РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ II (91)
2007

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков является членом IVSC членом FIABCI ассоциированным членом TEGoVA

В номере:

4 РОО присвоен статус СРО

5 Итоги и материалы XV Международной конференции РОО

50 Юридические и оценочные аспекты расчета компенсаций при изъятии земель

63 Международная конференция в Праге

Поздравляем!

12 июля 2007 г. Российское общество оценщиков получило свидетельство о внесении РОО в реестр саморегулируемых организаций. Таким образом, РОО стало первой общественной организацией, получившей статус саморегулируемой.

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
«9» июля 2007 г. за № 0003

Директор Федеральной регистрационной службы _____ С.В. Васильев
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)

Дорогие друзья, коллеги!

Поздравляю Вас со знаменательным событием — присвоением Российскому обществу оценщиков первой среди общественных организаций статуса саморегулируемой организации.

РОО – единственная общероссийская саморегулируемая организация оценщиков. Безусловно, это новый этап в деятельности РОО, в развитии профессии оценщика, российской оценки.

Вместе с вами мы провели огромную работу для становления саморегулирования оценочной деятельности в нашей стране и получения РОО статуса саморегулируемой организации: принимали участие в формировании нормативно-правовой базы, разработке стандартов и правил оценочной деятельности.

Сегодня у Российского общества оценщиков есть все условия для стабильного развития. На сегодняшний день зарегистрировано более 2000 заявок кандидатов для вступления в СРО РОО, более 1000 оценщиков оплатили взнос в компенсационный фонд. Заключено соглашение с ведущими страховыми компаниями: ОАО «Росно», ОАО «Страховой дом “ВСК”», ОСАО «Ингосстрах», ОАО «Росгосстрах».

Желаю всем успехов, благополучия, процветания!

Президент РОО
С.А. Табакова

Содержание

4 **Новости РОО**
РОО – в реестре СРО

5 **Главное**
XV международная конференция оценщиков

33 **Новости из регионов**

44 **Что? Где? Когда?**
Конференция оценщиков ЮФО России

Поволжская научно-практическая конференция

VI Конгресс оценщиков СНГ

46 **Есть мнение**
Анисимова Л. К. , Бятец С. А. Юридические и оценочные аспекты расчета компенсационных выплат при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд

48 **Занимательная история**

50 **Золотой диск – 2006**

52 **Словарь**

Новая книга

54 Список литературы

57 Список отделений

Уважаемые читатели!

9 июля 2007 года общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» получила статус саморегулируемой организации оценщиков. Безусловно, это важное событие как для оценщиков-членов РОО, так и для развития рынка оценочных услуг в России. На сегодняшний день в реестр СРО РОО внесено более 700 оценщиков. Судя по поступающим заявкам, численность СРО РОО уже к осени достигнет более 3000 кандидатов.

Переход к саморегулированию оценочной деятельности вызывал множество вопросов у оценщиков. В связи с этим очередная конференция РОО была посвящена проблемам развития оценочной деятельности в нашей стране, роли государственных органов, саморегулируемых организаций оценщиков, Национального Совета в условиях саморегулирования. В этом номере мы публикуем тезисы, стенограммы и презентации выступлений на XV международной конференции оценщиков, прошедшей 21 июня в Москве в Российской Академии государственной службы при Президенте РФ. Участники конференции получили исчерпывающую информацию, как говорится, «из первых уст» - представителей органов государственной власти, Минэкономразвития, Росрегистрации.

Для современного оценщика необходимы знания о работе, как на российском, так и на международном рынке оценки. Приглашаем вас принять участие в престижной международной конференции «Современные методы оценки стоимости нематериальных активов (НМА) и интеллектуальной собственности (ИС) и их место в оценке бизнеса», которая пройдет в Праге с 28 октября по 2 ноября этого года. По итогам конференции оценщики получат Свидетельство. Анкета-заявка для участия в мероприятии размещена на нашем сайте (www.valuer.ru).

Часто вы присылаете нам материалы, касающиеся оценочной деятельности, и самые интересные из них мы публикуем в рубрике «Есть мнение». На этот раз вашему вниманию предлагаем статью председателя Правления Краснодарского краевого отделения РОО Л. К. Анисимовой и юрисконсульта НОУ «Институт оценки и управления собственностью» С.А. Бятец «Юридические и оценочные аспекты расчета компенсационных выплат при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд»

Всегда рады видеть вас не только в качестве читателей, а и авторов наших изданий.

А. М. Степанов,
исполнительный директор РОО.

НОВОСТИ РОО

12 июля 2007 г. саморегулируемая организация оценщиков — Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» — получила выписку из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

С 16 июля Исполнительная дирекция РОО выдает свидетельства и выписки из Реестра членов саморегулируемой организации оценщиков РОО, позволяющие оценщикам осуществлять профессиональную деятельность в соответствии с последней редакцией Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

Для вступления в СРО РОО и включения в реестр СРО необходимо собрать пакет документов, информация о составе которого размещена на сайте РОО.

Мы поздравляем членов СРО РОО с получением нового статуса и приглашаем специалистов вступать в СРО РОО — ведущую общероссийскую саморегулируемую организацию оценщиков!

16–20 июня 2007 г. в рамках X Национального конгресса по недвижимости Российской гильдии риэлторов, который проходил в Санкт-Петербурге с 16 по 20 июня 2007 г., состоялись заседания секции «Оценочная деятельность на рынке недвижимости».

В работе секции приняли участие более 100 представителей оценочных сообществ, в том числе члены общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Руководителями секции были Н.А. Бухарин, председатель Санкт-Петербургского отделения РОО, и В.Н. Каминский, почетный член РГР и РОО, член Правления РОО.

На заседаниях секции рассматривались практические вопросы оценки различных объектов гражданских прав в условиях саморегулирования, организации работы оценочных кампаний и индивидуальных предпринимателей в соответствии с изменениями в законодательстве, ответственности оценщика за убытки, причиненные заказчику.

С докладами выступили В.Д. Петров (консалтинговая компания Russian Researh Group, Москва) — «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использование как основной этап при разработке концепции и оценке проект», Е.В. Погостнова (компания «МИЭЛЬ–недвижимость», Москва) — «Роль оценки при принятии инвестиционных решений». Н.А. Бухарин, председатель Санкт-Петербургского отделения РОО, посвятил свое выступление нормативно-правовому обеспечению оценочной деятельности в связи с переходом к саморегулированию.

В традиционном для конгресса РГР конкурсе «Лучшая оценочная компания – 2007» на этот раз участвовали 25 оценочных фирм. По сравнению с 2006 г. количество компаний-участников выросло вдвое. Номинантами конкурса стали: ООО «РМС-Оценка» (Санкт-Петербург), ООО «КО-ИНВЕСТ» (Москва), ЗАО «Российская оценка» (Москва), ООО «Компания «Бизнес Консалтинг» (Домодедово). Специальными дипломами награждены ООО «Сибирский оценщик» (Новосибирск), ООО «Территориальное агентство оценки» (Самара).

Лауреатом конкурса «Лучшая оценочная компания – 2007» признана компания ООО «КО-ИНВЕСТ», член НП «Партнерство РОО», генеральный директор — Березин Александр Семенович.

Совет РОО и Исполнительная дирекция РОО поздравляют лауреата престижного конкурса с заслуженной победой.

НОВОСТИ

13 июля 2007 г. Владимир Путин подписал Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности». Федеральный закон принят Государственной Думой 27 июня 2007 г. и одобрен Советом Федерации 6 июля 2007 г.

Данный закон направлен на внесение изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в целях приведения его в соответствие с Законом Российской Федерации «Об образовании» в части, касающейся признания утратившими силу положений о необходимости утверждения образовательных программ уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, поскольку эти программы утверждаются самими учебными заведениями.

Кроме того, Федеральным законом предусматривается продление срока действия лицензий на оценочную деятельность до 1 января 2008 г., а также перенесение срока создания Национального совета по оценочной деятельности с 1 июля 2007 г. на 1 июля 2008 г.

По информации www.kremlin.ru

Итоги XV Международной конференции оценщиков

21 июня состоялась XV Международная конференция оценщиков «Оценочная деятельность в условиях саморегулирования. Роль государственных органов, СРО, Национального совета».

Организаторами конференции выступили Национальный совет по оценочной деятельности в РФ, общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», некоммерческое партнерство «Партнерство Российского общества оценщиков», отделение «FIABCI–Россия», отделение «RICS–Россия», Международная организация «Совет объединений оценщиков СНГ».

Конференция собрала более 150 оценщиков и представителей различных учебных заведений и фирм, занимающихся оценочной деятельностью, из 40 регионов России.

Со вступительным словом выступила президент РОО С.А. Табакова. В работе конференции приняли участие И.Д. Грачев, председатель Национального совета по оценочной деятельности в РФ, Лучано Копальдо (Luciano Capaldo), председатель отделения «RICS–Европа», А.В. Попова, директор департамента корпоративного управления МЭРТ РФ, Р.В. Волкова, и.о. начальника управления по контролю за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих Федеральной регистрационной службы, Р.Н. Фролов, заместитель генерального директора Страхового Дома ВСК, Н.С. Закорюкина, начальник дирекции страхования профессиональных рисков Страхового Дома ВСК, И.Б. Липкин, заместитель президента Фонда поддержки законодательных инициатив, И.Л. Артеменков, член правления МКСО, FRICS, CCIM, FIABCI, ASA-C, председатель правления отделения «RICS–Россия», В.Ю. Рослов, председатель Комитета по оценочной деятельности Ассоциации российских банков.

В ходе конференции был рассмотрен ряд актуальных и важных вопросов, касающихся оценочной деятельности, среди которых особое внимание было уделено проблеме перехода к саморегулированию.

Участники мероприятия смогли обменяться мнениями о перспективах оценочной деятельности на тематических круглых столах, проводимых в рамках конференции. Круглые столы вели авторитетные эксперты в области оценочной деятельности М.П. Есин — «Скидки и премии при оценке пакетов акций», А.Ю. Ткачук — «Актуальные вопросы методологии оценки инвестиционных проектов».

Генеральным спонсором конференции выступила компания «Страховой Дом ВСК». Информационную поддержку в организации конференции оказали журнал «Имущественные отношения в РФ», журнал «Атлас страхования», ЭСМИ «Вестник оценщика APPRAISER.RU».

Ниже мы предлагаемы Вашему вниманию стенограммы и представленные тезисы выступлений.

***И.Д. Грачев*, председатель Национального Совета по оценочной деятельности в РФ**

РОЛЬ НАЦИОНАЛЬНОГО СОВЕТА В ПЕРИОД ПЕРЕХОДА К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

10 лет назад Государственной Думой РФ был принят внесенный мной на рассмотрение Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Принятие ФЗ «Об оценочной деятельности» позволило на законодательном уровне упорядочить правоотношения, возникающие между оценщиками и потребителями их услуг, обеспечило поступательное развитие рынка оценочных услуг. В ближайшей перспективе предполагается решение задачи по повышению оборота на рынке оценочных услуг до 10 млн долларов в год.

Существующий Национальный совет был создан по инициативе оценочного сообщества. Он действует на общественных началах, самостоятельно вырабатывает правила, которые носят рекомендательный характер. Национальным советом по оценочной деятельности за полтора года были заложены теоретические основы оценочной деятельности: разработаны стандарты, утверждена этика оценочной деятельности, установлены минимальные тарифы на услуги.

В настоящее время оценочное сообщество находится на стадии перехода от системы лицензирования к саморегулированию. Мнения оценщиков и чиновников по поводу того, как должен развиваться этот процесс, сильно различаются. Позиция Национального совета в этом процессе является очень важной, она должна максимально учитывать мнение оценщиков при согласовании с чиновниками тех или иных позиций. Предполагается, что Национальный совет будет работать как саморегулируемая система.

Новая редакция ФЗ «Об оценочной деятельности» существенно расширяет круг полномочий Национального совета. Появились возможности, позволяющие влиять на федеральную политику в области оценки, участвовать в обсуждении и рассмотрении проектов нормативных актов РФ, разрабатывать федеральные стандарты оценки, программы профессиональной переподготовки оценщиков, рассматривать образовательные программы и рекомендовать их к утверждению.

Одной из основных задач Национального совета является участие в процессе приведения законодательства РФ в соответствие с новой редакцией ФЗ «Об оценочной деятельности». Появились первые результаты такой работы — более ста нормативных актов уже не противоречат действующему законодательству в области оценки. Предстоит также работа по внесению изменений в Гражданский кодекс, таможенное законодательство и др. Отстаивать интересы оценочного сообщества — важная задача Национального совета.

Я считаю, что помимо разработки теоретических основ оценочной деятельности Национальный совет должен поддерживать и укреплять взаимодействие с международным оценочным сообществом. Национальный совет по оценочной деятельности должен располагать серьезными ресурсами для решения стоящих перед ним задач.

***А.В. Попова*, директор департамента корпоративного управления МЭРТ РФ**

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Ситуация, сложившаяся на сегодняшний день с профессией оценщика, важна не только для представителей данной профессии, но и для всего российского профессионального сообщества. На нас внимательно смотрят законодатели, которые осуществляют формирование системы регулирования в иных сферах профессиональной деятельности, схожих с профессией оценщика (аудиторы, арбитражные управляющие).

В настоящее время ответственность за осуществление оценочной деятельности переносится на профессионала, который будет высказывать профессиональное суждение. Подобные процессы происходят в сфере регулирования кадастровых инженеров, нотариусов, адвокатов и прочих специалистов. То, как закончится переход на саморегулирование в сфере оценочной деятельности, очень важно для представителей вышеназванных профессий.

Как вы знаете, год назад был принят Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в котором заложены основы такой системы регулирования. В течение года каждый оценщик мог выбрать саморегулируемую организацию оценщиков (СРО), в которой он будет состоять, членство в которой будет для него единственным и обязательным. Соответственно, это СРО будет предъявлять к оценщику требования, подчиняться которым он обязан, осуществлять надзор за выполнением этих требований и контроль за правильностью работы оценщика, а также применять к нему меры ответственности.

Сейчас этот переходный период заканчивается. Президентом Российской Федерации 15 июля 2007 г. подписан указ № 768, которым утвержден орган надзора за СРО оценщиков — Федеральная регистрационная служба. Росрегистрация имеет хороший опыт надзора за СРО в области арбитражных управляющих, который будет очень полезен для оперативного формирования реестра СРО. Мы будем работать вместе с Росрегистрацией и оценочным сообществом для того, чтобы максимально облегчить этот процесс, чтобы снять все возможные вопросы, устранить те «погрешности» и «шероховатости», которые неизбежны в процессе такого масштабного перехода.

Таким образом, первоочередная задача на этапе окончания переходного периода заключается в скорейшем формировании реестра СРО. Этому предшествовал достаточно большой период подготовки. Федеральным законом от № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлен ряд требований к СРО, в частности, обязательным является создание дисциплинарных комитетов, экспертных советов, формирование компенсационного фонда. Я надеюсь, что большинство СРО к окончанию переходного периода полностью соответствуют предъявляемым требованиям.

Поскольку Указ Президента Российской Федерации вышел за 15 дней до окончания переходного периода, мы понимаем, что это вызовет у профессиональных объединений оценщиков стремление в течение этих двух недель зарегистрироваться в качестве СРО. Чтобы снять это напряжение, Минэкономразвития России вместе с депутатами Государственной Думы Российской Федерации инициировали законопроект, который предусматривает продление переходного периода еще на полгода. Мы хотим, чтобы не было никакого ажиотажа, чтобы все происходило по плану и в нормальные сроки. Сейчас законопроект принят в первом чтении, в период этой сессии планируется его принятие во втором и третьем чтениях. Конечно, оценщикам нужно вступать в СРО, которые, в свою очередь, должны быть включены в реестр СРО, но не нужно форсировать это так, как если бы не было продления переходного периода.

Для тех, кто еще не вступил в СРО, будет проще сделать выбор, так как уже появится реестр СРО. Таким образом, выбирая из включенных в реестр СРО, оценщик будет уверен в том, что с такой организацией ничего не случится, и сможет спокойнее принять решение о выборе организации.

Важным для СРО является создание эффективных органов управления, т. е. необходимо, чтобы надстройка СРО не стала просто «чиновничьей» надстройкой, которая осуществляет только функции надзора. Чем больше связей между членами СРО и аппаратом управления, тем понятнее будет политика СРО. Немаловажно открытое публич-

ное функционирование дисциплинарных комитетов, формирование экспертных советов, в которые должны войти представители саморегулируемых организаций, потребители оценочных услуг, а также представители науки в сфере оценки, что позволит обеспечить грамотное и публичное осуществление экспертизы отчетов об оценке.

Необходимо отметить, что в рамках формирования системы экспертизы отчетов об оценке на СРО возлагается еще одна важная функция — проведение экспертизы в рамках осуществления функций государственного финансового контрольного органа (ГФКО). Так, с 1 июля 2007 г. происходит кардинальный пересмотр функций ГФКО. В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» привлечение ГФКО обязательно в случае, если доля государства составляет от 2 до 50 %. Акционерные общества, у которых доля государства свыше 50 %, могут осуществлять этот контроль с помощью своих советов директоров, в которых преобладают представители государства. Согласно новой редакции статьи 77 Федерального закона «Об акционерных обществах», в случае несоответствия отчета об оценке стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности ГФКО в течение 20 дней отправляет мотивированное заключение вместе с отчетом об оценке в СРО, где состоит оценщик. И только это СРО осуществляет экспертизу отчета об оценке. Таким образом, очень важно создавать действительно грамотные, профессиональные экспертные советы. От того, как СРО будут осуществлять эту функцию, зависит очень много, поскольку передача этой функции СРО говорит о большом доверии государства. СРО должны оправдать это доверие.

Нам также предстоит большая работа в рамках формирования методологии оценочной деятельности. Я уже говорила о том, что те стандарты, которые существуют сейчас, не соответствуют необходимым требованиям, т. е. сейчас методология в области оценочной деятельности фактически отсутствует. Может быть, за исключением стандартов оценки, разработанных СРО, которые гораздо подробнее и четче регламентируют процесс оценки.

Вместе с тем на федеральном уровне также необходима четкая, подробная методология, которая должна быть заложена в федеральных стандартах оценки. Такая работа уже начата и проводится с привлечением оценочного сообщества на базе Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (далее — Экспертный совет), который достаточно плодотворно работал в течение последних двух лет. Накоплен большой опыт работы. И сейчас, с учетом изменений в Положении об Экспертном совете (введена более четкая регламентация его работы и порядок формирования), он может выступать прообразом Национального совета — органа, который будет создан в течение года после формирования реестра СРО. Согласно внесенным изменениям в Экспертный совет МЭРТ входят 30 членов: 10 членов — представители СРО, 10 — потребители оценочных услуг; 10 — представители науки и эксперты.

Следует отметить, важную роль Экспертного совета при подготовке федеральных стандартов оценки. В настоящее время уже разработаны проекты трех базовых федеральных стандартов оценки первого уровня. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, российские федеральные стандарты оценки базируются на международных и учитывают все лучшее, что содержится и в европейских, и в американских, и в международных стандартах. Так, первый стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» устанавливает определения цены, стоимости, затрат. Кроме этого, в нем закреплено понятия подходов к оценке и дано описание основных этапов оценки.

Второй стандарт «Цель оценки и виды стоимости» содержит более четкое описание того, какие виды стоимости применяет оценщик, в нем описаны ситуации, в каких случаях следует применять тот или иной вид стоимости. Напомню вам, что сейчас у нас существует рыночная, ликвидационная, инвестиционная и кадастровая стоимость. Эти четыре вида стоимости закреплены во втором стандарте оценки. Мы сочли возможным исключить специальную стоимость, поскольку этот вид стоимости никогда широко не применялся и никогда четко не описывался.

Не менее важным является третий стандарт «Требования к отчету об оценке», в котором сформулированы и требования к достоверности, к объему, содержанию и оформлению отчета.

Мы очень много работали, в том числе с РОО и другими профессиональными объединениями оценщиков. Надеемся, наши стандарты будут восприняты оценщиками. С ними можно ознакомиться на сайте Минэкономразвития России. Утверждаться стандарты будут приказом Минэкономразвития России, который будет проходить регистрацию в Министерстве юстиции Российской Федерации. В настоящее время приказы по этим трем стандартам находятся на последнем этапе согласования в Минэкономразвития России.

Кроме того, предполагается подготовить специальный стандарт, в котором будут описаны требования к образованию оценщиков. Мы знаем, что в действующем в настоящее время законе об оценке допущена некоторая шероховатость — указано, что оценщик должен обучаться по программам, утвержденным неким уполномоченным органом. Эта ссылка будет удалена, потому что Министерство образования Российской Федерации нас подкорректировало: в функции уполномоченного органа не входит утверждение программам образования. Вместе с тем требования к образовательным программам должны где-то содержаться, поскольку основа профессионализма оценщика — хорошее профессиональное образование. Все вышесказанное указывает на то, что существует

необходимость в специальном стандарте — «Требования к образованию оценщиков». Я надеюсь, в ближайшее время мы этот стандарт подготовим.

Еще один стандарт, который мы относим к системе базовых стандартов, — стандарт, описывающий экспертизу отчетов об оценке. Сейчас существует приказ Минэкономразвития России, который регламентирует порядок проведения экспертизы, но только для одного случая — экспертизы отчетов об оценке акций, когда осуществляется процедура вытеснения миноритарных акционеров. Однако необходимо дать описание общих процедур экспертизы, а не только процедур, касающихся этого конкретного случая.

Второй уровень — система стандартов по видам объектов оценки: недвижимость, бизнес, машины и оборудование, интеллектуальная собственность, культурное наследие, массовая оценка.

Очень много изменений предстоит в связи с принятием закона «О кадастре объектов недвижимости» и изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которые будут регламентировать процедуру, связанную с кадастровой оценкой для целей налогообложения. Предполагается описать всю процедуру кадастровой оценки — начиная от получения оценщиком информации до апелляции и судебного урегулирования споров. Здесь есть своя специфика, потому что заказчиком является государство или субъект РФ, а потребителем — обычные люди, живущие в этих домах и квартирах, которые на основе этой стоимости будут платить налоги.

Это те глобальные задачи, которые нам предстоит решить.

***Р.В. Волкова*, и.о. начальника Управления по контролю за деятельностью СРО арбитражных управляющих Федеральной регистрационной службы**

ФУНКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ В СВЯЗИ С ПЕРЕХОДОМ К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Как известно, 15 июня 2007 года внесены изменения в Указ Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. № 1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы».

В связи с этим у Федеральной регистрационной службы появилась новая функция — ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков и надзор за их деятельностью. Федеральная регистрационная служба уже осуществляет контроль за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, поэтому в своем выступлении я остановлюсь на основных организационных вопросах пон новому для нас направлению, требующих уточнения.

С 15 июня 2007 г. организация оценщиков может подать документы на регистрацию в качестве саморегулируемой организации оценщиков в едином государственном реестре и в семидневный срок получить ответ.

Первая проблема по данной процедуре связана с комплектом документов, представляемых СРО. Какой документ следует считать основным по обучению лица в качестве оценщика? Чтобы не ущемлять права оценщиков, мы принимаем за основу при регистрации те документы об образовании, которые были необходимы для получения соответствующей лицензии. Нам обещали, что Минэкономразвития России направит нам соответствующее разъяснительное письмо, а также что Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации внесет изменения в статью 23 Закона об оценочной деятельности.

Следующий важный вопрос касается компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков. Согласно закону, компенсационный фонд должен быть размещен в управляющей компании или специализированном депозитарии. Проблема заключается в том, что организация приобретает статус СРО оценщиков только после регистрации в уполномоченном органе и получения выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков. Только после этого можно проводить конкурс и выбирать управляющую компанию и депозитарий.

Возникает вопрос — как Федеральная регистрационная служба зарегистрирует организацию оценщиков в реестре, если законодательно закреплен данный организационный механизм? В связи с этим Минэкономразвития России приняло решение, что на сегодняшний момент достаточно предоставить выписку из банка с расчетного счета организации оценщиков.

При ведении реестра оценщиков, также как и реестра арбитражных управляющих, нередко возникает вопрос об идентификации членов организаций оценщиков. Согласно Закону об оценочной деятельности, оценщик может быть членом только одной саморегулируемой организации. Однако на практике возникают недоразумения, связанные с дублированием, совпадением фамилий и инициалов членов СРО. В связи с этим Росрегистрацией было предложено Минэкономразвития России сделать так, чтобы оценщики прикладывали к документам копии паспортов. Минэкономразвития России, в свою очередь, предложило другой вариант — чтобы в заявлении оценщика были указаны его паспортные данные, год рождения и город проживания. В таком случае копия паспорта не нужна. Необходимо подчеркнуть, что мы гарантируем защиту персональной информации и на сегодняшний день готовы принимать заявления о включении в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

По вопросу о проверках саморегулируемых организаций оценщиков отмечу, что в соответствии с законодательством на Федеральную регистрационную службу возложена функция по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков. Однако как и в каком порядке будет осуществляться данная деятельность, не установлено. Этот вопрос еще будет решаться, а пока вся актуальная информация размещается на нашем сайте www.rosregistr.ru.

***Лучано Капальдо (L. Capaldo)*, председатель отделения «RICS–Европа»**

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ «КРАСНОЙ КНИГИ» RICS (презентация выступления)

Представление «Красной Книги» RICS

www.joinricsineurope.eu

Сведения о RICS

• Королевский институт поверенных экспертов (The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) был создан в 1868 г. и получил статус признания Королевской грамотой (Royal Charter) в 1881 г.
• Основные задачи:
- регулировать и развивать профессию
- поддерживать самые высокие образовательные и профессиональные стандарты;
- защищать заказчиков и потребителей услуг посредством жесткого Кодекса этики;
- обеспечивать беспристрастные консалтинговые услуги, анализ и руководство.

• Количество членов RICS по регионам мира (31.05.2007) – квалифицированные члены/стажеры/студенты:

RICS Membership numbers as at 31/05/07

	Qualified	Trainees	Students
UK/Ireland	74,881	12,365	22,499
Asia Pacific	5,377	863	3,004
Continental Europe	2,389	865	1,267
Americas	1,544	2	794
Oceania	1,503	120	3,415
Middle East/Africa	1,587	314	2,099
Total	87,281	14,529	32,978

RICS www.joinricsineurope.eu

Сведения о RICS

• Причины, по которым эксперты всего мира стремятся вступить в RICS:
- международные клиенты во всем мире хотят работать с дипломированными экспертами (стандарты/этика);
- специалисты хотят увеличить перспективы своего служебного роста и потенциал заработка и быть частью международной сети поверенных экспертов.
• RICS - Европа (Континентальная Европа) - наиболее быстро растущий регион мира, т.е. 51%-ный рост в числе квалифицированных членов в период между 1/8/04 и предположительным результатом на 31/07/07
• В Европе насчитывается 17 национальных ассоциаций («чаптеров»)
• Штаб-квартира «RICS - Континентальная Европа» размещается в Брюсселе, существуют национальные представительства во Франкфурте, Париже, Гааге, Милане, Будапеште, Копенгагене с 20 сотрудниками, обеспечивающими европейское членство.

RICS www.joinricsineurope.eu

Деятельность RICS в России

Текущая ситуация (31/5/07):
- В настоящее время деятельность RICS в России недостаточно развернута: 24 компетентных члена, 5 стажеров, 8 студентов, однако существуют планы увеличить активность в России.
- Председатель «RICS Россия»: Игорь Артеменков (FRICS)
- Три аккредитованных RICS образовательных программы:
  - **Москва:** Финансовая академия, «Финансы и кредит» со специализацией по оценке недвижимости (на базе дневного высшего образования), первые студенты получат дипломы в 2009 г.;
  - **Санкт-Петербург**: Санкт-Петербургский Государственный инженерно-экономический университет:
    - диплом специалиста в сфере недвижимого имущества (дневная магистерская программа), первые студенты получили высшее образование в 2006 г.;
    - диплом специалиста в сфере экономики и управления строительными организациями (дневная магистерская программа), первые студенты получили высшее образование в 2006 г.
  - **Курсы дистанционного обучения** (например, предоставляемые College of Estate Management (UK) — Колледжем управления имуществом, Великобритания).

RICS www.joinricsineurope.eu

Как вступить в RICS

• Как вступить в RICS:
- 'Routes to membership' (Пути к членству)
- 'Assessment of Professional Competence' (APC) (Оценивание профессиональной компетентности)
- 'тропы APC'
- 'Final Assessment' - 'Заключительное оценивание'

• Полная информация относительно вступления в RICS: www.joinricsineurope.eu

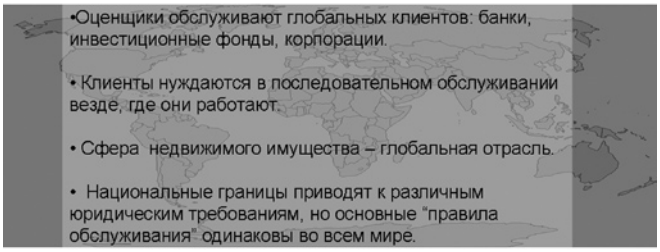
RICS www.joinricsineurope.eu

Глобальные стандарты оценки

Почему необходимы глобальные стандарты оценки?

RICS www.joinricsineurope.eu

Мировой рынок



- Оценщики обслуживают глобальных клиентов: банки, инвестиционные фонды, корпорации.
- Клиенты нуждаются в последовательном обслуживании везде, где они работают.
- Сфера недвижимого имущества – глобальная отрасль.
- Национальные границы приводят к различным юридическим требованиям, но основные "правила обслуживания" одинаковы во всем мире.

RICS www.joinricsineurope.eu

Усиливающаяся важность Оценки

- Эффективное измерение результатов использования является **необходимостью**.
- Инвесторы и акционеры требуют актуальной информации об их активах.
- Оценка лежит в основе:
  - инструментов (фондов) коллективного инвестирования в недвижимость – встречаются все чаще;
  - переоценки – в некоторых случаях теперь требуется ежеквартальная переоценка;
  - финансовой отчетности – изменяющаяся практика составления международной финансовой отчетности, ведомая революцией измерения по Справедливой стоимости (особенно в США);
  - банковского дел – секьюритизация долгов приводит к стремлению переоценивать портфели;
  - множества других сделок.

RICS www.joinricsineurope.eu

Признание и общественное доверие

- Роль общественного интереса очень существенна в оценочной деятельности.
- Чистые потоки капитала на европейских рынках недвижимого имущества составили 221 млрд евро (2005 г.)
- Большинство их подкрепляется результатами оценок.
- Огромные объемы вовлеченного публичного и частного капитала.
- Добротные стандарты должны формировать основу для общественного доверия.

