гражданского машиностроения, за период с 1991–1992 гг.;

— базу валютных курсов.

Технология работы со словарями, справочниками и базами данных системы обеспечена общепринятыми операциями по их созданию и ведению.

При помощи средств системного блока осуществляются операции импорта информации в систе-

му, настройки управляемых параметров системы, поиска информации и печати результатов расчета.

Важнейшей проблемой любых систем такого рода является полнота и точность поиска запрашиваемой информации, прежде всего информации о рыночных ценах на машины и оборудование. Успех в решении этой проблемы в значительной степени зависит от корректности описания машин и оборудования как в базе данных системы, так и в бухгалтерских файлах учета основных фондов, привлекаемых для целей оценки. Речь идет об однотипности описания таких реквизитов соответствующей информации, как наименование, марка (модель, тип), технические характеристики машин и оборудования. Вольность их описания приводит к тому, что порой невозможно не только сопоставить одно и то же оборудование, сравнивая объект оценки в бухгалтерском файле и его потенциальный аналог в базе данных системы, но и найти этот аналог. Многообразие видов машин и оборудования, на-

личие на рынке не только отечественного, но и импортного оборудования еще более усложняет эту задачу.

В целях поиска путей решения данной проблемы в настоящее время на примере электротехнического оборудования начаты работы по стандартизации его описания в системе "Appraismach" с помощью ведущейся в Информэлектробазы данных "Реестр электротехнических изделий". Эта работа потребует создания специальной технологии сопоставления описаний изделий и замены (уточнения или дополнения) одних описаний другими. Накопленный опыт будет постепенно распространяться и на другие классы оборудования. Здесь предполагается сотрудничество с Российским обществом оценщиков, проявляющим интерес к данной проблеме. В результате существенно возрастет качество информации, представленной в системе "Appraismach". Создаваемая технология может вызвать интерес не только оценочных фирм, но и

предприятий, заинтересованных в стандартизации описания информации о машинах и оборудовании в своих бухгалтерских системах.

В целях приближения баз данных системы к ее потенциальным пользователям и расширения их круга мы ищем новые формы представления информации. Одна из перспективных форм представления информации пользователям — ее продажа через интернет-магазины. В настоящее время ведутся переговоры о размещении баз данных системы "Appraismach" на Портале российских оценщиков <http://www.valuer.ru>, что позволит обращаться в систему за информацией 24 часа в сутки круглый год, независимо от местонахождения посетителя интернет-магазина. Мы надеемся, что это существенно расширит число пользователей системы, особенно за пределами Москвы.

*Институт промышленного
развития (Информэлектро)*

*Т.Ш. Айнуллина,
В.Б. Лиховид,
Э.Б. Саприцкий*

Компания "ФБК" основана в 1990 г. В настоящее время ФБК является одной из ведущих аудиторско-консультационных фирм в России, в которой работает около 360 человек. ФБК занимает ведущие позиции в рейтингах крупнейших аудиторских и консультационных компаний России (см. журналы "Профиль", "Эксперт").

Компания "ФБК" является членом Международной ассоциации РКФ — одной из самых крупных и известных в мире организаций в сфере деловых услуг.

Специалисты ФБК занимаются оценочной деятельностью с 1995 г. Компания осуществляет работы в области оценочной деятельности на основании лицензии № 000095 от 14 августа 2001 г., выданной Министерством имущественных отношений РФ сроком на три года. ООО "ФБК" аккредитовано в качестве организации, осуществляющей оценочную деятельность в следующих организациях и государственных органах:

- ☒ в Российском обществе оценщиков,
- ☒ при Министерстве имущественных отношений Российской Федерации и Российском фонде федерального имущества по предпродажной подготовке объектов приватизации,
- ☒ в РАО "ЕЭС России",
- ☒ в ОАО "Газпром",
- ☒ при СГУП по продаже имущества г. Москвы.

Компания "ФБК" имеет другие необходимые лицензии, включая лицензию ФСБ на право осуществления работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну. Риски аудиторской и оценочной деятельности компании "ФБК" застрахованы в ОСАО "Ингосстрах".

ФБК

☐ АУДИТ ☐ КОНСАЛТИНГ ☐ ПРАВО ☐

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ФБК

Конкурентным преимуществом компании ФБК на российском рынке аудита и консалтинга является комплексное обслуживание корпоративных клиентов, неизменно высокое качество, а также широкий спектр предоставляемых услуг:

- ☒ Аудит и бухгалтерский учет
- ☒ Налоговый учет
- ☒ Юридические услуги
- ☒ Управленческое и финансовое консультирование
- ☒ Оценка и управление активами
- ☒ Информационные технологии
- ☒ Стратегический анализ
- ☒ Экономико-правовая школа (ЭПШ ФБК)
- ☒ Издательская деятельность

Адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 44/1

тел: +7 (095) 737-5353 **факс:** +7 (095) 737-5347

E-mail: fbk@fbk.ru

НОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БИБЛИОТЕКУ РОО

Цены и ценообразование: Учебник для вузов. 3-е изд. / Под ред. В.Е. Есипова. СПб., 2003. 464 с.

Третье издание учебника, исправленное и дополненное, содержит систематизированный курс теории цены (микророзэкономика), составляющей основу экономического образования в странах с рыночной экономикой. Кроме того, в учебнике изложены методические вопросы формирования цен на основных товарных рынках, государственной политики в области ценообразования, а также ценовая политика и стратегия компаний.

