

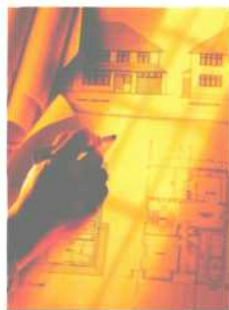
УСПЕШНЫЙ



БИЗНЕС

М. КОЗОДАЕВ, М. ПЫЛОВ

ОЦЕНКА И БИЗНЕС



Виды стоимости •

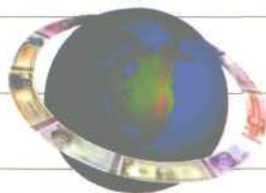
Каким быть

договору об оценке •

Цели оценки •



Как выбрать

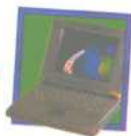


оценщика •

Как проводить

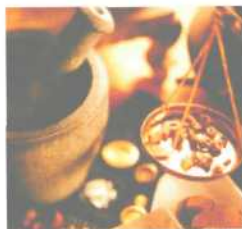
переговоры •

Зачем нужна оценка • *Что и как оценивать*



М А С Т Е Р — К Л А С С

4 ПРЕДИСЛОВИЕ

5 ОЦЕНКА:
ОБЪЕКТЫ, ЦЕЛИ,
ПРИНЦИПЫ,
ПОДХОДЫ

5 ЧТО ТАКОЕ ОЦЕНКА?

8 ВИДЫ ИМУЩЕСТВА,
ПОДЛЕЖАЩЕГО
ОЦЕНКЕ

10 ЦЕЛИ ОЦЕНКИ

12 ВИДЫ СТОИМОСТИ



17 ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

18 I группа принципов

19 II группа принципов

21 III группа принципов

23 ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ
И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

25 Затратный подход

29 Сравнительный
подход

32 Доходный подход

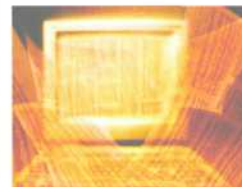
38 СОГЛАСОВАНИЕ
РЕЗУЛЬТАТОВ
ОЦЕНКИ40 ОТ ТЕОРИИ
К ПРАКТИКЕ40 СЛУЧАИ
ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ
ОЦЕНКИ44 ДОБРОВОЛЬНАЯ
ОЦЕНКА: В КАКИХ
СЛУЧАЯХ ОНА
НЕОБХОДИМА?55 ОЦЕНЩИК, АУДИТОР,
ФИНАНСОВЫЙ
КОНСУЛЬТАНТ?57 ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ
ИЗ СЕБЯ ПРОЦЕСС
ОЦЕНКИ?59 Подготовительный
этап59 Этап сбора
информации60 Этап расчета
стоимости объекта
оценки61 Заключительный
этап63 КАК НАЙТИ
СВОЕГО
ОЦЕНЩИКА?63 РОССИЙСКИЙ
РЫНОК ОЦЕНОЧНЫХ
УСЛУГ64 Как все
начиналось...68 ...И что в итоге
получилось72 КАК ВЫБРАТЬ
ОЦЕНЩИКА?73 Обязательные
и необязательные
документы77 Опыт работы
и клиентская база79 Членство
в общественных
оценочных
организациях

81 Цена и качество

84 ВЕДЕМ ПЕРЕГОВОРЫ

84 Проверяем
документы
оценщика85 Уточняем цели
оценки86 Необходимые
документы
заказчика88 Определяем срок
сдачи отчета89 Сколько стоит
работа оценщика?92 Внимание:
недобросовестный
оценщик!

94 ЗАКЛЮЧАЕМ ДОГОВОР

94 Обязательные
условия договора96 Дополнительные
условия договора

97 ПРИНИМАЕМ РАБОТУ

98 Содержание отчета:
что требует закон?101 Объем,
информативность,
достоверность

105 ПРИЛОЖЕНИЕ 1

111 ПРИЛОЖЕНИЕ 2

122 ГЛОССАРИЙ

125 РЕКОМЕНДУЕМАЯ
ЛИТЕРАТУРА



За годы работы на российском рынке оценочных услуг мы не раз сталкивались с таким фактом: большинство отечественных предпринимателей фактически не понимает сути и необходимости независимой оценки как признанного во всем мире, весьма действенного и при этом абсолютно законного инструмента управления стоимостью своего имущества. Поэтому мы поставили перед собой задачу написать для предпринимателей книгу об оценке, имеющую максимально практическую направленность. В ней содержится много полезных, на наш взгляд, советов. Изложенных в книге теоретических знаний, а также примеров из практики вполне достаточно, чтобы грамотно ориентироваться в вопросах оценки и говорить с оценщиками на одном языке.



ОЦЕНКА: ОБЪЕКТЫ, ЦЕЛИ, ПРИНЦИПЫ, ПОДХОДЫ

В этой главе мы постараемся дать общее теоретическое представление о том, что такое оценка, кратко описать возможные ее объекты (виды оцениваемого имущества).

Здесь мы также рассмотрим основные цели, принципы оценки, охарактеризуем основные подходы к оценке стоимости и процесс согласования результатов оценки.



ЧТО ТАКОЕ ОЦЕНКА?

Начнем непосредственно с самого понятия: что же такое оценка. Оценить что-либо – означает определять стоимость объекта.

Есть и более сложное определение, одновременно отражающее суть и уточняющее ограничительные условия проведения оценки.

Оценка –
это определение
стоимости
имущества.

В зависимости от цели, для которой производится оценка объекта, его стоимость может различаться весьма значительно.



Оценка — это процесс установления экспертом-оценщиком стоимости объекта оценки для специфических целей, результатом которого является научно обоснованное мнение о стоимости оцениваемого объекта на дату оценки в денежном выражении.

Объектами оценки могут являться различные активы — земля, здания, сооружения и другие объекты недвижимости, оборудование, ценные бумаги, нематериальные активы (авторские права, патенты, гудвилл, торговая марка и т. д.), предприятие как действующий бизнес и др.

Мы подчеркнули, что стоимость объекта оценки определяется *для специфических целей*.

Процесс оценки включает в себя две базовые составляющие — аналитическую и расчетную, — грамотное сочетание которых позволяет сформировать научно обоснованное мнение.

Аналитическая составляющая — это анализ прошлой, текущей и прогнозирование будущей ситуации на рынке, изучение предоставленных заказчиком документов, рассуждения о важности тех или иных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, самостоятель-

ный выбор оценщиком источников информации, возможных подходов и методов оценки. Именно аналитическая составляющая объясняет возможность получения различных данных о стоимости одного и того же объекта в отчетах, сделанных разными оценщиками.

Расчетная составляющая — это введение полученных различными способами данных в математические формулы и получение результатов, которые снова будут аналитически перерабатываться и т. д., пока оценщик не придет к конечной искомой цифре.