RICS www.joinricsineurope.eu

RICS и оценка

- **В мире RICS представляет 35 000 профессионалов оценки, объединенных в 50 национальных организаций.**
- **RICS - ведущая марка качества в международной оценке: образование, стандарты, регулирование.**
- **Образование: строгие требования к вступлению в члены - 7 основных технических предметов и 10 выделенных деловых навыков требуют постоянного совершенствования в образовании на протяжении жизни.**
- **Регулирование: работа всех членов строго регулируется в соответствии со следующими стандартами RICS;**
- **Стандарты: "Красная Книга" – полностью соответствует требованиям Международных стандартов оценки.**

Стандарты постоянно обновляются, чтобы отразить возникающую новую практику; руководства по недавно возникшим методам оценки, глобальные правила поведения для членов; четкие правила вскоре станут мировыми.

RICS www.joinricsineurope.eu

Международные Стандарты Оценки

- МКСО был сформирован в 1981 г. двумя государствами. Теперь имеется вклад от 50 государств – членов.
- МСО устанавливает главные и общие определения и принципы оценочной практики, которые все более востребованы рынком.
- Очередное 8-е издание МСО 2007 будет выпущено в ближайшее время.
- Красная книга RICS отражает требования МСО.
- МКСО в настоящее время проходит период реструктуризации, которая позволит создать стандарты оценки для всех активов – как материальных(осязаемых), так и нематериальных (неосязаемых).

IVSC

RICS www.joinricsineurope.eu

Введение

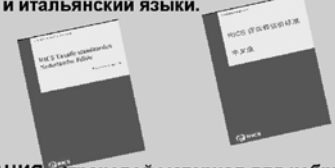
- Текущее издание относится к маю 2003. Новое издание будет завершено к **ноябрю 2007** г. (включая переводы на другие языки).
- Содержит мировые стандарты (части 1-3) и местные стандарты (части 4-5).
- Посвящены практическим стандартам, а не методологии оценки.
- Свободный онлайн-доступ для всех членов RICS.

www.rics.org/redbook, www.rics.org/redbook, www.rics.org/redbook

RICS www.joinricsineurope.eu

Общемировое развитие Красной КНИГИ RICS

ПЕРЕВОДЫ: Красная Книга в настоящее время доступна в режиме онлайн на китайском и датском языках. Скоро последуют переводы на французский, немецкий, русский, испанский и итальянский языки.



ЛОКАЛИЗАЦИЯ: Страновой материал для небританских стран будет добавляться в будущем. Это будет сделано в координации с разработчиками местных стандартов - везде, где это возможно.

RICS www.joinricsineurope.eu

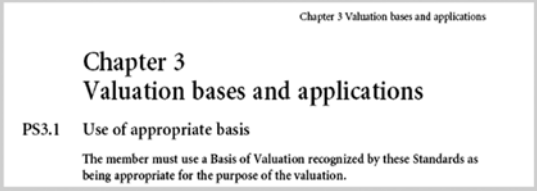
RICS Красная Книга - Структура

- **Часть 1 Статус и Применение**
- Часть 2 Глоссарий
- Часть 3 Положения о практике (Глобальные)
- Часть 4 Руководства (Глобальные)
- Часть 5 Положения о практике (Национальные)
- Часть 6 Руководства (Национальные)

RICS www.joinricsineurope.eu

Формат положений о практике - 1

Положения о практике ясно выделены как индивидуальные правила, например:



Chapter 3 Valuation bases and applications

Chapter 3
Valuation bases and applications

PS3.1 Use of appropriate basis

The member must use a Basis of Valuation recognized by these Standards as being appropriate for the purpose of the valuation.

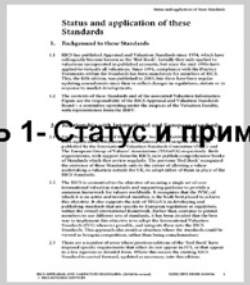
RICS www.joinricsineurope.eu

Формат Положений о практике - 2

- Каждое положение о практике сопровождается комментарием, который разъясняет применение правила.
- Положения о практике сгруппированы в главы так, чтобы связанные темы размещались вместе.
- Приложения - в конце каждой главы.

RICS www.joinricsineurope.eu

Представление Красной книги RICS



Status and application of these Standards

ЧАСТЬ 1- Статус и применение

RICS www.joinricsineurope.eu

Статус и применение

- Соответствие стандартам.
- Национальные положения о практике.
- Отступления.
- Взаимосвязь с правилами поведения.

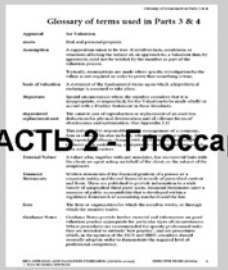
RICS www.joinricsineurope.eu

Статус и применение - отступления

- Оказание консультаций в ходе судебных разбирательств.
- Арбитраж и схожие споры.
- В течение переговоров.
- Внутренние оценки.
- Определенные посреднические или маклерские услуги.
- Схемы развития.
- Отдельно оцениваемые антикварные изделия и т.д.

RICS www.joinricsineurope.eu

Представление Красной книги RICS



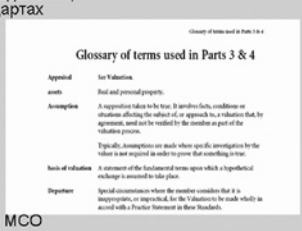
Glossary of terms used in Parts 3 & 4

ЧАСТЬ 2 - Глоссарий

RICS www.joinricsineurope.eu

Глоссарий

- Содержит только слова и определения, которые используются в стандартах RICS



Glossary of terms used in Parts 3 & 4

- Применяются определения МСО

RICS www.joinricsineurope.eu

Представление Красной книги RICS

ЧАСТЬ 3 - Глобальные положения о практике

RICS www.joinricsineurope.eu

Глобальные Положения о Практике

Шесть Глав Положений о Практике

- Квалификация Оценщика
- Условия найма
- Базы Оценки (стоимости)
- Проведение осмотров и Существенные условия
- Составление Отчетов

RICS www.joinricsineurope.eu

Глава 1- Квалификация Оценщика

- Все члены обязуются следовать Правилам Поведения
- Оценки, соответствующие стандартам, должны выполняться имеющим надлежащую квалификацию членом, который принимает за них ответственность…
- …и обладает опытом, знаниями, навыками И способностью действовать независимо и объективно.

RICS www.joinricsineurope.eu

Правила Поведения и Этики - 1

- Усилилась связь между Правилами и Красной Книгой (ПП-1)
- Комментарий по применению Правил к оценке
- Дополнительное руководство по Конфликтам Интересов

RICS www.joinricsineurope.eu

Правила Поведения и Этики - 2

Независимость, Честность и Объективность

Достигаются оценщиком:

- Поддерживающим конфиденциальность
- Избегающим злоупотребления своим положением

RICS www.joinricsineurope.eu

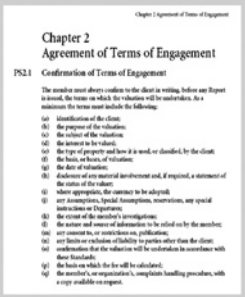
Правила Поведения и Этики -3

Другие Вопросы:

- Совмещение оценки с другими видами деятельности (избежание злоупотреблений)
- Обсуждение Оценки перед подготовкой Отчета
- Контроль

RICS www.joinricsineurope.eu

Глава 2 – Условия найма



Chapter 2
Agreement of Terms of Engagement

PS2.1 Confirmation of Terms of Engagement

PS 2.1

Содержит список вопросов, которые должны быть урегулированы в условиях найма

RICS www.joinricsineurope.eu

Глава 3 – Базы оценки

Все из них теперь признаны глобально:

- Рыночная стоимость.
- Рыночная арендная плата.
- Ценность и инвестиционная стоимость.
- Справедливая стоимость.

RICS www.joinricsineurope.eu

Базы оценки

Рыночная стоимость (3.2)

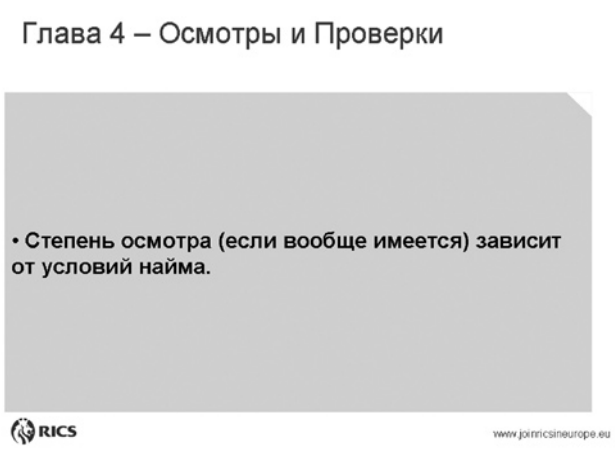
•Красная книга содержит Международное определение начиная с 1995 г.

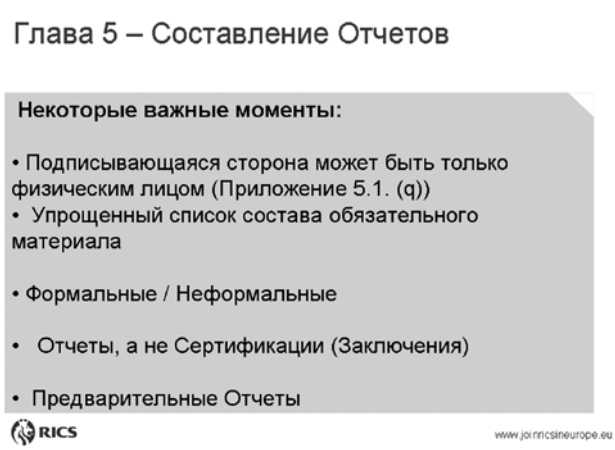
рыночная стоимость — market value

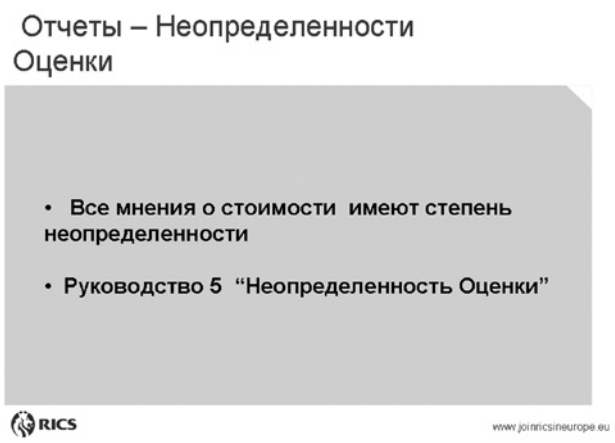
Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

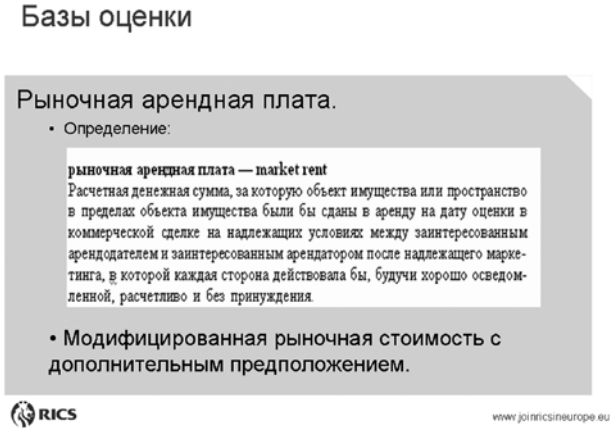
- АЗЗ - метод оценки, а не база или вид стоимости.

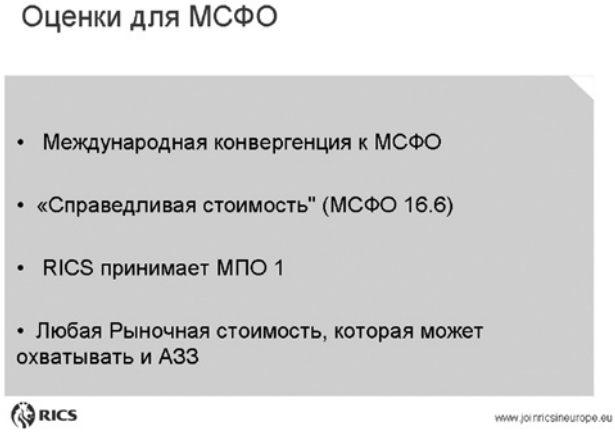
RICS www.joinricsineurope.eu











***М.А. Федотова*, президент СМАО**

О ПЕРСПЕКТИВАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

Первое, что должно нас поддерживать в переходный для оценочной деятельности период — объединение. Если мы будем выступать единым фронтом — мы добьемся того, чего хотим.

Я хочу сказать о законе «Об оценочной деятельности в РФ». Сейчас наша главная задача, ради решения которой мы вносим изменения в закон об оценке — развитие профессии оценщика, чтобы оценщики могли гордиться профессией. Для этого мы должны заслужить доверие государства, потребителей, иностранных коллег. Мы стараемся сделать все, что от нас зависит.

Кроме того, важно единым фронтом представлять нашу страну в международных организациях. Три саморегулируемые организации (СМАО, РОО, АРМО) сегодня представляют Россию в Международном комитете по стандартам оценки. В июне произошло знаменательное событие — состоялся первый выпуск

дипломированных специалистов по программе Королевского института чартерных серверов (RICS) в России. Примечательно, что руководители отделения «RICS–Европа» — президент и директор — сегодня присутствуют на конференции.

Методологические вопросы — это основа для формирования стандартов. Я считаю, что эти стандарты необходимо разрабатывать на заседаниях экспертных советов СРО. Следующий вопрос — экспертиза отчетов об оценке. И хотя в СРО работают экспертные советы, для нас очень хорошей школой оказалась работа в Комитете по оценке РАО ЕЭС, где представители различных СРО создали специальный экспертный совет. Опыт, безусловно, положительный, его можно использовать при формировании Национального совета по оценочной деятельности.

Я по природе человек объединяющий. В канун 15-летия оценки в России мне бы хотелось собрать оценщиков вместе и поговорить о том, как жить дальше. Думаю, нужно вырабатывать методические рекомендации, размещать информацию на сайтах.

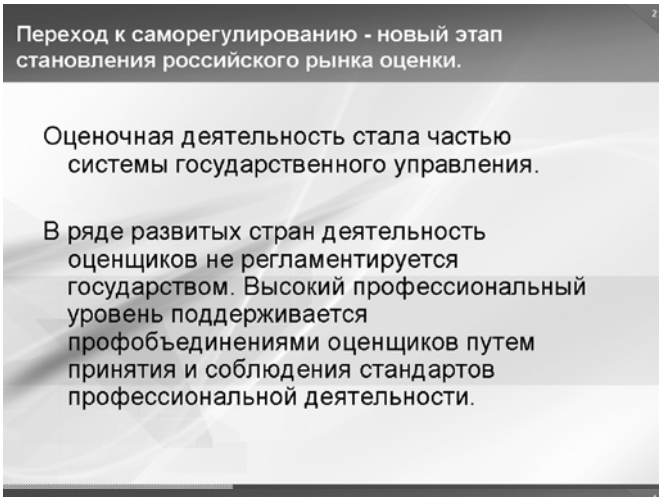
Важная задача на данном этапе — создание Национального совета по оценочной деятельности в соответствии с новыми требованиями законодательства. Мы можем помочь нынешнему Национальному совету подготовить базу для решения профессиональных задач (стандарты и требования к обучению, требования к отчетам, создание «третейского суда» для решения спорных вопросов между разными СРО, создание комиссии, объединяющей СРО в Национальном совете, аккредитация оценщиков по международным требованиям). Я обращаюсь к коллегам из отделения «RICS–Европа» с просьбой оказать содействие нашим оценщикам, чтобы мы могли и дальше работать на очень высоком уровне, согласно Международным стандартам и Стандартам RICS.

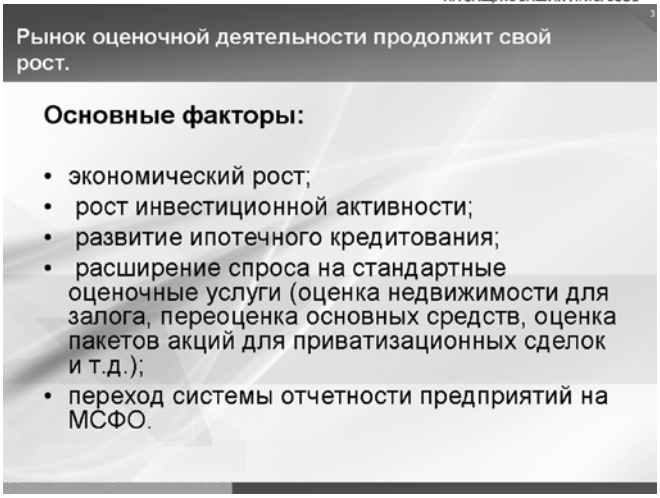
Я никогда не выходила из состава РОО, регулярно плачу взносы и глубоко убеждена, что наша сила в объединении. До тех пор, пока мы этого не поймем, наша профессия не займет достойного места на рынке услуг.

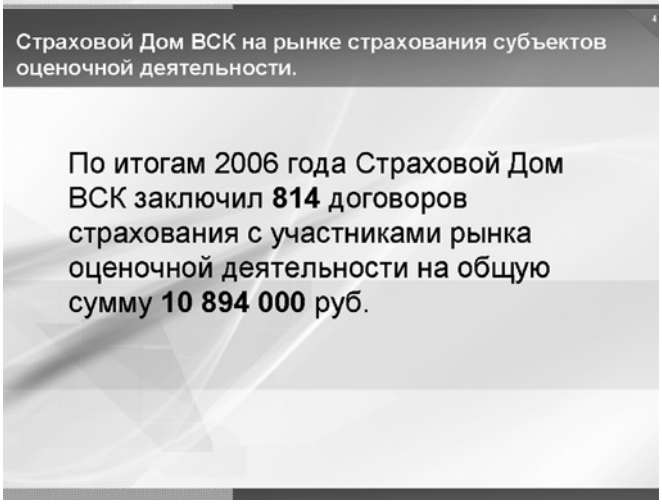
Этим летом начинается новый этап в жизни оценщиков. Мы встретимся в феврале-марте 2008 г., подведем первые итоги начального этапа саморегулирования и сделаем все для того, чтобы следующий этап развития оценки оказался успешнее, а российские оценщики стали умнее, грамотнее и богаче.

***Р.Н. Фролов*, заместитель ген. директора Страхового Дома ВСК**

ПЕРСПЕКТИВЫ ПАРТНЕРСТВА СТРАХОВЩИКОВ И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ УЧАСТНИКОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(презентация выступления)







Система регулирования оценочной деятельности

- **Государство.** Разрабатывает политику в области оценочной деятельности, определяет основные требования к оценщикам, устанавливает правовые основы деятельности СРО, осуществляет надзор за выполнением требований федерального законодательства.
- **Национальный совет по оценочной деятельности.** Участвует в разработке государственной политики в сфере оценочной деятельности, взаимодействует с международными организациями (Международным комитетом по стандартам оценки и др.)
- **СРО.** Осуществляют контроль соблюдения установленных норм и правил профессиональной деятельности.

Аспекты сотрудничества СРО оценщиков и страховщиков.

Сотрудничество страховщиков и СРО оценщиков должно строиться на системной, последовательной работе по исследованию природы рисков, сопутствующих оценочной деятельности и установлению стандартов страховой защиты.

СРО могут собрать статистику предъявления претензий своим членам со стороны клиентов и результаты рассмотрения указанных претензий.

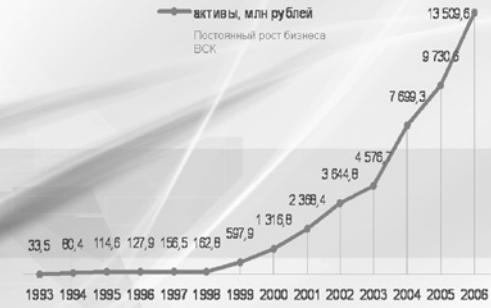
ВСК сегодня

Президент России В. Путин в 2002 г. и 2007 г. объявил благодарность коллективу компании за большой вклад в развитие страхового дела

Рейтинговым агентством «Эксперт РА» компании присвоен высший рейтинг надежности А++ «Высокий уровень надежности с позитивными перспективами»

Финансовые показатели (уставный капитал)

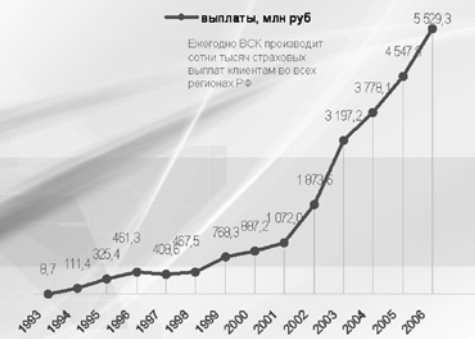
Финансовые показатели (активы)

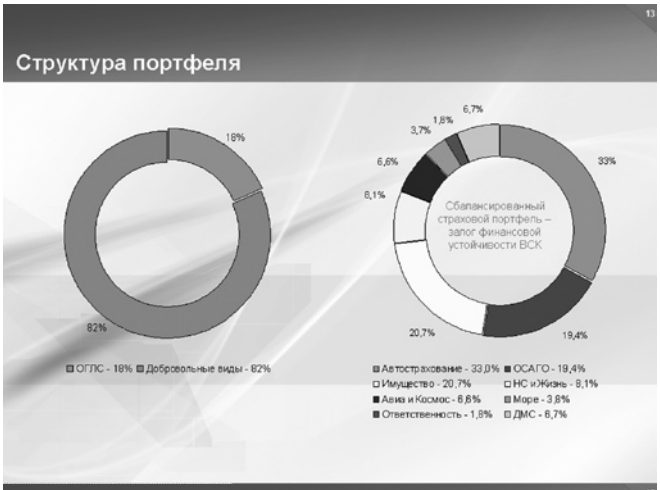


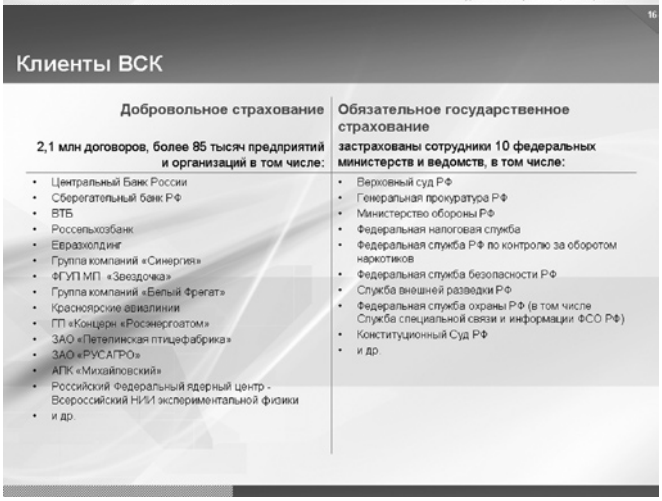
Финансовые показатели (страховые резервы)

Финансовые показатели (сбор премий)

Финансовые показатели (выплаты)







***Л.К. Анисимова*, член Совета РОО, Экспертного Совета РОО, председатель Правления Краснодарского краевого отделения РОО, директор НОУ «Институт оценки и управления собственностью» Кубанского государственного технологического университета, канд. экон. наук**

ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ КОМПЕНСАЦИОННЫХ ВЫПЛАТ ПРИ ИЗЪЯТИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

В соответствии с действующим законодательством, изъятие сельскохозяйственных земель для государственных и муниципальных нужд сопровождается возмещением убытков и потерь сельскохозяйственного производства. При этом **убытки** возмещаются в пользу хозяйствующего субъекта, у которого изымаются земли, а **потери сельскохозяйственного производства** в случае изъятия земель для нужд, не связанных с ведением сельхозпроизводства, возмещаются путем зачисления средств в соответствующие бюдже-

ты. Как убытки, так и потери возмещаются за счет средств лиц, которым предоставляются земельные участки в результате изъятия (потери сельскохозяйственного производства возникают как при бесплатном предоставлении в собственность, так и при предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование).

Под ***убытками*** (затратами) понимают расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Убытки, подлежащие возмещению в связи с изъятием земель для государственных или муниципальных нужд, подразделяются следующим образом:

1) реальные — прямые убытки (затраты, реальный ущерб, утрата, повреждение имущества), кроме упущенной выгоды;

2) косвенные — абстрактные (упущенная выгода; ущерб, причиненный нарушениями хозяйственных договоров (кроме упущенной выгоды), санкции в виде штрафов, пеней, неустоек).

Упущенная выгода (недополученные доходы) — это доходы, которые получило бы лицо при обычных условиях гражданского оборота, если бы изъятие земельного участка не осуществлялось. При этом под обычными условиями оборота следует понимать типичные для него (лица) условия функционирования, на которые не воздействуют непредвиденные обстоятельства либо обстоятельства, трактуемые в качестве непреодолимой силы.

Средства, предназначенные для возмещения **потерь сельскохозяйственного производства** при изъятии земель для несельскохозяйственных нужд, могут использоваться для освоения новых земель взамен изымаемых, повышения их плодородия, улучшения используемых сельскохозяйственных угодий и других подобных работ. Этот порядок принят в Российской Федерации в целом и направлен на восполнение площадей продуктивных угодий, предназначенных для возделывания сельскохозяйственных культур, урожай которых направляется на производство продуктов питания или служит сырьем для отдельных отраслей народного хозяйства. В условиях постоянного снижения пашнеобеспеченности каждого жителя нашей страны вопросы компенсации сельскохозяйственного производства находятся на особом контроле у государства.

В соответствии с действующим законодательством в области гражданского и земельного права, **пути возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства зависят от вида прав на изымаемые земли**. Так, существуют два следующих законных варианта компенсации:

1) изымаемые земли находятся в собственности;

2) изымаемые земли находятся в постоянном (бессрочном) пользовании.

Вариант 1. Согласно ст. 209 ГК РФ *«Содержание права собственности»*: «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ст. 280 ГК РФ *«Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд»*, «собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период».

В соответствии со ст. 281 ГК РФ «*Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд»*, во-первых, плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования по уплате выкупной цены за изымаемый участок. Во-вторых, при определении выкупной цены в нее включаются: а) рыночная стоимость земельного участка; б) рыночная стоимость находящегося на земельном участке недвижимого имущества; в) убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. В-третьих, по соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Вариант 2. Согласно п. 4 ст. 20 Земельного Кодекса РФ, «граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, ***не вправе*** распоряжаться

этими земельными участками». А в соответствии со ст. 21 Закона Краснодарского края от 05.11.2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском кране» (с изменениями от 2 и 23 июля, 26 ноября 2003 г., 22 июля 2004 г., 31 мая, 15 июля и 25 октября 2005 г., 27 февраля, 4 и 28 июля, 14 декабря 2006 г. и 12 марта 2007 г.), «приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется через 49 лет...». Иными словами, землепользователь, не являясь собственником земель, **получит компенсационные выплаты не в том объеме, который прописан выше для собственников земель.**

Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ дает следующий комментарий к ст. 279–282 ГК РФ.

«В связи с отсутствием у землепользователей права собственности на земельный участок, последние у них не выкупаются, т. е. им не возмещается стоимость изымаемых участков. Указанные лица имеют право требовать бесплатного предоставления в пользование им равноценных земельных участков. Кроме того, им должна быть возмещена стоимость принадлежащих на праве собственности зданий, строений и сооружений, расположенных на земельном участке, а также причиненных убытков, включая упущенную выгоду в полном объеме...

...При изъятии земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с ведением сельскохозяйственного производства, лицами, которым предоставляются земельные участки в результате изъятия, возмещаются потери сельскохозяйственного производства путем зачисления денежных средств в соответствующие местные бюджеты в порядке, предусмотренном ст. 58 Земельного Кодекса РФ и постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77 «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» (с изменениями от 27 декабря 1994 г., 27 ноября 1995 г., 1 июля 1996 г., 15 мая 1999 г., 7 мая 2003 г.)».

В соответствии с п. 9 Технических условий для расчета убытков и упущенной выгоды собственников земельных участков, владельцев, пользователей и арендаторов земли в связи с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд в Краснодарском крае, утвержденных заместителем главы администрации Краснодарского края по вопросам АПК 25.06.2004 г., «для сельскохозяйственных предприятий, у которых земли находятся в *собственности* (включая долевую) определяется выкупная цена земли, в которую включаются рыночная стоимость земельного участка с находящимся на нем недвижимым имуществом, а также убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду (ст. 281 ГК РФ)».

В соответствии с п. 8 этих же условий, «технические условия применяются *для расчета с землепользователями* и землевладельцами по убыткам, включая упущенную выгоду при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд в Краснодарском крае».

На основании изложенного выше можно сделать следующие выводы.

1. Определяющим фактором при установлении размера компенсируемых собственникам, землепользователям и землевладельцам убытков, связанных с изъятием земель для государственных нужд, является наличие прав у хозяйствующего субъекта на изымаемые земли. Самое главное — следует выявить, каково право собственности на эти земельные участки.

Определение ***права собственности на недвижимость*** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком — бессрочное, безвозмездно предоставленное право владения и пользования земельным участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении земельного участка в такое пользование.

Особенностями права постоянного (бессрочного) пользования как объекта оценки, определяющими меру ценности этого права, являются безвозмездность предоставления и бессрочность.

Безвозмездность означает бесплатное первичное предоставление.

Бессрочность означает отсутствие временных ограничений в пользовании, отсутствие установленных как в договоре аренды сроков землепользования.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком регулируется ст. 20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Право аренды земельных участков — это имущественное право, возникающее на основании должным образом составленного и зарегистрированного договора аренды (имущественного найма), по которому арендодатель обязуется предоставить земельный участок во временное платное владение и пользование.

В зависимости от того, на каком праве используются изымаемые земли, будет определен состав убытков, причиняемых изъятием, и их стоимость. То есть если, предположить, что лицо использует подлежащие изъятию для государственных нужд земли на праве собственности, то для расчета убытков и упущенной выгоды оценщик должен определять выкупную цену земли, в которую включаются рыночная стоимость земельного участка с находящимся на нем недвижимым имуществом, а также убытки, причи-

ненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

В отличие от собственников, арендаторам земельных участков при изъятии возмещается **рыночная стоимость права аренды земельного участка**, а также все остальные выплаты как для собственников земельных участков.

