



РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ 7-8 (31)
ИЮЛЬ-АВГУСТ '97

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

В НОМЕРЕ:

- 5** О правомочности аккредитации оценщиков при органах Госстатистики для проведения переоценки
- 7** О реконструкции финансовой отчетности предприятия
- 12** Указ Президента РФ "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами"
- 18** Курсы профессиональной оценки РОО

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

ДОКЛАД ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ М.В.МАНЕВИЧА
НА IV МЕЖДУНАРОДНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ РОО

25 июня 1997г. Санкт-Петербург

Уважаемые коллеги! Я хочу приветствовать вас от имени губернатора города и поздравить с открытием IV Международной конференции "Оценка для целей приватизации, реструктуризации, налогообложения". Для нас принципиально важно, что эта конференция проходит в Санкт-Петербурге, потому что сегодня оценочная деятельность является важнейшей составляющей экономической политики городской администрации. В 1994 году мы первыми в стране приняли концепцию системы управления недвижимостью. Эта концепция предусматривала развитие нормативных актов и практической деятельности в ряде сфер, регулирующих отношения в сфере недвижимости. Я имею в виду порядок распоряжения государственной недвижимостью, регулирование земельных отношений, развитие приватизации, государственный учет объектов недвижимости, процедуру инвентаризации, процедуру ведения кадастра недвижимости и, конечно, развитие оценочной деятельности. Нам лестно сознавать, что сегодня Санкт-Петербург признан одним из наиболее развитых в законодательном отношении регионов в сфере недвижимости. Здесь и наши субъективные возможности, потому что в городе трудится достаточное число специалистов в этой области, и объективная ситуация, связанная с тем, что мы раньше других и в строгом соответствии с законодательством начали процесс приватизации. Именно поэтому у нас возник наиболее емкий рынок недвижимости, появилась реальная возможность для сделок на рынке и нам объективно пришлось раньше других развивать эти сферы. Пока не часто можно говорить о реальном результате экономических реформ, но сегодня мы можем говорить о том, что в Санкт-Петербурге экономические реформы в сфере недвижимости дали уже определенный результат.

Дело в том, что структура бюджета сегодня такова, что, благодаря проведению активной политики приватизации, политики невмешательства в реализацию конкретных инвестиционных проектов и в дела предпринимателей, мы получаем экономические результаты, ощутимые для бюджета города. Ибо эта имущественная часть в бюджете Санкт-Петербурга на 1997 год составляет четверть от всех доходов бюджета города. Я имею в виду налог на имущество, земельный налог, доходы от аренды нежилых помещений, от аренды за земельные участки и доходы от приватизации. В совокупности на сегодняшний день это 24 процента дохода в бюджет.

Как раз сегодня Законодательное Собрание рассмотрело проект закона "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, на основании рыноч-

ных методов”. Специалисты нашего городского управления инвентаризации и оценки недвижимости разработали методику рыночной оценки величины арендной платы. В процессе разработки этой методики был обследован рынок аренды Санкт-Петербурга — рынок реальных сделок на вторичном рынке, и в дальнейшем с использованием математических методов массовой оценки была подготовлена математическая модель, которая позволила нам составить ценовую карту города. Впервые в Российской Федерации законодательный орган субъекта Федерации рассмотрел проект закона, предусматривающего определение арендной платы на государственную недвижимость на базе методов массовой оценки. Он принят за основу — 37 голосов “за” и 7 “против”. Результат вполне впечатляющий. Это символизирует политическую поддержку экономических реформ и преобразование в сфере недвижимости в Санкт-Петербурге. Мы рассчитываем, что закон будет принят, через неделю окончательно, и мы станем первым регионом в России, где уже государство (город Санкт-Петербург как субъект Федерации) выступает как равноправный участник рынка недвижимости. Конкурирует на равных с иными собственниками на рынке недвижимости, не демпингует, как это было на рынке до недавнего времени. В случае отсутствия

необходимого количества сделок на вторичном рынке мы, конечно, не смогли бы использовать методы массовой оценки. Сегодня, к сожалению, мы не можем их использовать по земельным участкам, потому что, не смотря на нашу активную политику по приватизации земли, количество сделок на вторичном рынке пока еще не такое, чтобы мы могли применять методы массовой оценки. Но это наша задача.

Мы ждем с нетерпением принятия Налогового кодекса, чтобы использовать рыночную оценку для налогообложения, в случае введения единого налога на недвижимость. Мы планируем активно использовать методы рыночной оценки при реализации жилищно-коммунальной реформы. В этом тоже специфика Петербурга. Так сложилось, что на федеральном уровне реформы в сфере недвижимости и жилищно-коммунальная реформа — это разные направления и этим занимаются разные ведомства и разные вице-премьеры. Для нас в Санкт-Петербурге это единое целое. Одним из основных направлений реализации жилищно-коммунальной реформы в Санкт-Петербурге является разработка методики определения платы за найм за жилые помещения на основании методов массовой оценки. Мы считаем, что это один из реальных способов не просто говорить о повышении цен и тарифов в рамках

жилищно-коммунальной реформы, а добиться справедливого перераспределения жилья, исходя из реального уровня дохода каждой семьи. Все остальные направления осуществляемой нами жилищно-коммунальной реформы известны, но они, наверное, не относятся близко к теме вашей конференции. Поэтому закон, принятый за основу сегодня, это только один из шагов, которые предпринимаются в Санкт-Петербурге. В Санкт-Петербурге действуют утвержденные губернатором стандарты оценки, положение об аттестации оценщиков — это реальные документы. Функционирует орган — городское управление инвентаризации и оценки недвижимости, который создан на базе системы технической инвентаризации. Это то, что мы имеем, но сделать предстоит еще больше. Ваш профессиональный опыт и возможность обмена мнениями для нас чрезвычайно ценны, потому что мы — российские государственные чиновники — впервые идем по этому пути и нам важно минимально спотыкаться. Нам нельзя ошибаться, иначе наши противники воспользуются нашей малейшей ошибкой. Профессионализм — здесь самое главное. Еще раз хочу поприветствовать вас, поблагодарить, что местом проведения конференции является Санкт-Петербург, и хочу пожелать удачи в вашей работе. Спасибо.

МАНЕВИЧ МИХАИЛ ВЛАДИСЛАВОВИЧ

18 августа 1997 года был застрелен вице-губернатор Санкт-Петербурга, председатель Комитета по управлению городским имуществом Михаил Владиславович Маневич. Его смерть — потеря и удар для всех нас.

Михаил Владиславович внес огромный вклад в дело развития российской оценки и реформирование экономики.

Работая в Комитете по управлению имуществом Санкт-Петербурга, Михаил Владиславович оказывал поддержку Санкт-Петербургскому региональному отделению РОО в его деятельности по развитию профессионального образования и методологии оценки.

Михаил Владиславович внес большой вклад в становление массовой оценки для муниципальных нужд, внедрение рыночных методов оценки для целей эффективного управления муниципальным имуществом. За эти заслуги решением Правления РОО от 9 июня 1997 года Михаилу Владиславовичу Маневичу было присвоено звание “Почетный член РОО”.

Все мы глубоко скорбим в связи с трагической смертью Михаила Владиславовича. Надеемся, что коллеги Михаила Владиславовича воплотят в жизнь его замыслы.

Светлую память о Михаиле Владиславовиче Маневиче сохраняют все, кто его знал.

*Президент Российского общества оценщиков
И.Л.Артеменков*

ПРОБЛЕМЫ СТАНОВЛЕНИЯ ОЦЕНКИ В СУБЪЕКТАХ РФ

РЫНОК ОЦЕНКИ ДЕЗИНФОРМИРОВАН В ОЧЕРЕДНОЙ РАЗ

В июле руководители многих российских предприятий получили письмо на бланке Комитета по экономической политике Госдумы РФ, за подписью Заместителя председателя Комитета В.А.Лисичкина. Несмотря на то, что письмо не имело регистрационного номера и даты отправления, бланк, подпись и грозные инструкции письма ввели в заблуждение многих участников рынка оценки.

В письме от имени Зампредседателя Комитета по экономической политике Госдумы РФ В.А.Лисичкина отмечается “низкая квалификация оценщиков” и “некачественное проведение оценки и переоценки основных фондов...оценщиками ряда организаций”, руководители предприятий устрашаются огромными штрафами за “искажение стоимости основных фондов”. Чтобы избежать такой ситуации, говорится далее в письме, “приглашая экспертов для проведения переоценки, необходимо обратить внимание на наличие у них” следующих документов: “сертификата об обучении, страхового сертификата, устава (для юридического лица), документа об аккредитации при региональном комитете по государственной статистике, свидетельства о внесении в реестр экспертных организаций и лицензии на право оценочной деятельности Госстроя РФ или Минюста РФ. Если часть документов отсутствует, необходимо проконсультироваться” с перечисленными в письме организациями, якобы контролирующими действия экспертных организаций, производящих переоценку. Но, набирая указанные в письме номера телефонов некой группы проверки результатов переоценки, в частности Комитета по экономической политике Государственной Думы Российской Федерации, Экспертного Совета при Госкомстате России, почему-то попадаем в “Федеральный фонд оценки”, а телефон отдела оценки основных фондов Госкомстата РФ в письме не указан. Зато в числе контролирующих

органов названа (с указанием телефона) некоммерческая организация “Федеральный фонд оценки”, которая не является ни органом государственной власти и управления, ни организацией, образуемой с участием государства.

К официальному бланку Госдумы РФ прилагался рекламный лист Лиги независимых экспертов, в котором руководителям предприятий предлагаются услуги по оценке и переоценке, а главное, сообщается, что “Лига имеет государственную лицензию Госстроя РФ (ФЛЦ № 004769) на право осуществления оценочной деятельности”.

Получив депешу, руководители предприятий стали требовать от фирм и оценщиков, с которыми они уже работают, перечисленные в письме документы, многих из которых у оценщиков и не должно быть. Далее, следуя инструкции в письме, раздосадованные руководители должны были звонить по указанным телефонам перечисленных контролирующих организаций, неизбежно попадая в Федеральный фонд оценки, который, в свою очередь, мог предложить услуги Лиги независимых экспертов по проведению переоценки, а также “реэкспертизы и подтверждению ранее проведенных данных оценок”, как указано в рекламном листке Лиги. Гениальный план: российская оценка замыкается на треугольник “Предприятия — Фонд — Лига”, который заберет все заказы и лишит работы тысячи оценщиков.

Тайна Бермудского треугольника объясняется просто: В.А.Лисичкин, подписавший письмо, является сопредседателем некоммерческой организации Федерального фонда оценки, а исполнительный директор фонда параллельно занимает должность исполнительного директора Лиги независимых экспертов, которая, в свою очередь, является учредителем фонда. Информация, изложенная в письме, не соответствует действительности и является очередным примером

недобросовестной конкуренции и попыткой монополизировать рынок оценки.

Во-первых, указание в письме на “необоснованное использование индексов Госкомстата России” и недопустимость “самостоятельного использования предприятиями рыночных методов оценки”, которое “является серьезным нарушением”, прямо противоречит постановлению Правительства РФ №1442 от 7 декабря 1996 года “О переоценке основных фондов в 1997 году” и “Порядку проведения переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1997 года”, подписанному такими ведомствами как Минэкономики РФ, Минфин РФ, Госкомстат РФ.