Хотя оценщики могут прийти к разным результатам, стоимость является объективной величиной, отражающей, с одной стороны, состояние рынка, с другой — состояние объекта. Произведя расчет стоимости объекта, мы обязательно уточняем, что стоимость определена именно по состоянию на конкретное календарное число, называемое *датой оценки*.

Естественно, что со временем стоимость объекта может значительно меняться в связи с изменением характеристик как самого объекта, так и окружающей среды. Величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, в соответствии с действующими стандартами оценки может быть признана рекомендуемой



Каждый оценщик считает свое мнение научно обоснованным. Иногда мнение оценщика о рыночной стоимости объекта звучит настолько убедительно, что ему удается склонить на свою сторону и сам рынок.



для целей совершения сделки с объектом только в течение 6 месяцев, считая с даты оценки.

Иногда за эти 6 месяцев стоимость объекта оценка практически не изменяется. А бывают случаи, когда стоимость за это время меняется несколько раз.

После объявления компанией «ЛУКОЙЛ» оферты на покупку компании «КомитЭК» акции «КомитЭК» за сутки взлетели более чем в полтора раза. А вот рыночная стоимость компании «Enron», как только было объявлено о махинациях с финансовой отчетностью, за тот же срок в полтора раза упала. Стоимость определяется в денежном выражении. Это значит, что в отчете стоимость должна быть выражена в рублях или, если это прописано в договоре, в иной валюте.

ВИДЫ ИМУЩЕСТВА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ОЦЕНКЕ

Оценить можно все, что относится к объектам гражданских прав, которые в соответствии с российским законодательством могут участвовать в гражданском обороте.

Объект оценки – объект гражданских прав, оцениваемый в рамках конкретного договора об оценке и (или) в рамках определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Оценщики обычно разделяют все виды имущества на четыре основные группы.

Объекты недвижимости

К недвижимости относятся здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые помещения (дома, квартиры, коттеджи), земельные участки, леса, многолетние насаждения.

Движимое имущество

К этой группе относятся машины, оборудование и транспортные средства. Кстати, Гражданский кодекс РФ воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты относит к недвижимости, хотя по сути они являются транспортными средствами. Данный казус, однако, на работу оценщиков не влияет.

Интеллектуальная собственность

В эту группу входят патенты, лицензии, авторские свидетельства, торговая марка, а также ноу-хау (новая, не известная другим информация, имеющая коммерческую стоимость), деловая репутация (гудвилл) и другие нематериальные объекты.

Деловая репутация (гудвилл) – нематериальный, юридически неидентифицируемый и неотчуждаемый от предприятия актив, возникающий благодаря позитивному имиджу, узнаваемости фирменного наименования, наличию постоянной клиентуры и другим факторам, стоимость которых нельзя выделить и оценить по отдельности, но которые обуславливают дополнительный доход.

Действующее предприятие (бизнес) – предприятие, в отношении которого отсутствует информация о вероятном прекращении его деятельности в прогнозируемый период времени.

Бизнес

Обычно в рамках оценки бизнеса оцениваются акции и другие первичные и производные ценные бумаги, а также доли и паи в капитале предприятий различных организационно-правовых форм собственности.

На деле объектов оценки можно выделить еще больше. Оценить можно долги и права, требования, работы, услуги, информацию и некоторые другие виды имущества.

ЦЕЛИ ОЦЕНКИ

Ситуаций, когда может потребоваться оценка, великое множество. Фактически каждая операция в бизнесе требует проведения предварительной оценки вовлеченного в нее имущества.

В определенных случаях оценку проводить **обязательно**.

Иногда предприниматель проводит оценку **по собственной инициативе** для того, чтобы проверить правильность своих предположений о выгодности совершения той или иной операции, максимизировать прибыль, сни-

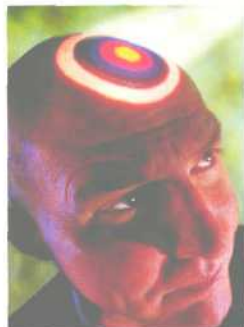
зить риски деловой операции и предупредить возможные потери.

Перечислим возможные цели оценки имущества:

- купля-продажа, мена;
- проведение конкурсов, аукционов, торгов;
- аренда, лизинг;
- залог;
- внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав;
- передача в доверительное управление;
- отражение в отчетности;
- оценка с целью переоценки основных фондов;
- инвестиционное проектирование;
- раздел, наследование, дарение;
- страхование;
- исчисление налогов, пошлин, сборов;
- приватизация;
- национализация;
- конфискация;
- возмещение ущерба;
- ликвидация;
- разрешение имущественных споров;
- передача прав собственности;
- коммерческая концессия.

Этот внушительный список еще можно продолжить.

Цель оценки – определение рыночной или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки.



Каждая вещь стоит столько, сколько готов заплатить за нее покупатель.

Публий



ВИДЫ СТОИМОСТИ

В зависимости от цели проведения оценки для каждого из перечисленных видов имущества можно определить несколько видов стоимости.

Наиболее часто требуется определить рыночную стоимость имущества, т. е. наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть, выражаясь юридическим языком, отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом подразумевается, что срок экспозиции объекта на рынке соответствует среднерыночному, или обычному, для данного вида объектов оценки, стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией и, что важно, на процесс принятия решения в ходе сделки не оказывают влияния никакие чрезвычайные обстоятельства.

Есть также и другие виды стоимости, рассчитываемые для конкретных целей.

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком — стоимость объекта, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат.

Эту стоимость может потребоваться найти, например, в случае, если вы по каким-то причинам отказываетесь предавать огласке факт продажи своего имущества. Другой случай, когда продажа на открытом рынке невозможна, — это более длительный период необходимого для продажи маркетинга (объект не пользуется спросом).



Стоимость воспроизводства объекта оценки — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. Стоимость воспроизводства нужна для целей страхования имущества или для определения размера нанесенного ущерба. Стоимость воспроизводства также рассчитывается оценщиком для определения рыночной стоимости методами затратного подхода (подробнее о подходах и методах оценки см. раздел «Основные подходы и методы оценки»).

Стоимость замещения объекта оценки — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в существующих на дату оценки рыночных ценах, с учетом износа объекта оценки. При этом под аналогичным объектом подразумевается тот, который об-

При расчете рыночной стоимости подразумевается, что объект будет оплачен только деньгами, а не отчужден в обмен на другой объект, долговые обязательства или другие формы компенсации стоимости.

Покупка предприятия может увеличить общую стоимость вашего бизнеса на сумму большую или на сумму меньшую, чем цена его предложения.