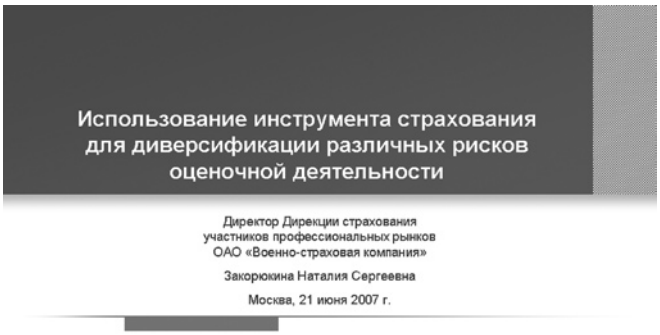
Если предположить, что лицо использует подлежащие изъятию для государственных нужд земли на праве постоянного (бессрочного) пользования, то для расчета убытков оценщик должен определять стоимость воспроизводства принадлежащих на праве собственности зданий, строений и сооружений, расположенных на земельном участке (если таковые имеются), а также стоимость причиненных убытков, связанных с прекращением сельскохозяйственного производства на изымаемых площадях, в частности, к расчету должны быть приняты прямые убытки, причиненные изъятием сельскохозяйственных угодий (пашни), используемой для выращивания овощных культур, а также упущенная выгода от их изъятия.

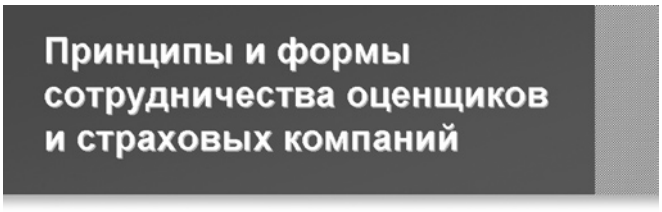
2. Расчет стоимости потерь сельскохозяйственного производства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. №77 «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» (с изменениями от 27 декабря 1994 г., 27 ноября 1995 г., 1 июля 1996 г., 15 мая 1999 г., 7 мая 2003 г.) осуществляется на стадии предварительного согласования места размещения объекта с уточнением при предоставлении земель.

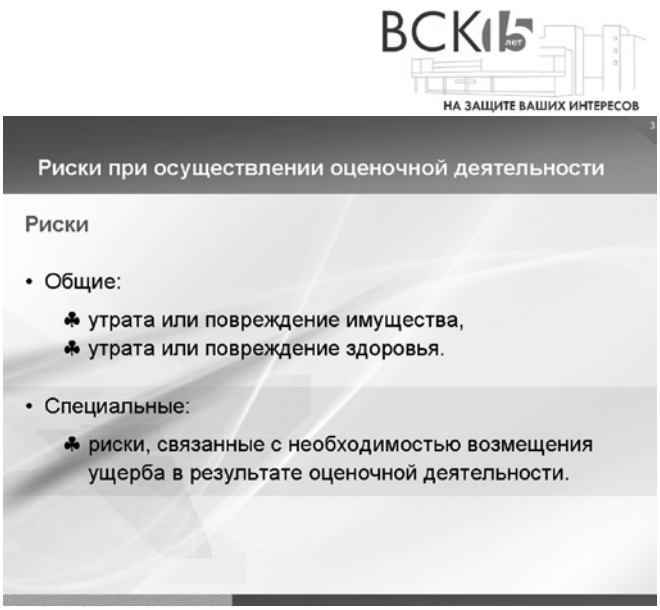
В соответствии с п. 3 ст. 58 Земельного кодекса РФ, «потери сельскохозяйственного производства возмещаются в случаях, если земельные участки **предоставляются** в постоянное (бессрочное) пользование или передаются в собственность **бесплатно**. В случаях **продажи** земельных участков или **передачи в аренду** потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы.

***Н.С. Закорюкина*, директор Дирекции страхования профессиональных рисков Страхового Дома ВСК**

ПЕРСПЕКТИВЫ ПАРТНЕРСТВА СТРАХОВЩИКОВ И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ — УЧАСТНИКОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (презентация выступления)







Оценщик - клиент страховой компании

1. Комплексная программа страхования имущества оценщика

1.1. Страхование личного домашнего имущества, строений.

1.2. Страхование автотранспортных средств от угона и ущерба.

1.3. Страхование электронного оборудования.

1.4. Ипотечное страхование.

Аспекты сотрудничества СРО оценщиков и страховщиков.

Сотрудничество страховщиков и СРО оценщиков должно строиться на системной, последовательной работе по исследованию природы рисков, сопутствующих оценочной деятельности и установлению стандартов страховой защиты.

СРО могут собрать статистику предъявления претензий своим членам со стороны клиентов и результаты рассмотрения указанных претензий.

Оценщик - клиент страховой компании

3. Программа личного страхования оценщика

3.1. Страхование от несчастных случаев.

3.2. Страхование жизни.

3.3. Страхование от тяжелых болезней.

3.4. Добровольное медицинское страхование.

3.5. Страхование ренты (дополнительной пенсии).

Оценочная фирма - клиент страховой компании

1. Комплексная программа страхования имущества

1.1. Страхование недвижимости, арендуемых помещений, находящегося в них имущества.

1.2. Страхование автотранспортных средств от угона и ущерба.

1.3. Страхование электронного оборудования.

1.4. Страхование от убытков, связанных с перерывом в производственной деятельности.

Оценочная фирма - клиент страховой компании

2. Программа страхования ответственности

2.1. Страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

2.2. Обязательное страхование автогражданской ответственности владельцев автотранспортных средств.

2.3. Страхование гражданской ответственности арендатора нежилого помещения.

Оценочная фирма - клиент страховой компании

3. Программа страхования персонала оценочной фирмы

3.1. Страховые продукты:

3.1.1. Страхование от несчастных случаев.

3.1.2. Страхование жизни.

3.1.3. Страхование от тяжелых болезней.

3.1.4. Добровольное медицинское страхование.

3.1.5. Страхование ренты (дополнительной пенсии).

Страховая компания – клиент оценщика

1. Оценка имущества на стадии заключения договора страхования.

2. Оценка размера причиненного ущерба при наступлении страхового события.

Оценщик – канал продаж страховых продуктов

Возможные полномочия оценщиков в рамках продаж продуктов страховой компании

1. Консультирование клиентов оценщика о страховых продуктах.

2. Направление клиента в офис страховой компании или «вызов» агента.

3. Заключение договоров страхования с клиентами на основании агентского договора, предусматривающего выплату комиссионного вознаграждения.

Страховая компания – канал продаж оценочных услуг

Возможные полномочия сотрудников страховой компании в рамках продаж услуг по оценке

1. Консультирование клиентов в офисах продаж страховой компании.
2. Направление клиентов в офис оценочной фирмы или «вызов» оценщика.

Оценщик – канал коммуникаций в целях формирования страховой компанией дополнительной клиентской базы

1. Размещение рекламы страховой компании и информации о страховых продуктах непосредственно в офисе оценочной фирмы.
2. Рассылка анкет страховой компании вместе с выписками по банковским счетам клиентов.
3. Плановое участие сотрудников страховой компании в конференциях, а также мероприятиях, проводимых оценочной фирмой или СРО по обучению оценщиков.
4. Участие директоров филиалов страховой компании в клиентских семинарах оценочных фирм.
5. Публикации статей и рекламных материалов о страховой компании во «внешних» и «внутренних» корпоративных журналах и газетах оценочных фирм – партнеров.
6. «Обмен баннерами» на сайтах (страницах сайтов) оценочных фирм и страховой компании.

Страховая компания – канал коммуникаций в целях формирования оценщиком дополнительной клиентской базы

1. Пакетирование предложений оценщика с целью распространения их менеджерами и страховыми агентами (консультации клиентов страховой компании), размещение информации в офисе страховой компании.
2. Публикации статей и рекламных материалов об оценочных фирмах и их партнерах во «внешнем» корпоративном журнале страховой компании.
3. «Обмен баннерами» на сайтах страховой компании и оценочных фирм – партнеров.

Страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

ВСК 15 лет
НА ЗАЩИТЕ ВАШИХ ИНТЕРЕСОВ

Условия страхования ответственности оценщика в ВСК

- Страхователи:
  - **физические лица, которые являются членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и осуществляют оценочную деятельность;**
  - **физические лица, планирующие вступление в члены саморегулируемой организации оценщиков и осуществление оценочной деятельности.**
- Объект страхования:
  - **имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам.**
- Страховой случай:
  - **факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.**

Условия страхования ответственности оценщика в ВСК

- Срок действия договора: **не менее одного года.**
- Срок предъявления претензий: **в течение срока действия договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.**
- Страховая сумма по договору страхования: **устанавливается в размере не менее 300 000 руб. Лимит ответственности на один страховой случай ниже 300 000 руб. установлен быть не может.**

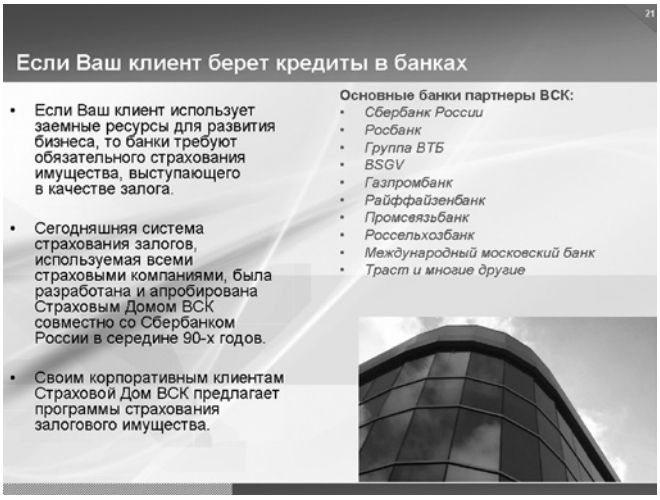
РОО
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "Партнерство РОО"

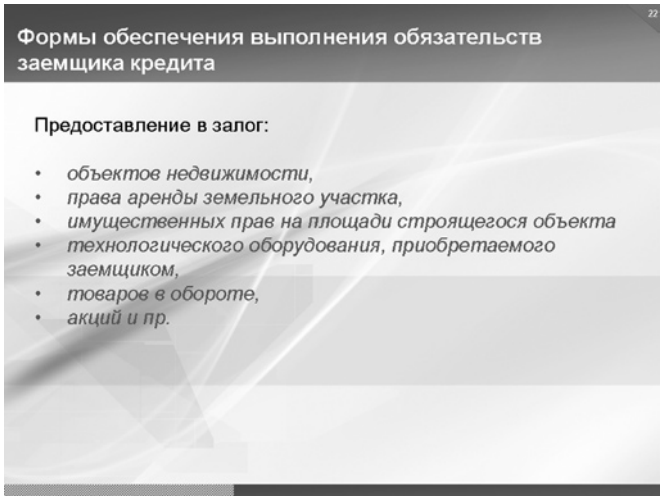
Нормативно-правовая база по страхованию ответственности оценщика

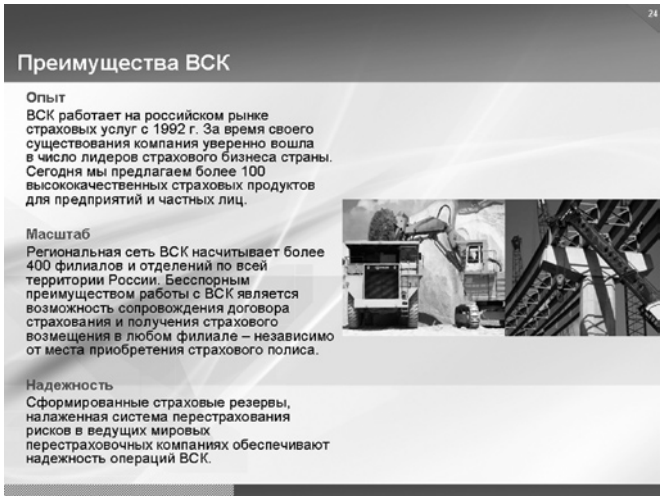
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2, гл. 48, 59);
- Федеральный закон от 27.11.1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации»;
- Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в редакции от 27.07.06 г.)

Страхование имущества, передаваемого в залог банку

ВСК 15 лет
НА ЗАЩИТЕ ВАШИХ ИНТЕРЕСОВ

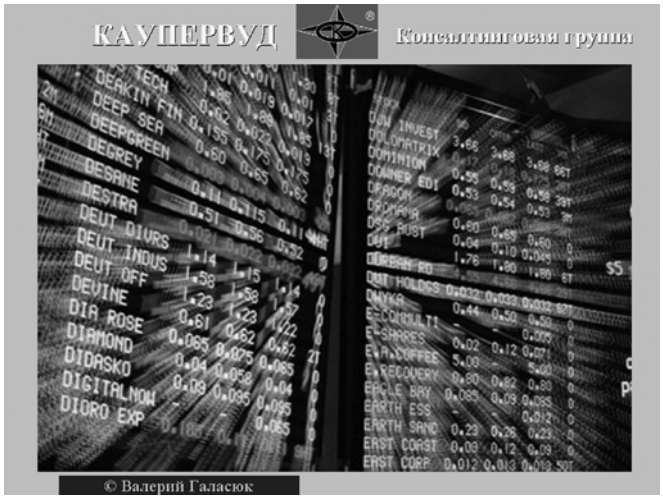






***Валерий Галасюк*, академик АЭН Украины, член совета УОО**

УЧЕТ ЭФФЕКТА «G-ГИПЕРБОЛИЗМА» ПРИ СРАВНЕНИИ ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ВЕЛИЧИН (презентация выступления)



КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Сравнение скалярных величин

Общеизвестно, что в математике, сравнивая две *скалярные* величины X и Y, выраженные действительными числами, отвечают на один из двух вопросов:

а) на сколько одно число больше другого;

б) во сколько раз одно число больше другого.

То есть, сравнение скалярных величин осуществляется либо при помощи операции вычитания: X – Y, либо при помощи операции деления: $\frac{X}{Y}$.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Обнаруженные факты

При определенном соотношении сравниваемых на числовой оси величин, критерий сравнения X-Y указывает на *незначительную степень неравенства* сравниваемых величин X и Y, а критерий сравнения $\frac{X}{Y}$ указывает на *значительную степень их неравенства*.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

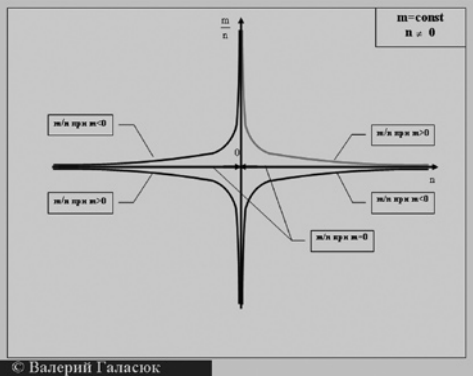
Проявление эффекта “G-гиперболизма”

При определенных условиях, вследствие действия эффекта «G-гиперболизма», разные способы численного сравнения двух величин фиксируют различную степень их неравенства.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Геометрическая интерпретация сущности «G-гиперболизма»



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Обнаруженные факты

При определенном соотношении сравниваемых на числовой оси величин, критерий сравнения X-Y указывает на *значительную степень неравенства* сравниваемых величин X и Y, а критерий сравнения $\frac{X}{Y}$ указывает на *незначительную степень их неравенства*.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Понятие эффекта «G-гиперболизма» («гиперболический эффект Галасюка»)

Эффект «G-гиперболизма» - это неидентичность оценок степени неравенства двух сравниваемых величин, осуществленных на основе двух исходных типов критериев сравнения X-Y и $\frac{X}{Y}$.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Случаи, когда проявляется эффект «G-гиперболизма»

Эффект «G-гиперболизма» проявляется всегда при исчислении отношения $\frac{X}{y}$ двух неравных между собой величин X и У.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

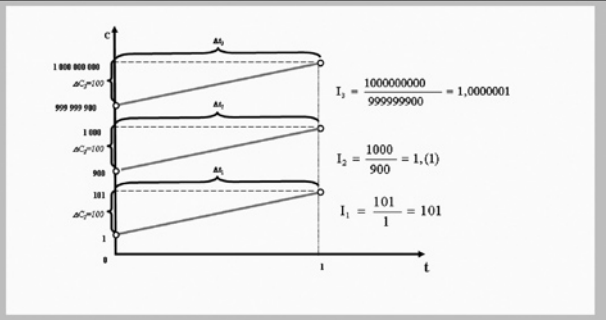
Обобщенные результаты анализа сравнения величин X и Y на основе двух исходных типов критериев сравнения ($X \neq 0$) и ($Y \neq 0$)

X	$\to\infty$	$\to 0$	$\to -\infty$	const		
Y	const			$\to\infty$	$\to 0$	$\to -\infty$
$\left\|\frac{X}{Y}\right\|$	$\to\infty$	$\to 0$	$\to\infty$	$\to 0$	$\to\infty$	$\to 0$
$\|X - Y\|$	$\to\infty$	$\to\|Y\|$	$\to\infty$	$\to\infty$	$\to\|X\|$	$\to\infty$

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Процессы, обладающие одинаковой скоростью роста



КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Показатели динамики доходов компаний "Nvidia" и "Wal-Mart Stores"

$$I_{Nvidia} = \frac{1370млн.дол.}{735млн.дол.} = 1,8639 > I_{Wal\text{-}MartStores} = \frac{191329млн.дол.}{165013млн.дол.} = 1,1595$$

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Показатели динамики ВВП Казахстана и США

$$I_{Казахстан} = \frac{23,91млрд.дол.}{21,6\ млрд.дол.} = 1,107 > I_{США} = \frac{9881млрд.дол.}{9340млрд.дол.} = 1,058$$

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

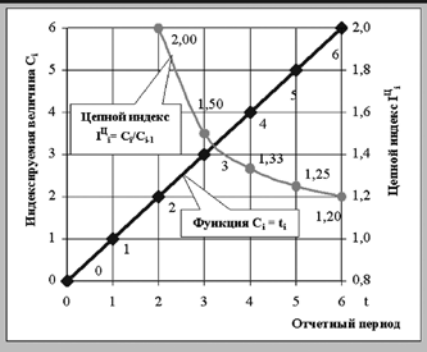
Практические последствия влияния эффекта «G-гиперболизма»

Использование для характеристики процессов и объектов, в том числе и экономических, лишь относительных показателей может существенно исказить их оценки.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Динамика значений цепного индекса роста при равномерном росте индексируемой величины



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

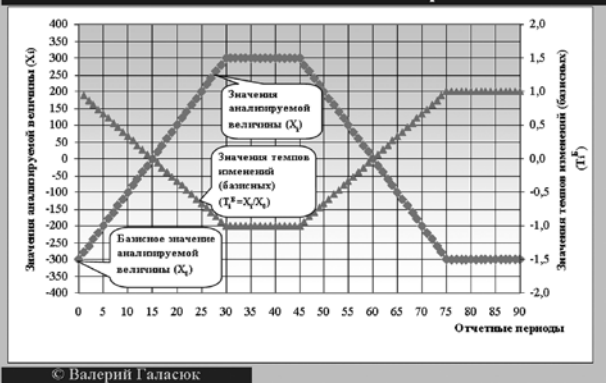
Неэквивалентность в оценке степени неравенства величин C_i и C_{i-1} при росте их значений

Номер отчетного периода	2	3	4	5	6
Значения величины C_i	2	3	4	5	6
Значения величины C_{i-1}	1	2	3	4	5
Степень неравенства величин C_i и C_{i-1}, оцененная при помощи формулы $\Delta C_i = C_i - C_{i-1}$	1	1	1	1	1
Степень неравенства величин C_i и C_{i-1}, оцененная при помощи формулы $I^{Б}_i = C_i/C_{i-1}$	2	1,5	1,33	1,25	1,2

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

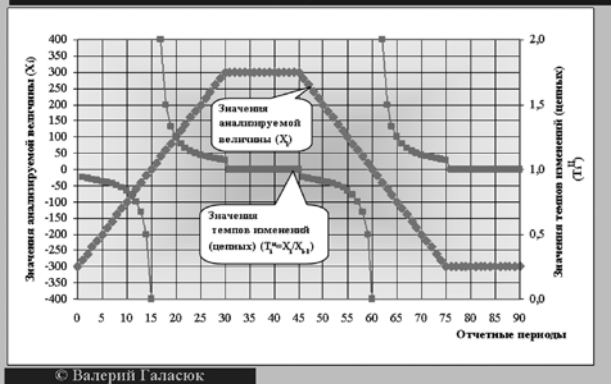
Процесс и отражение его динамики показателем базисных темпов роста



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Процесс и отражение его динамики показателем цепных темпов



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Определение «G-индикатора»

В наиболее общем и, соответственно, более правильном виде: «G-индикатор» - это частное от деления изменения одной величины на изменение другой величины в анализируемом интервале времени».

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Формула «G-индикатора»

$$G^I = \frac{X_i - X_{i-1}}{t_i - t_{i-1}}$$

где X_i, X_{i-1} – значения анализируемой величины X_i и X_{i-1} в соответствующие моменты времени t_i и t_{i-1};

t_{i-1}, t_i – моменты времени, соответствующие началу и окончанию анализируемого интервала времени.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Золотое правило экономики предприятия

$$100\% < T_c < T_r < T_p$$

где T_c - темп изменения совокупного капитала, авансированного в деятельность предприятия;

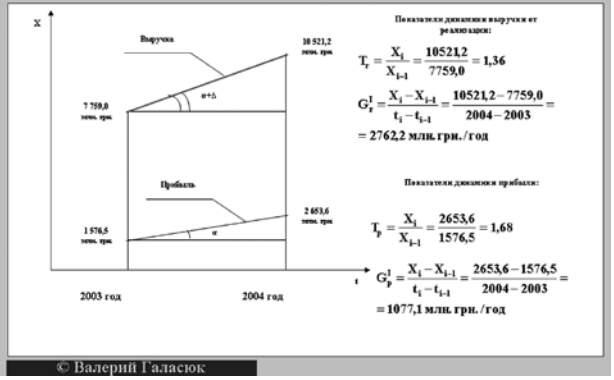
T_r - темп изменения объема реализации;

T_p - темп изменения прибыли.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Финансовые показатели деятельности ОАО «Криворожсталь» (ситуация I)



Показатели динамики выручки от реализации:

$$T_r = \frac{X_i}{X_{i-1}} = \frac{10521,2}{7759,0} = 1,36$$

$$G^I_r = \frac{X_i - X_{i-1}}{t_i - t_{i-1}} = \frac{10521,2 - 7759,0}{2004 - 2003} =$$

$$= 2762,2 \text{ млн. грн./год}$$

Показатели динамики прибыли:

$$T_p = \frac{X_i}{X_{i-1}} = \frac{2653,6}{1576,5} = 1,68$$

$$G^I_p = \frac{X_i - X_{i-1}}{t_i - t_{i-1}} = \frac{2653,6 - 1576,5}{2004 - 2003} =$$

$$= 1077,1 \text{ млн. грн. /год}$$

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

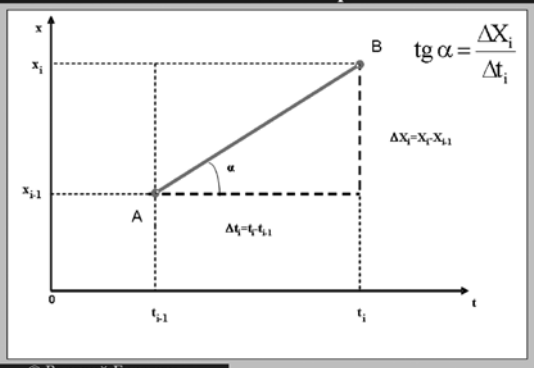
Определение «G-индикатора» (частный случай)

«G-индикатор» - это частное от деления изменения значения анализируемой величины на продолжительность интервала времени за который это изменение произошло.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

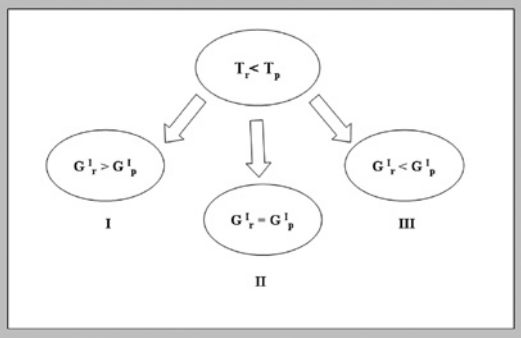
Геометрическая интерпретация сущности «G-индикатора»



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Возможные варианты соотношений «G-индикаторов» выручки от реализации (G^I_r) и прибыли (G^I_p) при выполнении условия $T_r < T_p$ «золотого правила экономики предприятий»



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Динамика развития компаний и ее отражение: неадекватное – показателями темпов роста и адекватное – «G-индикаторами»

Позиция	Название компании	Выручка от реализации, млн. грн.				Прибыль, млн. грн.				Соотношение	
		2003 г.	2004 г.	Темп роста, Tr	"G-индикатор", Gr	2003 г.	2004 г.	Темп роста, Tp	"G-индикатор", Gp	Темпов роста выручки и прибыли	"G-индикаторов" выручки и прибыли
1	ОАО "Укрнефть"	3918,4	5743,2	1,47	1824,8	1449,6	2231,7	1,54	782,1	Tr < Tp	Gr > Gp
2	ОАО "Электрометаллургический завод "Днепроспецсталь" им. А.Н. Кузьменко"	856,2	1942,5	2,27	1086,3	68,9	305,0	4,43	236,1		
3	ОАО "Азовмаш"	949,4	1111,3	1,17	161,9	16,4	22,1	1,34	5,6		
4	ГАО "Черноморнефтегаз"	596,4	669,8	1,12	73,4	102,2	161,9	1,59	59,8		
5	АСК "Укрморфлот"	312,0	429,3	1,38	117,3	40,0	69,6	1,74	29,6		
6	ЗАО "АлтекЭлектроСталь"	63,1	126,5	2,01	63,5	10,5	24,6	2,34	14,1		
7	ОАО "Запорожский сталепрокатный завод"	89,2	103,6	1,16	14,4	16,2	21,7	1,34	5,5		
8	ОАО "Центральная обогатительная фабрика "Профинтерн"	19,0	23,0	1,21	4,0	3,0	4,1	1,37	1,1		
9	ОАО "Авиакомпания Луганские авиалинии"	5,4	9,3	1,73	3,9	0,1	0,5	4,19	0,4		
10	ОАО "Финансовая компания "Укрнефтегаз"	3,1	3,8	1,23	0,7	0,6	1,0	1,64	0,4		

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Ренкинг КУА по приросту активов на основе традиционного показателя прироста

КУА за приростом активів ІСІ (окрім венчурних) в управлінні, грн.

Ранг (за приростом)	Компанія з управління активами	На кінець І кварталу 2006 р.	На початок І кварталу 2006 р.	Приріст, %
1	ВАТ "КУА "Росан-Капітал"	3949350,24	1481015,96	166,66
2	ТОВ КУА "СЕМ"	1745709,15	1065137,24	63,90
3	ЗАТ КУА "Академія Інвестментс"	97352261,85	64404518,86	51,16
4	ТОВ "КУА "ІСФП Менеджмент"	25367827,29	18559478,46	36,68
5	ЗАТ КУА "Амадеус"	9501575,24	7375346,99	28,83
6	ТОВ КУА АПФ "Парекс Ассет Менеджмент Україна"	7722405,28	6089471,18	26,82
7	ТОВ "Управляюча компанія "Сократ"	15950834,64	12715927,41	25,44
8	ВАТ "КІНТО"	205565327,07	170817650,23	20,34
9	ВАТ "Автоальянс-XXI сторіччя"	3084268,77	2923924,88	5,48
10	ТОВ "КУА "Капітал Груп"	435017,28	417791,79	4,12
11	ЗАТ "КУА "ІНЕКО-Інвест"	4022107,00	3931110,91	2,31
12	КУА "Оптіма-Капітал"	2602541,43	2551856,48	1,99
13	ТОВ "Укрсоц-Капітал"	114297342,96	112846016,26	1,29
14	ЗАТ "УкрСиб Ессет Менеджмент"	26821109,24	26539384,79	1,06
15	ЗАТ "Карпати-Інвест"	553325,16	550611,18	0,49
16	АТ ІК "Енерго-Інвест"	864153,04	860888,40	0,38
17	ЗАТ "КУА АПФ "Бробізнесінвест"	154654,70	154563,65	0,06
18	ІК ЗАТ "Галицькі Інвестиції"	1422197,28	1422476,83	-0,02
19	ТОВ "КУА "Укрінвор"	4360157,75	4373966,80	-0,32
20	ТОВ "КУА "Укрнком"	1381054,62	1400702,95	-1,40
21	ВАТ "Прінком"	537059,23	545917,43	-1,62
22	ВАТ "ВІНКО"	6468243,93	7781522,26	-16,88
23	ТОВ "КУА "Арт-Капітал Менеджмент"	1298806,26	х	х
24	ТОВ "КУА "АОЛА"	-	х	х
25	КУА "НІКойл-Україна"	-	х	х

х-немає даних для порівняння

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Ренкинг КУА по приросту активов на основе традиционного показателя «G-индикатора»

КУА за значенням „G-індикатора" активів ІСІ (окрім венчурних) в управлінні, грн.