Во-вторых, перечень необходимых для проведения переоценки документов окончательно запутал отношения руководителей предприятий и оценщиков. Конечно, Сертификат об обучении необходим, страховой сертификат — желателен, устав юридического лица — ну кто ж без него работает, документ об аккредитации при региональном отделении статистики — совсем не обязателен. Ни в каких официальных документах, регламентирующих взаимоотношения оценщиков и органов государственной статистики при переоценке основных фондов, речи об аккредитации не ведется. Согласно постановлению Правительства РФ “О переоценке основных фондов в 1997 году” и ”Порядку организации работы территориальных органов государственной статистики по оказанию на договорной основе услуг, связанных с переоценкой основных фондов”, утвержденного Госкомстатом РФ, региональным комитетам по государственной статистике можно заключать договора с оценщиками, имеющими образовательные сертификаты по курсам “Оценка недвижимости” или “Оценка машин и оборудования”, или оценочными фирмами. Что касается свидетельства о внесении в реестр экспертной организации — пока это личное

дело каждого оценщика, быть ему или не быть в реестре какой-либо организации. Что касается лицензии на право оценочной деятельности, то такие пока не выдаются ни Госстроем РФ (эта организация занимается строительством и лицензирует строительную деятельность), ни Минюстом РФ (этой организации уж точно известно, что закон об оценочной деятельности еще не вышел).

В-третьих, что касается “мифической” государственной лицензии Госстроя РФ (ФЛЦ №004769) на право осуществле-

ния оценочной деятельности, выданной Лиге независимых экспертов, то эта лицензия на самом деле дает право на осуществление строительной деятельности, которая, как сказано в письме Федерального Лицензионного центра Минстроя РФ (№541 от 31.07.97г.) в ответ на запрос Генерального директора Международного Центра Оценки В.Н.Ратникова, “дает право на осуществление инжиниринговых услуг, то есть услуг, связанных с подготовкой и ходом процесса строительства”.

В заключении для разъяснения изложенной ситуации приводим официальные документы.

*Отдел по связям
с общественностью РОО*

Публикации в прессе по этой теме можно прочитать:

“Коммерсант-Daily” №124, 02.08.97г., стр.4, “Депутат запутал отношения предприятий и оценщиков”;

“Российская газета” 07.08.97г., стр.2, “Спешат переметные письма”.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПАРЛАМЕНТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА

**Комитет по собственности приватизации
и хозяйственной деятельности**

30.07.97г. №3.9–17/339

К сведению руководителей предприятий

В связи с различными толкованиями документов, касающихся оценочной деятельности, Комитет Государственной Думы по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности информирует вас о том, что до официального вступления в силу Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” данная деятельность в России не регулируется Федеральным законодательством и не

лицензируется. Исключение составляет лицензирование оценщиков недвижимости паевых инвестиционных фондов. Лицензии в этом случае выдает Федеральная Комиссия по рынку ценных бумаг (ФКЦБ). В структуре органов исполнительной власти отсутствуют какие-либо их структурные подразделения.

Любая информация по вопросам оценочной деятельности, которая поступает не от Комитета

Государственной Думы по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности или Экспертного совета Государственной Думы по недвижимости, носит либо частный характер, либо является недостоверной.

*Заместитель Председателя
Комитета по собственности,
приватизации и хозяйственной
деятельности*

И.Д.Грачев

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПАРЛАМЕНТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Экспертный Совет по недвижимости

30.07.97г. №15/ЭСН

К сведению руководителей предприятий

Экспертный совет по недвижимости Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации и действующий в его рамках Комитет по оценке информируют Вас, что вплоть до принятия Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” регулирование деятельности оценщиков может осуществляться соответствующими нормативными и правовыми актами Президента РФ,

Правительства РФ и субъектов РФ в рамках Конституции РФ и действующего федерального законодательства.

Поскольку в настоящее время Федеральное законодательство не содержит норм о лицензировании, обязательной сертификации и обязательной аттестации и иных ограничений в нормативно-правовых актах не допускается.

Исчерпывающую и достоверную информацию о текущем со-

стоянии развития оценочной деятельности вы можете получить в Комитете по оценке Экспертного совета по недвижимости Государственной Думы Российской Федерации.

**Контактные телефоны: (095)
292-7878, 292-3462, 124-10-15**

**Председатель Экспертного
совета по недвижимости**

П.М.Веселкин

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ПАРЛАМЕНТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
АППАРАТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

Аппарат комитета по экономической политике

30.07.97г. №3.8-603с

**Директору ООО "Агентство оценки"
Е.В.Ермаковой**

На Ваш запрос от 30.07.97г. №31 сообщаем, что в 1996-1997гг. Комитет Государственной Думы по экономической политике решений о выборочных проверках результатов переоценки основных фондов предприятий и организаций не принимал, группы по контролю за результатами пере-

оценки Комитет по экономической политике не создавал.

В соответствии с "Инструкцией по делопроизводству в Государственной Думе" заместитель Председателя Комитета по экономической политике В.А.Лисичкин права подписи писем на бланке Комитета ГД по экономической

политике не имеет и в 1996-1997гг. ни одного исходящего письма из Комитета по экономической политике за подписью В.А.Лисичкина не зарегистрировано.

*Руководитель Аппарата
М.А.Синелин*

КОММЕНТАРИИ ЮРИСТА

О ПРАВОМОЧНОСТИ АККРЕДИТАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ ПРИ ОРГАНАХ ГОССТАТИСТИКИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕОЦЕНКИ

Вниманию практикующих оценщиков предлагается ОПРЕДЕЛЕНИЕ арбитражного суда Краснодарского края, явившееся судебным прецедентом по поводу проводимой Госкомстатом РФ через свои региональные комитеты государственной статистики аккредитации оценщиков для проведения переоценки основных фондов предприятий и организаций (пример: Регламент аккредитации в Краснодарском крае по состоянию на 01.01.97г.).

Хотя вышеупомянутая аккредитация оценщиков и предусматривается соглашением, подписанным Госкомстатом РФ и общественной организацией "Российское общество оценщиков" 06.02.97г., данное соглашение носит ненормативный (рекомендательный) характер, то есть оценщики не обязаны проходить аккредитацию в органах государственной статистики, в чем вы можете убедиться, ознакомившись с выводом суда в опубликованном ОПРЕДЕЛЕНИИ.

Тем более что Постановлением Правительства РФ от 07.12.96г. №1442 "О переоценке основных фондов в 1997 году" и "Поряд-

ком проведения переоценки основных фондов по состоянию на 01.01.97г.", зарегистрированным Минюстом РФ 07.03.97г. № 1266, аккредитация органами государственной статистики оценщиков не предусмотрена, следовательно, невключение оценщиков в списки аккредитованных статистикой не влечет за собой лишение права на проведение оценщиками переоценки основных фондов, то есть на занятие предпринимательской деятельностью.

Если оценщики обращаются в органы государственной статистики за аккредитацией, то они должны понимать, что зачастую к ним пытаются применить незаконные требования с превышением полномочий, которыми по своему Положению наделены органы государственной статистики, так, например, оплата аккредитации оценщиков в органах государственной статистики ни вышеупомянутым соглашением, ни каким другим дополнительным соглашением не предусмотрена. Это связано с тем, что фирмы, занимающиеся оценочной деятельностью, при регистрации в органах статисти-

стики оплачивают внесение их в ЕГРПО. С оценщиков, занимающихся оценочной деятельностью без образования юридического лица, не может взиматься оплата, превышающая сумму, взимаемую с юридических лиц. А органы государственной статистики пытаются пополнить свои финансовые средства за счет сбора с оценщиков еще и оплаты за аккредитацию.

На основании вышеизложенного, оценщики могут воспользоваться данным судебным прецедентом, и в случае ущемления их прав органами государственной статистики они вправе обжаловать действие этих органов, требуя отмены документов, не являющихся нормативными, и восстановления своих прав на занятие предпринимательской деятельностью — переоценкой основных фондов — через суд.

*Руководитель
юридического отдела РОО
А.А.Воронин*

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г.Краснодар, дело №А–32–4387/97–30/81, 3 июня 1997г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе:

председательствующего Р.Т.Пузанова

судей: И.И.Очеретяной, Ю.В.Мацко

рассмотрел в судебном заседании дело по иску ООО “Югконсалтинг”, РА Тахтамукайский р-н, п.Яблоновский к Краснодарскому комитету Госстатистики, г.Краснодар о признании недействительным решения № 1-72 от 21.03.97г. при участии в заседании:

от истца: В.А.Заявский — президент “Югконсалтинг”

от ответчика: Ю.А.Луняев — председатель комитета, О.А.Чичкан, дов. от 03.06.97г., Е.Т.Григорьева, дов. от 03.06.97г., О.В. Бут, дов. от 03.06.97г.

Истец обратился в арбитражный суд Краснодарского края с иском к ответчику о признании недействительным отказа Краснодарского комитета государственной статистики в аккредитации ООО “Югконсалтинг”, содержащегося в письме от 21.03.97г. №1-72, и обязать ответчика осуществить аккредитацию ООО “Югконсалтинг”.

Ответчик исковые требования не признал, так как аккредитация оценщиков в крайкомстате не является обязательной и не нарушает прав истца, так как не препятствует его хозяйственной деятельности.

В судебном заседании установлено, что письмом от 21.03.97г. № 1-72 Краснодарского краевого комитета государственной статистики истцу было отказано в аккредитации, проводимой для экспертов-оценщиков в соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ от 07.12.96г. №1442 “О переоценке основных фондов в 1997 году”. Анализ названного по-

становления Правительства РФ свидетельствует о том, что в этом постановлении ни слова не говорится об аккредитации организаций, занимающихся оценкой основных средств предприятий. Нет указаний на это и в Положении “О государственном Комитете Российской Федерации по статистике” и положений “О краснодарском краевом комитете государственной статистики”.

При таких обстоятельствах письмо ответчика от 21.03.97г. №1-72 не основано на правовых нормах и не имеет никакой правовой силы. По этим же основаниям не может быть принят во внимание и сделанный в письме Государственного комитета Российской Федерации по статистике вывод о том, что решение Краснодарского краевого комитета государственной статистики о лишении оценщиков аккредитации в случае серьезных обоснованных претензий к содержанию их экспертных заключений правомочно.

То, что аккредитация оценщиков ничем не предусмотрена, подтверждено в судебном заседании и представителем Крайкомстата, который также пояснил, что невключение истца в список аккредитованных оценщиков не лишает его права проводить оценки основных средств предприятий.

Учитывая изложенное, суд считает, что письмо Крайкомстата от 21.03.97г. № 1–72 не является актом ненормативного характера, который может быть признан судом недействительным.

На основании изложенного, руководствуясь ст.22, п.1 ст. 85 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд определил:

– прекратить производство по делу;

– выдать истцу справку на возврат госпошлины в сумме 834900 руб., уплаченной при подаче иска в суд.

Председательствующий
В.Т.Пузанов

Судьи: В.И.Очертяная,
Ю.В.Мацко

П Р А К Т И К А О Ц Е Н К И П Р А К Т И К А Р А Б О Т Ы С С У Д А М И

Достаточно часто при работе с судебными инстанциями терминология, используемая в определениях суда, не соответствует терминологии Гражданского Кодекса РФ и Стандартов оценки РОО. В этом случае предлагается использовать опыт фирмы “Пермский центр оценки” по согласованию терминов.

В Индустриальный райсуд
г.Перми

В связи с тем, что в терминологии Гражданского Кодекса и в Стандартах оценки Российского общества оценщиков имеются различия, прошу Вас согласовать толкования терминов, применяемых в экспертизе по иску гр. И.И.Иванова к ТОО “Иванов”.

Приложение: Протокол согласования толкования применяемых терминов — 2 экз.