ладает максимально сходными с оцениваемым объектом качественными и количественными характеристиками, но создан в отличие от идентичного из современных материалов по современным технологиям. Определить эту стоимость бывает необходимо для целей страхования или определения размера нанесенного ущерба в случае, если невозможно определить стоимость воспроизводства объекта.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании определяется исходя из существующих условий и цели использования объекта. Предположим, вы захотите узнать, насколько эффективно используете свою собственность. Оцениваете стоимость при существующем использовании и сравниваете со стоимостью при альтернативном использовании. Может выясниться, что часть имущества выгоднее сдавать в аренду или что смена профиля предприятия позволила бы получать больший доход.

Инвестиционная стоимость объекта оценки — стоимость объекта, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Например, вы — владелец металлургического комбината. На продажу выставлено предприятие, добы-

вающее руду, — один из поставщиков вашего комбината. Для того чтобы принять решение о покупке добывающего предприятия, вам необходимо узнать его инвестиционную стоимость, т. е. его стоимость конкретно для вас, с учетом имеющегося металлургического комбината.

Если инвестиционная стоимость окажется выше цены предложения (даже если цена предложения выше рыночной стоимости) — можно покупать не задумываясь. Если меньше — тогда на чашу весов нужно класть дополнительные аргументы в пользу покупки. Например, опасения, что новый собственник ужесточит условия поставки и ваши затраты в связи с этим могут превысить отрицательную разницу между инвестиционной стоимостью и ценой предложения. Но это уже частный случай.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения — стоимость объекта, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов. Для целей налогообложения может рассчитываться стоимость имущества, стоимость реализованной продукции, стоимость основных средств предприятия и другие объекты.





Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Ликвидационная стоимость всегда меньше рыночной, однако, с увеличением срока экспозиции приближается к последней.

Утилизационная стоимость объекта оценки – это стоимость объекта, равная стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта. В ряде случаев затраты на утилизацию могут превышать стоимость материалов.



В утвержденных стандартах оценки есть еще так называемая *специальная стоимость объекта оценки*. Это стоимость, для определения которой в договоре на проведение оценки или в нормативном правовом акте, устанавливающем необходимость проведения оценки, оговариваются условия, не включенные в понятия всех вышеперечисленных видов стоимостей.

В их числе, например, *полная восстановительная стоимость объекта оценки*. Это стоимость приобретения или воссоздания в текущих ценах на дату оценки аналога оцениваемого объекта, с такой же полезностью,

функциональными свойствами и физическими параметрами. Она отличается от стоимости воспроизводства тем, что при ее определении не учитывается износ.

И еще: вместо понятия «вид стоимости» оценщики часто используют термин *база оценки*. Это тот вид стоимости объекта, который устанавливается в процессе оценки в соответствии с целью оценки и видом оцениваемого имущества.

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Рассмотрим принципы, лежащие в основе оценки. Здесь и далее, если не сделано особых оговорок, мы будем говорить о рыночной стоимости объектов оценки.

Оценщики называют эти принципы фундаментальными.

Для удобства их можно разделить на три группы.

1. Принципы, основанные на представлениях собственника.
2. Принципы, связанные с особенностями объекта оценки и его эксплуатацией.

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.



I группа принципов

3. Принципы, обуславливаемые воздействием окружающей среды.

В нее входят принципы, основанные на представлениях собственника.

Принцип полезности

Любой объект (имущество) может обладать стоимостью, если он способен удовлетворять потребность реального или потенциального собственника в течение определенного периода времени.

Используя этот принцип, следует иметь в виду, что полезность одного и того же объекта для всех участников рынка неодинакова.

Принцип замещения

Данный принцип гласит, что максимальная стоимость объекта на открытом конкурентном рынке не может быть больше наименьшей цены, за которую может быть приобретен или создан другой объект, обладающий такой же полезностью.

Принцип действует для всех объектов, кроме, пожалуй, уникальных — вследствие отсутствия аналогов и фактической невозможности воспроизведения.



Принцип ожидания (принцип ожидаемой полезности)

Рыночная стоимость объекта отражает наши представления о его ожидаемой полезности, о будущих выгодах.

Объект будет стоить ровно столько, сколько принесет доходов.



Она включает принципы, связанные с особенностями объекта оценки и его эксплуатацией.

Принцип вклада

Рыночная стоимость объекта увеличивается при добавлении нового фактора, формирующего доход объекта.

Сумма, на которую увеличивается рыночная стоимость, может не соответствовать стоимости добавляемого фактора.

Наличие у торгового комплекса подземной автостоянки обычно увеличивает стоимость этого комплекса на сумму, превышающую издержки на строительство самой стоянки. И другой пример: если вы поставите посередине своего комплекса статую работы какого-

II группа принципов

Цена — это исторический факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупку сходных объектов в прошлых сделках.

В оценке земель существует три главных фактора – местоположение, местоположение и местоположение.

Из методики оценки земель

Излишние, чрезмерные улучшения могут не только не увеличивать, но и уменьшать стоимость объекта оценки.

нибудь известного московского скульптора, стоимость комплекса вряд ли увеличится на умопомрачительную сумму, заплаченную за шедевр.

Принцип добавочной продуктивности

Добавочная продуктивность определяется чистым доходом, относящимся к земле, после компенсации затрат на труд, капитал и управление.

На практике дополнительный доход владелец может получать за счет того, что его собственность расположена в более выгодном месте.

Принцип предельной производительности

Изменение того или иного фактора производства может увеличивать или уменьшать стоимость объекта.

Обычно по мере добавления ресурса стоимость объекта сначала возрастает, потом прирост стоимости по отношению к затратам на дополнительный ресурс уменьшается, далее прирост стоимости прекращается, и, наконец, затраты на ресурс начинают превышать прирост стоимости объекта.

Принцип сбалансированности

Принцип состоит в том, что любому типу собственности соответствует оптимальное сочетание факторов производства.



Принципы, обуславливаемые воздействием окружающей среды, составляют третью группу.

Принцип зависимости

Принцип гласит, что стоимость оцениваемой собственности зависит от характера и стоимости окружающего имущества.

В районах элитной застройки стоимость квартир в типовых домах выше, чем в обычном районе.

III группа принципов

Принцип соответствия

Принцип означает, что максимальная стоимость достигается тогда, когда особенности и характер использования собственности соответствуют потребностям и ожиданиям местного рынка.

Дом с бассейном, стоящий среди таких же домов с бассейном, будет иметь максимально возможную рыночную стоимость. Если этот же дом лишит такого значимого атрибута



**Растет спрос —
растет
стоимость.
Растет
предложение —
стоимость
падает.**

престижности, как бассейн, его стоимость тут же упадет на величину большую, чем стоимость бассейна.

Принцип спроса и предложения

Знаменитый принцип классической экономики. Цена определяется взаимодействием спроса и предложения.

Принцип конкуренции

Еще один знаменитый принцип. Когда на рынке начинают расти прибыли, рынок становится привлекательным, вследствие чего обостряется конкуренция, и прибыли снова снижаются. Конкуренция устанавливает справедливую рыночную стоимость.