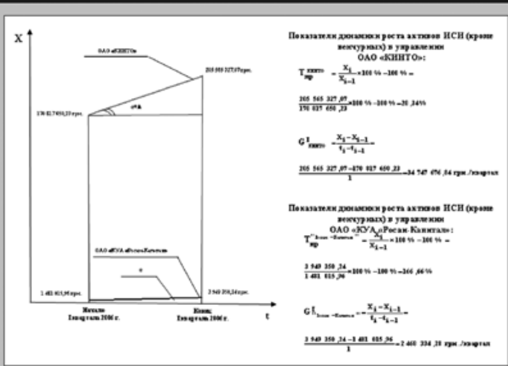
Ранг (за значенням "G-індикатора")	Компанія з управління активами	На кінець І кварталу 2006 р.	На початок І кварталу 2006 р.	"G-індикатор", грн./квартал
1	ВАТ "КІНТО"	205565327,07	170817650,23	34747676,84
2	ЗАТ КУА "Академія Інвестментс"	97352261,85	64404518,86	32947742,99
3	ТОВ "КУА "ІСФП Менеджмент"	25367827,29	18559478,46	6808348,83
4	ТОВ "Управляюча компанія "Сократ"	15950834,64	12715927,41	3234907,23
5	ВАТ "КУА "Росан-Капітал"	3949350,24	1481015,96	2468334,28
6	ЗАТ КУА "Амадеус"	9501575,24	7375346,99	2126228,25
7	ТОВ КУА АПФ "Парекс Ассет Менеджмент Україна"	7722405,28	6089471,18	1632934,10
8	ТОВ "Укрсоц-Капітал"	114297342,96	112846016,26	1451326,70
9	ТОВ КУА "СЕМ"	1745709,15	1065137,24	680571,91
10	ЗАТ "УкрСиб Ессет Менеджмент"	26821109,24	26539384,79	281724,45
11	ВАТ "Автоальянс-XXI сторіччя"	3084268,77	2923924,88	160343,89
12	ЗАТ "КУА "ІНЕКО-Інвест"	4022107,00	3931110,91	90996,09
13	КУА "Оптіма-Капітал"	2602541,43	2551856,48	50684,95
14	ТОВ "КУА "Капітал Груп"	435017,28	417791,79	17225,49
15	АТ ІК "Енерго-Інвест"	864153,04	860888,40	3264,64
16	ЗАТ "Карпати-Інвест"	553325,16	550611,18	2713,98
17	ЗАТ "КУА АПФ "Бробізнесінвест"	154654,70	154563,65	91,05
18	ІК ЗАТ "Галицькі Інвестиції"	1422197,28	1422476,83	-279,55
19	ВАТ "Прінком"	537059,23	545917,43	-8858,20
20	ТОВ "КУА "Укрінвор"	4360157,75	4373966,80	-13809,05
21	ТОВ "КУА "Укрнком"	1381054,62	1400702,95	-19648,33
22	ВАТ "ВІНКО"	6468243,93	7781522,26	-1313278,33
23	ТОВ "КУА "Арт-Капітал Менеджмент"	1298806,26	х	х
24	ТОВ "КУА "АОЛА"	-	х	х
25	КУА "НІКойл-Україна"	-	х	х

х-немає даних для порівняння

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Прирост активов ИСИ (кроме венчурных) в управлении



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Одобрение результатов исследований эффекта «G-гиперболизма»

Результаты исследований эффекта «G-гиперболизма» были одобрены участниками Всеукраинской научно-практической конференции «Инвестиционные и инновационные процессы в промышленности» (г. Днепропетровск, 23-24 ноября 2006 г.)

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Из резолюции международной научно-практической конференции «Информационные технологии в учете и аудите. Аудит информационных технологий» (г. Харьков, 24-25 ноября 2006 г.)

«Рекомендуем органам государственной власти и специалистам при расчете экономических показателей, исчисляемых как отношение двух величин, учитывать эффект «G-гиперболизма». В частности, при сравнении динамики развития различных процессов рекомендуем использовать не показатели темпов роста (цепных и базисных), а «G-индикатор».

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Рекомендации УОФА

Украинское общество финансовых аналитиков рекомендовало Украинской ассоциации инвестиционного бизнеса (УАИБ) «при расчете экономических показателей, которые определяются как отношение двух величин, учитывать эффект «G-гиперболизма». Также УОФА рекомендовало УАИБ при формировании ренкингов, в той их части, которая отражает динамику развития компаний, «использовать в качестве основы не показатель «прироста», а «G-индикатор», который более адекватно отражает реальную динамику экономических процессов».

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Относительные величины в экономике

В экономической теории и практике специалисты пользуются абсолютными и относительными величинами.

Каждая относительная величина, как известно, представляет собой отношение двух величин. При этом знаменатели относительных величин называют базой сравнения, а числители – сравниваемой величиной.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Важное обстоятельство

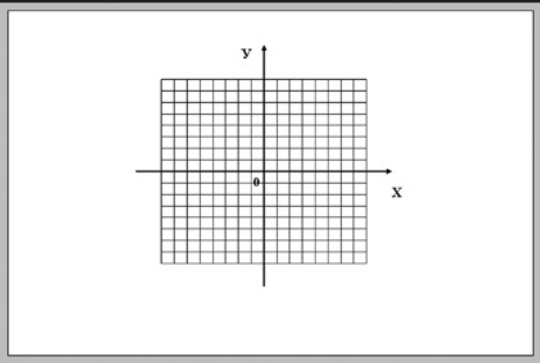
Любая относительная величина является не *одномерным*, а *двумерным* измерителем.

При сравнении относительных величин мы, по сути, решаем задачу сравнения *двумерных* объектов на плоскости.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

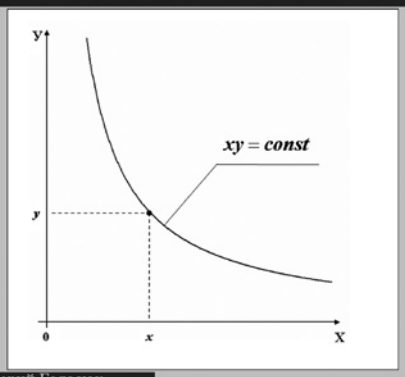
Координатная сетка прямоугольной системы координат



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

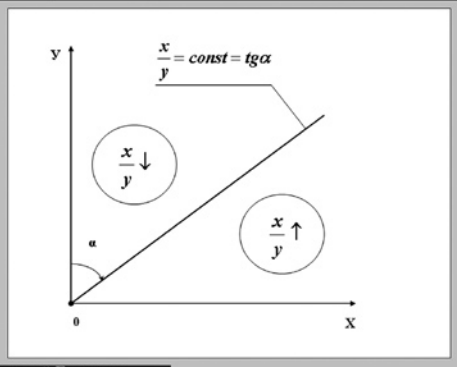
Гипербола: xy= const



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

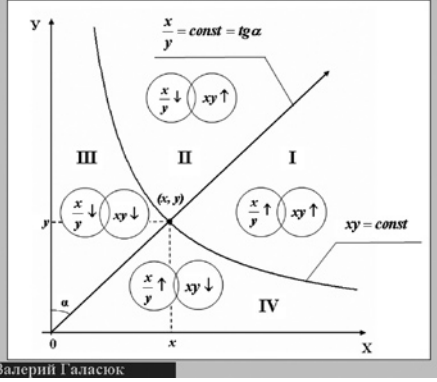
Геометрическая интерпретация изменения относительных показателей x/y с положительными числителями и знаменателями



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

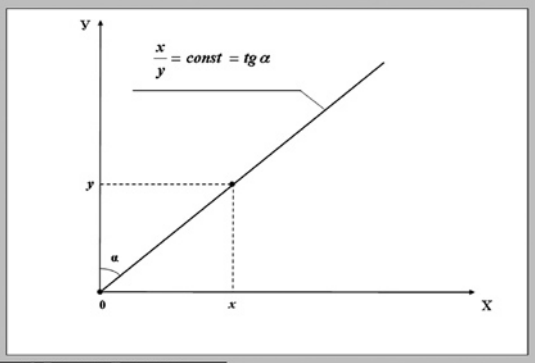
Четыре квадранта, образуемые лучем (xy= const) и гиперболой (x/y= const) в первом квадранте прямоугольной системы координат



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

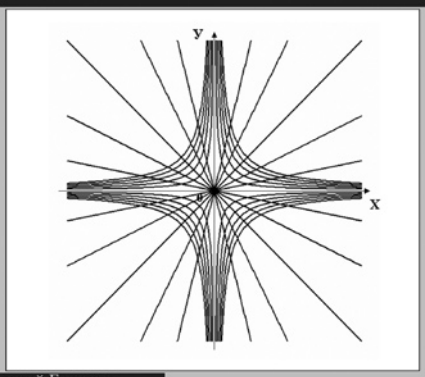
Луч, для которого выполняется условие x/y= const



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

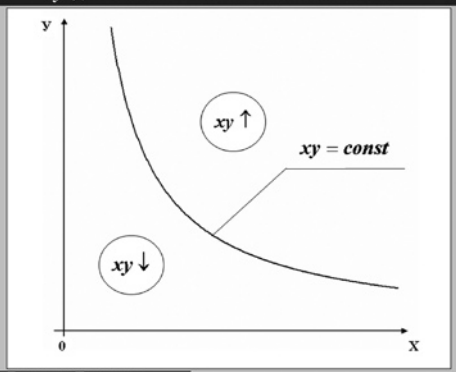
«Координатная сетка Галасюка»



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

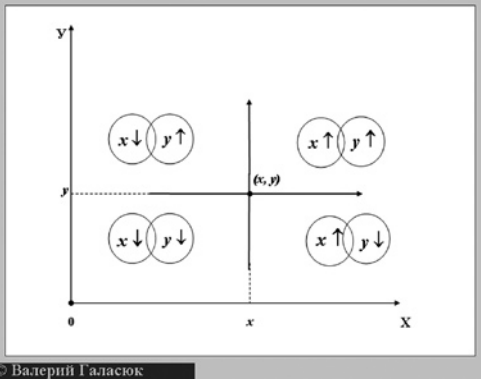
Геометрическая интерпретация изменения произведения xy для положительных сомножителей



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

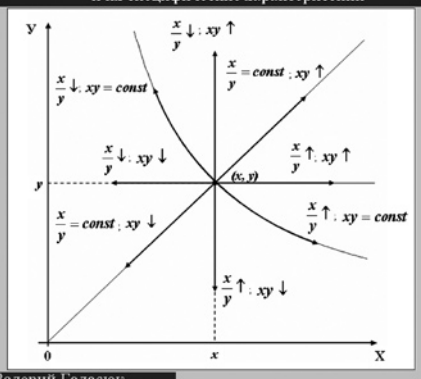
Четыре квадранта, образуемые двумя линиями: x = const и y = const в первом квадранте прямоугольной системы координат



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

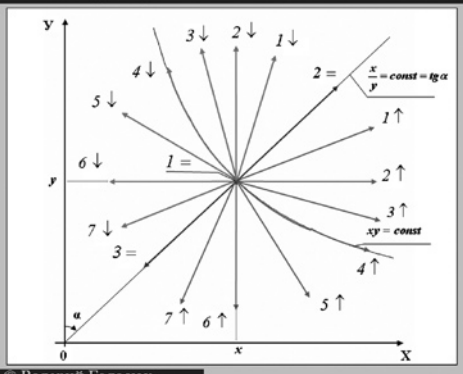
Восемь базовых направлений изменений в «координатной сетке Галасюка» для первого квадранта прямоугольной системы координат и их специфические характеристики



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Четырнадцать вариантов изменения значений относительных показателей и три варианта обеспечения неизменности их значений



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Семнадцать вариантов управления относительными показателями с положительными числителями и знаменателями («Таблица Галасюка для первого квадранта»)

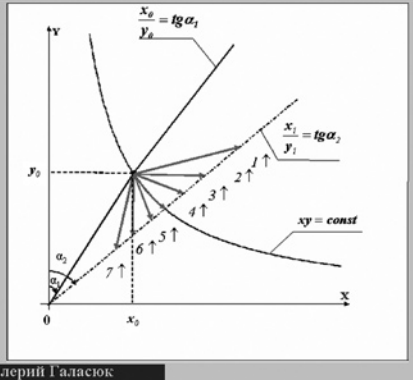
Продолжение Таблицы 1

0	1	2	3	4	5
8	1↓	x/y↓	x↑	y↑	xy↑
9	2↓	x/y↓	x=const	y↑	xy↑
10	3↓	x/y↓	x↓	y↑	xy↑
11	4↓	x/y↓	x↓	y↑	xy=const
12	5↓	x/y↓	x↓	к↑	xy↓
13	6↓	x/y↓	x↓	y=const	xy↓
14	7↓	x/y↓	x↓	y↓	xy↓
15	1=	x/y=const	x=const	y=const	xy=const
16	2=	x/y=const	x↑	y↑	xy↑
17	3=	x/y=const	x↓	y ↓	xy↓

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

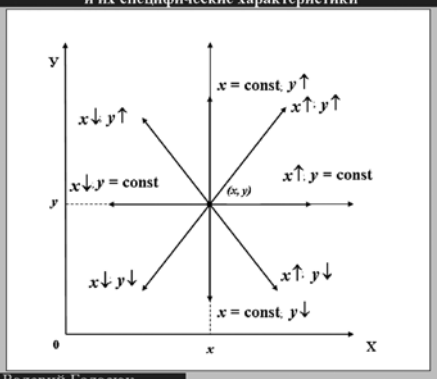
Семь вариантов роста численных значений относительных показателей с положительными числителями и знаменателями



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Восемь базовых направлений изменений в первом квадранте координатной сетки прямоугольной системы координат и их специфические характеристики



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Семнадцать вариантов управления относительными показателями с положительными числителями и знаменателями («Таблица Галасюка для первого квадранта»)

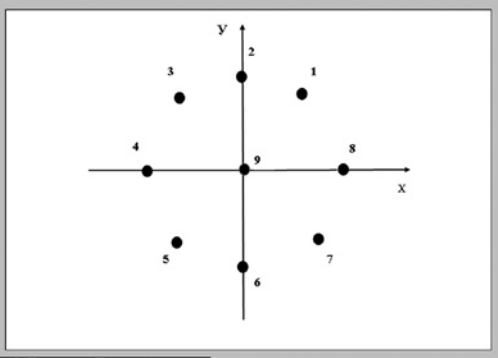
Таблица 1

№ п/п	Условные обозначения вариантов управления относительными показателями	Рост (↑), уменьшение (↓) или неизменность относительного показателя x/y	Рост (↑), уменьшение (↓) или неизменность значений величины x	Рост (↑), уменьшение (↓) или неизменность значений величины y	Рост (↑), уменьшение (↓) или неизменность показателя xy
0	1	2	3	4	5
1	1↑	x/y↑	x↑	y↑	xy↑
2	2↑	x/y↑	x↑	y = const	xy↑
3	3↑	x/y↑	x↑	y↓	xy↑
4	4↑	x/y↑	x↑	y↓	xy = const
5	5↑	x/y↑	x↑	y↓	xy↓
6	6↑	x/y↑	x = const	y↓	xy↓
7	7↑	x/y↑	x↓	y↓	xy↓

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

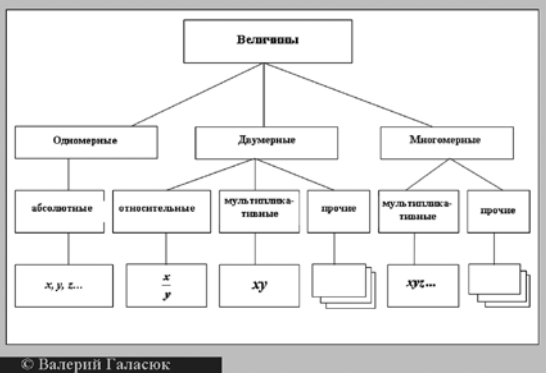
Девять качественно различающихся исходных точек для анализа изменений относительных показателей



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

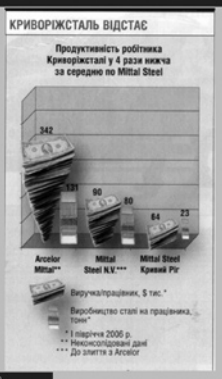
Основа новой классификации величин в статистике и экономике



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Криворожсталь отстает



Контракти № 7 від 12.02.2007 р.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Продуктивность украинских и иностранных лидеров

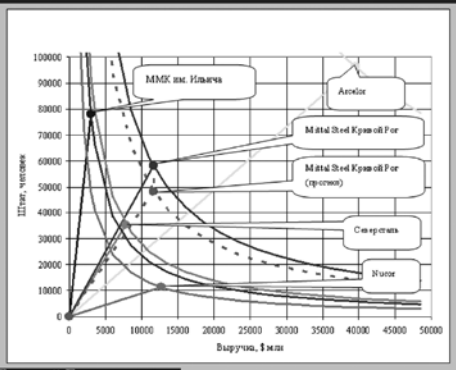
МЕТАЛУРГІЯ			
Компанія	Штат у 2005 р., осіб	Виручка у 2005 р. $ млн.	Виручка/ працівник, $ тис./особу
Маріупольський меткомбінат ім. Ілліча	77 982	2981	38,227
„Северсталь" (Росія)	35 404	7826	221,056
Nucor (США)	11 300	12 701	1123,982
Arcelor (Люксембург)	96 256	39 554	410,929

Контракти № 7 від 12.02.2007

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Продуктивность металлургических предприятий



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Вывод

Сравнение относительных показателей не как *одномерных*, а как *двумерных* величин, создает новые возможности для анализа их изменений и результатов сравнений, а также создает фундаментальную основу для формирования новых направлений в экономическом анализе.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Банный день

У світовій практиці управління бізнесом така політика називається „банний день" (англ. Big Bath). Зміст Big Bath надзвичайно простий: показати за один період (квартал, півріччя, рідше – рік) якнайбільше збитків, щоб у наступному періоді менеджери, що влаштували „баню", могли продемонструвати акціонерам зростання фін показників.

Контракти № 7 від 12.02.2007

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Продуктивность украинских и иностранных лидеров

МЕТАЛЛУРГИЯ				
Компания	Штат в 2005 г., чел.	Выручка в 2005 г. $ млн.	Выручка/ работник, $ тыс./чел.	X*Y
Мариупольский меткомбинат им. Ильича	77982	2981	38,227	232 464 342
„Северсталь" (Росссия)	35404	7826	221,048	277 071 704
Nucor (США)	11300	12701	1123,982	143 521 300
Arcelor (Люксембург)	96256	39554	410,925	3 807 309 824
Mittal Steel Кривой Рог	58249	11598,9	199,126	675 624 326
Mittal Steel Кривой Рог (прогноз)	48249	11598,9	240,397	559 635 326

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Когда возникает необходимость в аутстаффинге

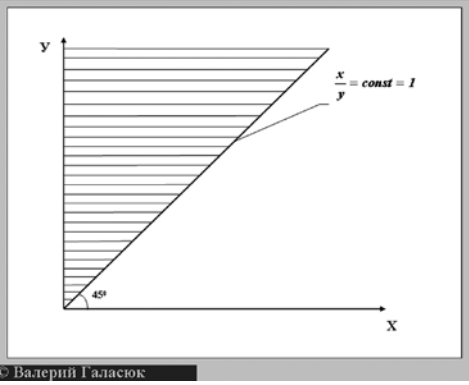
«... аутстаффинг не всегда используется для снижения издержек. Делается это и для формального повышения привлекательности компании. «Главная задача – снизить количество официально работающих в компании сотрудников, в этом случае все показатели будут выглядеть по-другому. Выше. Ведь такие показатели, как прибыль или продажи, рассчитываются в среднем на одного сотрудника», - рассказал эксперт компании «Фарм-Рост» Ярослав Гончар. Именно поэтому в этих услугах очень заинтересованы западные компании, работающие в Украине, а также отечественные предприятия, выходящие на фондовые рынки. Аутстаффинг является одним из способов повысить привлекательность компании для инвесторов. Например, если предприятие планирует выгодно продать пакет акций, то для искусственного повышения финансовых показателей применяется данная кадровая технология.»

Инвестгазета 12-18.03.2007

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Область первого квадранта прямоугольной системы координат, которой принадлежат относительные величины структуры



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Три возможные ситуации анализа изменения значений относительных величин структуры

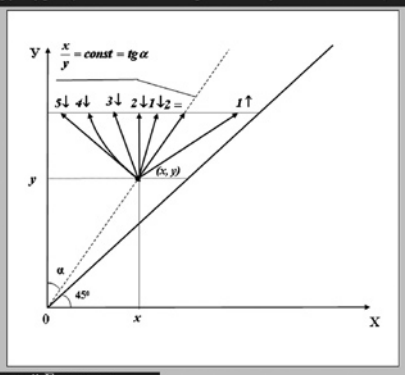
Условно можно выделить три возможных ситуации анализа изменений значений относительных величин структуры:

1) база сравнения неизменна;
2) численные значения базы сравнения увеличиваются;
3) численные значения базы сравнения уменьшаются.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

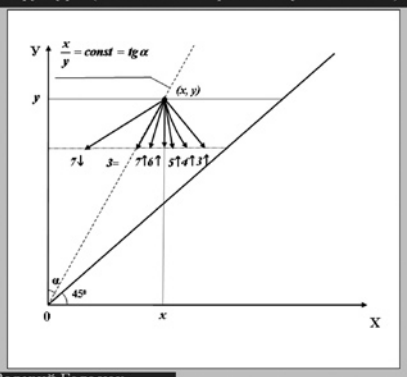
Вторая ситуация анализа изменений значений относительных величин структуры (значения базы сравнения увеличиваются)



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Третья ситуация анализа изменений значений относительных величин структуры (значения базы сравнения уменьшаются)



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

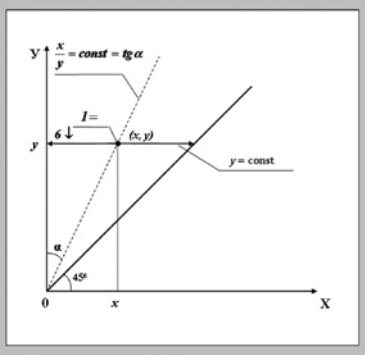
Вывод

Нельзя одинаково оценивать изменения относительных величин структуры на падающих, стабильных и растущих рынках. Более того, нельзя сравнивать между собою значения относительных величин структуры как *одномерные* величины, поскольку такая практика может приводить к ошибочным выводам.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Первая ситуация анализа изменений значений относительных величин структуры (база сравнения неизменна)



© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Ситуации с увеличивающимися значениями базы сравнения

Для ситуаций с увеличивающимися значениями базы сравнения, увеличение значений относительных величин структуры всегда свидетельствует и о росте сравниваемой величины, а уменьшение значений относительной величины структуры не всегда свидетельствует об уменьшении сравниваемой величины. В ситуации увеличения значений базы сравнения неизменность значений относительной величины структуры всегда свидетельствует об увеличении значений сравниваемой величины.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Ситуации с уменьшающимися значениями базы сравнения

Для ситуаций с уменьшающимися значениями базы сравнения, уменьшение значений относительных величин струкуры всегда свидетельствует и об уменьшении значений сравниваемой величины, а увеличение значений относительных величин структуры не всегда свидетельствует о росте значений сравниваемой величины. В ситуации уменьшения значений базы сравнения неизменность значений относительной величины структуры всегда свидетельствует об уменьшении значений сравниваемой величины.

© Валерий Галасюк

КАУПЕРВУД Консалтинговая группа

Вывод

Положение общей теории статистики о том, что *«относительные величины структуры дают возможность сопоставлять между собой составы совокупностей, имеющих различный объем»*, не всегда оказывается безупречно верным.

© Валерий Галасюк

ФОТОРЕПОРТАЖ

XV МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В УСЛОВИЯХ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ. РОЛЬ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ, СРО, НАЦИОНАЛЬНОГО СОВЕТА».

г. Москва

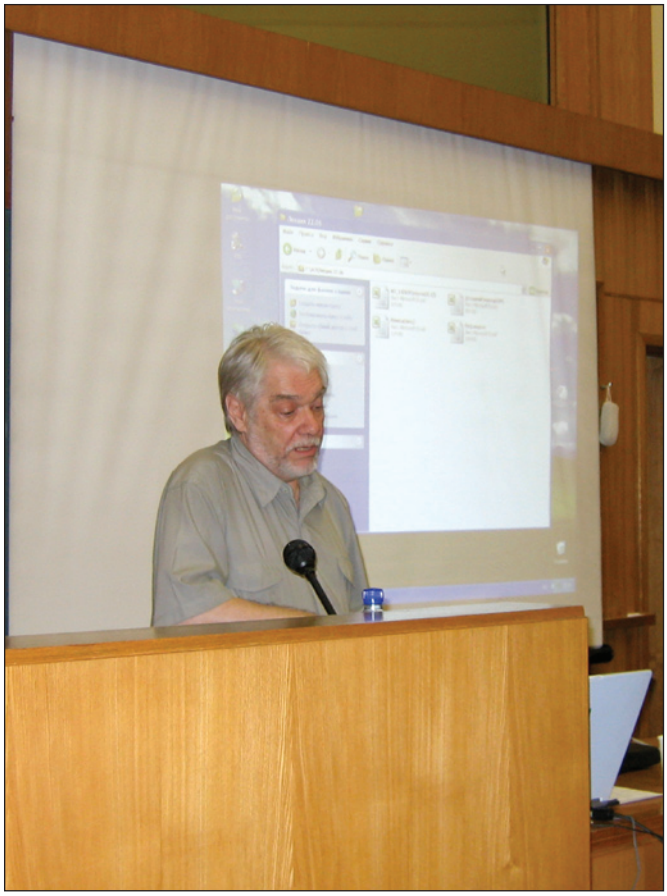
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ ГОССЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РФ

21 июня 2007 г.

21 – 22 июня в Москве прошли учебные занятия, посвященные экспертизе отчетов по оценке машин и оборудования.

Занятия вели авторитетные эксперты в области оценочной деятельности. С лекциями об особенностях оценки машин и оборудования, типичных ошибках при оценке машин и оборудования выступил начальник учебно-методического отдела МАОК, кандидат технических наук, доцент О.С. Назаров. Практические занятия по теме «Современные технологии оценки машин и оборудования» провел доктор технических наук, профессор В.С. Хомяков.

Учебные занятия посетили более 50 оценщиков из разных регионов России. Слушатели, успешно сдавшие экзамены, получили свидетельства РОО, дающие право на проведение экспертизы отчетов по оценке машин и оборудования.



НОВОСТИ ИЗ РЕГИОНОВ

8–9 июня 2007 г. в Ростове-на-Дону прошел авторский семинар-практикум Юрия Васильевича Андрианова. Речь шла в основном об оценке поврежденных в ДТП транспортных средств.

В ходе мероприятия были четко определены границы между оценочной деятельностью, государственной судебно-экспертной деятельностью и независимой технической экспертизой транспортных средств. В частности, выявлены границы применения знаний специалистами в рамках трех основных регламентирующих деятельность законов: «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ; «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» № 73-ФЗ; «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» № 40-ФЗ.

На семинаре были представлены новые Методические рекомендации по организации и проведению независимой технической экспертизы транспортных средств (разработаны по заказу Минтранса РФ).

Было организовано обсуждение проекта структуры формирования рекомендаций по применению региональных тарифов на учет в расчетах стоимости нормо-часа ремонтных работ для разных типов АМТС и срока эксплуатации АМТС. Категорическое неприятие получило предположение снижения в расчетах стоимости нормо-часа с увеличением срока эксплуатации АМТС.

Представленный проект был отклонен с указанием необходимости переработки материала с учетом требований к организации обслуживания АМТС и методики расчета показателей средневзвешенных расценок ремонтных мастерских.

По материалам статьи Р.В. Бабенко «Авторский семинар-практикум Ю.В. Андрианова в Ростове-на-Дону» (Южный оценщик. 2007. № 6)

29 июня 2007 г. в Ростове-на-Дону в бизнес-центре гостиницы «Звезда» состоялась конференция Ростовского регионального отделения Российского общества оценщиков. Председатель Ростовского РО РОО Р.В. Бабенко представил отчет о проделанной работе. Также были намечены перспективы работы оценщиков после 1 июля 2007 г.

На конференции были освещены следующие вопросы:

- Работа по оценке залоговой массы для клиентов банков.
- Работа экспертного совета.
- Практика рекомендательных писем для вступления в Партнерство.
- Формирование региональной базы стоимости услуг по ремонту АМТС для целей оценки в рамках ОСАГО.
- Формирование региональной базы стоимости земельных участков сельхозназначения при оценке для залога.
- Направления развития РРО РОО на второе полугодие 2007 г.

В рамках конференции проведено общее собрание, в повестку дня которого был вынесен вопрос «О статусе Ростовского регионального отделения Российского общества оценщиков». Решено повысить статус Ростовского регионального отделения «Российского общества оценщиков» до юридического лица.

Голосовали «за» — единогласно (24 голоса).

Аттестационный семинар в Ставрополе

4–6 июля в г. Ставрополе состоялся аттестационный семинар «Оценка имущества для целей залога», проведенный в целях повышения квалификации оценщиков. Семинар был организован по инициативе НП «Партнерство РОО» и Ставропольского регионального отделения РОО.

Мероприятие заинтересовало представителей оценочных компаний не только Южного федерального округа, но и других регионов России. Именно поэтому семинар в Ставрополе впервые собрал оценщиков из многих регионов России. На семинаре присутствовали более 30 оценщиков из Астрахани, Калуги, Краснодара, Кемерово, Москвы и Московской области, Ростова, Саратова, Ставрополя, Тюмени, Оренбурга, а также Ингушетии, Чечни и других регионов.

В семинаре приняли участие представители Управления по работе с залоговым имуществом из центрального офиса банка ВТБ 24 (г. Москва). Председатель Экспертного совета НП «Партнерство РОО» А.Ю Ткачук и работники банка провели круглый стол на тему «Актуальные вопросы оценки имущества для целей залога при совершении кредитных сделок», в ходе которого были разъяснены требования банка ВТБ 24 к процедуре процесса оценки и к отчетам об оценке.

По результатам проведенных занятий сотрудники банка провели аттестационный экзамен, состоящий из двух частей: тестирования по требованиям банка и экспертизы отчета в соответствии с требованиями банка ВТБ 24.

И.В. Ефимов, заместитель генерального директора ООО «Институт экономической экспертизы»

АНАЛИЗ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УДЕЛЬНОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКВЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

Нагрузка земли на общую площадь возводимых улучшений

Для целей девелопмента земля, как правило, рассматривается как средство труда и средство производства. Уникальность земли в первую очередь, заключается в том, что до момента вовлечения земельного участка в хозяйственный оборот его стоимость мало отличается от нуля. Стоимость земельного участка возникает в использовании, зависит от вида и интенсивности использования, а также от эффективности процесса девелопмента. Иными словами, стоимость земельного участка (и, соответственно, полезность единого объекта недвижимости) зависит от площади возведенных на нем строений (плотности застройки) и технических характеристик данных строений (класса, материалов конструкций, оснащения и мощности инженерных коммуникаций), функционального назначения строений и сооружений, определяющих фактическое использование земельного участка, процента застраиваемой части земельного участка.

Земля является определяющим и наиболее дефицитным из факторов производства в процессе девелопмента. В то же время стоимость земли наиболее зависима от стоимости объекта завершенного строительства — конечного продукта девелопмента, и от стоимости других факторов. Таким образом, можно говорить о стоимости земельного участка как о разности между стоимостью объекта завершенного строительства — результата инвестиционного проекта и совокупности факторов производства (стоимостью строительства, прибылью предпринимателя, инженерных и социальных компенсаций, скорректированных на время реализации проекта).