Учебник предназначен для студентов, аспирантов и преподавателей высших учебных заведений, слушателей бизнес-школ и практических работников.

Бузова И.А., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Коммерческая оценка инвестиций / Под ред. В.Е. Есипова. СПб., 2003. 432 с. (Сер. "Учебники для вузов")

Учебник "Коммерческая оценка инвестиций" подготовлен коллективом авторов кафедры Ценообразования СПбГУ-ЭФ. Книга соответствует государственному образовательному стандарту по специальности "Логистика" (062200) и рабочей программе дисциплины федерального компонента цикла ОПД (ДС) ГОС ВПО. Основная задача данного курса — научить студентов решать конкретные задачи, возникающие в инвестиционной сфере: сравнение альтернативных инвестиционных проектов, оценка экономических последствий реализации отобранных проектов, подготовка заключений при проведении экспертиз обоснований инвестиций и бизнес-планов. Учебник иллюстрирован примерами из российской практики, содержит вопросы для самопроверки, учебно-деловые ситуации и задачи. Рекомендовано Научно-методическим советом Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов в качестве учебника для экономических специальностей.

Коростелева М.В. Методы анализа рынка капитала. СПб., 2003. 114 с. (Сер. "Краткий курс")

Учебное пособие призвано создать общее представление о математических методах, позволяющих проводить изучение рынков капитала, и принципиальных идеях, положенных в основу этих методов. Здесь рассматриваются вопросы, заслуживающие особого внимания в связи со своей важностью как в теоретических исследованиях, так и в практическом применении. Это — математические модели, позволяющие описывать и прогнозировать функционирование как отдельных финансовых активов, так и их совокупностей. Практически все рассматриваемые методы проиллюстрированы примерами



Закрытое акционерное общество "Международный центр оценки" (МЦО) учреждено в Москве ведущими экспертами, действительными членами Российского общества оценщиков, осуществляющими практическую деятельность в области оценки с 1991 года.

МЦО официальный консультант Министерства имущественных отношений РФ и Федерального фонда имущества РФ.

МЦО является членом Международной федерации профессиональных участников рынка недвижимости (FIABCI); членом Московской торгово-промышленной палаты.

МЦО аккредитован:

- при Федеральном долговом центре в качестве специализированной организации по оценке имущества должников;
- при Министерстве по чрезвычайным ситуациям РФ;
- при Российском фонде федерального имущества;
- при Министерстве имущественных отношений РФ;
- при Федеральной службе России по финансовому оздоровлению и банкротству.

Основные направления деятельности:

- оценка предприятий (бизнеса);
- оценка недвижимости;
- оценка машин и оборудования;
- оценка интеллектуальной собственности
- управленческий консалтинг;
- реструктурирование предприятий;
- бизнес-планирование.

Все работы, выполняемые Международным центром оценки, производятся в соответствии с Международными и Российскими стандартами оценки.

Лицензия Минимущества России №000002 от 06.08.2001г.

Телефоны: (095) 261-56-53, 261-91-10, 261-24-75, 263-01-00, 267-99-36 (ф)

E-mail: invacent@dol.ru

<http://www.valuation.ru>



Подари мне, любимый, букетик мимозы,
Расскажи о прилете из-за гор журавлей,
Пусть он капельки желтой наивной слезы
Заживят в сердце раны, как священный елей.

Пусть седая зима завершит свое дело,
И весна разбредется по лесам и полям.
Пусть березка сережки распустит несмело
И птенцы на березках затеют свой "гам".

МИЛАЯ И ВСЕГДА ЮНАЯ СЛАБАЯ ПОЛОВИНА СЛАВНОЙ ПЛЕЯДЫ ОЦЕНЩИКОВ!

Вы заметили, что снова наступила весна и вот-вот зажурчат ручьи? Поднимая глаза к ласковому теплому солнышку, вы видели на фоне невероятно голубого неба длинные стеклянные сосульки, которые плачут от ожидания еще более теплых дней?

Посмотрите вокруг взглядом не профессионала-оценщика, а наивной девочки, которая только что увидела и набухшие почки, и почерневший снег, и сильную половину человечества, неловко несущую то огромный букет роз, то маленький букетик подснежников, которые, несмотря ни на какие запреты экологов, будут подарены любимым женщинам в день 8 марта – первый весенний праздник года, к которому готовятся все: влюбленные юнцы и убеленные сединой, но всегда молодые сердцем поклонники женской красоты.

Сколько нежных и ласковых слов услышит в этот день каждая из нас! Мы всегда ждем их с замиранием сердца, потому что за ежедневной суетой и заботами забываем, что мы женщины, а не добытчицы, что хотелось бы, чтобы всегда было рядом сильное мужское плечо, а не плечо соратника по работе. Остановитесь на бегу, замедлите свой шаг, улыбнитесь первому (второму, третьему...) встреченному вами мужчине. Пусть он видит, что его цветы порадуют сердце не только его избраннице, но и ваше уже радуют.

С ПРАЗДНИКОМ, МИЛЫЕ! С ПРАЗДНИКОМ, ХОРОШИЕ!

*Исполнительная дирекция Российского общества оценщиков
и я, Боброва Н.П.*