Принцип изменения

Самый легкий принцип, который гласит, что стоимость изменяется во времени. Ничто не вечно.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Этот принцип можно выделить отдельно. В соответствии с ним оценка рыночной стои-

мости объекта, когда это возможно, осуществляется на основе анализа, позволяющего определить наилучшее и наиболее эффективное использование. При этом учитываются юридические ограничения, решения местных органов власти и, конечно, экономическая целесообразность такого использования.

Например, имея свой бизнес, вы производите специфическую продукцию с ограниченным спросом. Если анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выявит, что незначительная модификация оборудования позволит расширить ассортимент, найти новые рынки сбыта и увеличить доходы, рыночная стоимость бизнеса будет оценена выше, чем при существующем использовании ресурсов даже в случае, если вы не собираетесь что-либо менять в структуре производства.

ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со Стандартами оценки существуют три подхода к определению стоимости: затратный, сравнительный и доходный. Отдельно можно выделить экспертный подход.



Оценщик — субъект оценочной деятельности, специалист, обладающий соответствующей квалификацией и навыками и лицензией на осуществление оценочной деятельности, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Схематически взаимосвязь всех перечисленных подходов выглядит так:



Здравый смысл подсказывает — выберите какой-нибудь метод и попробуйте его. Если ничего не выйдет, честно признайте это и попробуйте другой.

Но в любом случае попробуйте хоть что-нибудь.

Франклин Делано Рузвельт

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный — с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный (рыночный) подход рассматривает стоимость объекта исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т. е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

В рамках каждого подхода существует некоторое количество методов определения стоимости. Несколько опережая события, заметим, что все полученные разными методами результаты впоследствии обобщаются — делается так называемое согласование результатов оценки.

Выбор методов в рамках каждого подхода и их применение — это технический вопрос оценщика, поэтому не будем останавливаться на методах подробно и ограничимся описанием основных подходов.



Затратный подход

Затратный подход включает в себя совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта, за вычетом накопленного износа.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, из которого следует, что никакой осведомленный и благоразумный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше, чем сумма денег, которую нужно потратить на приобретение или воссоздание аналогичного по своим потребительским характеристикам объекта.

В рамках затратного подхода величина рыночной стоимости рассчитывается на основе затрат на приобретение или создание оцениваемого объекта, т. е. на его восстановление (полная восстановительная стоимость), за вычетом суммы накопленного износа.

Подходы к оценке — совокупность приемов и процедур, определяющих состав исходной информации и выполнение на ее основе оценки объекта (затратный, сравнительный, доходный).



Наиболее сложный момент в настоящем подходе — это определение стоимости накопленного износа.

Износ бывает физическим (разрушение вследствие физического воздействия окружающей среды и времени), функциональным (техническое и технологическое несоответствие современным условиям, появлением на рынке более совершенных аналогов) и внешний (обусловленный экономическими, политическими, организационными и некоторыми другими внешними факторами).

Рассмотрим различные виды износа на конкретном примере. Предположим, вы — владелец гостиницы.



Износ — это уменьшение стоимости оцениваемых объектов, обусловленное различными причинами. Обычно выделяют три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ возникает в случае, если на фасаде появились трещины или потекла крыша.

Функциональный износ возникает тогда, когда в городе появляются аналогичные гостиницы, но с улучшениями — например, с большей площадью номеров, более широким спектром услуг вследствие более совершенной инфраструктуры.

Внешний износ может возникнуть, например, в случае, если администрация района, в котором находится ваша гостиница, решит возвести по соседству какой-нибудь малопривлекательный для гостей объект, например автозаправочную станцию.

Схематично определение стоимости в затратном подходе в общем случае изобразить сложно. Поэтому рассмотрим затратный подход на примере определения стоимости все той же гостиницы.

Стоимость будет складываться из стоимости приобретения аналогичного земельного участка, затрат на строительство, прибыли девелопера (застройщика), за вычетом накопленного оцениваемым объектом износа.

Внешний износ — потеря стоимости, обусловленная воздействием на объект экономических, политических, организационных и некоторых других внешних факторов.

Износ бывает устранимым и неустранимым.



Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки



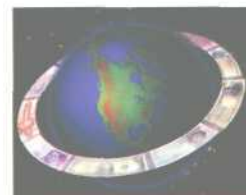
Достоинства и недостатки затратного подхода для расчета рыночной стоимости обуславливают особенности его применения в оценке:



Сравнительный подход предполагает использование методов, позволяющих произвести сравнение оцениваемого объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними, и на основе этого анализа установить стоимость оцениваемого объекта.

Сравнительный подход базируется на фундаментальном принципе оценки — принципе

Сравнительный подход



Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и иным характеристикам при сходных условиях.

замещения, из которого следует, что никакой благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта на рынке.

Главное условие применения сравнительного подхода – наличие сформировавшегося рынка, на котором оценщик подыскивает информацию о свершившихся сделках купли-продажи объекта-аналога.

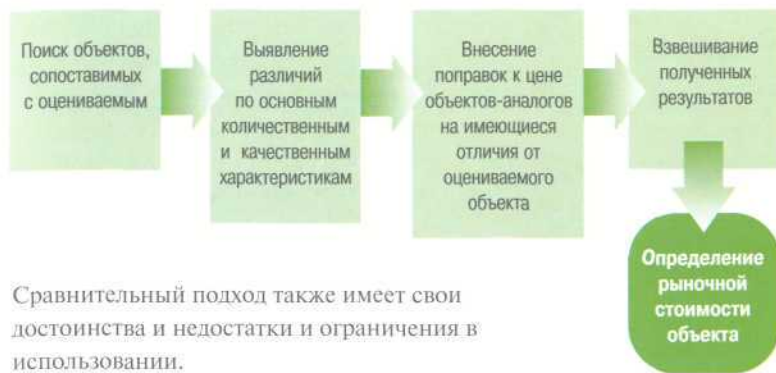
Чтобы оценка рыночным методом была достоверной, необходимо найти несколько объектов-аналогов.

Для некоторых видов недвижимости (квартиры, офисы, коттеджи), транспортных средств, сходный и даже идентичный объект найти гораздо проще, чем, скажем, если объектом оценки является бизнес или нетиповые объекты недвижимости. Наиболее сложны в оценке сравнительным методом объекты интеллектуальной собственности.

Чтобы найти рыночную стоимость объекта, необходимо провести коррекцию стоимости объекта-аналога (либо стоимости самого объекта оценки) по основным качественным и количественным параметрам, где имеются отличия.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о сделках с ними.

Основные этапы процедуры оценки с использованием сравнительного подхода имеют следующую последовательность:



Сравнительный подход также имеет свои достоинства и недостатки и ограничения в использовании.



Доходный подход

Если Луна находится в зоне Юпитера, не используйте астрологию для прогноза будущих доходов.