Начальник службы оценки
ООО “Пермский центр оценки”

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ ТОЛКОВАНИЯ ПРИМЕНЯЕМЫХ ТЕРМИНОВ

к определению Суда от **.**.97г. по иску гр. И.И.Иванова к ТОО "Иванов"

Термин по определению суда	Термин по Стандартам РОО
1. Действительная стоимость основных средств	1. Остаточная стоимость замещения основных средств — расчетная величина текущей стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на замещение (воспроизводство) сооружений за вычетом начислений на физический износ и все соответствующие формы обесценения. (СТО РОО 20–03–96, п.3.8)
2. Действительная стоимость основных средств с учетом конъюнктуры рынка	2. Рыночная стоимость основных средств — расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. (СТО РОО 20–04–96, п.3.2)
3. Стоимость чистых активов основных средств	3. Стоимость действующего предприятия — стоимость всех материальных и нематериальных активов предприятия за вычетом всех пассивов. Эта величина является выражением стоимости предприятия как единого целого, она не может быть разложена на компоненты для отдельных активов предприятия. (СТО РОО 20–04–96, п.3.4.2)

О РЕКОНСТРУКЦИИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Оценка рыночной стоимости как объектов доходной недвижимости, так и действующих предприятий требует от оценщика тщательного анализа предоставляемой заказчиком бухгалтерской отчетности. Наша система бухучета несколько отлична от западных стандартов и не делает "прозрачной" для внешнего анализа хозяйственную деятельность предприятия. Поэтому оценщик в своей работе сталкивается с проблемой анализа бухгалтерской отчетности и решает ее в зависимости от уровня квалификации и добросовестности.

В данной статье мы предлагаем методику реконструкции отечественной бухгалтерской отчетности с целью определения чистого операционного дохода (ЧОД), разработанную специалистами нашей фирмы и успешно применяемую на практике.

При определении рыночной стоимости действующего предприятия по доходному методу приходится прогнозировать предполагаемый поток чистого операционного дохода и определять его среднее значение. Среднее значение ЧОД нужно в методе прямой капитализации, а поток будущих доходов — в методе дисконтирования дохода. Использование бухгалтерской отчетности для этих целей впрямую невозможно. Основные причины:

- известная условность принятой системы бухгалтерского учета, выражающаяся в частности в том, что платежи приписываются к моменту возникновения соответствующего права в отчетном периоде, а не к моменту зачисления средств на расчетный счет;

- активы учитываются по условной балансовой, а не рыночной стоимости, что искажает величину собственного материального капитала;
- постоянные расходы не отделяются от переменных (прямых) расходов, что затрудняет прогнозирование их изменения в зависимости от изменения объема производства;
- инфляционная составляющая не дает возможности прямого сравнения данных за несколько лет;
- предприятия объективно заинтересованы в занижении доходов и завышении расходов с целью уменьшения налога на прибыль и др.

Возникает проблема реконструкции бухгалтерской отчетности с целью определения ЧОД предприятия. В методическом плане эти вопросы получили достаточное развитие в литературе, в основном, правда, западной (см. литературу [1,2]). Учет российской специфики переходного периода требует дальнейших усилий. В настоящей работе рассматриваются некоторые практические рекомендации по реконструкции бухгалтерской отчетности предприятия (см. литературу [3]) с целью определения ЧОД. Основное внимание сосредоточено на проблеме разделения постоянных и переменных расходов, без учета которого невозможно правильно спрогнозировать величину чистого дохода в будущем. Предложено несколько конкретных способов такого разделения, рассмотрены некоторые другие проблемы, связанные с реконструкцией отчетности. Мы надеемся, что наш опыт будет полезен практикующим оценщи-

кам при определении рыночной стоимости действующих предприятий.

Основой определения ЧОД является форма №2 по ОКУД-отчет о финансовых результатах. Формально в ней содержится вся необходимая информация для определения ЧОД: доходы и расходы предприятия, прибыль до налогообложения, налог на прибыль и отвлеченные средства, прибыль после налогообложения. Однако, по указанным выше причинам эту информацию нельзя использовать непосредственно.

1. Для реконструкции формы №2 необходимо выделить в составе расходов амортизационные отчисления, налог на имущество и проценты по кредитам. Обозначим для краткости:

Д — доходы (всего);

В — полная восстановительная стоимость основных фондов из формы №5 по ОКУД-приложение к бухгалтерскому балансу;

З — балансовая стоимость земельного участка (там же);

а — средняя норма амортизации по зданиям и оборудованию из формы №5;

$A = a \times (B - Z)$ — амортизационные отчисления в составе себестоимости продукции по форме №2;

И — средний износ основных амортизируемых фондов (там же);

$O = Z + (B - Z) \times (1 - I)$ — остаточная стоимость основных фондов из формы №1 по ОКУД-баланс предприятия;

н — норма налога на имущество;

$H = n \times O$ — налог на имущество в составе прочих операционных расходов по форме №2;

Р — расходы всего без амортизации А и налога на имущество Н;

К — величина заемного капитала;

п — средняя годовая ставка по кредитам;

$\Pi = p \times K$ — величина процентов по кредитам в составе отвлеченных средств после налогообложения по форме №2.

ЧОД после налогообложения до капитальных затрат может быть представлен теперь с учетом введенных обозначений в следующей форме:

$$\text{ЧОД} = 0,65 \times (D - P - A - H) + A - \Pi \quad (1)$$

Элементы А, Н и Π мы рекомендуем выделять в составе затрат, так как их значения определяются в процентном отношении от полной восстановительной стоимости В–З амортизируемых фондов, остаточной стоимости основных фондов О и средней величины заемного капитала К для пополнения оборотных средств соответственно. Значения В, О и К обычно легко спрогнозировать. Например, полная восстановительная и остаточная стоимость основных фондов может меняться в результате ежегодной переоценки, которая по смыслу не меняет существенно долларовое содержание стоимости. Значительное изменение величин А и Н вызывается продажей предприятия на рынке, так как основные фонды ставятся в этом случае на баланс по цене приобретения. Например, если предприятие с остаточной балансовой

стоимостью 16 млрд.руб. продается по рыночной цене 1,6 млрд.руб., что не редкость сегодня, то налог на имущество падает с 320 млн.руб. до 32 млн.руб., и не учитывать этот эффект и не выделять налог на имущество из прочих операционных расходов было неверно, так как это привело бы к значительной погрешности. Аналогично дело обстоит с амортизационными отчислениями. Учет величины заемных средств К и процентов Π по обслуживанию кредитов необходим в методе инвестиционных групп для определения ставки капитализации на собственный капитал.

2. Второй шаг реконструкции отчетности состоит обычно в том, что из оставшихся доходов Д и расходов Р формы №2 следует исключить нетипичные и не относящиеся к основной деятельности доходы-расходы, а также данные, включенные в баланс по дочерним и зависимым обществам, в которых рассматриваемое предприятие имеет долю. Доходы от таких предприятий лучше оценивать отдельно, чтобы обеспечить сравнимость показателей основного предприятия с другими предприятиями отрасли. Для этого следует использовать расшифровки отдельных статей формы №2: проценты, полученные и уплаченные, прочие операционные и внереализационные доходы и расходы. В идеале форма №2 должна быть очищена от нетипичных для данного предприятия расходов и доходов, а оставшиеся из них скорректированы с учетом среднеотраслевых.

3. Третий шаг реконструкции формы №2 может состоять в ее уточнении на основе отчета о движении денежных средств (форма №4) и собственного капитала (форма №3) в части некоторой условности учета денежных платежей по моменту возникновения соответствующего права в отчетном периоде, а не по моменту зачисления на расчетный счет. Форма №4 представляет фактически нашу версию западного отчета о движении наличности “Cash flow”. Форма №3 дополняет ее в части движения собственного капитала и существует в виде отдельной формы первый год. Ранее соответствующий раздел входил в форму №5 — приложение к балансу.

4. Четвертый шаг может состоять в реконструкции собственно баланса предприятия. Западные источники (см. литературу [2]) рекомендуют определить рыночную стоимость собственного материального капитала. Для этого из суммы оборотных активов, оцененных по рыночной стоимости, вычитается сумма обязательств. При этом рыночной оценке подвергаются материальные запасы, анализируется дебиторская задолженность, отбрасываются безнадежные долги. Кредиторская задолженность группируется в соответствии с очередью погашения: первая очередь, вторая и т.д.

Полученная величина собственного материального капитала прибавляется к величине стоимости предприятия, полученной доходным методом. Последняя выступает в этом случае как премия за “гудвилл” (см. литературу [2]), т.е. способность

предприятия получать устойчивую прибыль. Такой подход к определению рыночной стоимости предприятия применяется для оценки бизнеса или предприятия как акционерного общества или доли в акционерном капитале с целью определения ее стоимости для выкупа или продажи при выходе из предприятия. Необходимо иметь в виду, что пакеты акций меньше контрольного продаются с дисконтом в цене за одну акцию по сравнению с контрольным.

5. Пятый шаг может состоять в разделении постоянных и переменных расходов. К сожалению, в сложившейся системе бухгалтерского учета переменные или прямые расходы не отделяются фактически от постоянных. Например, в составе себестоимости продукции из формы №2 имеются и постоянные, и переменные расходы. Переменные расходы связаны с производством и изменяются пропорционально объему выпускаемой продукции, а постоянные идут на содержание управленческого персонала, оплату коммунальных услуг, налогов и т.п. и не связаны прямо с объемом производства. Такое разделение необходимо для прогнозирования значения ЧОД на будущее в зависимости от прогнозируемого объема выпуска продукции, определения точки безубыточности и других целей.

Рассмотрим вначале более простую однопродуктовую модель, а затем обобщим ее на многопродуктовый случай. Пусть Q — годовой объем выпуска продукции. Тогда расходы из формы №2, очищенные от амортизации и налога на имущество, можно представить в виде $P=p_0+p_1 \times Q$, где p_0, p_1 — некоторые неизвестные коэффициенты. Из анализа деятельности предприятия за прошлые годы известна зависимость $Q=Q(t)$, где $t=0, -1$ — условный номер текущего и предшествующего года. Анализ формы №2 за два года дает зависимость $P=P(t)$, $t=0, -1$. Естественно, для корректного сопоставления данных формы №2 за несколько лет все ее строки должны быть выражены в твердой валюте по соответствующему среднегодовому курсу, что и предполагается далее. Теперь неизвестные коэффициенты p_0, p_1 могут быть найдены из системы двух уравнений с двумя неизвестными:

$$p_0+p_1 \times Q(0)=P(0), \quad p_0+p_1 \times Q(-1)=P(-1) \quad (2)$$

После того как величины неизвестных коэффициентов p_0, p_1 определены из системы (2), прогнозируемая величина расходов определяется по формуле $P(t)=p_0+p_1 \times Q(t)$, где $t=1, 2, \dots$, — номер года по порядку относительно текущего, а $Q=Q(t)$ — соответствующее прогнозируемое значение объема.

Для многопродуктового производства расходы будут определяться по формуле $P(t)=p_0+p_1 \times Q_1(t)+\dots+p_k \times Q_k(t)$, $t=1, 2, \dots$, где $Q_m=Q_m(t)$, $m=1, 2, \dots, k$ — прогнозируемые объемы производства по видам изделий, а k — число таких видов продукции или услуг. Для определения

неизвестных коэффициентов p_m , $m=0, 1, \dots, k$ необходимы данные по крайней мере за $k+1$ год. Аналогом системы (2) будет в рассматриваемом случае система:

$$p_0+p_1 \times Q(t)+\dots+p_k \times Q_k(t)=P(t), \quad t=0, -1, \dots, k \quad (3)$$

В случае, когда система (3) или ее частный случай (2) не позволяют однозначно определить неизвестные, можно применить статистический подход для определения неизвестных коэффициентов p_0, \dots, p_k , например, метод наименьших квадратов.