При прочих общедоступных показателях стоимости (таких как затраты, местоположение, состояние грунтов, наличие коммуникаций, стоимость 1 м^2 объекта завершенного строительства) существует переменная, определяющая функцию полезности земельного участка и оказывающая определяющее воздействие на размеры вклада земли в стоимость единого объекта недвижимости, — это объем строительства или площадь возводимых улучшений. Для определения размера вклада земельного участка на практике используют понятие «нагрузка земли на полезную площадь возводимых улучшений», по сути, представляющее собой удельную рыночную стоимость земельного участка под строительство (стоимость земельного участка в стоимости 1 м^2 полезной площади возводимых улучшений).

Определение численного значения нагрузки земли на полезную площадь улучшений

Для анализа распределения удельной рыночной стоимости земельных участков в г. Москве необходимо определить численные значения удельной рыночной стоимости земельного участка под строительство (стоимость земельного участка в стоимости 1 м^2 полезной площади возводимых улучшений) по основным районам города.

Для определения рыночной стоимости незастроенных земельных участков в условиях неразвитого рынка, как правило, используется метод предполагаемого использования, включающий в себя следующие этапы:

– прогнозирование доходов проекта;
– определение расходов проекта;
– определение ставки дисконтирования;
– расчет рыночной стоимости.

В качестве доходной части проекта принята цена предложения жилых помещений (квартир) по данным агентства «Рос Бизнес Консалтинг» — «Рейтинг районов Москвы по стоимости квартир в мае 2007 г.»[1]. Данные рейтинга укрупнены с 86 районов до 12 зон в пределах МКАД и одной за пределами МКАД. При этом необходимо заметить, что представленные данные являются усредненными и не учитывают изменения цен за счет влияния локальных особенностей районов города (например, Золотая и Серебряная мили в районах Остоженки и Патриарших прудов, территории промзон и т. д.). Также усредняются цены на жилье за МКАД, поскольку в северном и западном направлении стоимость современных типовых квартир за МКАД будет сопоставима с московскими, однако на востоке и юге зафиксированы более низкие цены.

В соответствии с географическими признаками зоны подразделяются на четыре направления (северо-восточное, северо-западное, юго-восточное, юго-западное) с градацией по удаленности от центра города — в пределах Садового кольца, от Садового кольца до Третьего транспортного кольца (ТТК), от ТТК до МКАД.

Расходы проектов, как правило, состоят из расходов на возведение улучшений (в рассматриваемом случае — 1 м^2 полезной площади (общей площади жилых помещений — квартир)) и компенсацию инженерной и социальной инфраструктуры.

Средняя стоимость строительства жилья в г. Москве, по данным ежегодного справочно-аналитического издания для специалистов в

[1] http//rating.rbc.ru/articles/2007/05/31/31502274_tbl.shtml?2007/05/31/31502235

Таблица 1. Стоимость строительства жилья в г. Москве (РСС-2007)

Наименование аналога	Стр.	Стоимость общей площади здания, долл. США/м²
Монолитно-кирпичный жилой дом, двухсекционный, переменной этажности (9, 12, 18), с офисными помещениями на первом этаже и двухуровневой подземной автостоянкой	714	1240
Монолитно-кирпичный жилой дом, трехсекционный переменной этажности (5, 7, 8), с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянки	715	1126
Кирпичный жилой дом с монолитным каркасом, трехсекционный, переменной этажности (8, 10, 13), со встроенными нежилыми помещениями	716	1168
Кирпичный жилой дом с монолитным каркасом, трехсекционный, 15-этажный со встроенными нежилыми помещениями	717	1131
Кирпичный жилой дом с монолитным каркасом, четырехсекционный переменной этажности (8, 10, 12), со встроенными нежилыми помещениями	718	1098
Средняя стоимость строительства, включая НДС	—	1150

строительной области «Региональный справочник строительства» (сборник РСС-2007) составляет 1150 долл. США/м² (табл. 1).

Затраты на освоение и инженерную подготовку территории, инженерные сети, оборудование, благоустройство и озеленение территории не включены в укрупненные показатели строительства[2], однако способны серьезно повлиять на эффективность проекта и срок его ввода в эксплуатацию, поэтому их необходимо учитывать в расчетах.

Одним из документов, на основании которого могут быть определены затраты на освоение и инженерную подготовку территории, является «Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства» (БУПс), утвержденный Правительством Москвы 06.06.1997 г., № 595-РЗП. В табл. 2.13 «Базовые удельные показатели стоимости комплексной застройки микрорайонов» сборника приведена структура затрат на строительство микрорайона и отдельно выделены затраты на инженерное оборудование и благоустройство территории в размере до 10,9 % от общей суммы затрат по их застройке. Для целей настоящего расчета, данные затраты составят 1150 × × 10,9 % = 125 долл./м².

Для определения прибыли предпринимателя использовался расчет методом дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования принята в размере 17,5 %, (как правило, аналитики рынка недвижимости называют диапазон 14...20 %). Коэффициент дисконтирования определялся на середину периода (года), срок реализации проекта принят равным трем годам (первый год — согласование и разработка документации, второй и третий годы — строительство и параллельная реализация проекта). Темпы прироста стоимости недвижимости и затрат на рассматриваемый период принимаются равными текущим темпам инфляции в размере 10 % в год. Затраты по первому году: 1275 × 5 % = = 64 долл., по второму и третьему году: (1275 × × 95%/2) ×1,1 = 666 и (1275 × 95 %/2) × 1,1 × × 1,1 = 733 долл./год, доходы: 2000 × 1,1 = 2200 и 2000 × 1,1 × 1,1 = 2420 долл./ год за второй и третий годы соответственно (табл. 2).

Таким образом, для целей настоящего расчета

Таблица 2. Расчет стоимости 1 м² земельного участка и прибыли предпринимателя от проекта

Номер периода	1	2	3	Итого по строке
Доходы, долл.	0	2200	2420	—
Затраты, долл.	64	666	733	1463
Недисконтированный денежный поток, долл.	– 64	1534	1687	3157
Ставка дисконтирования, %	17,5	17,5	17,5	—
Коэффициент дисконтирования на середину периода, ед.	0,923	0,785	0,668	—
Дисконтированный денежный поток, рыночная стоимость кв.м. земельного участка, долл.	– 59	1204	1127	2253
Соотношение, характеризующее прибыль предпринимателя от проекта: (3157 – 2253) / (64 + 666 + 733) + 1 = 1,60				1,60

[2] Укрупненные показатели строительства, как правило, включают затраты на инженерные коммуникации только до первого колодца (если иное не обговорено дополнительно).

прибыль предпринимателя за проект принимается в размере 60 %.

Средняя прибыль предпринимателя по данному сегменту рынка в г. Москве, по разным оценкам, составляет 20...70 %, таким образом, полученный результат 60 % попадает в указанный интервал и может быть принят для дальнейших расчетов.

Удельная себестоимость проекта с учетом прибыли предпринимателя $1275 \times 1{,}60 = 2040$ долл./м^2 с учетом НДС.

Для рассматриваемого случая при текущей стоимости единого объекта недвижимости завершенного строительством в размере 4000 долл./м^2, удельная рыночная стоимость земельного участка составит $4000 - 2040 = 1960$ долл./м^2.

Распределение удельной рыночной стоимости земельных участков в г. Москве

Удельная рыночная стоимость земельного участка в г. Москве под строительство объектов жилого назначения определялась как разность средней по рассматриваемому району цены реализации жилых помещений для всех 13 отобранных ранее зон г. Москвы и удельной себестоимости проекта с учетом прибыли предпринимателя.

Результаты расчетов сведены в табл. 3 и показаны на карте.

Нагрузки земли на общую площадь возводимых улучшений являются простыми показателями для проведения последующих расчетов и вычислений. Их можно использовать в качестве справочных показателей для проведения экспресс-экспертиз стоимости проектов банками, при принятии решения о стоимости залога имущества, предварительном определении долей в инвестиционных проектах. Такие показатели могут применяться также государственными органами и строительными компаниями при определении стоимости как свободных, так и застроенных земельных участков, анализа наиболее эффективных вариантов проектов.

Доклад размещен на сайтах МГК «РосРазвитие» и ИА Advisers.

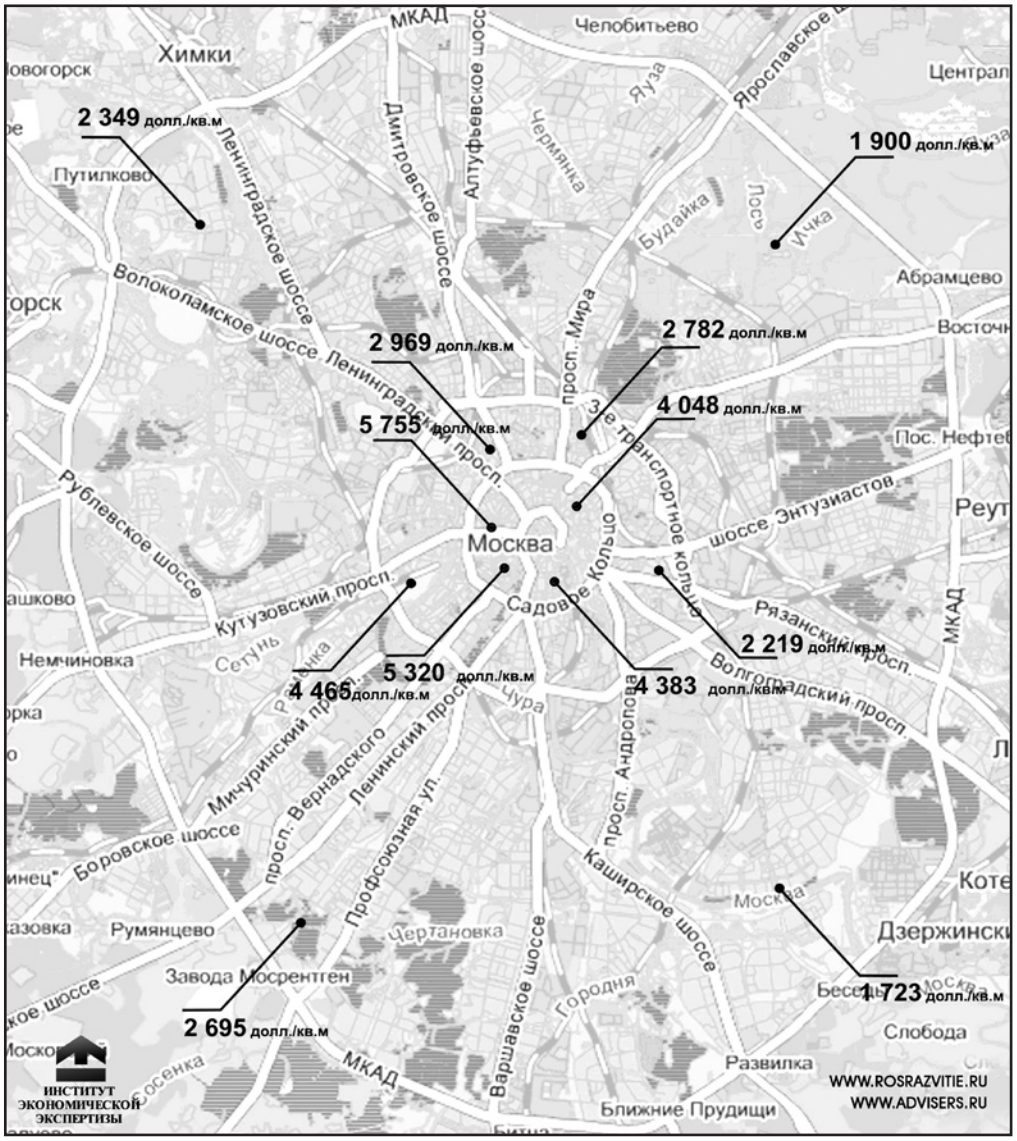


Схема распределения удельной рыночной стоимости земельного участка под строительство по основным районам г. Москвы

Таблица 3. Удельная рыночная стоимость земельного участка в г. Москве под строительство объектов жилого назначения

№	Район	Направление относительно центра города	Удельная рыночная стоимость земельного участка, долл./м^2 полезной площади улучшений, долл.
1	В пределах Садового кольца	Северо-восток	4048
2	В пределах Садового кольца	Северо-запад	5755
3	В пределах Садового кольца	Юго-запад	5320
4	В пределах Садового кольца	Юго-восток	4383
5	Садовое кольцо — ТТК	Северо-восток	2782
6	Садовое кольцо — ТТК	Северо-запад	2969
7	Садовое кольцо — ТТК	Юго-запад	4465
8	Садовое кольцо — ТТК	Юго-восток	2219
9	ТТК — МКАД	Северо-восток	1900
10	ТТК — МКАД	Северо-запад	2349
11	ТТК — МКАД	Юго-запад	2695
12	ТТК — МКАД	Юго-восток	1723
13	Районы Москвы за пределами МКАД		1244

***Валерий Галасюк*, академик АЭН Украины, член совета УОО,**
***Виктор Галасюк*, директор департамента экономического консалтинга ООО «ИНКОН-ЦЕНТР»**

УЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ РИСКОВ: ОТ ТРАДИЦИЙ К ЗДРАВОМУ СМЫСЛУ (презентация выступления)

Учет экономических рисков

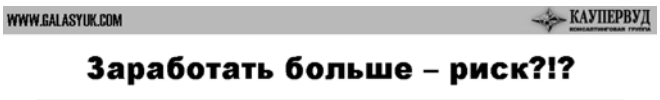
От традиций к здравому смыслу

Авторы: Валерий & Виктор Галасюки

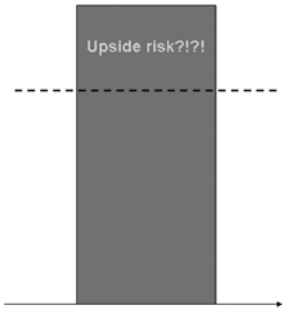
В чем состоит экономический риск?

С точки зрения финансиста риск означает вероятность того, что доход на сделанную инвестицию будет отличаться от ожидаемого. Таким образом, риск включает в себя не только неблагоприятные (доходы ниже ожидаемых), но и благоприятные (доходы выше ожидаемых) исходы.

Асват Дамодаран



Заработать больше – риск?!?



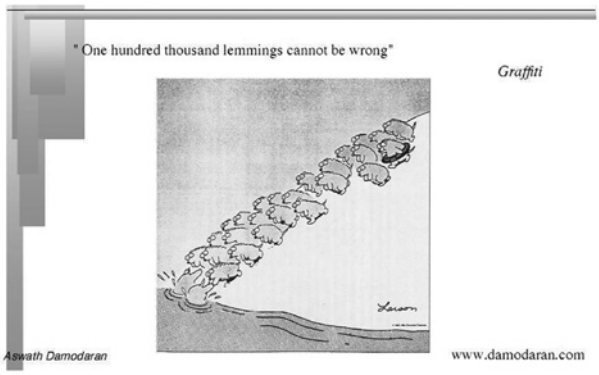
На практике, первый вид риска можно назвать «риск снижения» (downside risk), а второй вид – «риск повышения» (upside risk), и при измерении риска мы будем учитывать оба этих вида.

Асват Дамодаран

Экономика – не математика!

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Полезное наблюдение



WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Экономический риск

Экономический риск состоит в том, что:

- фактические положительные денежные потоки (доходы) окажутся ниже ожидаемых

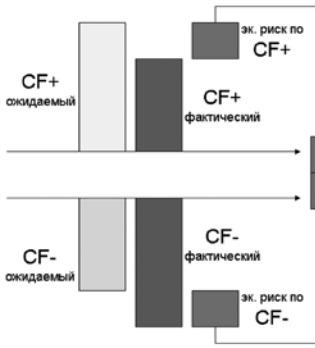
И / ИЛИ

- фактические отрицательные денежные потоки (расходы) окажутся выше ожидаемых.

Валерий Галасюк

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Экономические риски: концептуальный подход



Экономический риск – это не абстрактная «неопределенность», или «вероятность неудачи», или изменчивость (вариация) результатов...

Экономический риск – это конкретная денежная сумма, которая может быть недополучена или переплачена.

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Единица измерения экономического риска

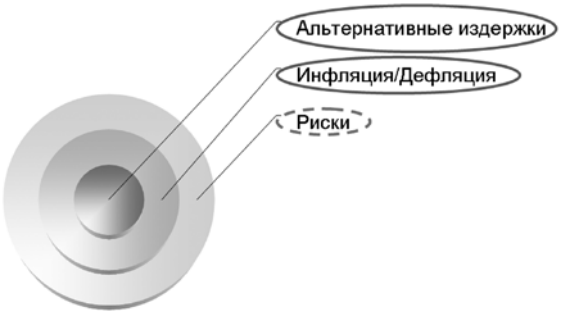
Подобно тому как для передачи мелодии мы используем ноты, а не буквы или цвета...

...характеризуя экономический риск мы должны в конечном итоге оперировать денежными единицами, а не чем-либо иным.

Учет экономических рисков: традиционные подходы

- Корректировка ставки дисконта $V = \sum \frac{CF_t}{(1 + r_{rf} + r_p)^t}$
- Корректировка денежных потоков $V = \sum \frac{\sum (CF_t \times p)}{(1 + r_{rf})^t}$
- Корректировка и денежных потоков и ставки дисконта $V = \sum \frac{\sum (CF_t \times p)}{(1 + r_{rf} + r_p)^t}$

Что может учесть ставка дисконта?

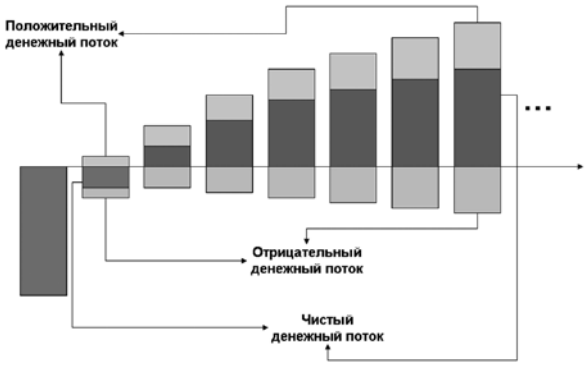


WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Чистые денежные потоки Net Cash Flows

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Валовые денежные потоки Cash Inflows & Outflows



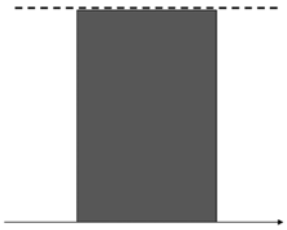
WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Возникновение экономических рисков

Экономические риски возникают не на уровне чистых денежных потоков, а на уровне отдельных денежных притоков и оттоков.

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

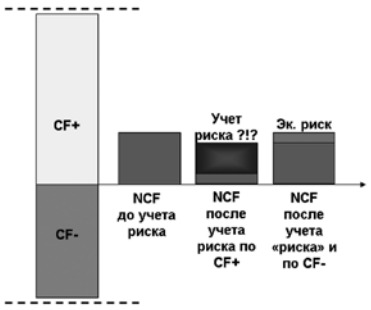
Влияние премии за риск на стоимость



Вводя премию за риск в ставку дисконта, мы дополнительно снижаем приведенную стоимость дисконтированного денежного потока…

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Влияние премии за риск в ставке дисконта на стоимость: адекватно ли учтен риск?



…но ведь при этом дополнительно снижается приведенная стоимость не только положительных, но и отрицательных денежных потоков, формирующих дисконтируемый чистый денежный поток.

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Влияние премии за риск в ставке дисконта на стоимость: числовой пример

Risk Free Rate	8%
Risk Premium	7%
Risk Adjusted Discount Rate	15%
Inflation	10%

Years	1	2	3	4	5
Cash Inflows	**30,0**	**45,0**	**49,5**	**54,5**	**59,9**
Discounted Cash Inflows (Risk Free Rate)	27,8	38,6	39,3	40,0	40,8
Discounted Cash Inflows (Risk Adjusted Rate)	26,1	34,0	32,5	31,1	29,8
Cash Inflows Risk Delta (ΔNCF)	-1,7	-4,6	-6,7	-8,8	-11,0
Cash Outflows	**35,0**	**40,0**	**44,0**	**48,4**	**53,2**
Discounted Cash Outflows (Risk Free Rate)	32,4	34,3	34,9	35,8	36,2
Discounted Cash Outflows (Risk Adjusted Rate)	30,4	30,2	28,9	27,7	26,5
Cash Outflows Risk Delta (ΔNCF)	2,0	4,0	6,0	7,8	9,8
Net Cash Flows	**-5,0**	**5,0**	**5,5**	**6,1**	**6,7**
Discounted Net Cash Flows (Risk Free Rate)	**-4,6**	**4,3**	**4,4**	**4,4**	**4,5**
Discounted Net Cash Flows (Risk Adjusted Rate)	**-4,3**	**3,8**	**3,6**	**3,5**	**3,3**
Net Cash Flows Risk Delta (ΔNCF)	0,3	-0,5	-0,7	-1,0	-1,2

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Доходность–Риск: улица с односторонним движением

То что более доходные направления инвестирования часто и более рискованны вовсе не означает, что более высокому риску должна сопутствовать более высокая доходность!

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Оценка лотерейного билета

Условия лотереи:
угадать одно число из 10 000 000 чисел.
В случае успеха – выигрыш $10 000 000 (через год), при всех других исходах $0.

Стоимость билета?

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Какую премию за риск использовать?

- 10%
- 100%
- 1 000%
- 1 000 000%
- …

$$V = \sum \frac{\$10\,000\,000}{(1 + 0{,}08 + ?)^1} = \ldots$$

… и на сколько мы должны будем скорректировать премию за риск, если условия лотереи изменятся и нужно будет отгадать одно число не из 10 000 000 чисел, а, например, всего из 100 чисел?

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Расчет стоимости посредством корректировки денежного потока

Можно воспользоваться методом надежного эквивалента и применить «безрисковую» ставку дисконта:

«1 из 10 000 000» $V = \sum \frac{\$10\,000\,000 \times 0{,}0000001 + \$0 \times 0{,}9999999}{(1+0{,}08)^t} = \$0{,}93$

«1 из 100» $V = \sum \frac{\$10\,000\,000 \times 0{,}01 + \$0 \times 0{,}99}{(1+0{,}08)^t} = \$92\,593$

$$V = \sum \frac{\sum (CF_t \times p)}{(1 + r_{rf})^t}$$

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Расчет стоимости посредством корректировки ставки дисконта

Попытка учесть экономический риск посредством введения премии за риск в ставку дисконта дает:

«1 из 10 000 000» $V = \sum \frac{\$10\,000\,000}{(1+0{,}08+10\,799\,778{,}2)^t} = \$0{,}93$

«1 из 100» $V = \sum \frac{\$10\,000\,000}{(1+0{,}08+106{,}92)^t} = \$92\,593$

$$V = \sum \frac{CF_t}{(1 + r_{rf} + r_p)^t}$$

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

А может все же подберем «правильную» премию за риск?

- Лотерея «1 из 10 000 000»
  Премия за риск 1 079 977 820%
- Лотерея «1 из 100»
  Премия за риск 10 692%
- Инвестиции в ветроэнергетику
  Премия за риск ?
- Инвестиции в ветроэнергетику в Испании
  Премия за риск ?
- Инвестиции в ветроэнергетику в Испании – установленная мощность ВЭС 300 МВт
  Премия за риск ?
- Инвестиции в ветроэнергетику в Испании – установленная мощность ВЭС 30 МВт
  Премия за риск ?

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Сомнительная логика

Чем рискованнее проект, тем более высокие требования к его доходности следует выдвигать дабы компенсировать повышенные риски…

Например, банкир готов согласиться с доходностью кредита на уровне 15% если речь идет об абсолютно «надежном» заемщике. При этом он уверен, что этот заемщик будет исправно платить проценты и своевременно погасит тело кредита…
А если «надежность» заемщика вызовет сомнения (возможно он не сможет исправно платить проценты и в полной мере погасить кредит), то банкир предложит ему кредит, например, под 25%.
Компенсирует ли он таким образом свои риски по этому «рискованному» кредиту?

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Пагубная практика

Попытки учесть экономические риски посредством корректировки ставки дисконта крайне редко увенчиваются успехом, однако довольно часто «успешно» завышают ставку дисконта и искажают стоимость.

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Решение проблемы

Использовать безрисковую ставку дисконта и корректировать денежные потоки?

Да, но только с учетом принципа субъективной асимметричности экономических оценок!

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

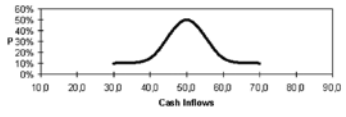
Принципиально важно

Экономические риски, связанные с положительными и с отрицательными денежными потоками должны учитываться по-разному!

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

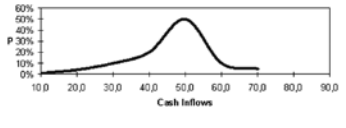
Учет рисков для положительных денежных потоков

Cash Inflows	10,0	20,0	30,0	40,0	50,0	60,0	70,0	80,0	90,0
Probability			10%	15%	50%	15%	10%		



CF=50

Cash Inflows	10,0	20,0	30,0	40,0	50,0	60,0	70,0	80,0	90,0
Probability	1%	4%	10%	20%	50%	10%	5%		

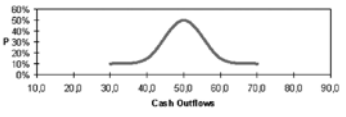


CF=46,8

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

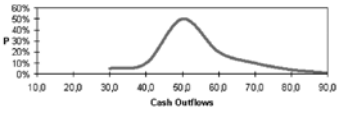
Учет рисков для отрицательных денежных потоков

Cash Outflows	10,0	20,0	30,0	40,0	50,0	60,0	70,0	80,0	90,0
Probability			10%	15%	50%	15%	10%		



CF=50

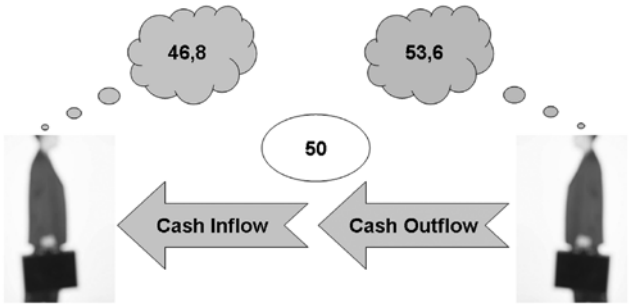
Cash Outflows	10,0	20,0	30,0	40,0	50,0	60,0	70,0	80,0	90,0
Probability			5%	10%	50%	20%	10%	4%	1%



CF=53,6

WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Субъективная асимметричность экономических оценок



WWW.GALASYUK.COM КАУПЕРВУД

Контакты

КАУПЕРВУД
КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

ООО фирма «ИНКОН-ЦЕНТР»
Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»
49044, Украина, г.Днепропетровск, ул. Гоголя 15-а, 5 эт.
Тел./факс (38 056) 370-19-76, 377-33-98, (38 0562) 47-16-36, 36-07-83
E-mail: vit@galasyuk.com, vv@galasyuk.com
WWW: WWW.GALASYUK.COM

***О.М. Красноперов*, канд. техн. наук, исполнительный директор ЗАО «Цниипромзданий экспертиза»**

УЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ И ВЫПОЛНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ К МАГИСТРАЛЬНЫМ ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОВЛЕКАЕМЫХ В ИНВЕСТИЦИОННУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Сегодня довольно часто приходится сталкиваться с решением задач, которые связаны с оценкой объектов, являющихся собственностью Российской Федерации и вовлекаемых в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях. Действующий алгоритм оценки для таких целей предполагает соотнесение текущей стоимости будущих доходов или выручки по проекту и соответствующих затрат или инвестиций, необходимых для его реализации.

Таким образом, от корректности и правильности определения количественных показателей этих составляющих зависят точность и достоверность получаемой оценки. При этом «подводные камни» могут подстерегать оценщика при определении как доходной, так и затратной составляющей проекта.

Спрогнозировать доход от реализации проекта, имея в своем распоряжении анализ рынка недвижимости, особенно таких популярных сегментов, как жилье, административно-офисная или торговая недвижимость, для опытного оценщика не представляет особого труда. Более сложная ситуация складывается с малопопулярными или «штучными» сегментами рынка, такими как объекты рекреационного сектора, рентал-парки, некоторые объекты социально-культурного назначения и др. Но и здесь можно подобрать соответствующие аналоги и тем самым решить задачу прогнозирования дохода. Однако хотелось бы более подробно остановиться на проблемах, связанных с обоснованием затратной составляющей.

Казалось бы, этот вопрос намного прозрачнее и проще, чем прогноз будущих доходов — нет нужды проводить анализ рынка. Подбирай соответствующий проектный аналог, вводи необходимые корректирующие поправки, умножай на соответствующий показатель строительной мощности — и получишь результирующее значение стоимости строительства. Благо и нормативно-расчетная база, предоставляемая в распоряжение современного оценщика, достаточно универсальна. На смену легендарным сборникам УПВС пришли «Справочники оценщика», разрабатываемые КО-ИНВЕСТ, «Региональные справочники стоимости» (РСС), «Базовые удельные показатели стоимости» (БУПС) и другие издания.

Наверное, самым популярным является комплекс изданий «Справочник оценщика» (КО-ИНВЕСТ), которые позволяют выполнять расчеты по определению потребности в денежных средствах или инвестициях, необходимых для строительства объектов различного назначения.

В справочных показателях стоимости, представленных, например, в справочнике «Жилые дома» (выпуск 2003 г.) учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты;

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России — в процентах от фонда оплаты труда);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда;

г) усредненная величина доначислений к стоимости по семи главам сводного расчета стоимости, в размере 20 % от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8–12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты, а также ряд местных налогов.

Казалось бы, справочный показатель стоимости, представленный в «Справочнике оценщика», является универсальным, так как отражает всю структуру сводного сметного расчета, в том числе:

глава 4 — объекты энергетического хозяйства;

глава 5 — объекты транспортного хозяйства и связи;

глава 6 — наружные сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения;

глава 7 — благоустройство и озеленение территории.