Советы начинающим оценщикам

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В рамках доходного подхода применяется совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от оцениваемого объекта. Пожалуй, в оценке это наиболее сложный подход, поскольку основная часть работы оценщика связана с моделированием (прогнозированием) денежных потоков.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания – постулат о том, что любой актив, приобретаемый с целью извлечения доходов, будет стоить ровно столько, сколько принесет доходов.

Для оценки с использованием доходного подхода наиболее важными являются следующие два метода оценки:

- * прямой капитализации;
- * дисконтирования чистого денежного потока.

Выбор метода зависит от того, ожидается ли изменение денежного потока от оцениваемого объекта во времени. Если в прогнозном периоде предполагаемые доходы остаются примерно на одном уровне, близком к текущему, то оценщик применяет метод капитализации. Так чаще оценивается недвижимость, земельные участки (арендные платежи), небольшие стабильные предприятия (например, магазины).

Если предполагаемые доходы будут изменяться во времени (поступать неравномерно), то применяется метод дисконтирования денежных потоков (например, в оценке бизнеса).

Оба метода основаны на расчете совокупной суммы будущих доходов, которые может принести объект оценки. При этом учитывается, что рубль сегодня стоит дороже, чем рубль завтра, поэтому стоимость будущих денежных потоков приводится к их настоящей стоимости на дату оценки, для чего оценщик определяет соответственно выбранному методу коэффициент капитализации или ставку дисконтирования.

Ставка дисконтирования определяется как минимально допустимая отдача на вложенный капитал, при которой инвестор предпочтет участие в проекте альтернативному вложению средств в другой проект с сопоставимой степенью риска.

Коэффициент капитализации, который определяется как отношение постоянного дохода от объекта к его стоимости, учитывает не только отдачу на вложенный капитал, но и его возврат. Поэтому если оценивается объект, стоимость которого не убывает во времени (например, земельный участок),

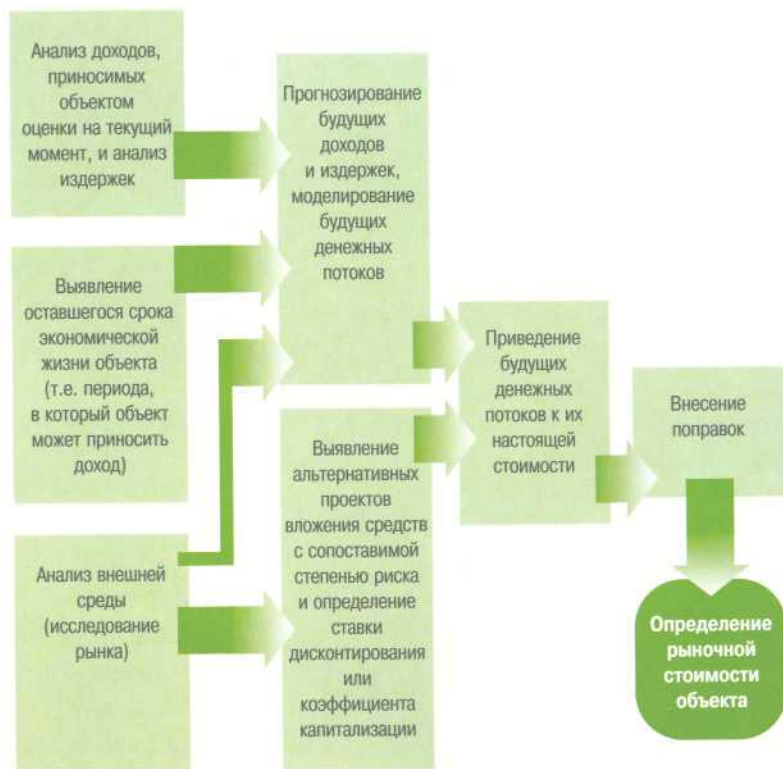


Дисконтирование денежных потоков – приведение будущих денежных потоков, ожидаемых от объекта оценки, к его настоящей стоимости на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.



коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования.

Схематично основные этапы оценки в доходном подходе выглядят так:



Достоинства и недостатки подхода, а также области применения следующие:



Иногда использование того или иного подхода совершенно нелогично, но в случае, если оценщик не использует ни один из подходов, он обязан обосновать свое решение.

Кстати, есть такие объекты, которые вообще очень сложно оценить любым из существующих методов.

Предположим, нам необходимо оценить картину Казимира Малевича «Черный квадрат».



Возможность использования каждого подхода и объективность рассчитанной любым методом стоимости значительно зависят от вида имущества и целей оценки.



Понятно, что стоимость холста, красок и десяти минут работы студента Академии художеств не будут отражать реальную стоимость шедевра. Поэтому затратный подход использовать не имеет смысла.

В доходном подходе есть вариант: смоделировать стоимость будущих денежных потоков, которые могут возникнуть (а могут и не возникнуть) либо от продажи билетов на осмотр картины на территории владельца, либо от платы за прокат картины в продвинутых галереях мира. Подход в целом применим, но с учетом значительных ограничений и допущений, поэтому в нашем случае не очень объективен.

А сравнительным методом «Черный квадрат» вообще не оценишь. Не по площади же холста картины сравнивать? Аналогов произведений искусства такого рода нет и быть не может. Слишком уж картина... индивидуальна.

И вот тут-то мы применим еще один, ни в каких стандартах не прописанный *экспертный подход* (не путать с методом «3 П»!!!). Фактически экспертный подход — это мнение оценщика, основанное исключительно на его опыте, без применения каких-либо расчетов. Расчетная часть в экспертном под-

ходе полностью отсутствует. Основываясь на собственном опыте, интуиции, оценщик может достаточно точно определить возможную рыночную стоимость даже самого уникального объекта, не проводя никаких расчетов. Но это уже высший пилотаж. Самое сложное в этом подходе — это отразить его результаты в отчете. Кстати, недавно «Черный квадрат» был выкуплен российским Министерством культуры из частной коллекции за 1 млн долларов.



СПОРНЫЕ ТЕОРИИ

В арсенале каждого оценщика существует еще один универсальный метод, используемый во всех трех подходах, — так называемый метод 3 П* (метод «Трех П»): «пол — палец — потолок».

Оценщики прибегают к оценке с помощью этого метода в самых сложных случаях: когда использование других методов не представляется возможным либо не приводит к получению желаемых результатов, либо оценщик не владеет другими методами. В случае если определенная методом «Трех П» стоимость оказывается достоверной, считается, что оценщик попал пальцем в небо.



Весовая доля тем больше, чем больше, по мнению оценщика, данный подход применим для расчета стоимости объекта оценки и чем лучше найденная стоимость отражает реальную стоимость объекта оценки.



СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

После того как с использованием всех доступных подходов выбранными методами были получены разные величины стоимости, делается так называемое согласование результатов оценки.

Согласование результатов оценки – определение окончательной стоимости объекта путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при котором каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля.