Особенно привлекательным в предложенной процедуре разделения постоянных и переменных затрат в себестоимости продукции представляется то обстоятельство, что требуемое разделение получено путем статистической обработки стандартной бухгалтерской отчетности, не предполагающей такого разделения. Более того, непосредственное разделение данных бухгалтерской отчетности по этому признаку невозможно, так как совмещение переменных и постоянных расходов происходит уже на уровне балансовых счетов в принятой у нас системе бухучета, что является ее существенным недостатком.

В заключении следует отметить, что предложенная методика позволяет реконструировать бухгалтерскую отчетность с целью определения ЧОД предприятия для определения его рыночной стоимости по доходному методу. Она прошла практическую апробацию при написании реальных отчетов по оценке рыночной стоимости как объектов доходной недвижимости, так и предприятий Тверской области, выполненных консалтинговой фирмой "Северо-Западный Союз".

Сертифицированный оценщик недвижимости
А.М.Иванов

Действительный член РОО
И.В.Маркин

Сертифицированный оценщик недвижимости
А.Г.Перевозчиков

Литература:

2. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. 480 с.

2. А.М.Иванов, И.В.Маркин, А.Г.Перевозчиков "Об особенностях оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости на дату в прошлом", бюллетень "Российский оценщик" №10-11, 1996г., РОО.

4. Glenn M. Desmond and Richard E. Kelley. Business Valuation Handbook. Valuation Press inc. Los Angeles, California 90292 (имеется русский перевод, подготовленный РОО, 1996. 272 с.).

4. ПБУ 4/96. Бухгалтерская отчетность предприятия. — Приказ Минфина РФ от 08.02.1996г. №10.

Предложения и замечания можно направлять в адрес редакции бюллетеня "Российский оценщик" с примечанием "Для фирмы "Северо-Западный Союз"

РОО ОТВЕЧАЕТ НА ВОПРОСЫ

НА ВАШИ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ РУКОВОДИТЕЛЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ НИНА ПЕТРОВНА БОБРОВА

1. Что понимается под переоценкой объектов, не завершенным строительством?

В соответствии с «Порядком проведения переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1997 года» пункт 1.10 переоценке подлежат все элементы незавершенного строительства: оборудование в монтаже, оборудование, не требующее монтажа, оборудование на складе и числящееся при этом в незавершенном строительстве, а также капитальные вложения в многолетние насаждения и коренное улучшение земель.

Учет объектов, не завершенных строительством, и оборудования на складе ведется, в отличие от основных фондов, только по первоначальной или восстановительной стоимости. Восстановительная стоимость при их переоценке определяется путем использования метода прямой оценки, т.е. оценщику необходимо определить на дату переоценки (в данном случае это 01.01.1997г.) затраты на воспроизводство объектов, аналогичных оцениваемым, находящихся на той же стадии строительства.

Впервые в этом году Порядок предусматривает при использовании метода прямой оценки полной восстановительной стоимости учет их физического и морального устаревания.

В соответствии с Порядком (п. 1.10) это может быть сделано следующим образом:

Первый способ. «На основе условного расчета устаревания за период от осуществления затрат на приобретение этого оборудования и строительства объектов до даты переоценки по нормам амортизации (износа) на аналогичные объекты основных фондов (оборудование, здания и сооружения)», то есть полученная на 01.01.97г. полная восстановительная стоимость инвентарной единицы (объекта, предназначенного к установке), приобретенной, например, в 1990г., при норме амортизации на аналогичный действующий объект 5% в год должна уменьшиться за 6-7 лет на 30-35%. Расчет по объектам, не завершенным строительством,

более громоздкий, т.к. необходимо учитывать доли «незавершенки», вводимой по годам, но принцип тот же: из полной восстановительной стоимости необходимо вычесть стоимость амортизационных отчислений так, как если бы объект был функционирующим. Таким образом, Порядок предполагает, что хотя в бухгалтерской отчетности отсутствует остаточная стоимость оборудования на складе и объектов незавершенного строительства, все же их учет будет вестись по бухгалтерской остаточной стоимости на дату переоценки.

Второй способ. «С помощью расчета скидки к определяемой по затратам на производство стоимости оборудования, предназначенного к установке, и объектов, не завершенных строительством, рассчитанной по соотношению индексов изменения стоимости Госкомстата России на них и на соответствующие основные фонды». Этот вариант подходит больше к объектам незавершенного строительством, меньше — к оборудованию на складе.

Допустим, полная восстановительная стоимость объекта незавершенного строительством здания промышленного назначения на 01.01.97г. составляет 100 млрд. руб. Минимальный индекс изменения его балансовой стоимости основных фондов при пересчете в восстановительную стоимость 1.10, минимальный индекс изменения аналогичного функционирующего здания 1,39.

Расчет скидки:

$$1,10/1,39=0,791$$

Стоимость «незавершенки» с учетом скидки:

$$100 \text{ млрд.руб.} \times 0,791 = 79,1 \text{ млрд.руб.}$$

2. В результате переоценки, проведенной рыночным методом, выяснилось, что остаточная стоимость основных фондов была занижена и неправильно брался налог на имущество. За счет чего предприятие должно погасить долг по налогу на имущество: за счет прибыли или как налог, выявленный в отчетном году (как убытки прошлых лет)?

В соответствии с инструкцией Госналогслужбы РФ от 08.06.95г. №33 (ред. 09.10.95г.) «О порядке исчисления и уплаты в бюджет налога на имущество предприятий» предусмотрено, что налог на имущество вносится в бюджет в виде обязательного платежа в первоочередном порядке и относится на финансовые результаты деятельности предприятия. Следовательно, образовавшаяся задолженность в рассматриваемой ситуации следует погасить как убытки, выявленные в отчетном году.

3. Куда относятся расходы по оплате услуг оценщиков при проведении переоценки основных фондов?

Затраты предприятий на оплату услуг, связанных с определением оценки полной восстановительной стоимости основных фондов при проведении переоценки, относятся на себестоимость продукции (работ, услуг) по статье «оплата консультационных и информационных услуг» (если из договора прямо следует, что оценка фондов представляла собой консультацию по их техническому состоянию и предоставление информации о рыночных ценах на аналогичный объект) или по статье «Оплата услуг сторонних организаций по управлению предприятием».

Поскольку акция переоценки проводится по Постановлению Правительства и является обязательной для всех организаций, а ее выполнение рыночным методом может осуществляться только независимыми оценщиками, обязательным условием для учета расходов организаций на оплату услуг оценщиков при формировании финансовых результатов от реализации продукции при расчете налогооблагаемой прибыли является наличие отчета о переоценке основных фондов (Отчет об определении полной восстановительной стоимости основных фондов предприятия), а также факт перечисления средств с расчетного счета плательщика за оплату данных услуг.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

27.08.97г. №п39-298

Президенту Российского общества оценщиков И.Л.Артеменкову

В декабре 1996г. в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации была проведена первая Всероссийская конференция "Экспертиза и экспертная деятельность". Решением конференции было одобрено предложение участников конференции о проведении в 1997 году семинара представителей экспертных структур субъектов Российской Федерации с целью обмена опытом и координации процесса создания сети региональных экспертных органов.

По инициативе Экспертного совета при Правительстве Рос-

сийской Федерации и Администрации Новгородской области указанный семинар "Региональные аспекты экспертизы" планируется провести в г.Новгороде с 22 по 24 октября 1997г.

На семинаре предполагается рассмотреть вопросы развития системы региональной экспертизы, особенности ее практической деятельности, нормативно-правовое обеспечение, взаимодействие органов региональной экспертизы с государственными и негосударственными экспертными структурами и другие вопросы.

В обсуждении данных вопросов планируется участие предста-

вителей администраций республик, краев и областей, ученых и специалистов в области экспертизы и экспертной деятельности, представителей государственных и негосударственных экспертных структур.

Приглашаю Вас и представителей экспертных органов Вашей организации принять участие в работе семинара "Региональные аспекты экспертизы".

С уважением,

*Председатель
Экспертного Совета
при Правительстве РФ*

Г.Хижа

Российское общество оценщиков рекомендует членам РОО и представителям экспертных структур принять участие в семинаре "Региональные аспекты экспертизы", который состоится 23 — 24 октября 1997г. в г.Новгороде. В рамках семинара состоится "круглый стол" по обсуждению проектов законов об "Основах экспертной деятельности" и "Государственной экспертизе". Сумма регистрационного взноса составляет 2 млн.рублей (с НДС, включая проживание, питание).

Дополнительную информацию можно получить в оргкомитете семинара: Экспертный совет при Правительстве РФ тел. (095)205-5890, 205-5795, факс 205-5632.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

**совместно с Финансовой Академией при Правительстве РФ,
Министерством природных ресурсов РФ и Государственным
Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству**

приглашают принять участие в

V Международной конференции**"ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ"**

Москва, 20-21 ноября 1997 года

В рамках конференции будут работать выставки и секции по направлениям оценки. Участники получат дипломы, методические и нормативные материалы.

Стоимость участия в конференции 1 900 тыс.руб. (вкл. НДС). Для членов РОО скидка 10%. В стоимость участия входит оплата пакета документов, банкета, обедов, кофе-брейков. Оплата производится на расчетный счет РОО: ИНН 7708022445р/с 701004 в Черемушкинском ОСБ 7980/01586 к/с 002890233 в МБ АК СБ РФ г.Москвы к/с 342164500 БИК 044583342.

Для желающих бронируется гостиница (оплата дополнительно).

Заявки на участие в конференции и подтверждения об оплате направляйте по почте или по факсу до 14 ноября 1997 года, оплата за наличный расчет производится до 20 ноября или в день открытия конференции при регистрации.

Подробную информацию Вы сможете получить по телефонам РОО: (095) 124-1015, 960-9372

У К А З

ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
16.05.97г. №485

О ГАРАНТИЯХ СОБСТВЕННИКАМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРИОБРЕТЕНИИ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЭТИМИ ОБЪЕКТАМИ

В целях развития российского рынка недвижимости, привлечения финансовых средств в экономику, а также создания условий для эффективного землепользования постановляю:

1. Установить, что при приватизации объектов незавершенного строительства право собственности на них может быть зарегистрировано в случае, если заявителем представлены документы, подтверждающие приобретение соответствующего объекта незавершенного строительства, право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, разрешение на производство строительных работ, а также описание объекта незавершенного строительства.

2. Установить, что право приобретения в собственность земельных участков (долей земельных участков), на которых расположены ранее приватизированные здания, строения, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства (далее именуются — объекты недвижимости), в первую очередь имеют физические и юридические лица — собственники указанных объектов недвижимости.

Приватизацию зданий, строений, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществлять в дальнейшем, как правило, вместе с земельными участками (соответствующей долей земельного участка), на которых они расположены.

3. Установить, что объектом продажи, осуществляемой в соответствии с абзацем первым пункта 2 настоящего Указа, является земельный участок (доля земельного участка), ранее выделенный землепользователю на правах постоянного (бессрочного) пользова-

ния, пожизненного наследуемого владения или срочного пользования, в том числе аренды.

В случае отсутствия документов, подтверждающих указанные права, земельный участок предоставляется в фактических границах, существовавших (существующих):

под приватизированным предприятием — на дату утверждения плана приватизации;

под зданиями, строениями, сооружениями, помещениями, объектами незавершенного строительства — на дату вступления в силу права собственности на объект недвижимости.