Таблица 1. Справочные показатели стоимости строительства жилых домов высотой от 9 этажей и выше в г. Москве

№	Показатели	Источник информации (формула для расчета)	9-этажные		10-этажные и более		
			панел.	кирпич.	панел.	кирпич.	монолит.
1	Шифр объекта	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Изд. 2-е, доп. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2003. Сер. «Справочник оценщика»)	4.4.1.01	4.4.2.01	4.5.1.01	4.5.2.01	4.5.5.03
2	Справочная стоимость строительства в уровне цен Московской области, руб./м²		5 046,76	6 126,66	6 473,14	5 119,32	10634,15
3	Корректирующий коэффициент на декабрь 2005г. по сравнению с декабрем 2002 г.	http://www.coinvest.ru/res/DOC109/ korr_2002.XLS	1,447	1,686	1,447	1,686	1,670
4	Регионально-климатический коэффициент для перехода в уровень цен г. Москвы	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Изд. 2-е, доп. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2003. С. 358 (Сер. «Справочник оценщика»)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
5	Стоимость строительства в декабре 2005 г., руб./м²	п. 2 × п. 3 × п. 4	7 303	10 330	9 367	8 631	17 759
6	Корректирующий коэффициент на декабрь 2006 г. по сравнению с декабрем 2005 г.	п. 8 / п. 7	1,235	1,235	1,235	1,235	1,235
7	Стоимость строительства в декабре 2005 г. без учета НДС, руб./м²	п. 5 × п. 6	9 020	12 758	11 569	10 661	21 932
8	Курс доллара США на 01.01.2007 г.	http://www.cbr.ru/currency_base/daily.asp	26,3311	26,3311	26,3311	26,3311	26,3311
9	Стоимость строительства в декабре 2006г. без учета НДС, долл. США/м²	п. 9 / п. 10	343	485	439	405	833
10	**Стоимость строительства в декабре 2006 г. с учетом НДС, долл. США/м²**	п. 11 × 1,18	**404**	**572**	**518**	**478**	**983**

Получается, что все составляющие и элементы инженерной инфраструктуры и благоустройства учтены в составе справочной расценки. Вместе с тем углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками «Справочника оценщика» показали, что по данным разделам ССМ в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства — только затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, конструкционные и технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т. д.

В табл. 1 представлена выборка справочных показателей по стоимости строительства многоэтажных жилых домов (высотой от 9 этажей и выше) в различном конструктивном исполнении.

Как видно из табл. 1, справочная стоимость строительства жилых домов, представленная в справочнике оценщика «Жилые дома» по состоянию на декабрь 2006 г. находится в пределах от 404 до 983 долл. США за 1 м², а по состоянию на июнь 2007 г. — соответственно 427...1039 долл. США за 1 м² (с учетом роста индекса стоимости СМР с декабря 2006 г. по июнь 2007 г. на 5,7 %).

Как считают специалисты-застройщики, за такую цену едва можно поставить «коробку» дома, но предъявить готовый к эксплуатации объект приемочной комиссии ни в коем случае нельзя.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при использовании «Справочника оценщика» для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инже-

нерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Другим, также пользующимся широкой популярностью источником нормативно-справочной информации является ежегодно издаваемый «Региональный справочник стоимости строительства» (РСС), разработанный специалистами Московского центра ценообразования в строительстве (МЦЦС) «Мосстройцены» и научно-производственной фирмой (НПФ) «Центр информационных технологий».

Информация, представленная в РСС, может быть использована на ранних стадиях инвестиционного процесса при выборе проекта строительства и для проведения ориентировочных расчетов по определению необходимого размера инвестиций; для предварительного расчета стоимости строительства при формировании стартовых цен на проведение подрядных торгов, а также для решения других задач, связанных с оперативным определением стоимости строительства.

Как предписывается в общей части сборника РСС, при формировании полной стоимости строительства, определяемой на основе справочных показателей, следует к стоимости строительно-монтажных работ добавлять стоимость оборудования (лифты, технологическое оборудование и пр.), стоимость мебели, а также проектно-изыскательских, прочих работ и других затрат, влияющих на стоимость строительства.

Указанные затраты рекомендуется учитывать по фактическим данным в соответствии с проектом и с учетом конкретных условий строительства.

При определении общего объема инвестиционных затрат недостаточно определить стоимость строительства только самого здания, необходимо также знать и учитывать стоимость строительства наружных инженерных коммуникаций, стоимость работ по благоустройству и озеленению территории строительства.

Имея в своем распоряжении данные о наборе и объеме планируемых работ, можно определить их стоимость, используя информацию, размещенную в части II РСС, в которой приведены более 1400 позиций укрупненных показателей стоимости строительства инженерных коммуникаций и благоустройства. То есть общая стоимость строительства всего объекта может быть определена как сумма затрат по возведению самого здания (или зданий), строительству наружных инженерных коммуникаций, благоустройству и озеленению территории строительства.

При этом следует отметить, что применение «Справочника оценщика» и сборников РСС в части определения затрат на инженерную инфраструктуру и благоустройство становится возможным только в том случае, если в распоряжении оценщика имеются данные о физических объемах и мощностных характеристиках данных элементов.

Вместе с тем, как показывает практика, на момент проведения оценки в распоряжение оценщика предоставляется в лучшем случае эскизный проект, концепция или предпроектная проработка предполагаемой застройки. А на этой стадии составляющая элементов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории представлена достаточно условно. Это обусловлено тем, что на этапе предварительной проработки проекта строительства физически не могут быть получены технические условия на подключение к магистральным инженерным сетям, а параметры внутриплощадочных и внеплощадочных сетей прорабатываются только на стадии рабочего проекта.

Так как же учесть эту часть затрат на стадии предварительной оценки инвестиционного проекта?

Единственным нормативно-справочным источником, на основании которого могут быть проведены расчеты по определению затрат на строительство элементов инженерной инфраструктуры, является московский «Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства» (БУПс), утвержденный Правительством Москвы 06.06.1997 г., № 595-РЗП. В табл. 2.13, в которой приведена структура затрат на строительство микрорайона, выделены затраты на инженерное оборудование и благоустройство территории в размере от 9,2 до 10,9 % (в зависимости от численности населения микрорайона) от общей суммы затрат по их застройке.

Но здесь следует сделать довольно существенную ремарку — данный справочник разработан 10 лет тому назад. Может быть, за это время что-то изменилось?

Это вопрос не риторический, и ответ на него можно найти, потому что проблема анализа и оценки затрат на инженерное обеспечение объектов строительства в период с 2005 г. по настоящее время неоднократно освещалась в средствах массовой информации и специализированных изданиях[1].

Авторы и эксперты этих публикаций едины во мнении, что на сегодняшний день подключение к коммуникациям — одна из самых болезненных проблем для девелопера. Высокая изношенность сетей, дефицит мощностей, огромное количество инстанций и согласований заставляют застройщиков тратить на решение вопроса массу времени и денег. В среднем присоединение к сетям занимает от года до полутора и для условий, к примеру, Московского региона по данным, опубликованным в издании

[1] Сеть в большом городе // Commercial Real Estate (Коммерческая недвижимость). 19.07.2006.
Журнал «Аналитика рынка недвижимости», май 2006 г.
Портал Агентства недвижимости IBL-Realty, май 2005 г.
«ФК-НОВОСТИ», Центр «Новая политика», «Ведомости», август 2006 г.
Портал недвижимости «krasnoyarsk.osean.ru», май 2006 г.
Материалы VII Международного конгресса по строительству IBC-2007, Санкт-Петербург.
Ведомости. 12.03.2007. №42 (1816).

«Commercial Real Estate», на сегодняшний день составляет 15...20 % от себестоимости проекта, а порой доходит и до 50 %. При этом техническая возможность подключения есть не всегда.

Многие застройщики констатируют наличие устойчивого дефицита в сфере инженерного обеспечения. На сегодняшний день имеет место перманентный, ставший почти вечным конфликт между застройщиками и коммунальщиками. Он заключается в том, что первые хотят мощности, а вторые не могут ее предоставить, а если могут, то за большие деньги.

Для подключения к сетям застройщику необходимо пройти долгий путь в 1–1,5 года:

- застройщик оформляет заявку на присоединение;
- сетевые организации выдают технические условия подключения;
- местные «сетевики» получают квоты от региональных сетевых организаций;
- застройщик оформляет договор на разработку проекта присоединения;
- оплачивает выделяемые мощности;
- сдает сети, после чего объект присоединяют к коммунальной инфраструктуре.

Это основные этапы для получения электроэнергии, не учитывающие промежуточные согласования во множестве инстанций (их число в зависимости от сложности трасс и электроустановок потребителя иногда достигает 30).

Большой проблемой для застройщика является необходимость согласовать вопросы подключения со всеми коммунальными службами. Каждая из них на свое усмотрение определяет технические условия и стоимость подключения. Обычно это требования проложить энное количество километров сетей, отремонтировать котельную, установить дополнительный котел, переложить сотни метров тепловых труб, проложить кабель и т. п. На инвестора «вешают» все — от сложных и дорогих работ до реконструкции сетей.

К примеру, в технических условиях по комплексу «Континенталь» в Северо-Западном округе компании «Конти» было предписано перенести газовые коммуникации, реконструировать конверсионные сети.

«ЛВН-Девелопмент» для подведения электросетей к бизнес-центру «Vaviloff Tower» предложили построить прокол под Профсоюзной улицей. Данная работа технически очень сложная, поскольку нельзя перекрыть магистраль и раскопать ее. В этой ситуации выход был найден — комплекс подключили к двум подстанциям, расположенным с той же стороны дороги, что и офисный центр[2].

Еще одно немаловажное место в коммунальных вопросах — «человеческий фактор». Вопрос решается положительно или отрицательно на основании взаимоотношений застройщика и местной администрации. Если они сложились, глава администрации всегда «надавит» на коммунальные службы, заставит выделить требуемые мощности. В противном случае или откажут вовсе, или заставят платить по максимуму.

Проблема выстраивания взаимоотношений со многими коммунальными службами, возможно, разрешится с вступлением в силу постановления № 83 от 13.02.2006 г. Правительства РФ. Согласно этому документу, орган местного самоуправления

Таблица 2. Данные о стоимости выполнения техусловий и подключения к инженерным сетям

№ п/п	Источник информации	Стоимость подключения в % от стоимости строительства
1	Commercial Real Estate, http://www.cre.ru/analytics/198/, «Сеть в большом городе», 19.07.2006 г.	15–20
2	Журнал «Аналитика рынка недвижимости», май 2006 года. http://kvadroom.ru/analytic/printarticle.phtml?a_id=212	15
3	Агентство недвижимости IBL-Realty, май 2005 г. http://www.domik.info/news/?action=show&id=267	15*
4	Центр «Новая политика», «Введение платы за подключение к энергосети еще больше повысит стоимость жилья», август 2006г., http://www.novopol.ru/print10967.html, «ФК-НОВОСТИ» — www.fcinfo.ru, «Ведомости», «Жилье подорожает по тарифу»	18**
5	Портал недвижимости http://krasnoyarsk.osean.ru, май 2006 г.	15
6	VII Международный конгресс по строительству IBC-2007, http://www.cottage.ru/news/regions/66944.html, Санкт-Петербург	21***
7	Ведомости, 12.03.2007 г., № 42 (1816), http://www.vedomosti.ru/newspaper	20–22

* *Из расчета 40 –50 тыс. долл. США за подключение земельного участка под ИЖС к коммуникациям и стоимости строительства коттеджа 250 –350 тыс. долл. США.*

** *Из расчета стоимости подключения жилого дома только лишь к электросетям в 210–240 долл. США за 1 м² при стоимости строительства 1000–1400 долл. США за 1 м².*

*** *Из расчета стоимости подключения 1 м² в 300 долл. США и стоимости строительства в 1400 долл. США за 1 м².*

[2] Commercial Real Estate (Коммерческая недвижимость) «Сеть в большом городе» 19.07.2006 г.

в течение 30 дней должен предоставить заказчику техусловия до выдачи земельного участка под застройку.

Парадоксально, но до сих пор нет четких, понятных всем участникам рынка правил игры. Нет прозрачных методик расчета стоимости присоединения к сетям. На сегодняшний день плата за мощность напрямую не предусмотрена ни одним нормативным актом (ранее это называлось долевым участием в развитии электросети). Коммунальные службы везде руководствуются собственными соображениями в ценовой политике. Например, в Ленинском районе МО глава администрации выпустил постановление, в котором прописаны суммы по выделению мощностей. Но, как отмечают застройщики, работающие в области, после принятия этого документа компании могут просто уйти из района. «Стоимость подключения оказалась выше средней на рынке, — отметил один из них. — К примеру, строительство новой котельной в расчете на 1 Гкал/ч обошлось более чем в 5 млн руб., в то время как сегодня реальная стоимость строительства котельной в расчете на 1 Гкал — 3 млн руб.».

Застройщик должен платить за все: электричество, тепло, воду, водостоки, водослив, канализацию. Наиболее дорогой ресурс — электроэнергия, присоединение 1 кВт сегодня стоит уже около 1000 евро (для Москвы — 39...45 тыс. руб. за 1 кВт).

Другие ресурсоснабжающие организации «тянутся» за ценовыми лидерами. Тепловые сети ОАО «Мосэнерго» и поставщики услуг по водоснабжению также взяли на вооружение подобную практику.

Ряд субъектов Российской Федерации предпринимают попытки упорядочить процесс тарификации стоимости предоставления застройщикам возможности подключения к источникам энергоснабжения.

Так, например, в Калининграде (Калининградская область) в соответствии с постановлением главы городской администрации № 495 от 06.03.1997 г. при строительстве объектов различного назначения до недавнего времени взималась плата в размере 17,7 % от сметной стоимости строительства на развитие городской инженерной инфраструктуры.

В Москве разработана методика, утвержденная постановлением Правительства Москвы от 7 ноября 2006 г. № 882-ПП, в соответствии с которой определяется размер платы за подключение.

Примерно такая же по сути методика используется в г. Уфе — «О временном положении о порядке определения доли городского округа город Уфа Республики Башкортостан при осуществлении строительства на земельных участках, предоставляемых физическим или юридическим лицам»[3].

Поскольку речь идет об оценке объектов, являющихся собственностью РФ, следует отметить, что данные нормативно-правовые акты могут быть применены только в части, касающейся собственности субъекта федерации, а в части объектов федеральной собственности они неприемлемы. Это обусловлено тем, что, например, в методике, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 7 ноября 2006 г. № 882-ПП, размер платежей за инфраструктуру по экономической сути представляет собой рыночную стоимость земельного участка или часть доходов проекта, а не затраты на подключение. Поэтому данная методика не может быть использована для определения платежа, компенсирующего инженерные затраты г. Москвы в инвестиционных проектах с участием недвижимой собственности Российской Федерации. С точки зрения нормативно-правовых отношений, у любого субъекта Федерации отсутствуют основания выступать субъектом гражданско-правовых отношений в инвестиционных контрактах при вовлечении недвижимого имущества Российской Федерации в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях.

Анализ данных о стоимости инженерного обеспечения строительства, выполнения технических условий и стоимости подключения к магистральным инженерным сетям для Московского региона (Москва и ближайшее Подмосковье), выполненный на основании публикаций и мнений авторитетных специалистов и участников инвестиционно-строительной деятельности, представлен в табл. 2 с адресным указанием источников информации.

Как отмечает Наталья Самарина в статье «Анатомия здания: Тепло сквозь стены»[4] для столичных застройщиков гораздо важнее, чтобы город решил проблему обеспечения строящихся зданий необходимым количеством энергии и других ресурсов. Себестоимость подключения 1 м^2 построенной площади к внешним сетям составляет около 500 долл.

По данным других источников[5] затраты на выполнение технических условий на подключение к магистральным инженерным сетям составляют от 190 до 290 долл./м^2. При величине затрат на строительство жилых домов, составляющей 1300...1400 долл./м^2 (среднее — 1350 долл./м^2), получается, что затраты на инженерную инфраструктуру составляют в среднем около 17,1 %.

В целом можно констатировать то, что прокладка и замена сетей обходится застройщикам в очень крупную сумму, в среднем 15...20 % от стоимости строительства. Но она может достигать и 30, и 50 %.

Как показывает практика, в развитых европейских странах «коммуналка» составляет 10...12 %[6]. И к этому, по крайней мере, сейчас нам нужно стремиться. А пока для Москвы и ближайшего Подмосковья статистический анализ данных,

[3] Утверждена решением Совета городского округа Уфа от 27 апреля 2006 г. N 10/15.
[4] Ведомости. 12.03.2007. N 42 (1816).
[5] Там же.
[6] Материалы VII Международного конгресса по строительству IBC-2007. Санкт-Петербург.

представленных в табл. 1, показывает, что среднее значение удельных затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры составляет 17,5...17,7 %. Таким образом, средневзвешенная величина затрат на инженерное обеспечение, определенная на основе обобщения всех вышеприведенных данных, равняется 17,4, а с учетом допустимых округлений составляет **17 % от затрат на строительство объектов основного назначения**.

А как же обстоит дело не в Москве, а в других регионах?

Результаты анализа ситуации с инженерным обеспечением объектов строительства и, соответственно, оценка затрат на их создание в регионах, выполненного нашими экспертами, в целом в целом демонстрируют примерно ту же ценовую тенденцию (табл. 3).

Интервью с руководителями инвестиционно-строительных и девелоперских организаций в других регионах показали, что состав затрат на инженерную инфраструктуру находится в пределах от 10 до 17 % в общей структуре затрат на строительство.

В то же время генеральный директор ООО «Альфастрой» (г. Калининград) Виктор Евдоков отмечает, что эти данные являются весьма приближенными и по отдельным объектам зачастую оказываются гораздо выше. Так, затраты на инженерную инфраструктуру при строительстве жилых домов (шифр 566/2,3) по ул. А.Невского из-за дополнительных технических условий калининградского Водоканала, которые составили 1,5 млн руб. на долевое участие в строительстве водозабора, превысили 20 % в общей стоимости строительства.

Или, как отметил директор уфимской консалтингово-оценочной компании «Эксперт-оценка» Степан Сарбашев, при застройке земельного участка площадью около 5 га в конце ул. К. Маркса (г. Уфа) величина затрат на инженерную подготовку и обеспечение инженерными сетями под строительство многоэтажных жилых домов на месте существующей малоэтажной застройки частного сектора составила примерно 100 млн. долл. США, в то время как общие затраты на строительство составили 300 млн долл. США. Более детальный анализ данного проекта показал, что в составе затрат на инженерную подготовку были учтены затраты на снос существующих строений и отселение жителей домов, попадающих под снос, которые составили около 75 млн долл. США. В то же время затраты непосредственно на создание объектов инженерной инфраструктуры составили около 25 млн долл. США, т. е. примерно 11 % в общей структуре затрат на строительство (без учета затрат на отселение и снос существующих строений).

Принимая во внимание вышесказанное, можно резюмировать то, что затраты на создание элементов инженерной инфраструктуры формируются под влиянием большого количества факторов организационно-экономического характера. Не учитывать данную составляющую при оценке объектов, вовлекаемых в инвестиционную деятельность, нельзя.

Если проанализировать количественные характеристики удельных показателей затрат на инженерное обеспечение, представленных в табл. 3, с точки зрения математической статистики, то получается следующая картина:

а) среднее значение исследуемого показателя по нижним значениям приведенных диапазонов составляет 10,86 %;

б) среднее значение исследуемого показателя по верхним значениям диапазонов — 12,9 %;

в) результирующее среднее или расчетный показатель удельной величины затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры (среднее между значениями, полученными в п. а И Б), составляет 11,92 %, а с учетом допустимых округлений — **12 %**.

Кроме вышеперечисленных объектов достаточно распространенным является индивидуальное или «коттеджное» строительство.

Современные требования к организованным кот-

Таблица 3. Анализ ситуации с инженерным обеспечением объектов строительства в регионах

№ п/п	Регион	Респондент, наименование организации	Величина затрат на инженерную инфраструктуру (% от затрат на строительство объектов основного назначения)
1	Калининградская обл. г. Калининград, мкр «Юбилейный» (в районе ул. Артиллерийская)	Директор Калининградского представительства инвестиционно-строительной компании ЗАО «Строительная корпорация «Рострой», Александр Демьяненко	10 – 15 (85 – 100 долл./м2)
2	Калининградская обл. г. Калининград ул. Демьяна Бедного	Генеральный директор ООО «Альфастрой», Виктор Евдоков	12 – 15
3	Красноярский край, г. Красноярск	Директор инвестиционно-финансовой компании ИФК «Сибирь-инвест», Олег Бушевец	10 – 17
4	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Карла Маркса	Директор консалтингово-оценочной компании ООО «Эксперт-оценка», Степан Сарбашев	11 – 15

теджным поселкам в Подмосковье, например, весьма категоричны — объект должен быть обеспечен электричеством, газом, водопроводом и канализацией.

Так, по информации Владимира Яхонтова — заместителя директора управления загородной недвижимости компании «Миэль–недвижимость» (материалы сайта http//cottage.ru.mht) при строительстве загородных коттеджных поселков электричество и газ, как правило, подключаются от центральных магистралей. Что касается водопровода и канализации, то они могут быть как центральными, так и локальными: вода может поступать из собственной скважины, кроме того, в коттеджах часто используются индивидуальные или поселковые очистные сооружения.

В поселках уровня бизнес-класса и выше обычно есть также ливневая канализация и другие элементы благоустройства, связанные с инженерией. А в некоторых случаях добавляется еще один обязательный атрибут для высококлассного коттеджа — наличие слаботочных систем: оптоволоконной связи, кабельного ТВ, телефона.

Коммуникации делятся на внешние, которые идут от точки подключения до поселка, и внутренние, распределяющие ресурсы по отдельным домам. Совокупная стоимость коммуникаций, включая стоимость получения и выполнения технических условий на присоединение мощностей, обходится застройщику в до **140...180 долл. США на квадратный метр коттеджа**, или **14...16 %, что в среднем составляет 15 % в структуре затрат на строительство коттеджей.**

Подводя итог, хочется сделать следующий вывод.

Если на стадии проведения оценки отсутствуют данные по физическим объемам и мощностным характеристикам элементов инженерной инфраструктуры и благоустройства объектов, предполагаемых к строительству, то для учета этой составляющей целесообразно применять рыночный индикатор данного вида затрат, составляющий – **17 % для объектов, расположенных в Москве и ближайшем Подмосковье (до 15 км от МКАД),** для аналогичных объектов регионального строительства — **12 % от затрат на строительство объектов основного назначения**, а при строительстве малоэтажных индивидуальных жилых домов в составе коттеджных поселков — на уровне **15 % от стоимости строительства.**

Выводы и заключения, приведенные в настоящей статье, являются обобщением данных, опубликованных в различных СМИ, отражают мнение отдельных специалистов, в том числе автора. В рамках одной статьи невозможно полностью раскрыть суть, и тем более частности затронутой проблемы. Решение данной задачи, несомненно, требует проведения дальнейших глубоких исследований.

Доклад размещен на сайтах МГК «РосРазвитие» и ИА Advisers.

ЧТО? ГДЕ? КОГДА?

Кубанский государственный технологический университет
НОУ «Институт оценки и управлениясобственностью» КубГТУ
ООО «Российское общество оценщиков»

Приглашают принять участие в конференции оценщиков Южного федерального округа России

«Оценочная деятельность в условиях саморегулирования. Роль государственных органов, Национального совета, саморегулируемых организаций»

Краснодар, 5 октября 2007 г.

В рамках работы Конференции будут рассмотрены следующие вопросы:

- Переход к саморегулированию.
- Международный опыт саморегулирования оценочной деятельности.
- Международные стандарты оценки.
- Федеральные стандарты оценки.
- Порядок осуществления контроля Российским обществом оценщиков за соблюдением своими членами требований ФЗ РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
- Оценка инвестиционных проектов.
- Страхование гражданской ответственности оценщиков.

К участию в конференции приглашены:

- президент Российского общества оценщиков С.А. Табакова;
- первый вице-президент Российского общества оценщиков И.Л. Артеменков;
- Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю;
- Администрация Краснодарского края и администрации других субъектов юга России;
- Администрация города Краснодар;
- Региональная энергетическая комиссия — департамент цен и тарифов администрации Краснодарского края;

- Российский фонд федерального имущества по Краснодарскому краю;
- Главное управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю;
- Департамент по финансовому и фондовому рынку Краснодарского края;
- Главное управление Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю;
- Оценщики Российской Федерации.

Также в конференции примут участие представители банков, аудиторы, нотариусы, некоммерческих объединений арбитражных управляющих, профессиональных объединений оценщиков.

Место проведения: г. Краснодар, ул. Московская, д. 2, конференц-зал Кубанского государственного технологического университета (КубГТУ), 2-й этаж.

Проезд: от аэропорта: авт. № 1 до ост. «Ул. Садовая», далее трамваями № 3, 20, 21 до ост. «КубГТУ»; от ж/д вокзала: трамв. № 20 до ост. «КубГТУ».

Время проведения: 5 октября 2007 г. с 10:00 до 17:00, начало регистрации — 9:00.

Оргкомитет убедительно просит желающих выступить на конференции заранее сообщить тему выступления (не более 15 мин) и прислать тезисы до 28 сентября 2007 г. по электронной почте (e-mail: inst-ocenka@mail.kuban.ru). Тезисы, полученные в указанный срок, будут опубликованы в бюллетене и включены в раздаточный материал.

II ПОВОЛЖСКАЯ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

Методы оценки имущества, основанные на современных технологиях анализа статистических данных

Нижний Новгород

20–21 сентября 2007 г.

Темы конференции:

- Оценка имущества по малой выборке. Как повысить точность и достоверность оценки за счет использования дополнительной информации? Оценка недвижимости в условиях дефицита информации (в т.ч. недвижимости, находящейся в отдаленных районах).
- Однородные и неоднородные выборки. Применение технологии регрессионного и корреляционного анализа к процедуре оценки недвижимости на основе неоднородных данных.
- Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации на основе современных методов статистического анализа «исторических» данных. Различные варианты метода экстракции.
- Методы оценки бизнеса, основанные на использовании мультипликаторов.
- Методы оценки корректирующих поправок при реализации сравнительного подхода. Распространенные ошибки. Корректное применение метода парных продаж.
- Статистические модели для определения срока полезного использования объектов оценки. Методы оценки остаточного срока службы. Кривые выживаемости.
- Экономические измерения как методология оценки имущества. Точность и достоверность методов оценки. Методы повышения точности результатов. Современная метрология на службе у оценщиков.
- Проблема робастности (устойчивости) в оценочной практике. Методы, которые уже нашли применение. Методы, которые ждут применения.
- Методы массовой оценки. Программное обеспечение. Демонстрация программных продуктов.
- Информационное обеспечение работ по оценке. Мониторинг рынка. Опыт создания баз данных.

VI МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ СНГ

Минск, Республика Беларусь

6–7 сентября 2007 г.

Организационный комитет VI Международного конгресса оценщиков СНГ имеет честь пригласить Вас принять участие в работе конгресса, который состоится 6–7 сентября 2007 г. в г. Минске (Республика Беларусь). Конгресс проводится при поддержке Исполнительного комитета СНГ, Мингорисполкома и Совета объединений оценщиков СНГ.

Международный конгресс оценщиков СНГ посвящен проблемам оценки на развивающихся рынках и проводится поочередно в странах СНГ с 2002 г. Ведущие организации оценщиков многих стран СНГ, представители Великобритании, Венесуэлы, Германии, Нидерландов, Польши, США и других государств выразили желание участвовать в конференции. Рабочий язык конференции — русский, с переводом на английский или испанский.

Конгресс проводится в рамках празднования 940-летия города Минска и, среди прочего, 8 сентября участники смогут оценить красоту уникального красочного представления в честь этой даты.

Приглашаются все желающие. Целевой членский взнос для участников иностранных партнерских организаций — 150 евро с возможностью уплаты в долларах США по курсу 1,3, для прочих иностранцев — 200 евро с возможностью уплаты в долларах США по курсу 1,3 (НДС не взимается) на одного человека. В целевой членский взнос включены материалы конференции и другая актуальная информация по проблемам оценки на компакт-диске, а также организация питания. При внесении до 1 июля установлена скидка 5 %. Юридическое лицо, перечислившее взносы за двух участников, имеет право пригласить третьего участника бесплатно. Руководители организаций — членов СОО СНГ, уплатившие членский взнос за 2007 г., приглашаются без целевого взноса. Аспиранты, магистранты и студенты допускаются в зал заседаний без взноса по предъявлению документов. Проживание в гостинице и культурно-экскурсионная программа оплачиваются дополнительно.

Доклады на конгресс необходимо выслать в электронном виде до 1 августа 2007 г. Материалы конгресса будут изданы на компакт-диске (возможно заочное размещение докладов и других материалов по оценке, признанных организаторами актуальными) и напечатаны. Участники конференции получат диплом о повышении уровня профессиональных знаний.

ЕСТЬ МНЕНИЕ

Л.К. Анисимова, член Правления и Экспертного совета РОО, председатель Правления Краснодарского краевого отделения РОО, член Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, директор НОУ «Институт оценки и управления собственностью» КубГТУ, канд экон. наук,
С.А. Бятец, юрисконсульт НОУ «Институт оценки и управления собственностью» КубГТУ, г. Краснодар

Юридические и оценочные аспекты расчета компенсационных выплат при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд

Работы по оценке в целях определения размера компенсационных выплат при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд существенно отличаются от типичных оценочных работ, регулируемых законодательством в области оценочной деятельности. Основное отличие состоит в правовом регулировании этого процесса, которое имеет свою историю, развивается по мере совершенствования рыночных отношений в Российской Федерации.

При рассмотрении этого вопроса в ретроспективе следует отталкиваться от самых ранних нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения в нашей стране. Одним из первых законов Советской власти был принятый в 1917 г. Декрет «О земле». В соответствии с этим законом все помещичьи, царские, церковные и монастырские земли конфисковывались и передавались крестьянским комитетам и советам для распределения между крестьянами. Позднее Конституция РСФСР 1918 г. закрепила исключительную государственную собственность на землю, предоставив гражданам право пользования землей. Все конституции более позднего периода ничуть не изменили право государства на землю, а еще более упрочили его положение как «генерального» собственника всех ресурсов.

Переломным периодом в развитии земельных отношений стало принятие Конституции РФ от 12.12.1993 г., в которой исключительность государственной формы собственности сменяет многообразие форм собственности, приоритетом среди которых пользуется частная собственность.

До переходного периода основополагающим документом, регулирующим вопросы изъятия земель, было положение, утвержденное постановлением Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров РСФСР 1929 г. (действовало 46 лет до 1975 г.)

Отметим основные положения этого документа.