Например, оценщик установил: стоимость, полученная методами затратного подхода, равна X , методами сравнительного подхода – Y , методами доходного подхода – Z .

При этом вес стоимости, полученной затратным подходом, оценщик принял равным 0,3; сравнительным – 0,5, доходным – 0,2. Итоговая стоимость объекта оценки равна $(0,3X + 0,5Y + 0,2Z)$

👉 ЧТО НАДО ЗАПОМНИТЬ

Оценка представляет из себя сложный расчетно-аналитический процесс определения стоимости имущества.

Оценщик – это не аудитор и не консультант. Это единственный специалист, который способен не только предположить, какова действительная стоимость вашей собственности, но и назвать конкретную цифру.

Оценить можно все что угодно и в каких угодно количествах.

Оценка может проводиться для целей осуществления любых операций с объектом.

Чаще всего требуется определить рыночную стоимость, однако есть и другие виды стоимости, которые определяются для конкретных целей.

Оценка – это серьезная прикладная наука, поскольку она базируется на сложных фундаментальных принципах.

При оценке стоимости объекта оценщик обязан использовать все возможные оценочные подходы, а в случае неиспользования какого-либо их подходов – обосновать свое мнение.

Для того чтобы вынести итоговое заключение о стоимости объекта оценки, проводится согласование результатов, полученных в рамках всех используемых подходов.



ОТ ТЕОРИИ К ПРАКТИКЕ

Здесь мы рассмотрим законодательно установленные случаи обязательной оценки, определим возможности и раскроем преимущества проведения добровольной оценки, опишем особенности основных этапов проведения оценки.



СЛУЧАИ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

Перечень случаев обязательной оценки определен статьей 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Помимо него на необходимость проведения обязательной оценки указывают другие законы, ссылки на соответствующие статьи которых мы даем в пункте «Другие случаи обязательной оценки».

Итак, в итоге мы получаем следующий перечень случаев, когда проведение оценки объектов оценки является обязательным.

Объекты федеральной, региональной, муниципальной собственности

Вовлечение в сделку объектов, принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям, требует проведения оценки в обязательном порядке.



Это происходит в следующих случаях:

- при продаже объекта или ином отчуждении;
- в целях приватизации, при передаче объекта в доверительное управление, в аренду;
- при передаче объекта в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- при использовании объекта в качестве предмета залога;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами, находящимися в государственной собственности, собственности субъекта Федерации или муниципальной собственности.

Возникновение спора о стоимости

В случае возникновения спора о стоимости объекта оценки ее проведение независимым

Пожалуй, закон об оценочной деятельности в части, устанавливающей перечень случаев обязательной оценки, нуждается в изменениях и дополнениях. В сторону многократного увеличения, разумеется!...

Авторитетное мнение

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

оценщиком является обязательным:

- при выкупе или ином изъятии имущества у собственников для государственных и муниципальных нужд;
- при национализации имущества;
- при ипотечном кредитовании;
- для контроля за правильностью уплаты налогов – при спорах об исчислении налогооблагаемой базы;
- в случаях обязательного страхования объекта оценки и определения ущерба, наступившего в результате страхового случая;
- при составлении брачных контрактов и разделе имущества – при требовании одной или обеих сторон.

Другие случаи обязательной оценки

Здесь – все остальные случаи обязательной оценки, вытекающие из существующего на сегодняшний день законодательства. Итак, проводить независимую оценку обязательно в следующих ситуациях:

- При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости вносимого в уставный капитал акционерного общества имущества.

Ст. 34 ФЗ «Об акционерных обществах» от 26.12.95 № 208-ФЗ.

- В случае выкупа акций акционерным обществом по требованию акционеров.
- Ст. 75 ФЗ «Об акционерных обществах» от 26.12.95 № 208-ФЗ.

- В случае оплаты либо увеличения неденежным вкладом доли участника общества с ограниченной ответственностью на сумму более двухсот МРОТ.
- Ст. 15 п.2 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.12.98 № 14-ФЗ.

- В случае внесения паевого взноса в производственных кооперативах, превышающего двести пятьдесят МРОТ.
- Ст. 10 ФЗ «О производственных кооперативах» от 08.05.98 № 41-ФЗ.

- При выставлении на продажу Агентством по реструктуризации кредитных организаций активов или бизнеса кредитной организации, при продаже (переводе) активов реструктурируемой кредитной организации.
- Ст. 18, 19, 20 ФЗ «О реструктуризации кредитных организаций» от 08.07.99 № 144-ФЗ.

- При продаже предприятия либо части имущества должника в период внешнего управления, при продаже имущества в ходе конкурсного производства.



Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.





Ст. 110, 111, 130, 132 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ.

- В других случаях оценка, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании соответствующего определения суда или решения таможенных или налоговых органов.

Ст. 9 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ.

ДОБРОВОЛЬНАЯ ОЦЕНКА: В КАКИХ СЛУЧАЯХ ОНА НЕОБХОДИМА?

Ежедневно в мире совершается немыслимое количество операций с имуществом.

Собственность продается, покупается, закладывается, страхуется, конфисковывается и даже незаконно захватывается.



Заказчик – субъект оценочной деятельности, юридическое или физическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Добровольная оценка нужна для того, чтобы вы имели возможность принимать во всех этих случаях обоснованные управленческие решения. Проведя независимую оценку, вы можете рассчитывать на максимальную отдачу от любой операции с вашим имуществом.



По нашим наблюдениям, если до 1998 г. 90% работ приходилось на обязательную оценку (в основном, с целью переоценки) и только 10% оценочных работ проводилось по инициативе заказчиков, то сейчас на все обязательные виды оценки приходится не более 10–15% оценочных работ. В остальных случаях заказчики обращаются за оценочными услугами добровольно.

Конечно же, оценку мы будем проводить только в том случае, если получаемая в итоге выгода превышает затраты на проведение оценки. Как определить, нужна или не нужна вам добровольная оценка? Если затрудняетесь с ответом, проконсультируйтесь с оценщиком. В подавляющем большинстве случаев консультацию вам дадут бесплатно. И ни один уважающий себя оценщик не станет проводить необязательную для заказчика оценку, если в этом нет реальной необходимости.





Итак, добровольную оценку желательно проводить в следующих случаях.

Оценка инвестиционного проекта нового бизнеса, или инвестиционного проекта как одного из новых направлений существующего бизнеса

Оценка инвестиционного проекта требуется для детального изучения перспектив развития бизнеса, структуры будущих денежных потоков и рисков осуществления проекта. Оценка покажет возможности достижения запланированных проектом показателей и пути оптимизации его параметров.

Отчет об оценке инвестиционного проекта, сделанный независимым оценщиком, поможет руководителю принять решение об осуществлении проекта или его отклонении и в случае необходимости привлечь в проект дополнительные инвестиции либо получить кредит в банке.