4. Внести в Указ Президента Российской Федерации от 11 мая 1995г. №478 “О мерах по обеспечению гарантированного поступления в федеральный бюджет доходов от приватизации” (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995г., №20, ст. 1776) изменение, изложив пункт 7 в следующей редакции:

“7. Установить выкупную цену земли при продаже земельных участков (долей земельных участков), на которых расположены приватизируемые здания, строения, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, в размере не ниже пятикратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

В расчет принимается ставка земельного налога, действующая на дату подачи продавцу земельного участка заявки на его выкуп.

Срок действия заявки на выкуп земельного участка не может превышать одного года со дня ее подачи.

При наличии задолженности бюджетов различных уровней

перед организациями, выкупающими земельные участки, на которых они расположены, допускается выкуп этих участков в порядке погашения задолженности.”

5. Признать утратившими силу:

пункт 3 Указа Президента Российской Федерации от 14 июня 1992г. №631 “Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности” и разделы I и II Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, утвержденного этим Указом (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992г., №25, ст. 1427);

абзац четвертый пункта 5 Указа Президента Российской Федерации от 8 мая 1996г. №688 “О первоочередных мерах поддержки предприятий оборонного комплекса Российской Федерации” (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996г., №20, ст. 2328).

6. Правительству Российской Федерации привести свои акты в соответствие с настоящим Указом.

*Президент
Российской Федерации
Б.Н.Ельцин*

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ПРИСВОЕНИЕМ ПОЧЕТНОГО ЗВАНИЯ

В соответствии с Указом Президента РФ от 12 мая 1997г. Григорию Михайловичу Кондрашову 8 августа 1997 года присвоено почетное звание "Заслуженный строитель Российской Федерации".

Григорий Михайлович проявил свои профессиональные способности не только в сфере строительства, но и в области оценочной деятельности. Среди его заслуг — создание Нижневолжского регионального отделения РОО, которое является одним из первых и самых сильных отделений Общества.

Российское общество оценщиков от всего сердца поздравляет Григория Михайловича с заслуженной наградой и желает ему интересных творческих идей и дальнейших профессиональных успехов.

ПИСЬМО ПРЕЗИДЕНТА РОО ЧЛЕНАМ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

21 августа 1997 года №38/249

В конце июля этого года руководство Академии оценки распустило так называемое открытое письмо, в котором Российское общество оценщиков обвиняется в дискриминации Академии оценки и отказе от сотрудничества и взаимодействия с ней.

Поскольку это письмо предназначено для неопределенного круга лиц, то есть для всех желающих, и содержит намеренно допущенное искажение фактов и реального состояния дел, президент РОО считает своим долгом довести до сведения членов РОО и всех, кто заинтересован в получении правдивой информации, как в действительности обстоят дела.

В упомянутом письме говорится, что "в последнее время складываются негативные тенденции, мешающие дальнейшему взаимодействию и сотрудничеству Академии оценки и Российского общества оценщиков (РОО)".

По мнению автора письма, Проректора Академии оценки О.А.Нестеровой, "негативные тенденции" заключаются в том, что Российское общество оценщиков действительно предложило Академии подписать лицензи-

онное соглашение на право использовать товарный знак РОО, зарегистрированный должным образом в патентном ведомстве Российской Федерации. Правда и то, что до настоящего времени Академия оценки свободно и без соответствующего разрешения использует символику и наименование РОО, что является незаконным и ущемляет права как всех членов РОО, так и Общества в целом. Являясь одним из учредителей Академии, РОО пыталось решить эту проблему не через суд, а путем переговоров. Соответствующие запросы направлялись как Ректору Академии В.М.Рутгайзеру, так и другому соучредителю Академии — фонду "Международный институт развития правовой экономики". Обе упомянутые стороны уже полгода избегают встреч с Президентом РОО. Все обращения, включая последнее письмо, датированное июлем этого года, остались без ответа.

Также автор письма обвиняет РОО в том, что Общество поддерживает связи с "несколькими учебными заведениями, занимающимися обучением".

Одна из задач РОО — подготовка профессиональных оценщиков в России. РОО заинтересовано в качественной подготовке оценщиков не только на своих курсах и учрежденной ею Академией оценки, но и в других учебных центрах страны. В соответствии с принятием Правлением РОО системы сертификации и аттестации учебных программ по оценке Учебно-методический отдел проводит работу со многими учебными заведениями, готовящими оценщиков, и совершенно не ясно, о каких правах и приоритетах говорит Проректор Академии.

В сложившейся обстановке Правлению РОО необходимо на своем ближайшем заседании заслушать отчет В.М.Рутгайзера, являющегося членом Правления РОО, о проделанной работе с момента назначения его Ректором Академии оценки и о планах взаимоотношений Академии оценки с РОО.

*Президент РОО
И.Л.Артемюков*

ПРОГРАММА КУРСА “ОЦЕНКА БИЗНЕСА”

Публикуется по решению Правления РОО от 28.02.97г.

РАЗДЕЛ ПЕРВЫЙ. Основные понятия оценки бизнеса (предприятия)

Тема 1. Понятие, цели и организация оценки бизнеса (предприятия).

Понятие и основные цели оценки бизнеса. Необходимость оценки бизнеса (предприятия) в условиях рыночной экономики.

Основные цели оценки: определение стоимости имущества в случае его купли — продажи, залога, страхования, при инвестировании и переоценке; в случае слияния и разделения предприятий, их реорганизации; для определения условий выкупа акций и конвертации акций одного типа в другой; при исполнении прав наследования и судебных приговоров.

Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, балансовая, остаточная балансовая, восстановительная, ликвидационная. Факторы, влияющие на оценку предприятия: доход, время его получения, риск, с которым сопряжено его получение; степень контроля, которую имеет собственник; ликвидность имущества; величина платежеспособного инвестиционного спроса; наличие альтернативных инвестиционных возможностей; социальная и политическая ситуация в стране и т.д.

Основные принципы оценки бизнеса (предприятия). Принципы, основанные на представлениях пользователя: доходность, замещение, прогнозирование. Принципы, основанные на представлениях производителя; предельная производительность, сбалансированность, регрессия и прогрессия. Принципы, связанные с рыночной средой: спрос и предложение, степень конкурентной борьбы, зависимость от месторасположения. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основные этапы процесса оценки. Заключение договора на

оценку. Сбор и проверка информации. Анализ информации. Выбор методов оценки и их применение для оценки анализируемого объекта. Согласование результатов и подготовка итогового заключения. Написание отчета о результатах оценки анализируемого объекта. Представление и защита отчета.

Международные стандарты оценки.

Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки.

Стандарт 2. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости.

Стандарт 3. Оценка для использования ее результатов в финансовых отчетах.

Стандарт 4. Оценка ссудного обеспечения залога и обеспечения долговых обязательств.

Стандарт 5. Стоимость действующего предприятия как база оценки.

Стандарт 6. Оценка производственных средств, машин и оборудования.

Стандарт 7. Оценка нематериальных активов.

Стандарт 8. Оценка минеральных ресурсов.

Стандарт 9. Оценка лесных ресурсов и лесных земель.

Стандарт 10. Учет в процессе оценки факторов окружающей среды.

Стандарт 11. Оценка недвижимости, являющейся собственностью страховых компаний и пенсионных фондов.

Тема 2. Базовые понятия, применяемые в оценке бизнеса (предприятия).

Понятие денежного потока. Денежный поток, приносимый собственным капиталом. Денежный поток, приносимый инвестиционным капиталом. Номинальный и реальный денежный поток.

Временная оценка денежных потоков. Понятие простого и сложного процента. Будущая стоимость денежной единицы. Текущая стоимость аннуитета.

Будущая стоимость аннуитета. Фактор фонда возмещения. Фактор погашения кредита.

Тема 3. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса (предприятия).

Система необходимой информации. Внешняя информация: макроэкономические, отраслевые и региональные данные. Информация, представляемая собственником.

Риски и его виды. Риск систематический и несистематический. Операционный и финансовый риск. Измерение риска. Взаимосвязь риска и доходности.

Основные виды корректировок финансовых отчетов. Трансформация и нормализация финансовой отчетности. Корректировка стоимости основных фондов, товарно-материальных запасов, дебиторской задолженности, финансовых активов. Пересчет показателей отчета о финансовой отчетности к оценке в условиях инфляции.

Тема 4. Метод капитализации доходов.

Экономическое содержание метода. Выбор базы капитализации: прибыль, дивиденды, денежный поток. Выбор временного периода. Основные этапы метода.

Методы определения капитализуемого дохода: среднеарифметический, средневзвешенный, трендовый.

Ставка капитализации. Понятие и методы расчета. Метод “рыночной выжимки”, кумулятивного построения, инвестиционной группы, связанных инвестиций. Соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования.

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков.

Экономическое содержание метода. Рыночная стоимость предприятия как сумма текущих стоимостей денежных потоков в

прогнозный и постпрогнозный периоды. Выбор длительности прогнозного периода. Условия применения метода. Основные этапы.

Финансовое прогнозирование. Прогнозирование доходов. Прогнозирование расходов. Прогнозирование инвестиций. Расчет требуемой величины собственного оборотного капитала. Определение требуемой величины заемного капитала. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.

Определение ставки дисконта. Модель оценки капитальных активов. Модель кумулятивного построения. Модель средневзвешенной стоимости капитала.

Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозные и постпрогнозные периоды. Определение текущей стоимости денежных потоков для каждого прогнозного года. Методы определения денежного потока в постпрогнозный период: модель Гордона, метод "предполагаемой продажи", метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости собственности методом дисконтированных денежных потоков. Заключительные поправки и проверка полученных результатов.

Тема 6. Метод рынка капитала и метод сделок.

Экономическое содержание метода рынка капиталов. Концептуальная основа метода сделок. Условия применения. Основные этапы. Необходимая информация. Источники данных.

Выбор сопоставимых предприятий. Сопоставление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: аналогичная продукция, диверсифицированность продукции/деятельности, структура капитала, кредитный статус, размеры, стратегия деятельности, финансовые характеристики.

Финансовый анализ и сопоставление. Расчет и сравнительный анализ финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий: коэффициентов ликвидности, структуры капитала, оборачива-

емости, рентабельности, темпов роста.

Выбор и вычисление оценочных мультипликаторов. Характеристика важнейших оценочных мультипликаторов: Цена/Прибыль, Цена/Балансовая стоимость, Цена/Денежный поток, Цена/Инвестированный капитал, Цена/Дивидендные выплаты, Цена/Объем реализации. Методика расчета мультипликаторов. Принципы использования ретроспективных данных. Выбор величины оценочного мультипликатора. Использование корреляционной зависимости мультипликаторов и финансовых коэффициентов. Заключительные поправки. Определение рыночной стоимости собственности методом рынка капитала и методом сделок.

РАЗДЕЛ ВТОРОЙ. Основные методы оценки бизнеса (предприятия)

Тема 7. Метод чистых активов.

Экономическое содержание метода. Рыночная стоимость предприятия как разность суммы рыночной стоимости его активов и обязательств. Условия применения метода. Основные этапы.

Оценка недвижимости. Экономическое содержание метода. Основные этапы. Прогнозирование потенциального валового дохода. Оценка потерь от недогруженности объекта и неуплаты арендной платы. Определение расходов на содержание недвижимости. Учет возмещения капитальных затрат в коэффициенте капитализации. Расчет чистого операционного дохода. Коэффициент капитализации. Расчет коэффициента капитализации в случае неизменной стоимости недвижимости, в случае снижения ее стоимости, в случае роста стоимости. Капитализация дохода по методам физического остатка. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для земли. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка для здания. Техника остатка для недвижимости в целом.