После вынесения решения исполнительным комитетом края (области) об изъятии земли по месту нахождения изымаемого земельного участка назначалась оценочная комиссия для описи участка, оценки стоимости неиспользованных затрат и изымаемого имущества под председательством представителя исполкома или городского (поселкового) совета в составе членов: представителей земельного отдела (в городах, рабочих, дачных и курортных поселках — органов коммунального хозяйства) и финансового отдела по одному от каждого, при участии представителей заинтересованных сторон: учреждения или предприятия, в пользу которого совершается изъятие; землепользователей и других лиц (а также соответствующего сельского совета), интересы которых затронуты изъятием. Для производства оценки оценочная комиссия была вправе приглашать сведущих лиц (выражаясь современным языком — специалистов, оценщиков).

При изъятии земли землепользователям и другим лицам, интересы которых затронуты изъятием, возмещались возникающие из факта изъятия убытки:

а) стоимость всех отчуждаемых строений, сооружений, насаждений и посевов или стоимость их переноса и устройства на новом месте;

б) неиспользованные затраты по обработке, удобрению, обводнению, осушению и пр.;

в) расходы по восстановлению остающегося после изъятия имущества;

г) для трудовых землепользователей — все расходы, связанные с работами и необходимыми мероприятиями по переустройству хозяйства на остающейся после изъятия части земли или по первоначальному устройству хозяйства на новом месте.

При изъятии вместе с землей лесных и водных пространств или источников возмещались также убытки землепользователей от прекращения их прав на пользование ими.

При определении размеров возмещения строения, сооружения, насаждения, посевы, как и неиспользованные затраты труда и улучшения на изъятых землях, оценивались по цене, существующей к моменту составления акта оценки.

Акты, описи и оценки, составленные оценочными комиссиями и подписанные без возражений заинтересованными сторонами, являлись окончательными и не подлежали дальнейшему оспариванию.

При несогласии какой-либо из заинтересованных сторон с окончательным постановлением оценочной комиссии оценочное производство направлялось оценочной комиссией в десятидневный срок в народный суд по месту нахождения изымаемого участка для разрешения спорных вопросов.

Вторым документом, регулирующим вопросы компенсационных выплат, был Закон СССР от 13 декабря 1968 г. «Об утверждении основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик», затем Земельный кодекс 1991 г. и постановление Совета Министров — Правительства РФ от 28.01.1993 г. № 77. Указанными нормативными актами было регламентировано возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства в связи с изъятием земли для государственных или общественных нужд.

В настоящее время, с учетом рыночных условий и многообразия форм собственности на землю, вопросы изъятия земель регулируются гражданским и земельным законодательством.

Так, на федеральном уровне — это ст. 279–282 Гражданского кодекса РФ, ст. 49, 55, гл. 8, ст. 63 Земельного кодекса РФ; Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц (утв. постановлением Правительства РФ от 7 мая 2003 г. № 262), Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства (утв. постановлением Совета Министров — Правительства РФ от 28.01.1993 г. № 77, последние изменения от 7 мая 2003 г.) — применяется в части расчета потерь сельхозпроизводства. На краевом уровне это Закон Краснодарского края от 5 ноября 2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (последние изменения 28 июля 2006 г.). В соответствии с этим законом непосредственно изъятию земель предшествуют следующие процедуры:

– территориальное планирование (планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий) регулируется Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г., 3 июня, 27 июля 2006 г.);

– резервирование земель.

Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд предусмотрено Градостроительным кодексом РФ. Сама процедура резервирования земельных участков Земельным кодексом и Градостроительным кодексом не регламентирована, однако регламентация такой процедуры не запрещена в отношении субъекта РФ. В Краснодарском крае процедура резервирования земель регламентирована ст. 15 Закона Краснодарского края от 05.11.2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

Резервирование земельных участков может осуществляться на землях всех категорий, независимо от формы собственности, путем установления ограничений прав на земельные участки (части земельных участков), предназначенные для государственных или муниципальных нужд по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

Решение о резервировании земельного участка принимается на основании градостроительной и землеустроительной документации, документов планирования, развития и использования земель, утвержденных в установленном порядке.

Возмещение убытков при изъятии зарезервированных земельных участков для государственных нужд Краснодарского края или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С учетом важности вопроса изъятия земель для каждого правообладателя, будь то юридическое или физическое лицо, нередко возникает несогласие с размером компенсационных выплат и наработана некоторая судебная практика. А изъятие земель — это вмешательство в частную собственность, порождающее возникновение споров, которые, как правило, не могут быть урегулированы в административном порядке и нередко подлежат окончательному урегулированию в судебных органах.

В оценочной практике в РФ, в отличие от зарубежной, установлен приоритет государственных и муниципальных интересов перед частными. Характерным проявлением этого института земельных отношений является принудительное изъятие земель в судебном порядке при недостижении соглашения с собственником или иными правообладателями о выкупной цене и возмещении убытков.

Споры, связанные с принудительным изъятием земли для государственных или муниципальных нужд путем выкупа, при рассмотрении судами регулируются постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». В частности, принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения его стоимости на основании решения суда.

Под равноценным возмещением понимается выкуп земли по цене, в которую включаются рыночная стоимость (прямые убытки) изымаемого участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки (косвенные), причиненные собственнику, включая убытки, которые он понесет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Данной позиции придерживается и Верховный Суд РФ (постановление Президиума Верховного Суда РФ от 17 июля 2002 г. — Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за II квартал 2002 г. по гражданским делам). В частности, при определении размера суммы, подлежащей выплате собственнику при изъятии земель для государственных нужд, следует применять положения ст. 35 Конституции РФ, гарантирующей равноценную компенсацию утраченного имущества.

Хотя законодательно установлено, что выкуп осуществляется по рыночной цене, цена выкупа все равно является наиболее распространенным спорным моментом. В таких случаях суд, как правило, назначает независимую оценку земельного участка и определяет цену сделки с учетом экспертной оценки.

И последнее, что хотелось отметить, — судебная практика движется в пользу полного возмещения убытков, наиболее полной защиты ущемленного частного интереса с участием независимого оценщика.

ЗАНИМАТЕЛЬНАЯ ИСТОРИЯ

Исторические сведения об оценке стоимости бизнеса

Оценка стоимости бизнеса (предприятия) представляет собой многоэтапный и сложный аналитический процесс определения справедливой рыночной стоимости его капитала, который базируется на выполнении определенной системы расчетов и необходимых логических процедур. Авторы статьи «Управление стоимостью компании» Есин М.П., Нестеров А.А. (mrsa.ru/9conf/tez_9_10.htm) считают, что поскольку капитал предприятия представляет собой сложный по составу объект, природу которого в значительной мере определяют конкретные факторы, необходима комплексная оценка капитала с учетом всех внутренних и внешних условий его развития. Потребность в оценке бизнеса предприятий возрастает при многочисленных и сложных вариантах реализации стоимости имущественных прав — акционировании, привлечении новых пайщиков и выпуске дополнительных акций, страховании имущества, получении кредита под залог имущества, исчислении налогообложения, исполнении прав наследования и, безусловно, реструктуризации предприятия.

Теория оценки стоимости предприятий и их активов имеет многовековую историю. Правила экспертной оценки предприятий по продажной рыночной стоимости были разработаны известным немецким ученым — математиком Г. Лейбницем в XVIII в. К слову сказать, первые упоминания об оценке как о методе бухгалтерского учета и рекомендации по его использованию при учете в продажных ценах появились еще раньше — в XVI в. в трудах основоположников бухгалтерского учета Л. Пачоли и А. ди Пиетро. Сложившиеся за рубежом традиции и основные подходы к оценке стоимости предприятий предусматривают не только суммирование затрат по конкретному имущественному объекту в денежном выражении, но и множество других весьма перспективных мето-дов. Они вполне могут быть применимы для оценки стоимости капитала предприятия в российской практике, но с учетом особенностей национальной экономики.

Современные взгляды на оценку стоимости предприятий (бизнеса) представлены концепцией «управления стоимостью компании» (УСК). Она возникла в середине 1980-х годов в США. Авторами — пионерами внедрения указанной концепции — считаются Том Коупленд, Тим Коллер, Джек Муррин, М. Скотт, Жири-Дел Эберхард фон Ленайзен и др.

В сравнительно недавно вышедшем в свет на русском языке профессиональном пособии «Стоимость компаний: оценка и управление» авторам удалось достаточно раскрыть суть «нового стоимостного мышления», основанного на понятии «созидание стоимости». Достоверное представление о реальной стоимости компании (бизнеса) позволяет ее собственникам вырабатывать и принимать своевременные и научно обоснованные управленческие решения, связан-ные или с прекращением функционирования на целевом рынке (или его сегменте), или с продолжением присутствия на нем. В США общепринятым считается, что если компания организует свою работу не в соответствии с системой УСК, то компанию необходимо реструктурировать, т. е. осуществить одну из целесообразных процедур: слияние, поглощение, выделение, разделение.

Управление стоимостью компании (предприятия) представляет собой современный метод управления, предусматривающий реализацию главной цели их функционирования — постоянное увеличение во времени рыночной стоимости (богатства акционеров) благодаря реструктуризации объекта, реализации соответствующих бизнес-процессов, бизнес-проектов, бизнес-усовершенствований, реинжиниринговых и иных мероприятий.

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
Научно-исследовательский институт экономики рыночных структур
НИИЭРС
107078, г. Москва, Новая Басманная ул., д. 21, стр. 1 т. 261-18-14
Регистрационный номер № 030783 от 23 марта 1994 г.

БАЛАНС НА 1 ЯНВАРЯ 2007 ГОДА

АКТИВ	тыс. руб.
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
1. Основные средства	3 755
1.1. Здания, машины, оборудование и другие основные средства	3 755
ИТОГО по разделу I	3 755
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
1. Запасы, в том числе:	59
1.1. Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	35
2. Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	720
3. Денежные средства	3 691
ИТОГО по разделу II	4 470
БАЛАНС	8 225
ПАССИВ	тыс. руб.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	
1. Уставный капитал	463
2. Добавочный капитал	1 909
3. Резервный фонд	293
4. Нераспределенная прибыль	2 367
ИТОГО по разделу III	5 032
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
В том числе: Займы	1 500
ИТОГО по разделу IV	1 500
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ	
1. Кредиторская задолженность, в том числе:	1 630
1.1. Задолженность по налогам и сборам	425
1.2. Прочие кредиторы	35
1.3. Поставщики и подрядчики	1 170
2. Задолженность перед участниками по выплате доходов	63
ИТОГО по разделу V	1 693
БАЛАНС	8 225
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ	
1. Выручка (валовой доход) от реализации продукции (работ, услуг)	13 273
2. Себестоимость реализации товаров, продукции, работ, услуг	11 872
3. Прибыль (убыток) от реализации	1 401
4. Проценты к получению	72
5. Проценты к уплате	469
6. Прочие доходы	44
7. Прочие расходы	143
8 Прибыль (убыток) до налогообложения	905
10. Налог на прибыль	250
11. Нераспределенная прибыль	655

Генеральный директор *Сухачев С.И.*

Главный бухгалтер *Измайлова Л.В.*

Достоверность баланса и отчета о прибылях и убытках подтверждена аудиторской фирмой «АЕМ-Аудит»
(лицензия № NE004063, приказ № 97 Минфина РФ от 07.04.2003 г.)

ЗОЛОТОЙ ДИСК 2006
ЭНЦИКЛОПЕДИЯ ОЦЕНКИ

Вашему вниманию предлагается новый выпуск «Золотого диска» РОО — информационного сборника документов по различным разделам оценки. В состав сборника вошли следующие материалы:

ОТЧЕТЫ 2005–2006

• Отчет об оценке рыночной стоимости 60,783 % пакета акций ОАО «НИИ» (радиоэлектронная промышленность). Москва, 2006

• Отчет об определении утилизационной стоимости объекта недвижимости «Гараж». Нерюнгри, 2005

• Отчет об оценке рыночной стоимости обыкновенных именных бездокументарных акций предприятия (22,09 % уставного капитала ОАО, ТЭК). Москва, 2005

• Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (здание производственно-складского назначения). Москва, 2005

• Отчет об оценке стоимости объектов оценки, являющихся памятниками истории и культуры. Москва, 2005

• Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества (производственно-складские здания). Москва, 2005

• Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования по задолженности ОАО. Волгоград, 2006

• Отчет об оценке рыночной стоимости рыбопромысловых судов. Санкт-Петербург, 2006

• Отчет об оценке рыночной стоимости основных средств ООО. Москва, 2006

• Отчет об определении рыночной стоимости пакета обыкновенных именных акций (0,646 % уставного капитала ОАО «Строительство и связь»). Москва, 2006

• Отчет об оценке рыночной стоимости основных средств. Кашира, 2005

• Отчет об оценке рыночной стоимости полных прав собственности на пакет обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «Мебель» (50 % уставного капитала). Москва, 2006

• Отчет об оценке рыночной стоимости АЗС. Уфа, 2006

ОТЧЕТЫ 2000–2004

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ)

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

• Свод стандартов оценки (ССО 2005) Российского общества оценщиков (в форматах Microsoft Word и Adobe Acrobat)

• Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности от 6 июля 2001 г. № 519

• International Valuation Standards 2005 (перечень и ссылки на исходный текст)

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

• Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков

• Методические рекомендации по инвентаризации прав на результаты научно-технической деятельности

• Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков

• Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности

• Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка

• Методические рекомендации по оценке стоимости земли

• Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации

• Методика государственной кадастровой оценки земель поселений

• Правила оценки сельскохозяйственных угодий

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- Козырев А.Н. Использование реальных опционов в инновационных проектах
- Козырев А.Н. Проблемы инвентаризации и оценки интеллектуальной собственности в институтах РАН
- Ревуцкий Л.Д. Показатели народнохозяйственного потенциала и параметры контроля работы предприятия
- Ревуцкий Л.Д. Термины «хозяйствующий субъект», «предприятие», «организация», «компания», «фирма» и «бизнес»
- Ревуцкий Л.Д. Управленческий аудит предприятий как инструмент выявления резервов повышения их рыночной стоимости
- Ревуцкий Л.Д. Методы доходного и нормативно-доходного подхода к определению рыночной стоимости предприятий. Мифы про качество оценок и действительность
- Прохоров А.М., Рождественский А.Е. Рыночная стоимость нематериальных активов СССР и России
- Болотских В.В. О методике расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности

Толковый словарь оценщика / Под ред. А.Г. Грязновой. М.: РОО, 1998

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости: конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений
- Ушаков Е.П., Охрименко С.Е., Охрименко Е.В. Оценка стоимости важнейших видов природных ресурсов: Методические рекомендации. М., 1999
- Материалы конференции «Учет рисков и определение ставки дисконтирования»
- Материалы семинара «Оценка для целей судопроизводства...»
- Материалы семинара «Оценка ценных бумаг...»

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ РОО

- Бюллетень «Российский оценщик» (№ 1–2”1997 — № 2”2006)
- Журнал «Вопросы оценки» (№ 4”1996 — № 2”2006)

ИНФОРМАЦИОННЫЕ И ПРОГРАММНЫЕ ПРОДУКТЫ

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

- Программные продукты компании «Альт-Инвест»
- Продукты компании «КО-ИНВЕСТ»
- ПК «ValMaster™ Appraiser»
- ПИК «СтОФ»
- Программные продукты центра «ПРАЙСМАШ»
- «Поволжский центр развития» — программы
- «Экспресс-оценка»
- Программный комплекс «Мастерская оценки»
- Базы данных «Audatex»
- Программный комплекс «АВТОБАЗА»
- Комплексная система «АвтоОценщик»
- Программа «ПС: Комплекс»
- Программа «АС: СМЕТА»
- Программные продукты группы «ИНЭК»
- Информационная система «Оценка объектов жилой недвижимости»
- Программа «Рынок-М»
- ПК «АНАКОНДА»
- АИС «Дока»

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Строительные нормы и правила (СНиП, ВСН, СП)

ПРИЛОЖЕНИЯ

- Установка средств для просмотра публикаций (Adobe Acrobat 7.0 Setup)
- Авторы отчетов и спонсоры издания «Золотой диск — энциклопедия оценки» 2006

Стоимость диска — 1800 руб. (скидка членам РОО — 15%)

Приобрести «Золотой диск 2006» можно в Исполнительной дирекции Российского общества оценщиков: (495) 267-26-67, 267-56-10, 267-46-02 или в интернет-магазине РОО: http://www.valuer.ru/bookshop

СЛОВАРЬ

АНГЛО-РУССКИЙ СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ И ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

D

debt coverage ratio (DCR)

Коэффициент покрытия долга. Отношение чистого операционного дохода к сумме обслуживания долга.

debt financing

Заемное финансирование.

deferred maintenance

Отложенный ремонт. Позиция устранимого физического износа.

default risk

Риск невыполнения заемщиком обязательств по погашению кредита.

depreciation

Износ (при оценке недвижимости). Потеря стоимости собственности в результате воздействия отрицательных внутренних и внешних факторов.

depreciation deduction

Амортизационные отчисления (при бухгалтерских расчетах). Регулярные отчисления из налогооблагаемой прибыли в соответствии с графиком амортизации актива.

depreciation allowance

Расходы на замещение. Позиция реконструированного отчета о доходах, включающая расходы на восстановление быстроизнашивающихся элементов зданий и сооружений.

development approach

Метод развития. Применяется для оценки земли под жилую, промышленную и рекреационную застройку и заключается в определении суммы стоимостей отдельных освоенных участков, на которые разбивается земельный массив.

direct capitalization

Прямая капитализация. Метод капитализации, заключающийся в делении чистого операционного дохода за первый год на общий коэффициент капитализации.

direct cost

Прямые издержки. Расходы на материалы, труд и механизмы, необходимые для строительства. Включают также накладные расходы и прибыль подрядчика.

discount rate

Норма дисконтирования. В общем случае норма сложного процента, используемая для конвертации будущих денежных поступлений в настоящую стоимость.

discounted cash-flow analysis (DCF)

Анализ дисконтированного денежного потока. Метод определения настоящей стоимости будущих денежных потоков.

discounting

Дисконтирование. Процесс конвертации будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

distressed property

Малоперспективная собственность. Собственность, имеющая проблемы в результате неудачного проекта, плохого месторасположения, несоответствующей эксплуатации и управления, перенасыщенного рынка и т. п.

due-on-sale clause

Статья кредитного договора, предусматривающая действие условий договора только до продажи недвижимости.

ВНИМАНИЕ! НОВАЯ КНИГА!

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ОЦЕНКЕ ЗАЛОГОВ И ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКОВ И БАНКРОТОВ

В феврале 2007 г. вышло в свет третье (переработанное и дополненное) издание книги специалистов консалтинговой группы «КАУПЕРВУД» академика АЭН Украины Валерия Галасюка и канд. экон. наук Виктора Галасюка под названием «Определение ликвидационной стоимости по методу Галасюков (GMLV)» (тираж 3000 экз., объем 312 стр., твердый переплет).

Книга обобщает опыт оценок залогов, выполняемых специалистами ООО фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД») для двух с половиной десятков коммерческих банков Украины на протяжении более 12 лет. Книга системно и подробно раскрывает авторские ноу-хау в сфере оценки ликвидационной стоимости объектов в условиях вынужденной и ускоренной реализации (в том числе объектов залога; имущества предприятий-банкротов; имущества, реализуемого с участием судебных исполнителей).

В третьем издании книги впервые в полном объеме опубликован метод Галасюков (GMLV), широко применяемый для расчета ликвидационной стоимости объектов на основе их рыночной стоимости не только в

Украине, но и за рубежом. Впервые помимо подробного изложения методологии приведено множество примеров расчетов, позволяющих специалистам-практикам использовать их в своей каждодневной работе.

Для наиболее «продвинутых» специалистов в книге приведено полное практическое руководство по использованию основанного на методе Галасюков международного интернет-модуля "gQuickDecision" (www.galasyuk.com), позволяющего в режиме on-line оценивать ликвидационную стоимость объектов с учетом их типа (здания, оборудование, автотранспорт, ценные бумаги и т. п.), расположения и других индивидуальных характеристик.

В книге раскрыты положения разработанного авторами метода расчета максимального размера кредитов при заданном уровне обеспеченности кредитных сделок (GMML), использование которого позволяет существенно повысить контроль кредитных рисков. В качестве приложения книга содержит «Атлас оценки Украины» — каталог оценочных компаний, классифицированный по регионам.

Книга издана при поддержке ряда профессиональных организаций, среди которых: Украинское общество оценщиков, Российское общество оценщиков, Союз аудиторов Украины, Украинское общество финансовых аналитиков, Всеукраинский институт внутренних аудиторов, Институт экономики промышленности НАН Украины, Академия экономических наук Украины, Институт реформ, Украинский институт развития фондового рынка, Днепропетровский банковский союз, Союз арбитражных управляющих Приднепровья и др.

Использование предложенных в книге идей, методов и интернет-модуля "gQuickDecision" позволяет обеспечить высокий уровень ликвидности объектов залога (и другого имущества, оцениваемого по ликвидационной стоимости), повысить уровень контроля кредитных рисков, а также стандартизировать, ускорить и удешевить сложные оценочные процедуры.

СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ В ИЗДАНИЯХ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ на период с 1 января по 31 декабря 2007 г.

ЖУРНАЛ «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ» (тираж 1500 экз., периодичность – 4 раза в год)

Черно-белая печать
полоса 1/1 – 15900 руб.
полоса 1/2 – 9150 руб.
полоса 1/4 – 5280 руб.
полоса 1/8 – 2420 руб.
полоса 1/16 – 1430 руб.

Цветная печать
полоса 1/1 – 19800 руб.
полоса 1/2 – 12100 руб.

БЮЛЛЕТЕНЬ «РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК» (тираж 5000 экз., периодичность – 4 раза в год)

Черно-белая печать
полоса 1/1 – 12320 руб.
полоса 1/2 – 7040 руб.
полоса 1/4 – 4220 руб.
полоса 1/8 – 3080 руб.
полоса 1/16 – 1760 руб.

Цветная печать
полоса 1/1 – 21120 руб.
полоса 1/2 – 12320 руб.
полоса 1/4 – 7680 руб.
полоса 1/8 – 4510 руб.
полоса 1/16 – 2880 руб.

Предусмотрены скидки на размещение в последующих номерах журналов при долговременном сотрудничестве.

Стоимость размещение рекламы (рекламных буклетов) в ходе рассылки периодических изданий (бюллетеня «Российский оценщик» и журнала «Вопросы оценки») – 2750 руб.

Размещение рекламы (рекламных буклетов) в ходе рассылки ежегодного реестра оценщиков и оценочных фирм корпоративным партнерам – 2750 руб.

СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ БАННЕРА НА САЙТЕ WWW.VALUER.RU

Размер 234 × 60: 1 неделя – 1100 руб., 1 месяц – 3300 руб., 3 месяца – 11000 руб., 6 месяцев – 16500 руб., 1 год – 27500 руб.

Размер 88 × 31: 1 неделя – 440 руб., 1 месяц – 1320 руб., 3 месяца – 2640 руб., 6 месяцев – 3600 руб., 1 год – 6600 руб.

СТОИМОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЯ АКТИВНОЙ СТРОКИ ССЫЛКИ (ТЕКСТОВАЯ СТРОКА) В РАЗДЕЛЕ «ОБУЧЕНИЕ» НА САЙТЕ РОО

1 неделя – 520 руб., 1 месяц – 1540 руб., 3 месяца – 2820 руб., 6 месяцев – 4250 руб., 1 год – 7040 руб.

СТОИМОСТЬ ЭЛЕКТРОННОЙ РАССЫЛКИ ПО БАЗАМ ДАННЫХ РОО

База пользователей портала РОО: 1760 руб.
База электронного реестра фирм /оценщиков – 2200 руб.
Две базы: 3500 руб.

СТОИМОСТЬ ВКЛЮЧЕНИЯ РЕКЛАМНЫХ МАТЕРИАЛОВ В РАЗДАТОЧНЫЙ МАТЕРИАЛ МЕРОПРИЯТИЙ РОО

Формат материалов – А4 (до трех листов) – 1650 руб.
Все цены приведены с учетом НДС.

Обращаться в PR-отдел к Малугиной Веронике по тел. (495) 267-46-02, 267-56-10, 267-26-67, pr@valuer.ru

СПИСОК УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

№	Наименование	Цена, руб.
1	Энциклопедия оценки РОО. CD-ROM «Золотой диск РОО-2006»	1800
2	Реестр оценщиков и оценочных фирм «Оценочная деятельность 2004»	250
3	Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. М., 2003. 488 с.	330
4	Учет рисков и определение ставки дисконтирования: Научно-практ. материалы. М., 2002.	50
5	Бейлезон Ю.Б. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений (вкл. ведомственные строит. нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»). М., 1997. 175 с.	173
6	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)	500
7	Ушаков Е.П., Охрименко С.Е. Рыночная стоимость фирмы: принципы и методы оценки. М., 1997. 68 с.	60
8	Ревуцкий Л.Д. Потенциал и стоимость предприятия. М., 1997. 124 с.	48
9	Карцева В.В., Карцев П.В. Учет рисков при оценке стоимости промышленных предприятий: Монография. Тверь, 2000. 54 с.	84
10	Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. М., 1996. 64 с.	144
11	Подвальный Р.Б., Рэтэр Э.В. Оценка машин и оборудования: Учебные материалы для семинаров ИЭР Всемирного банка. М., 1994. 82 с.	144
12	Оценивая машины и оборудование / Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав (гл. 2, 4–9, 13). М., 1995. 118 с.	216
13	Минсельхоз РФ. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 110 с.	57
14	Минсельхоз РФ. Методика переоценки основных фондов на предприятиях АПК. М., 1999. 91 с.	57
15	Ушаков Е.П., Охрименко С.Е., Охрименко Е.В. Оценка стоимости важнейших видов природных ресурсов: Методические рекомендации. М., 1999. 72 с.	54
16	Ежемесячный бюллетень «Российский оценщик»	60
17	Ежеквартальный журнал «Вопросы оценки» №№ 1-2007; 1,2,3,4–2006; 1,2,3,4–2005*; 1,2,3,4-2004*; 1,2,3,4–2003*, №№1,2,3,4–2002; 1,2,3,4-2001; №№ за 1995 – 1998 (1,2) гг., №№ за 1995 – 1998 (1,2) гг. Ежеквартальный журнал «Вопросы оценки» (№№ 4"1996 – 4"2005) – CD-Rom.	180*, 93,5, 84, 48 500
18	Минстрой России. Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). М., 1994. 136 с.	250
19	Малыгин А.А., Ларюшина Н.М., Витин А.Г. Нормативы капитальных вложений: Справ. пособие / Сост. Н.М. Ларюшина, Л.Н. Белоплотова, Л.П. Чижов, Т.Н. Николаева. М., 1990. 316 с.	230
20	Нормативы капитальных вложений в отраслях АПК: Справочник. / Сост. А.Ф. Пацкалев, В.А. Копаев. М., 1986. 415 с.	303
21	Реструктурирование кредитных организаций в зарубежных странах: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, В.М. Новикова. М., 2000, 416 с.	288
22	Матлин А.М. Деньги и экономические решения. М., 2001. 272 с.	120
23	Ревуцкий Л.Д. Производственная мощность, продуктивность и экономическая активность предприятия. Оценка, управленческий учет и контроль. М., 2002. 240 с.	144
24	Балабанов А.И., Балабанов И.Т. Финансы: Учеб. пособие. СПб, 2002. 192 с. (Сер. «Краткий курс»)	70
25	Хасси Д. Стратегия и планирование. Путеводитель менеджера / Пер. с англ. под ред. Л.А. Трофимовой. СПб., 2001. 384 с. (Сер. «Теория и практика менеджмента»)	120
26	Балабанов И.Т. Финансовый анализ и планирование хозяйствующего субъекта. 2-е изд., доп. М., 2002. 208 с.	50
27	Симчера В.М. Введение в финансовые и актуарные вычисления. М., 2003. 352 с.	294
28	Тарасевич В.М. Ценовая политика предприятия. 2-е изд. / Под ред. Г.Л. Багева. СПб., 2003. 288 с. (Сер. «Учебник для вузов»)	246
29	Ахвледиани Ю.Т. Имущественное страхование: Учеб. пособие для вузов / Под ред. С.Л. Ефимова. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2002. 286 с.	120
30	Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. М., 2003. 768 с.	260
31	Экономика предприятия (фирмы): Учеб. пособие / Под ред. А.С. Пелиха. М.; Ростов н/Д, 2004. 512 с. (Сер. «Экономика и управление»)	140
32	Астахов В.П. Бухгалтерский (финансовый) учет: Учеб. пособие. 5-е изд., перераб. и доп. М.; Ростов н/Д, 2004 960 с. (Сер. «Экономика и управление»)	230
33	Методика анализа показателей эффективности производства: Учеб. пособие. 2-е изд., перераб и доп. / Под ред. Э.А. Макарьяна. Ростов н/Д, 2001. 208 с.	50
34	Глухов В.В., Коробко С.Б., Маринина Т.В. Экономика знаний. СПб., 2003. 528 с.	240
35	Юн Г.Б., Таль Г.К., Григорьев В.В. Внешнее управление на несостоятельном предприятии. М., 2003. 656 с.	430
36	Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. М., 2003. 368 с.	270
37	Барух Л. Нематериальные активы: управление, измерение, отчетность. М., 2003. 204 с.	945**
38	Уэст Т.Л., Джонс. Дж. Пособие по оценке бизнеса: Пер. с англ. М., 2003. 746 с.	3200**