Оценка для повышения эффективности текущего управления компанией (для внутреннего использования)

Оценка проводится, во-первых, для выявления избыточных активов, которые отягчают



производство и от которых следует избавляться; во-вторых, для выявления недооцененных активов, которые способны принести в будущем значительные доходы.

Например, в процессе оценки может обнаружиться, что использование арендованных складских помещений обойдется дешевле, чем поддержание в рабочем состоянии и обслуживание собственных, стоящих на балансе.

Или другой пример: в процессе деятельности предприятия образовался нематериальный актив — разработана новая технология организации производства и сбыта, уменьшающая себестоимость продукции. В процессе оценки может выясниться, что существует возможность более широкого применения технологии, и целесообразно распространить ее также на поставщиков компании, что даст дополнительный прирост стоимости бизнеса.

Оценка для целей покупки, продажи бизнеса или его части

Оценка бизнеса в случаях купли-продажи необходима как для продавца, так и для покупателя. Обычно оценивается рыночная стоимость бизнеса (акций долей, паев). Отчет об оценке даст ответы на следующие во-



Очевидно, что каждый хочет продать подороже и купить подешевле.

Отчет об оценке — это всегда весомый аргумент в переговорах о цене.



просы: какова стоимость 100-процентного участия в уставном капитале, какова стоимость контрольного пакета, блокирующего пакета, какова стоимость меньшей доли, каковы перспективы развития бизнеса и т. д.

Оценка для целей дополнительной эмиссии, залога ценных бумаг

Оценка требуется для повышения привлекательности ценных бумаг в глазах потенциальных инвесторов, определения справедливого объема кредитных средств, получаемых под залог ценных бумаг. В случае если речь идет об акциях — оценка проводится также для учета интересов существующих собственников акций.

Кроме акций, можно оценить облигации, векселя и любые другие ценные бумаги.

Оценка для целей реструктуризации бизнеса

Реструктуризация может подразумевать слияние, присоединение, разделение, выделение из состава действующего бизнеса одного или нескольких элементов.

Чаще всего целью реструктуризации является оптимизация или увеличение совокупной

При реструктуризации бизнеса изменяется стоимость как самого бизнеса, так и отдельных его частей.

стоимости нового бизнеса. Чтобы определить оптимальный способ реструктуризации, желательно провести независимую оценку. Можно провести оценку уже готового проекта реструктуризации, а можно заказать разработку такого проекта оценщику.

Оценка для получения кредита под залог имущества

Кредитная организация может потребовать отчет об оценке, в котором определена рыночная стоимость имущества. Как правило, в случае проведения независимой оценки кредит можно получить на более выгодных для компании условиях.

Оценка для целей страхования

Отчет об оценке необходим для представления страховой организации полных данных о стоимости объектов страхования. Конечно, страховая организация может провести оценку вашего имущества своими силами, но в большинстве случаев, являясь заинтересованной стороной, она склонна к заниженной стоимости объекта страховки.

Независимая оценка позволяет заказчику снизить расходы на страхование.





Разговор в страховой компании

Директор страховой компании беседует с клиентом – «новым русским»:

- Наши эксперты считают, что сумма вашей страховки за дом – 1 миллион долларов – чересчур завышена. Ваш дом стоит не более 600 тысяч.
- Ну ты сам прикинь, – начинает загибать пальцы клиент, – 600 тысяч стоит дом, еще 380 тысяч нужно будет отдать оценщику, который докажет достоверность отчета о стоимости дома в суде.
- А еще 20 тысяч?
- Это на киллера. Оценщик конкретно перегнул палку с гонораром.

Оценка для целей налогообложения

Предприятие самостоятельно определяет налогооблагаемую базу, руководствуясь соответствующими нормативно-правовыми актами.

Грамотно проведенная оценка может значительно уменьшить налогооблагаемую базу, не

выходя при этом за рамки действующего законодательства.

Оценка долговых обязательств

Оценка понадобится для целей переуступки прав требования, а также при определении стоимости задолженности для подачи иска к должнику в суд.

Испытывая потребность в оборотных средствах, имея при этом дебиторскую задолженность, вы могли бы оценить дебиторскую задолженность и продать права требования третьему лицу.

Определение размеров ущерба или упущенной выгоды

Предположим, соседняя организация по неосторожности снесла ваш забор и отказывается решать дело миром, несправедливо полагая, что, снеся забор, оказала вам услугу. Проводим оценку – и в отчете об оценке зафиксирована сумма полагающейся вам компенсации за причиненные убытки.

Отчет, сделанный независимым оценщиком, – это убедительный аргумент в суде и практически 100-процентная гарантия возмещения всех убытков.





Оценка при добровольной ликвидации бизнеса или его части

В этом случае потребуется определить ликвидационную стоимость активов ликвидируемого бизнеса.

Оценка позволит определить резервы стоимости ликвидируемых активов и увеличить совокупную выручку.

Оценка отдельных видов или отдельных объектов имущества предприятия

Объекты недвижимости, машины, транспорт и оборудование необходимо оценивать при их внесении в качестве вклада в уставный капитал; при передаче прав собственности на имущество (покупка, продажа, безвозмездное получение/передача, аренда, лизинг и др.); для целей кредитования под залог оцениваемого имущества; для целей страхования имущества, а также в рамках оценки бизнеса.



Объекты интеллектуальной собственности (ОИС) следует оценивать при внесении стоимости ОИС в уставный капитал; при постановке на бухгалтерский учет в качестве нематериальных активов; при уступке прав на ОИС; при передаче прав на использова-

ние ОИС на лицензионной основе; при залоге ОИС; для определения ущерба от несанкционированного использования ОИС, а также в рамках оценки бизнеса.

Оценка с целью переоценки основных фондов

Согласно действующему законодательству (Положение по бухгалтерскому учету – ПБУ 6/01, утвержденное приказом Минфина от 30.03.01 № 26н, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минфина от 18 мая 2002 г. № 45н), организация имеет право не чаще одного раза в год, на 1 января отчетного года, переоценивать полностью или частично стоимость основных средств по восстановительной стоимости.

Частичная или полная *оценка с целью переоценки основных фондов* – это на сегодняшний день самый простой и эффективный способ налоговой оптимизации.

Переоценка для понижения стоимости основных средств может потребоваться, если на балансе предприятия стоит много изношенных фондов. По результатам переоценки будет достигнута, во-первых, экономия по налогу на имущество, а, во-вторых, сумма уценки

Лицензионный договор – соглашение о передаче правообладателем (лицензиаром) права на использование ОИС в объеме, предусмотренном договором, другому лицу (лицензиату), причем последний принимает на себя обязанность вносить лицензиару обусловленные договором платежи и осуществлять другие действия, предусмотренные договором.

Только при привлечении независимого оценщика практически полностью исключены претензии со стороны налоговой инспекции и нет никакой необходимости подтверждения и обоснования результатов переоценки.