Метод дисконтированных денежных потоков. Экономическое содержание метода. Прогнозирование денежных потоков. Определение величины ставки дисконтирования. Расчет дохода от недвижимости в постпрогнозный период. Определение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

Затратный метод. Экономическое содержание затратного метода. Затраты и стоимость. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Методы оценки стоимости строительства: количественное обследование, методы разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Прямые и косвенные затраты. Источники информации о затратах. Виды износа и способы его расчета.

Метод сравнительного анализа продаж. Экономическое содержание метода. Необходимая информация о сделках и проверка ее достоверности. Сегментирование рынка. Выбор аналогов. Единицы сравнения. Денежные и процентные поправки. Поправки на время продажи, месторасположение, условия финансирования, передаваемые права, физическое состояние, размер, дополнительные улучшения. Способы расчета и внесения поправок: экспертный и статистический. Выведение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж. Выведение итоговой величины рыночной стоимости недвижимости.

Оценка нематериальных активов. Понятие нематериальных активов и их классификация. Методы оценки нематериальных активов: освобождение от роялти, выигрыш в себестоимости, стоимость создания, стоимость приобретения. Концепция "гудвил". Оценка "гудвила" методом избыточных прибылей.

Оценка машин и оборудования предприятия. Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования. Определение восстановительной стоимости машин

и оборудования. Расчет износа. Доходный подход. Сравнительный подход. Оценка арендованных машин и оборудования.

Оценка товарно-материальных запасов. Товарно-материальные запасы и их классификация. Методы их оценки.

Оценка дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность и ее классификация. Методы оценки.

Оценка финансовых активов. Финансовые активы и их классификация. Оценка облигаций. Расчет текущей и полной доходности облигаций. Оценка облигаций с нулевым купоном. Оценка бессрочных облигаций. Оценка облигаций с постоянным доходом. Оценка обыкновенных акций. Оценка акций с равномерно возрастающими дивидендами. Оценка акций с изменяющимся темпом прироста. Оценка привилегированных акций. Оценка опционов. Источники информации.

Оценка обязательств. Определение рыночной стоимости собственности методом чистых активов.

Тема 8. Метод ликвидационной стоимости.

Экономическое содержание метода. Понятие ликвидационной стоимости. Виды ликвидационной стоимости: плановая и внеплановая. Условия применения метода.

Основные этапы. Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия. Коррекция активной части баланса. Определение затрат, связанных с ликвидацией предприятия. Корректировка величины обязательств предприятия. Расчет ликвидационной стоимости.

РАЗДЕЛ ТРЕТИЙ. Итоговое заключение об оценке собственности предприятия.

Тема 9. Выбор итоговой величины рыночной стоимости предприятия.

Оценка контрольного и неконтрольного пакетов акций. Премии за контроль, скидки на неконтрольный характер. Элементы

контроля. Факторы, ограничивающие права контроля. Способы оценки стоимости контроля и скидок на неконтрольный характер. Скидки на недостаточную ликвидность. Факторы увеличения или уменьшения размера скидок. Способы оценки скидок на недостаточную ликвидность.

Согласование результатов оценки. Преимущества и недостатки методов: капитализации дохода, дисконтирования денежных потоков, чистых активов, ликвидационной стоимости, рынка капитала, сделок. Выбор удельного веса использованных методов оценки. Определение итоговой величины рыночной стоимости имущества предприятия.

Тема 10. Отчет об оценке предприятия.

Отчет об оценке предприятия. Задачи, требования, структура. Характеристика основных разделов отчета: введение, краткая характеристика макроэкономической ситуации в стране, краткая характеристика отрасли, характеристика объекта, анализ финансового состояния объекта, методы оценки, выводы. Примеры отчетов об оценке.

РАЗДЕЛ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Тема 11. Особенности оценки бизнеса (предприятия) для конкретных целей.

Особенности оценки предприятий в целях инвестирования. Рыночная стоимость собственности предприятия как критерий принятия инвестиционных решений. Общая характеристика простых и усложненных методов оценки инвестиционных проектов. Срок окупаемости. Чистая те-

кущая стоимость доходов. Характеристика показателя, методика расчета, возможности использования. Коэффициент рентабельности инвестиционного проекта. Экономическое содержание, варианты расчета. Экономическое содержание и порядок расчета внутренней ставки доходности проекта. Метод интерполяции. Модифицированная ставка доходности проекта.

Особенности оценки предприятий в целях налогообложения. Система налогообложения собственности по ее рыночной стоимости. Массовая оценка и оценка единичных объектов собственности. Контроль за оценкой в целях налогообложения.

Особенности оценки собственного капитала банка. Особенности оценки банка по собственному капиталу, по денежным потокам. Особенности оценки банковских холдинговых компаний и их банковских дочерних фирм. Использование модели Спреда, модели “Прибыль на капитал” и “Декомпозиционного анализа”.

Программа разработана преподавателями Финансовой академии при Правительстве РФ. Программа подготовлена проф., д.э.н. А.Г.Грязновой, проф. д.э.н. М.А.Федотовой. Кроме того, в работе над темами 3,4 принимали участие: доц., к.э.н. Г.В.Булычева; над темами 8,11 — доц., к.э.н. Е.Н.Иванова; над темами 6,10 — доц., к.э.н. Д.Н.Якубова

Программа направлена на рассмотрение Учебно-методического объединения РОО. Просим присылать Ваши замечания и предложения по программе в адрес РОО с пометкой “В Учебно-методический отдел РОО”.

15 августа 1997 года в автокатастрофе трагически оборвалась жизнь двух молодых людей.

Дятлов Александр Борисович 1970 года рождения, являлся Действительным членом Российского общества оценщиков с 31 июня 1996 года, работал в фирме “Независимое Агентство Оценки”.

Омельченко Константин Евгеньевич 1964 года рождения, являлся Действительным членом Российского общества оценщиков с 1 апреля 1997 года, работал в фирме “Ларс”.

Невосполнима эта потеря для всех тех, кто их знал — талантливые работники, любящие отцы, спортсмены и просто красивые и умные ребята. Нам будет очень не хватать их.

Московское региональное отделение РОО

ВТОРОЕ ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков впервые объявляет набор слушателей для получения второго высшего образования по специальности “Финансы и кредит”, специализации “Оценочная деятельность”.

Обучение проводит Институт профессиональной оценки Финансовой Академии совместно с Российским обществом оценщиков.

Выпускники получают Диплом Финансовой Академии о высшем образовании государственного образца.

Продолжительность обучения — два года. Форма обучения — очно-заочная.

Стоимость обучения — \$4500 в год, для Действительных членов РОО — \$4000. Возможна поквартальная оплата (условия поквартальной оплаты оговариваются дополнительно).

Выпускники имеют возможность пройти стажировку в США (оплата стажировки не включена в стоимость обучения).

Предварительная запись и дополнительная информация по телефонам РОО:

(095) 124-1015, 960-9372

руководитель Учебно-методического отдела РОО Боброва Нина Петровна.

СПИСОК ДИСЦИПЛИН ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ “ФИНАНСЫ И КРЕДИТ”

1. Общие гуманитарные и социальные (дисциплины, пройденные в период получения первого высшего образования засчитываются)	
* Философия * Культурология * История	* Прикладная социология * Политология * Этика и психология делового общения
2. Математические и естественно-научные дисциплины	
* Компьютерные системы и сети * Экономическая география	* Природопользование
3. Общеобразовательные дисциплины	
* Экономическая теория * История экономических учений * Мировая экономика * Экономика предприятия * Стратегия инновационной деятельности * Стратегическое планирование * Менеджмент * Маркетинг * Цены и ценообразование	* Статистика * Основы государства и права * Современное законодательство * Валютное законодательство * Бухгалтерский учет * Аудит * Экономический анализ * Проблемы экономической безопасности
4. Специальные дисциплины	
* Финансы * Деньги, кредит, банки * Финансы предприятий * Организация и финансирование инвестиций * Страхование * Налогообложение	* Рынок ценных бумаг * Деятельность коммерческого банка * Международные валютно-кредитные и финансовые отношения * Статистика финансов и кредит
5. Дисциплины углубленного изложения	
* Оценка недвижимости * Оценка бизнеса * Оценка машин и оборудования	* Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов * Реструктуризация предприятий * Правовое обеспечение оценочной деятельности.

КУРСЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков (РОО) — первая организация в России, которая начала подготовку профессиональных оценщиков различных видов имущества.

В январе 1994 года РОО провело первые курсы по оценке недвижимости, а в марте того же года — первые курсы по оценке бизнеса. На тот период РОО было единственной организацией, которая адаптировала зарубежные методики, внедряла российский опыт и разрабатывала учебные программы по оценке. Большинство образованных впоследствии учебных центров, занимающихся подготовкой оценщиков, взяли в основу своей работы методики и учебные программы РОО. В 1995 году РОО стало одним из учредителей Академии оценки, а в апреле 1997 года создало Учебно-методическое объединение РОО, в состав которого вошли Институт профессиональной оценки (Финансовая Академия), Школа профессиональной оценки и экспертизы собственности МИПК РЭА имени Г.В.Плеханова, Академия оценки, Нижегородский институт Приватизации и Управления.

Эти учебные центры дают хорошую базу для профессиональной деятельности оценщиков, но способствовать формированию профессионалов высокого уровня может лишь профессиональная организация, аккумулирующая как теоретический, так и практический опыт, поддерживающая постоянный контакт с практикующими оценщиками.

РОО создало “Золотой фонд российской оценки” — уникальную библиотеку практических отчетов, которые были представлены на Аттестационную комиссию РОО членами Общества для получения квалификационного звания “Сертифицированный оценщик”. РОО сконцентрировало элиту российской оценки — ведущих практиков, способных передать опыт многолетней работы как начинающим оценщикам, так и своим коллегам, стремя-

щимся к повышению профессионального уровня. Эти достижения позволили создать новые уникальные курсы практической оценки, которые РОО проводит совместно с учебными центрами России. В Москве курсы Российского общества оценщиков проходят на базе Института профессиональной оценки, учрежденного Финансовой Академией при Правительстве РФ и Академией менеджмента и рынка. Выпускники московских курсов получают свидетельство государственного образца Финансовой Академии при Правительстве РФ о повышении квалификации и свидетельство о внесении в образовательный реестр РОО, что при вступлении в РОО дает право на получение первого квалификационного звания “Действительный член РОО”.

При получении профессионального образования в объеме 500 часов слушателям выдается диплом о профессиональной переподготовке государственного образца Финансовой Академии.

Однако во всем мире критерием профессионализма является квалификационный сертификат общественного профессионального объединения, который является гарантией качества услуг по оценке, поэтому РОО предлагает выпускникам своих курсов следующую схему профессионального роста: обучение — практическая деятельность — аттестация. При успешном прохождении процедуры аттестации Действительные члены РОО получают квалификационные звания, подтверждающие их профессиональный уровень: сертифицированный оценщик, эксперт по оценке, магистр оценки.

РОО продолжает готовить оценщиков по базовым курсам (оценка недвижимости, бизнеса и др.), программы которых помимо теоретической содержат расширенную практическую часть. По окончании курсов выпускники имеют возможность в течение года получить бесплатную рецензию Аттестационной

Комиссии РОО на один отчет по оценке реального объекта.