№	Наименование	Цена, руб.
39	Бердникова Т.Б. Оценка ценных бумаг: Учеб. пособие. М., 2006. 144 с. (Сер. «Высшее образование»)	56
40	Синявский Н.Г. Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности. М., 2005. 240 с.	125
41	Эванс Ф.Ч., Бишоп Д.М. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях: Пер с англ. М., 2004. 332 с.	750*
42	Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов: Пер. с англ. М., 2005. 1342 с.	900
43	Шапкин А.С. Экономические и финансовые риски. Оценка, управление, портфель инвестиций. 5-е изд. М., 2006. 554 с.	275
44	Артеменков И.Л., Артеменков А.И., Микерин Г.М. Обзор Новых Базельских соглашений («Базель 2»). М., 2004. 87 с.	120
45	Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М., 2005. 496 с.	350
46	Козырь Ю.В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения. М., 2004. 200 с.	256
47	Стоимостная оценка и управление интеллектуальной собственностью: Учеб. пособие / А.И. Попеско, Ю.Г. Кабалдин, А.В. Ступин и др. М., 2004. 384 с.	350
48	Ендовицкий Д.А., Коробейникова Л.С. Экономический анализ задолженности по векселям: Учеб. пособие. М., 2005. 272 с.	152
49	Оценка стоимости транспортных средств: Учеб.-метод. пособие / Под ред. М.П. Улицкого. М., 2005. 304 с.	215
50	Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью: Практ. пособие. М., 2005. 224 с.	105
51	Трифилова А.А. Оценка эффективности инновационного развития предприятия. М., 2005. 304 с.	160
52	Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учебник. М., 2005. 425 с.	168
53	Леонтьев Ю.Б. Техника профессиональной оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов. М., 2005. 271 с.	750
54	Козырь Ю.В. Оценка и управление стоимостью компании. М., 2005. 276 с.	160
55	Чиркова Е.В. Как оценить бизнес по аналогии: Метод. Пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов при оценке бизнеса и ценных бумаг. М., 2005. 190 с.	490
56	Валинурова Л.С., Казакова О.Б. Управление инвестиционной деятельностью: Учебник. М., 2005. 384 с.	160
57	Десмонд Г.М., Келли Р.Э. Руководство по оценке бизнеса / Пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, А.В. Воронкина. М., 1996. 264 с. (Сер. «Энциклопедия оценки»)	180
58	Эккерт Дж.К. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Пер. с англ. А.В. Воронкина. М., 1997. Т. 1. 384 с. Т. 2. 444 с.	200
59	Верхозина А.В. Комментарий к ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” с постатейн. прил. материалов судебн. практики. М., 2006. 256 с.005. 736 с.	410
60	Оценка бизнеса / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2006. 736 с.	560
61	Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление: 3-е изд., перераб. и доп. / Пер. с англ. М., 2005. 576 с.	1200
62	Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке в вопросах и ответах. 10-е изд., испр. и доп. М., 2006. 688 с.	195
63	Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. В.А. Швандара. М., 2006. 463 с.	265
64	Захарченко В.В. Управление корпоративной недвижимостью: Учеб.-практ. пособие. М., 2005. 160 с.	145
65	Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник. М., 2005. 272 с.	230
66	Кошкин Л.И., Соловьев М.М., Кимельман С.А. Земельно-имущественные отношения и недропользование. Основы управления: Учебник. М., 2006. 320 с.	700
67	Инвестиции: Учебник / Под ред. В.В. Ковалева, В.В. Иванова, В.А Лялина. М., 2005. 440 с.	210
68	Рейли Р., Швайс Р. Оценка нематериальных активов / Пер. с англ. Бюро переводов Ройд. М., 2005. 792 с.	4000**
69	Экономика России: Сравнительный анализ прибыльности / ООО «Интерфакс — агентство корпоративной информации». М., 2005. 440 с.	18000**
70	Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005 / Пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина. М., 2005. 414 с.	400
71	Европейские стандарты оценки 2003 / Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова. М., 2006. 502 с.	500
72	Андрианов Ю.В. Оценка автотранспортных средств. 3-е изд., испр. М., 2006. 488 с.	400
73	Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. 268 с. (Сер. «Среднее профессиональное образование»)	105
74	Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью: Учеб. пособие. Ростов/нД, 2006. 352 с. (Сер. «Высшее образование»)	110
75	Экономика фирмы: Учебник / Под ред. Н.П. Иващенко. М., 2006. 528 с.	300
76	Экономическая оценка инвестиций / В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, И.А. Бузова, В.В. Терехова. СПб., 2006. 288 с.	300
77	Кожухар В.М. Практикум по экономической оценке инвестиций: Учеб. пособие. 2-е изд. М., 2006. 148 с.	90
78	Графова Г.Ф., Гуськов С.В. Экономическая оценка инвестиций: Учеб. пособие. М., 2006. 138 с.	80
79	Орлова Е.Р. Бизнес-план: методика составления и анализ типовых ошибок. 4-е изд., испр. и доп. М., 2006. 160 с.	53

№	Наименование	Цена, руб.
80	Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). М., 2006. 288 с.	100
81	Просветов Г.И. Оценка бизнеса. Задачи и решения: Учебно-методическое пособие. М., 2006. 192 с.	110
82	Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости: Учеб. пособие. М., 2005. 200 с.	200
83	Пратт Шеннон П. Оценка бизнеса. Скидки и премии: Пер. с англ. М., 2005. 392 с.	945**
84	Пратт Шеннон П. Стоимость капитала. Расчет и применение: Пер. с англ. 2-е изд. М., 2006. 455 с.	2500**
85	Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. СПб., 2006. 840 с.	2880
86	Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. 2-е изд. СПб., 2006. 464 с.	200
87	Ковалев А.П. Ценообразование при производстве и продаже машин и оборудования: Учеб. пособие. 2-е изд., испр. и доп. М., 2006. 92 с.	60
88	Гиляровская Л.Т., Ендовицкая А.В. Анализ и оценка финансовой устойчивости коммерческих организаций: Учеб. пособие. М., 2006. 159 с.	100
89	Гукова А.В., Аникина И.Д. Оценка бизнеса для менеджеров: Учеб. пособие. М., 2006. 176 с. (Сер. «Библиотека высшей школы»)	60
90	Щетинин Я.В. Оценка жилья при ипотечном кредитовании. М., 2006. 128 с.	480
91	Основы оценки стоимости машин и оборудования. Учебник / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2006. 288 с.	260
92	Финстат 2005:.В 3 ч. М., 2006. 1618 с.	14000**
93	Филиппов Л.А. Оценка бизнеса: Учеб. пособие. М., 2006. 720 с.	275
94	Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т.Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. М., 2006. 265 с.	500
95	Козырь Ю.В. Особенности оценки бизнеса и реализации концепции VBM. М., 2006. 285 с.	700**
96	Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 4: Оценка земель. М., 2006. 463 с.	480
97	Царев В.В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология: Учеб. пособие. М., 2007. 575 с.	372
98	Трофименко В.Т., Мельников Г.Ф. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли. М., 2006. 519 с.	545
99	Староверова Г.С., Медведев А.Ю., Сорокина И.В. Экономическая оценка инвестиций: Учеб. пособие. М., 2006. 312 с.	138
100	Политковская И.В. Оценка стоимости ценных бумаг: Учеб. пособие. М., 2006. 256 с.	230
101	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки технической экспертизы недвижимости. Учеб. пособие. М., 2006. 448 с.	160
102	Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учеб. пособие. М., 2007. 448 с.	775
103	Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учеб. пособие. М., 2007. 208 с.	144
104	Басовский Л.Е., Басовская Е.Н. Экономическая оценка инвестиций. Учеб. пособие. М., 2007. 241 с.	130
105	Соловьев А.А. Адвокаты, нотариусы, аудиторы, оценщики. М., 2007. 144 с.	60
106	Шокина Л.И. Оценка качества менеджмента компаний. Учеб. пособие. / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2007. 344 с.	150
107	Гуськов С.В. Оценка эффективности производственно-хозяйственной деятельности организаций: Учеб. пособие. М., 2007. 192 с.	180
108	Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учеб. пособие. М., 2007. 88 с.	140
109	Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие./ Под ред. М.А. Федотовой. М., 2007. 344 с.	200
110	Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в РФ. М., 2007. 144 с.	270
111	Симионова Н.Е., Симионов Р.Ю. Оценка бизнеса: теория и практика. Ростов на/Д, 2007. 576 с.	180
112	Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. М., 2007. 240 с.	70
113	Управление проектами: от планирования до оценки эффективности: Практич. пособие / Под ред. Ю.Н. Лапыгина. М., 2007. 252 с.	85
114	Аксенов А.П. Нематериальные активы: структура, оценка, управление: учеб.-метод. Пособие. М., 2007. 192 с.	160
115	Ждан-Пушкина Д.А. Судебная практика по земельным спорам. М., 2007. 240 с.	100
116	Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. Ростов н/Д, 2006. 315 с.	95
117	Луков А.В., Владимирова И.Л. Комплексная оценка зданий памятников истории и культуры на рынке недвижимости. М., 2006. 344 с.	400
118	Козлова В.П.Системная оценка экономической эффективности инвестиционных проектов на транспорте. М., 2006. 152 с.	350
119	Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.	1200
120	Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. 536 с.	700
121	Иванов И.В., Баранов В.В. Оценка бизнеса. Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей. М., 2007. 168 с.	235

* Издания, на которые требуется предварительный заказ, скидка на эти издания составляет 10 %. ** Без скидки для членов РОО.
Для членов РОО на всю остальную литературу предоставляется скидка 15 %. **Внимание! Новинки помещены в конце списка.** Также можно приобрести сборники УПВС, УПСС, сборники оптовых цен (продукция машиностроения на 01.01.1990 г.), прейскуранты на строительство. При желании литература высылается по почте (+ 15…20 % к стоимости заказа за почтовые расходы), наложенным платежом книги не высылаются. Просьба уточнять наличие книг и цену при заказе.

СПИСОК РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛЕНИЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Алтайское	Козлов Вадим Владимирович	658080, Новоалтайск, ул. Обская, 3	(38532) 2-03-95; nepppost@novoalt.ru
Амурское	Шевченко Галина Иннокентьевна	675002, Благовещенск, ул. Амурская, 62	(4162) 44-75-19; experton@tsl.ru
Архангельское	Альбицкий Сергей Александрович	Архангельск, наб. Северной Двины, 17, к. 2402	bsk@sanet.ru
Астраханское	Карева Надежда Петровна	414000, Астрахань, ул. Ленина, 28	fond@mail.astrakhan.ru
Белгородское	Придачин Одиссей Леонидович	308032, Белгород, ул. 60 лет Октября, 1, кв. 388(д)	(4722) 26-79-04, 31-36-62
Брянское	Галкин Михаил Борисович	241050, Брянск, ул. Советская, 82, ООО «Деловой союз – оценка»	(4832) 66-00-52 (ф), 72-31-70, 72-31-74; delso@online.bryansk.ru
Владимирское	Шеблова Валентина Николаевна	600017, Владимир, ул. Б. Московская, 68, к. 222	(4922) 32-45-93, 32-66-72 (ф); apex@vtsnet.ru
Волгоградское областное	Рогожкин Григорий Александрович	400087, Волгоград, ул. Двинская, 13а	(8442) 32-79-51 (т/ф); vroo@vlpost.ru
Вологодское областное	Ефремов Виктор Александрович	162616, Череповец, ул. Беляева, 21, а/я 117 160009, Вологда, ул. Чехова, 33а	(8202) 23-82-68, 28-83-16, 23-56-68; ocenka@metacom.ru (8172) 75-55-03, 72-98-98; ocenka@vologda.ru
Воронежское	Круглякова Виктория Марковна	394000, Воронеж, ул. Пушкинская, 1, оф. 320	(4732) 55-44-42 (ф), 52-59-53 (т/ф), 39-04-04 (т); finco1@vmail.ru
Ивановское	Шибнев Сергей Витальевич	153000, Иваново, ул. Красногвардейская, д. 12	(4932) 37-38-43, 30-04-92, 42-13-52; 30-88-90; icn@list.ru
Иркутское	Семейкина Нина Михайловна	664003, Иркутск, ул. Красноармейская, 7, оф. 1	(3952) 20-00-72, 25-27-91; semeikina@yandex.ru
Калининградское	Вологодская Людмила Тимофеевна	236029, Калининград, ул. Дмитрия Донского, д. 7, каб. 301 «в»	(4012) 57-87-64; L_bagr@mail.ru, kroroo@mail.ru
Калмыцкое	Манжикова Наталья Сергеевна	358005, Элиста, ул.Ленина, 261, к. 7	(84722)5-43-70; KSAb@inbok.ru, ash@elista.ru
Калужское	Дитятев Эдуард Васильевич	248033, Калуга, ул. Генерала Попова, 8, кв. 57	(4842) 72-79-68; diart@kaluga.ru
Камчатское	Соломонов Сергей Петрович	683032, Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, 3, оф. 3	(4152) 7-68-74; gleb@mail.iks.ru
Карельское	Калачева Наталия Григорьевна	185630, Петрозаводск, ул. Гоголя, 12, а/я 89	(8142) 78-06-63, 76-56-48 (ф); fond@onego.ru
Кемеровское	Скориков Виктор Евгеньевич	654018, Новокузнецк, ул. Кирова, 60, оф. 75	(3843) 77-67-40(т/ф), 77-23-31; aus@rdtc.ru
Кировское	Романенко Геннадий Иванович	610046, Киров, ул. Герцена, 83	(8332) 57-91-55 (т/ф), 57-91-73, 57-91-62, 57-91-55 (ф); estate@vfi.kirov.ru
Костромское	Ратьков Евгений Павлович	156013, Кострома, пр-т Мира, 21	(4942) 31-12-13 (ф.); appraiser@kmtn@ru
Красноярское	Федюнин Сергей Васильевич	660049, Красноярск, ул. Брянская, 23, офис автоэкспертизы, а/я 19604	(3912) 65-06-52, 23-89-28; exp@dvnet.ru
Краснодарское	Анисимова Любовь Константиновна	350015, Краснодар, ул. Красная, 166, оф. 357, КО РОО	(861) 275-17-25, 255-96-70; 275-14-60; inst-ocenka@mail.kuban.ru, ocenka@kubsty.ru
Курганское	Ломакин Владислав Васильевич	640000, Курган, ул. К. Мяготина, 119	(3522) 46-03-84, 46-56-12,42-55-21; gid@orbitel.ru
Курское	Ерохин Иван Михайлович	305029, Курск, ул. Карла Маркса, 62	(4712) 53-43-10 (т/ф); 53-88-21; kubirja@kursktelecom.ru
Липецкое	Шевляков Святослав Владимирович	398019, Липецк, ул. Скороходова, 2	(4742) 77-82-43, 77-27-04 (ф); filo@lipetsk.ru
Магаданское	Поспелов Валентин Викторович	685000, Магадан, пр-т Ленина, 28б, к. 112	(4132) 62-91-16, 2-19-97 (т/ф); pospp7@yandex.ru; pposp5@mail.ru
Мордовское	Грызунов Владимир Николаевич	430032, Саранск-32, а/я 4/21	(8342) 32-89-61 (т/ф); ayon@mail.ru
Московское	Ткачук Александр Юрьевич	113191, Москва, ул.М. Тульская, 25, стр. 11, оф. 159	(495) 232-18-01; camit@dol.ru
Московское областное	Кокорин Михаил Александрович	142040, Московская обл., Домодедово, Каширское ш., 4/2	(495) 789-03-76, 267-26-67; buscon@rosmail.ru
Мурманское	Рыжков Сергей Аркадьевич	183039, Мурманск, ул. Книповича, 23, оф. 719	(8152) 45-75-38 (т/ф), 45-74-82; RSA2005@list.ru
Нижегородское	Лейфер Лев Абрамович	603086, Нижний Новгород, б-р Мира, 9, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»	(8312) 77-67-66 (т/ф); lev_leifer@hotmail.com, nooroo@yandex.ru
Новгородское	Романов Юрий Петрович	173020, Великий Новгород,ул. Хутынская, 5, оф. 21	(8162) 67-64-12, 67-64-13, 67-64-14 (ф); audit-appraise@mail.ru
Новосибирское	Копель Марина Юрьевна	630099, Новосибирск, ул Орджоникидзе, 40, 2-й подъезд, оф. 2425, НРО	(383) 222-08-29 (т/ф); noroo@online.sinor.ru
Омское	Радионова Людмила Семеновна	6444042, Омск, ул. Звездова, 128 (2-й эт.)	(3812) 32-48-24, 33-77-41; expert@omskcity.com
Оренбургское	Луговой Сергей Викторович	460024, Оренбург, ул. Туркестанская, 10-А, ЗАО «Эксперт-Ф»	(3532) 72-12-27, 72-12-28, 33-10-71, 41-91-58 (ф); expert-o@mail.esoo.ru
Орловское	Казарновский Владислав Борисович	302040, Орел, ул. Горького, 47Ж, литера Д	(4862) 41-24-65, 42-18-78 (т/ф); expro@orel.ru
Пензенское	Швечков Валерий Иванович	440035, Пенза, ул. Ленинградская, 10	(8412) 68-59-89, 54-20-64 (ф); pro_roo@bk.ru
Пермское	Бобунов Эдуард Анатольевич	614045, Пермь, ул. Г. Звезда, 13	(342) 218-33-44, 210-33-20; 293-84-94; ocenka@ok-tereza.ru
Приморское	Зеленский Юрий Витальевич	690002, Владивосток, а/я 2-155	(4232) 401-934, 293-84-94 (т/ф); primrbrsa@mail.primorye.ru
Псковское	Никитин Михаил Юрьевич	180016, Псков, ул. Народная, 23/17, оф. 66	(8112) 74-17-65 (т/ф); nikitin@ellink.ru
Ростовское	Бабенко Роман Владимирович	344010, Ростов-на-Дону, пр. Буденовский, д. 68/81 (ЗАО «МЦО» для Ростовского РО)	(8632) 32-08-88, 42-93-59; babenko@yandex.ru

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Рязанское	Панфилов Станислав Николаевич	390000, Рязань, ул. Кудрявцева, д. 66, к. 1, оф. 1	(4912) 24-70-01, 24-70-04; kirill@post.rzn.ru
Самарское	Гурьянов Алексей Владиславович	443002, Самара, Московское шоссе, 4, стр. 15, (исп. директор Л.В. Ларионова)	(846) 929-02-26, 925-02-25, 245-86-77; samro.roo@mail.ru
Санкт-Петербургское	Бухарин Николай Алексеевич	191104, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 46	(812) 275-38-61 (т/ф), 534-03-34; info@rsaspb.ru
Саратовское	Пчелинцева Людмила Николаевна	410005, Саратов, ул. Чапаева, 119/206 410601, Главпочтамт, а/я 3146	(8452) 27-22-37, 73-54-16, 73-42-05, 20-37-97; office@pao.ru
Сахалинское	Шустин Максим Валерьевич	693000, Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 246а, оф. 416	(4242) 74-14-61; shustin@sakhalin.ru
Смоленское	Павлюченков Николай Павлович	214018, Смоленск, ул. Кирова, 34а, п/о 18, а/я 6	(4812) 32-51-37 (т/ф), 32-51-38 (т/ф); kovaleva1@sci.smolensk.ru
Свердловское областное	Потапов Андрей Викторович	620063, Екатеринбург, а/я 820	(343) 376-98-75; 376-34-88; expertek@yandex.ru
Ставропольское	Каржанова Галина Николаевна	355037, Ставрополь, ул. Доваторцев, д. 13	(8652) 94 74 14, т/ф 77 94 81; boos@list.ru
Таймырское	Милькова Ольга Николаевна	663300, Норильск, а/я 1355, Ленинский пр-кт, д. 1, кв. 6	(3919) 46-78-65, 32-15-21; severexpert@nm.ru; severexpert@mail333.com
Тамбовское	Приешкин Петр Петрович	392000, Тамбов, ул. Советская, 118, оф. 218	(4752) 72-35-52 (т/ф), 72-67-84, 72-80-50; audit@tamb.ru
Тверское	Кохв Виталий Валерьевич	170000, Тверь, Почтамт, а/я 5а	(4822) 34-30-04, 35-98-43, 48-93-83 (ф); vkohv@mail.ru
Томское	Хлопцов Дмитрий Михайлович	634034, Томск, ул. Нахимова, д. 4, кв.4	(3822) 41-63-61 (т/ф); tokko@mail.tomsknet.ru
Тульское	Шогин Валерий Анатольевич	300024, Тула, ул. Менделеевская, 1, оф. 305	(4872) 36-08-98, 36-10-90 (ф); ocenshik@tula.net; shogin@mail.ru
Тюменское	Кириллов Олег Аркадьевич	625039, Тюмень, ул. Минская, д. 9б, оф. 503, 507	(3452) 26-90-75 (т/ф), 26-68-72; impuls@tyumen.ru; tmnroo@mail.ru
Ульяновское	Емельянов Сергей Валентинович	432032, Ульяновск, ул. Федерации, д. 61	(8422) 44-44-44, 44-34-34; experts@mv.ru
Хабаровское	Конченко Алла Георгиевна	680000, Хабаровск, ул. Запарина, 76, оф. 304	(4212) 31-12-74; 31-14-96; 31-13-36; roo-khv@yandex.ru
Хакасское	Голощапова Татьяна Васильевна	662620, Республика Хакасия, Черногорск, ул. Космонавтов, 39–156	(39031) 2-72-64, 2-01-73 (ф); (39022) 6-79-47; hakasroo@mail.ru
Ханты-Мансийское	Девяшина Любовь Алексеевна	628606, Тюменская обл., Нижневартовск, ул. 60 лет Октября, 1	(3466) 41-14-82 (т/ф), 51-55-10, 51-43-43; ocenka@nvartovsk.wsnet.ru
Челябинское	Смолин Павел Александрович	454091, Челябинск, ул. Елькина, 45, оф. 1	(351) 263-94-42; smolin50@mail.ru
Читинское	Куркубет Михаил Васильевич	672000, Чита, Главпочтамт, а/я 196	(3022) 26-06-27; pravoved-chita@mail.ru
Чувашское	Пашкевич Надежда Михайловна	428003, Чебоксары, ул. Гагарина, 27	(8352) 61-41-25 (т/ф); 61-41-30; 61-41-40; 61-00-81; cons@cbx.ru; suomi4@yandex.ru
Чукотское	Забродыкин Сергей Акимович	689400, Певек, ул. Советская, 23-15	(42737) 2-10-80 (т/ф); zsa@chrues.chukotka.ru
Якутское	Замотаев Сергей Михайлович	677000, Якутск, ул. Дзержинского, 1, оф. 7	(4112) 42-53-17, 42-08-36 (т/ф); ocenka@svrk.ru
Ямало-Ненецкое	Голубев Виктор Михайлович	629303, Новый Уренгой, мкр-н Советский, а/я 251	(3494) 94-17-03; 97-74-47 (т/ф); viktm@bk.ru; vik_golub@mail.ru
Ярославское	Витвицкий Юрий Викторович	150000, Ярославль, ул. Депутатская, 3	(4852) 72-82-36, 72-88-12 (ф); contact@ycn.ru
Еврейская автономная область	Рудковский Геннадий Владимирович	682200, Биробиджан, ул. Пионерская, 41, оф. 11	(42622) 6-76-45, 6-16-70 (ф); rudk-kiy@on-line.jar.ru
Республика Адыгея	Шоров Юсуф Сафарбиевич	385000, Майкоп, ул. Жуковского, 54, к. 25	(8772) 52-66-34 (т/ф); anon@radnet.ru
Республика Бурятия	Содномова Дарима Агвановна	670047, Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 3а	(3012) 434281, 434955; neks.ocenka@mail.ru
Республика Дагестан	Алиев Гаджимурад Магомедович	367000, Махачкала, пл. Ленина, 1, Дом Профсоюзов, каб. 216	(8722) 67-96-20, 67-83-25; dag_roo@datacom.ru
Кабардино-Балкарская республика	Любиева Оксана Владимировна	360000, КБР, Нальчик, ул. Ногмова, 27, ООО «Алькор-Нальчик»	(8662) 74-17-14, 44-17-57, 8-928-700-10-90 (моб.); lubieva@mail.ru
Республика Башкортостан	Радыгин Сергей Николаевич	450008, Уфа, Советская ул., 18, исп. директор Ахмадуллин Маснави Кашфулмаганович	(3472) 72-23-51, 50-70-53; bro-roo@ufamail.ru
Карачаево-Черкесская республика	Ураскулов Барадин Хасанович	369000, Черкесск-4, а/я 43	(87822) 5-06-18; narsana@mail.ru
Республика Коми	Бутакова Татьяна Александровна	167000, Сыктывкар, ул. Гаражная, 9, к. 405	(8212) 24-24-95 (т/ф); socenka@mail.ru
Республика Северная Осетия – Алания	Цаликова Эльза Магаметовна	362040, Владикавказ, ул. Маяковского, 26а	(8672) 53-35-97, 53-97-73 (ф); totbek@osetia.ru
Республика Татарстан	Юшканцева Татьяна Станиславовна	420043, Казань, ул. Вишневского, 26, комн. 701	(8432) 64-24-80, 64-37-34 (ф); oot@nm.ru
Удмуртская республика	Лучихин Михаил Андреевич	426034, Ижевск, пл. 50 лет Октября, 2	(3412) 43-52-87, 43-52-80 uroroo@mail.ru
Чеченская республика	Амирхаджиев Иса Нурдинович	364024, Грозный, ул. Мира, 54, оф. 48	(8712) 22-21-50 (т/ф); audit_ocenka@rambler.ru

Издание подготовлено отделом по связям
с общественностью Росийского общества оценщиков
Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1
Тел./факс: (495) 267-56-10, 267-46-02, 267-26-67
E-mail: info@valuer.ru
http://www.mrsa.ru

Над выпуском бюллетеня работали: Алексей Михайлович Степанов, Светлана Серебрякова, ВВероника МалугинаВВВВВВВ ВВВВВВВ В Компьютерная верстка: Святослав Кузьмин
Бюллетень зарегистрирован Комитетом Российской Федерации по печати. Свидетельство № 013584. Перепечатка опубликованных материалов полностью или частично без ведома редакции запрещена.

Международная конференция «Современные методы оценки стоимости нематериальных активов (НМА) и интеллектуальной собственности (ИС) и их место в оценке бизнеса»

Прага, октябрь 2007 г.

Организаторы:

Российское общество оценщиков (РОО);
Европейская академия бизнеса Берлин — Прага (г. Прага);
Институт сертификации и оценки интеллектуальной собственности и бизнеса;
Международный институт оценки.

На конференции будут рассмотрены следующие вопросы:

- Особенности НМА и ИС как объектов оценки.
- Методология оценки НМА в национальных, международных и европейских стандартах оценки.
- Методы оценки коммерческого потенциала перспективных научно-технических разработок.
- Характеристика НМА как особых объектов оценки.
- Затратный подход к оценке НМА и ИС.
- Доходный подход к оценке НМА и ИС.
- Сравнительный подход к оценке НМА и ИС.
- Методы оценки неотделимых НМА (гудвилла).
- Роль и место оценки НМА и ИС при осуществлении оценки бизнеса в различных отраслях промышленной и непромышленной сфер.
- Роль и место интеллектуальной собственности и интеллектуального капитала в современном высокотехнологичном бизнесе (ВТБ).
- Основные характеристики и особенности ВТБ. Материальные, финансовые и интеллектуальные активы ВТБ.
- Инвентаризация нематериальных активов ВТБ. Особенности оценки ВТБ. Управление интеллектуальными активами ВТБ.

Докладчики – специалисты в области оценки Великобритании, Германии, России, Чехии. Представленные доклады будут опубликованы в соответствующем сборнике на русском и английском языках.

Программа конференции

1-й день — прилет участников конференции в Прагу, трансфер «аэропорт — отель».
2-й день — завтрак, трансфер «отель — место проведения конференции».
3-й день — завтрак, трансфер «отель – место проведения конференции».
4-й день — завтрак, первая половина дня — культурная программа; вторая половина дня — свободное время.
5-й день — завтрак, трансфер «отель — аэропорт».

Дополнительная информация:

Сумма, взимаемая с каждого участника конференции:
- для желающих остановиться в отеле **** — 59 000 руб. (включая стоимость авиаперелета и виз);
- для желающих остановиться в отеле *** — 54 000 руб. (включая стоимость авиаперелета и виз).

Информация и заявки по тел. (495) 267-56-10, 267-46-02.

НОВИНКИ ОЦЕНОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

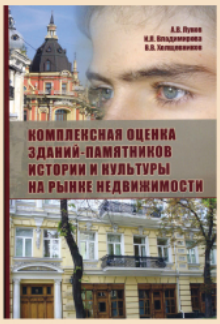
Рубрику ведет Леопольд Давыдович Ревуцкий, кандидат технических наук, старший научный сотрудник, доцент (по специальности). Последние 25 лет занимается разработкой концепции и совершенствованием методов оценки, классификации, учета, анализа и контроля показателей народнохозяйственного потенциала, экономического развития и определения стоимости предприятий. Автор 240 научных и методических публикаций, ряда книг и брошюр.

Рынок оценочной литературы непрерывно пополняется. Ниже приведено описание трех новых книг. Первая и вторая публикации заслуживают особого внимания.

Озеров Е.С. **Экономический анализ и оценка недвижимости**: Монография. — СПб.: МКС, 2007. — 535 с.

Монография отличается оригинальностью подхода к экономическому анализу и оценке стоимости доходоприносящей недвижимости. Представлены классические и новые подходы к оценке стоимости недвижимости со всеми имеющимися у них достоинствами и недостатками. Работа состоит из введения, семи глав основного содержания и заключения. Интересна последняя глава книги, в которой выполнен анализ экономических рисков, характерных для оценки стоимости недвижимости и консалтинга по этим вопросам.

Книга предназначена для оценщиков-консультантов, инвестиционных аналитиков рынка недвижимости, а также для студентов и аспирантов, которые в дальнейшем будут специализироваться на решении рассматриваемых в работе задач.

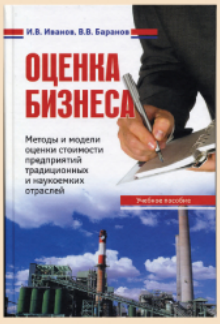


Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. **Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости**: Научн.-учеб. изд. — М.: АСВ, 2006. — 344 с.

В книге впервые в отечественной литературе достаточно подробно рассматривается методология комплексной оценки стоимости зданий и сооружений памятников истории и культуры местного значения, по которым разрешены те или иные операции, осуществляемые на рынке недвижимости.

Работа состоит из предисловия, семи глав основного содержания, заключения и ряда приложений, включающих документы о законодательном регулировании рынка недвижимости в виде памятников местного значения.

Издание предназначено для будущих и действующих специалистов в области оценки и экспертизы стоимости памятников истории и культуры, по разным причинам попадающим на рынок соответствующей недвижимости.



Иванов И.В., Баранов В.В. **Оценка бизнеса. Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей**: Учеб. пособие. — М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. — 168 с.

В рассматриваемом учебном пособии излагаются общеизвестные принципы оценки стоимости бизнеса и некоторые возникающие при этом проблемы. Указываются отдельные особенности использования доходного и затратного подходов к определению стоимости нематериальных активов предприятия. Оставлены без внимания вопросы оценки стоимости не учитываемых в системах бухгалтерского учета нематериальных активов предприятий. Книга состоит из введения, пяти глав основного содержания и глоссария.

Как считают авторы, книга предназначена для руководителей предприятий, специалистов в области оценки бизнеса, слушателей программ «МВА» и «Директор по экономике и финансам», а также для студентов и аспирантов вузов соответствующего профиля. Есть основания полагать, что круг пользователей этого пособия неоправданно расширен, особенно за счет приведенных выше перечислений.