На сегодняшний день российская экономика нуждается в профессионалах высокого класса, не допускающих ошибок в своей работе. Практическая направленность курсов РОО для оценщиков, которые ведут опытные российские практики, а также участие в профессиональной организации позволяют специалистам в области оценки поднять профессиональную планку и получить квалификационные звания.

При поступлении на практические, дополнительные курсы и курсы II уровня засчитываются дипломы учебных центров, аттестованных РОО.

Подготовка оценщиков-практиков по системе Российского общества оценщиков позволит им устойчиво закрепиться на рынке оценки, пользоваться авторитетом у клиентов и преуспевать в оценочной деятельности.

Учебный отдел РОО планирует стажировку Российских оценщиков в США в январе 1997 г. в Чикаго:

- посещение штаб-квартиры Института оценки США;
- посещение самой большой в мире библиотеки по недвижимости Национальной ассоциации риэлторов США;
- стажировка в оценочной фирме;
- ознакомление с опытом работы отделов оценки ведущих банков;
- ознакомление с практикой работы служб государственной оценки;
- международное членство в Институте оценки.

Стоимость стажировки \$3000 (включая авиаперелет, страховку, гостиницу).

Предварительная запись по телефонам РОО: (095) 124-0017, 124-0104, 124-0709

КУРСЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

№	Курс	Дата	Город	\$
100, 1Д	Оценка рыночной стоимости недвижимости (116 час.), включая курс Практика переоценки основных фондов (16 час.), с выдачей сертификата по каждому из двух курсов	22.09-04.10 20.10-01.11 24.11-06.12 15.12-27.12	Москва	850
110	Разработка, анализ и оценка инвестиционных проектов и условий финансирования (100 час.)	16.10-26.10	Москва	850
120, 1Д	Оценка машин, оборудования и транспортных средств (116 час.), включая курс Практика переоценки основных фондов (16 час.), с выдачей сертификата по каждому из двух курсов	08.09-20.09 06.10-18.10 03.11-15.11 08.12-20.12	Москва	850
130	Оценка рыночной стоимости интеллектуальной собственности (100 час.)	29.09-09.10 10.11-20.11	Москва	830
140	Оценка рыночной стоимости действующего предприятия (бизнеса) (100 час.)	16.09-27.09 22.09-02.10 12.11-22.11	Москва Сочи Москва	850 *** 850
А	Введение в теорию оценки (40 час)**	17.11-21.11 01.12-05.12	Москва	400
150а	Оценка рыночной стоимости автотранспортных средств (50 час.)	03.11-08.11 10.11-15.11	Ижевск Р.-на-Д.	*** ***
160а	Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий (50 час.)	24.11-29.11	Москва	430
101	Практика оценки недвижимости в России (50 час.)*	23.09-29.09	Москва	600
102	Оценка машин, оборудования и транспортных средств (50 час.)*	20.10-25.10 15.12-20.12	Москва	430
103	Затратный метод в оценке. Практическое применение показателей, разрабатываемых и публикуемых фирмой КО-ИНВЕСТ (50 час.)*	27.10-01.11 22.12-27.12	Москва	600
104	Углубленные методы оценки доходной недвижимости (50 час.)*	22.09-27.09 10.11-15.11	Москва	600
105	Практика оценки доходной недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования доходной недвижимости на примере гостиничного комплекса "Измайлово" (50 час.)*	17.11-22.11	Москва	700
106	Оценка рыночной стоимости городских и сельскохозяйственных земель (проводится совместно с Госкомземом) (50 час.)*	13.10-18.10 17.11-22.11	Москва	600
141	Реструктуризация предприятий на основе оценки их рыночной стоимости (для выпускников курса 140) (70 час.)	09.09-19.09 03.12-13.12	Москва	850
210	Финансово-кредитные основы инвестирования в строительство и приобретения недвижимости (ипотечное кредитование) (50 час.) — II уровень	20.10-25.10 01.12-06.12	Москва	600
220	Массовая оценка недвижимости для нужд налогообложения (50 час.) — II уровень	27.10-01.11	Москва	600
1Д	Практика переоценки основных фондов (16 час.)*	25.09-26.09 23.10-24.10 20.11-21.11 04.12-05.12 18.12-19.12	Москва	250
2Д	Основы бухгалтерского учета (для практикующих оценщиков) (32 час.)	24.11-28.11	Москва	400
3Д	Консультации для сдачи аттестационных экзаменов в Москве (только для членов РОО) (16 час.)	25.09-26.09 09.10-10.10 23.10-24.10	Москва	250
Д/1	Введение в методы массовой оценки недвижимости (для представителей администрации, осуществляющих налоговую реформу) (50 час.)	10.11-15.11	Москва	600
Д/2	Вопросы бухгалтерского учета основных фондов (для бухгалтеров) (16 час.)	11.12-12.12	Москва	250
Д/3	Учет и инвентаризация основных фондов предприятий (для всех желающих)(40 час.)	06.10-10.10 15.12-19.12	Москва	400
Д/4	Практика работы с финансовым калькулятором (для всех желающих) (40 час.)	22.09-26.09 06.10-10.10 20.10-24.10	Москва	400
Д/5	Вопросы организации деятельности оценочной фирмы (маркетинг, налоговое законодательство, работа с документами и заказчиками) (32 час.)	20.10-23.10 24.11-27.11	Москва	400

* Для выпускников базовых курсов 100, 110, 120, 130, 140, 150а+А, 160а+А.

** Сочетание курса А с 150а или 160а или со сдачей московских аттестационных экзаменов приравнивается к базовому образованию и дает право при вступлении в РОО получить квалификационное звание "Действительный член РОО".

*** Стоимость курса устанавливается организаторами на местах.

Выпускники курсов получают свидетельство о повышении квалификации государственного образца и свидетельство о внесении в образовательный реестр РОО.

В стоимость обучения включена оплата: рецензирования Аттестационной Комиссией РОО одного отчета по оценке, методической литературы, профессионального финансового калькулятора, кофе-брейков, банкета. Скидка за обучение для членов РОО — 12,5%.

Для иногородних бронируется гостиница (оплата дополнительно).

ИНФОРМАЦИЮ О ПРОВЕДЕНИИ КУРСОВ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ В МОСКВЕ ПО ТЕЛЕФОНАМ: (095) 124-1015, 960-9372

Приглашаем к сотрудничеству ведущие региональные оценочные фирмы, заинтересованные работать в системе

ЕДИНОЙ НАЦИОНАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

создаваемой

МЕЖДУНАРОДНЫМ ЦЕНТРОМ ОЦЕНКИ

- ЕДИНЫЙ МАРКЕТИНГ И РЕКЛАМА
- СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА УСЛУГ
- ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ
- РЕЦЕНЗИРОВАНИЕ ОТЧЕТОВ
- ЕДИНОЕ ИНФОРМАЦИОННОЕ ПРОСТРАНСТВО
- МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НУЖД НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ РАО ЕЭС
- ЛИЦЕНЗИЯ ФКЦБ РФ

Справки по телефонам: (095) 261-9110, 261-5653, 261-2475, 263-0100

ВНИМАНИЮ ЧЛЕНОВ РОО

В сентябре 1997 г. выходит из печати 2-х томный учебник “Организация оценки и налогообложения недвижимости” ведущего специалиста США в этой области Дж. Эккерта.

Русское издание подготовлено Российским обществом оценщиков совместно с Центром анализа рынков недвижимости.

Предварительные заказы на книги вы можете отправлять в Правление РОО.

Стоимость 2-х томов учебника — 200 тыс руб. + 20 % за доставку почтой.

Для членов РОО — скидка 10% от стоимости.

В платежном поручении указать: предоплата за учебник Дж.Эккерта.

ВНИМАНИЮ ЧЛЕНОВ РОО

Золотой диск РОО

Экспертным отделом РОО подготовлен лазерный диск, содержащий максимум полезной для оценщика информации в компактной форме:

- лучшие отчеты по направлениям оценки (недвижимость, бизнес, машины и оборудование, интеллектуальная собственность)
- рекомендуемые типовые формы отчетов
- стандартные договора
- статьи и публикации по оценке
- рекламные материалы
- международные и российские стандарты оценки
- база данных правовых документов, регулирующих оценочную деятельность
- справочные базы данных по оценке недвижимости, машин и оборудования
- компьютерные программы

Стоимость 500 тыс. руб (для членов РОО — скидка 10%). Возможна доставка ценной бандеролью (20% за доставку).



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПОЛОСЫ ПОД ЗНАКОМ РОО

Российское общество оценщиков начинает публикацию **тематических полос по оценке** (полоса — одна газетная страница) в центральной деловой прессе.

Тематическая полоса включает статью по проблемам оценки и рекламный блок, в который может быть помещена **реклама оценочных фирм, общественных объединений оценщиков и др.**

Реклама на страницах газеты не всегда бывает замечена потенциальным клиентом. Зато очень трудно пропустить рекламу, размещенную на специализированной полосе. Имидж РОО и проводимая ранее в прессе информационная кампания придаст рекламе фирм, размещенной в едином рекламном блоке на тематических полосах РОО, дополнительный вес и усилит доверие к ней со стороны клиентов.

РОО размещает рекламу на своих полосах **по газетным расценкам.**

Получить дополнительную информацию и сделать заявки на размещение рекламы возможно в Отделе по связям с общественностью РОО.

Обращаться к И.Л.Артеменковой, С.Д.Зайцевой по телефонам: (095) 124-0017, 124-0104, 124-0709

СОДЕРЖАНИЕ ЖУРНАЛА "ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ" №2, 1997г.

- И.Л. Артеменков, В.А. Шакин.** Стандартизация и сертификация оценочной деятельности
- Е.И. Нейман.** Некоторые вопросы методологии оценки объектов незавершенного строительства для целей налогообложения недвижимости
- С.Ю. Дмитриев.** Городские земли: налог, аренда, выкуп — единый подход
- В.П. Федоров.** Методика массовой оценки территории города
- Н.Т. Винокурова, В.П. Федоров.** Охрана архитектурного силуэта Санкт-Петербурга
- В.М. Елисеев.** Фискальный кадастр и методы определения налогооблагаемой стоимости недвижимости в Республике Казахстан
- З.Л. Гарипова.** Монетарные подходы к оценке регионального рынка банковских ценных бумаг
- О.В. Новосельцев.** Оценка интеллектуальной собственности в уставном капитале
- Н.И. Слюсарева.** Организация оценки объектов недвижимости на базе рыночной стоимости
- А.М. Иванов, И.В. Маркин, А.Г. Перевозчиков.** Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода
- А.С. Демин.** Практика оценки предприятия в случаях банкротства или реструктуризации
- О.З. Каганова.** Методологические проблемы оценки незастроенных муниципальных земельных участков в российских городах

КОМПЬЮТЕРНЫЕ ПРОГРАММЫ

№	Программный продукт		Стоимость		
1**	"INVEST-PROJECT" (версия 2.02). Оценка эффективности инвестиционных проектов		\$420		
2**	"INVEST-ESTATE". Оценка стоимости имущества методом капитализации дохода		\$300		
3**	"APPRAISMACH" (версия 1.3+). Система обеспечения оценки рыночной стоимости машин и оборудования		\$1800		
4	"Финансовый калькулятор BA II Plus" для Windows		\$20		
5**	"Рынок-М". Оценка квартир	Программный пакет	\$360		
		Ежемесячное обновление программы в Москве	\$60		
6**	"ValMaster"	1. Расчет стоимости нового строительства с применением УПВС (Административные и общественно-бытовые здания 1-111 групп капитальности)	\$600	\$576*	
		2. Расчет стоимости нового строительства с применением УПВС (Промышленные здания):			
		2.1 Здания пищевой, мясной, молочной, легкой, текстильной отраслей	\$720	\$648*	
		2.2 Здания черной металлургии, цветной металлургии, машиностроительной отрасли	\$720	\$648*	
		2.3 Здания, встречающиеся во многих отраслях промышленности. Электростанции, здания городского водоснабжения, рыбной промышленности, судостроения, судоремонта	\$528	\$480*	
		2.4 Здания сельхозпредприятий	\$360	\$252*	
		2.5 Здания химической промышленности, промышленности стройматериалов, деревообрабатывающей отрасли	\$960	\$840*	
		2.6 Здания угольной, нефтяной и газовой промышленности	\$480	\$420*	
		3. Расчет физического износа для целей оценки рыночной стоимости недвижимости	\$840	\$720*	
		4. Расчет стоимости недвижимости методом капитализации дохода	\$1320	\$1128*	
5. Расчет стоимости нового строительства объектов усадебного хозяйства	\$336	\$276*			
7**	ОФ.ПРОФ 3.1. Основные фонды для профессионалов	На момент переоценки 01.01.97г.	10 000 тыс. руб.	8 500* тыс. руб.	
8**	"Затратный метод оценки". Составная часть программного комплекса "Смета-Багира"		\$1160	\$990*	

* — стоимость для членов РОО. ** — необходим предварительный заказ.

Телефоны для справок: (095)124-0709, 124-0017, 124-0104

СПИСОК УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

№	Книга	Стоимость
1	Комплект литературы к переоценке основных фондов	435 тыс. руб.
2	Г.Харрисон "Оценка недвижимости". Учебное пособие	90 тыс. руб.
3	Экономика недвижимости. Толковый словарь	110 тыс. руб.
4	Практическое руководство по оценке основных фондов	90 тыс. руб.
5	Оценка участка земли под промышленную застройку, расположенного на территории России	60 тыс. руб.
6	Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка	100 тыс. руб.
7	Введение в оценку бизнеса	100 тыс. руб.
8	Д.Эккерт "Оценка земельных участков". Учебное пособие	30 тыс. руб.
9	Дж.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости"	140 тыс. руб.
10	Г.М.Десмонд, Р.Э.Келли "Руководство по оценке бизнеса"	130 тыс. руб.
11	М.А.Федотова "Сколько стоит бизнес"	30 тыс. руб.
12	Э.Б.Саприцкий "Методология оценки стоимости промышленного оборудования" (без скидки)	100 тыс. руб.
13	Е.И.Тарасевич "Финансирование инвестиций в недвижимость" (без скидки)	110 тыс. руб.
14	Е.И.Тарасевич "Оценка недвижимости" (без скидки)	140 тыс. руб.
15	Международные стандарты оценки. Том 1	30 тыс. руб.
16	Международные стандарты оценки. Том 2	30 тыс. руб.
17	Стандарты оценки РОО	200 тыс. руб.
18	Коэффициенты перерасчета для определения восстановительной стоимости	10 тыс. руб.
19	Means/КО-ИНВЕСТ. Сборник расценок на строительство зданий 1995 г. (без скидки)	\$285
20	Means/КО-ИНВЕСТ. Современные инженерные системы зданий. Технические решения и оценка стоимости (без скидки)	\$45
21	КО-ИНВЕСТ. Справочник оценщика "Промышленные здания"	\$200
22	КО-ИНВЕСТ. Показатели восстановительной стоимости по представительной выборке конструктивных элементов зданий (без скидки)	\$19
23	КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве. Ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень (без скидки)	\$40
24	КО-ИНВЕСТ. Паритеты покупательной способности валют на национальных строительных рынках (рубль РФ к доллару США) (без скидки)	\$26
25	Комплект сборников цен (восстановительной стоимости) (*)	700 тыс. руб.
26	Сборники УПВС 1970–1976 г. по отраслям (*)	
27	Сборники УПСС 1958–1990 г. по отраслям (*)	
28	Бюллетень "Российский оценщик"	25 тыс. руб.

(*) – комплектация по желанию заказчика

Приобрести литературу можно в Российском обществе оценщиков. Телефоны/факсы (095) 124-07-09, 124-00-17, 124-01-04. Для членов РОО — скидка 15%. При желании литература высылается по почте (+ 20% к стоимости заказа за почтовые расходы). Расчетный счет Российского общества оценщиков: ИНН 7708022445 р/с 701004 в Черемушкинском ОСБ 7980/01586 к/с 002890233, в МБ АК СБ РФ г. Москва к/с 342164500 БИК 044583342

Вышеуказанная литература наложенным платежом не высылается.

В Н И М А Н И Е**ИЗМЕНИЛИСЬ БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ**

Просьба платежи производить на расчетный счет: ИНН 7708022445
р/с 701004 в Черемушкинском ОСБ 7980/01586 к/с 002890233
в МБ АК СБ РФ г.Москвы к/с 342164500 БИК 044583342

СПИСОК РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛЕНИЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Алтайское	Тананушко Наталия Владимировна	656065, Барнаул, ул.Малотобольская, 20, к.28, 29	(3852) 26-08-60, 24-46-14 (т/ф)
Амурское	Худяков Игорь Геннадьевич	675000, Амурская обл., Благовещенск, пер.Интернациональный, 1, офис 501	(4162) 42-01-66, 42-14-07 (ф)
Архангельское	Альбицкий Сергей Александрович	Архангельск, наб.Северной Двины, 17, к. 2402	(8182) 44-91-29, 44-93-43, 44-11-46 (т/ф)
Астраханское	Карева Надежда Петровна	414000, Астрахань, ул.Советская, 12	(8512) 22-79-16, 24-69-92 (т/ф)
Белгородское	Бударин Александр Сергеевич	Белгород, ул.Литвинова, 48, кв.163	(07222) 7-86-86
Брянское	Галкин Михаил Борисович	241019, Брянск, ул.Спартаковская, 126, ООО "Деловой Союз"	(0832) 41-82-56, 41-70 -04 41-70-71 (ф)
Владимирское	Шеблова Валентина Николаевна	600017, Владимир, ул.Б.Московская, 68, к.209	(09222) 2-66-66, 2-66-72, 2-33-71 (ф)
Вологодское	Когут Сергей Петрович	160009, Вологда, ул.Чехова, 33а Череповец, ул.Тимохина, 14а	(8172) 25-55-03, 22-33-71 (ф), 25-40-98 (ф) (882022) 3-96-69 (т/ф), 5-55-03 (ф)
Воронежское	Щеглов Виктор Сергеевич	394000, Воронеж, ул.Свободы, 73	(0732) 56-08-93
Ивановское	Курочкина Нина Михайловна	153000, Иваново, ул.Театральная, 16, офис 21	(0932) 30-07-45
Иркутское	Тверских Борис Минеевич	664000, Иркутск, ул.Степана Разина, 27, офис 407	(3952) 93-39-62
Калининградское	Кузин Яков Григорьевич	236040, Калининград, ул. Проф. Баранова, 43, к.2 КГТУ	(0112) 46-45-39, 55-01-87 (т/ф)
Калмыцкое	Козлов Рафаил Касьянович	358000, Элиста, ул.Ю.Клыкова, 1, к.404	(84722) 5-06-25 (т/ф)
Калужское	Дитятев Эдуард Васильевич	248600, Калуга, ул.Гоголя, 2, офис 116	(08422) 4-96-25 (0842) 12-91-71
Камчатское	Евстифеев Александр Алексеевич	Петропавловск-Камчатский ул.Высотная, 1а. ТОО "Авторынок" (для Камчатского отделения РОО)	(41500) 2-08-45, 7-68-74, 7-63-03 (ф)
Карельское	Шведко Анатолий Степанович	185630, Петрозаводск, ул.Гоголя, 12	(81422) 7-06-63, 7-56-48
Кемеровское	Обливанец Павел Леонидович	654048, Новокузнецк, Ижевский пр-т, 12, кв.15	(3843) 41-34-96, 31-44-21, 54-58-60 (ф)
Кировское	Понин Александр Сергеевич	610035, Киров, ул.Некрасова, 40/1	(8332) 63-54-92, 64-52-19 (ф), (095) 436-92-84
Костромское	Гладков Владимир Анатольевич	156000, Кострома, ул.Советская, 3, каб.6 Финансовый дом "Президент"	(0942) 31-33-25 (095) 287-92-66 (т/ф)
Красноярское	Лойко Валерий Анатольевич	660062, Красноярск, пр-т Свободы, 75	(3912) 44-07-85, 21-11-64 (т/ф)
Краснодарское	Анисимова Любовь Константиновна	350006, Краснодар, ул.Красная, 166, к.351-а, ККО РОО	(8612) 55-80-32 (т/ф)
Курганское	Галактионов Борис Викторович	640000, Курган, ул.К.Мяготина, 119	(35222) 2-86-12, 2-63-54, 2-99-12 (ф)
Курское	Гридасов Олег Викторович	Курск, ул.Гагарина, 3, кв.116	(0712) 56-92-37, 56-92-43 (т/ф)
Липецкое	Мокин Юрий Арсентьевич	398059, Липецк, ул.Неделина, 31, кв.44 (для писем)	(0742) 77-82-43, 77-15-35 (ф)
Мордовское	Грызунов Владимир Николаевич	432002, Саранск, ул.Советская, 35	(83422) 17-17-82, 4-43-89
Московское	Нейман Евгений Иосифович	117218, Москва, Нахимовский проспект, 32, офис 607	(095) 124-00-17, 124-01-04
Мурманское	Лосинский Александр Михайлович	183017, Мурманск, ул.Сафонова, 7, кв.10	(8152) 52-62-95 (т/ф)
Нижегородское	Осипов Игорь Александрович	603600, Нижний Новгород, ул.Горького, 115, к.817 Для писем: ул.Фруктовая, 3, к.1, кв.135	(8312) 37-72-77, 35-89-79 (т/ф)
Нижеволжское	Конторович Светлана Петровна	400087, Волгоград, ул.Канунникова, 7а, к.313, 316	(8442) 44-05-75 (т/ф)
Новгородское	Романов Юрий Петрович	Новгород, ул.Б.Московская, 14а, ЗАО "РЕАЛ"	(81622) 3-46-22, 3-47-51 (ф)
Новосибирское	Алексеев Алексей Валентинович	630005, Новосибирск, ул.Мечурина, 20, к.204	(3832) 24-15-66 (т/ф)
Омское	Кручинский Павел Николаевич	644046, Омск-46, ул.Маяковского, д.7, к.401	(3812) 33-84-97, 33-24-36
Оренбургское	Трапицын Викентий Николаевич	460024, Оренбург, ул.Туркестанская, 14, к.136	(3532) 72-12-27, 72-12-28, 47-91-51 (ф)
Орловское	Казарновский Владислав Борисович	302028, Орел, ул.Полесская, 10, офис 16	(0862) 41-24-65, 42-18-78 (т/ф)
Пензенское	Ступин Валерий Александрович	440044, Пенза, ул.Коммунистическая, 28 АО "Пензаинвестстрой"	(8412) 62-67-40, 55-88-36
Пермское	Суркова Ольга Аркадьевна	614039, Пермь, Комсомольский пр., 62	(3422) 45-01-77
Приморское	Новоселова Татьяна Петровна	690002, Владивосток, а/я 2-155	(4232) 31-70-33 №000 для аб.9458
Псковское	Никитин Михаил Юрьевич	180016, Псков, Рижский пр., 51а, к.32	(8112) 46-48-05 (т/ф), 16-00-52 (ф) (для Никитина)