будет отнесена к расходам предприятия — и тем самым уменьшится налог на прибыль.

Переоценка основных средств в сторону повышения бывает необходима для повышения инвестиционной привлекательности бизнеса. Сумма дооценки основных средств будет отнесена к добавочному капиталу организации, увеличивая общую стоимость активов. Увеличатся и амортизационные отчисления, соответственно, уменьшится налог на прибыль. В начале 2002 года несколько известных российских компаний для того, чтобы увеличить инвестиционные возможности, провели переоценку основных средств. К примеру, Сбербанку удалось увеличить балансовую стоимость основных средств на 40%. Переоценка также была проведена в РАО «ЕЭС России», ОАО «Газпром», ОАО «Роснефть» и некоторых других компаниях.

Чтобы эффект от проведения оценки с целью переоценки был максимальным, практически всегда требуется предварительное *исследование оптимального состава основных средств*, подлежащих переоценке.

Переоценку можно проводить и своими силами, но, воспользовавшись услугами профессионалов, вы в конечном итоге не прогадаете.

Здесь перечислены далеко не все случаи проведения добровольной оценки. Поэтому еще раз обратим ваше внимание: прежде чем принимать окончательное решение о проведении любой операции с имуществом, будь то продажа объекта недвижимости, заключение лицензионного договора, залог имущества или передача собственности в доверительное управление, — проконсультируйтесь со специалистом-оценщиком.



Выше мы перечислили ряд случаев добровольной оценки. У руководителя предприятия может появиться вполне закономерный вопрос: какого специалиста в каждом конкретном случае необходимо привлечь: оценщика, аудитора или финансового консультанта? А может быть, следует начать с юридической консультации?

По своей структуре и применяемым методикам оценка, аудит и финансовый консалтинг являются совершенно разными видами деятельности, однако в процессе анализа хозяйственной деятельности компании они дополняют друг друга.

И оценка, и аудит, и финансовый консалтинг предполагают достаточно тесное взаимодей-

Оценщик, аудитор, финансовый консультант?





ствие с другими специалистами, среди которых юристы, страховщики, риэлторы, эксперты различного профиля. Необходимость тесного сотрудничества определяется сложностью и многогранностью всех аспектов деятельности компаний в современных условиях. Конечно же, есть области, где все эти специалисты работают отдельно.

Основываясь на собственном опыте, мы рекомендуем вам начать с консультации оценщика или юриста. Есть ситуации, когда заключение юриста может оказаться отправной точкой в формулировании задач другим специалистам — особенно, когда речь идет о реорганизации компании или об определении размеров ущерба. Во всех остальных случаях лучше начать с консультации оценщика.



Специфика профессии оценщика подразумевает высокий профессионализм. Поэтому оценщик не только правильно поставит задачу, но и в случае необходимости порекомендует вам других специалистов — тех же аудиторов, консультантов или юристов, за которых он, в силу хорошей осведомленности о рынке смежных услуг, готов поручиться. Оценщик также возьмет на себя контроль над ходом работ по всему комплексу услуг и ответственность за конечный результат.

Если вы решили начать с консультации аудитора, то следует иметь в виду, что специфика аудиторской деятельности довольно узкая, поэтому некоторые проблемы предприятия могут остаться «за кадром». Кроме того, из-за ряда терминологических неточностей в отечественном законодательстве отдельные работы, по сути относящиеся к компетенции оценщиков, аудиторы иногда предпочитают выполнять своими силами. К сожалению, пока не будут устранены такие пробелы в законодательстве, остается поле для абсолютно необоснованной конкуренции между двумя смежными, но различными профессиями — оценщика и аудитора, что не может не отражаться на качестве выполненных аудиторами оценочных работ.



ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ ИЗ СЕБЯ ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ?

Процесс оценки глазами многих бизнесменов обычно выглядит так: оценщик заключает договор, получает у вас информацию и уходит, а потом приходит с готовым отчетом.

На самом же деле, процесс оценки включает в себя следующие основные этапы:



ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП	ЭТАП СБОРА ИНФОРМАЦИИ	ЭТАП РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП
<ul style="list-style-type: none"> • Ознакомление с объектом оценки • Составление перечня необходимых документов, представляемых заказчиком • Заключение договора на проведение оценки, с указанием объекта оценки и целей оценки 	<ul style="list-style-type: none"> • Осмотр объекта оценки на месте • Получение информации от заказчика • Получение дополнительной информации из официальных источников, в печатных изданиях, в сети Интернет, в базах данных оценщиков, в сборниках законодательства РФ и ее субъектов • Исследования рынка 	<ul style="list-style-type: none"> • Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования • Определение стоимости объекта оценки с использованием методов затратного, сравнительного и доходного подходов • Согласование результатов оценки, полученных с применением различных методов, и получение итоговой стоимости 	<ul style="list-style-type: none"> • Подготовка окончательного текста отчета • Передача отчета заказчику, подписание акта приема-передачи и возвращение документов заказчику

Рассмотрим коротко каждый этап.

Прежде чем подписывать с заказчиком договор на проведение оценки, оценщику необходимо уточнить цели оценки, ознакомиться с имеющимися документами на оцениваемое имущество, определить, что входит в состав имущества и какова его специфика. Оценщик выясняет, достаточно ли документов, имеющихся у заказчика, или требуется получить дополнительную информацию.

После согласования сроков исполнения работ, цены и других существенных условий заключается договор на проведение оценочных работ.

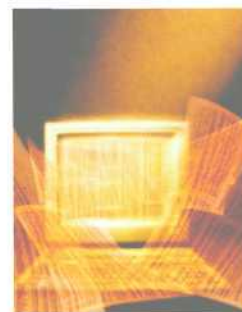
Прежде чем приступить к оценке объекта, оценщик собирает и анализирует очень большое количество информации. Это самый сложный и ответственный этап, поскольку от полноты и достоверности используемой информации будет зависеть объективность оценки.

Во-первых, необходимо визуально осмотреть объект оценки и выполнить необходимые замеры. Во-вторых, часто для уточнения некоторых деталей требуется провести интервью с представителями заказчика. На этом этапе оценщик подробно знакомится с предостав-

Подготовительный этап



Этап сбора информации



Договор об оценке —

соглашение между заказчиком и оценщиком, заключаемое в соответствии с законодательством РФ и предусматривающее проведение оценки конкретного объекта, ряда объектов либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

Этап расчета стоимости объекта оценки

ленной заказчиком проектно-сметной, бухгалтерской и иной документацией.

Выявляются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Основные источники дополнительной информации для аналитических исследований — это печатные издания, Интернет, статистические сборники, специальные базы данных оценщиков, риэлторов, сборники законодательства Российской Федерации и ее субъектов. Иногда требуется получить недостающую информацию из органов государственной власти или местного самоуправления, у сторонних организаций.

Собрав необходимую информацию и проведя при необходимости анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, оценщик приступает к выбору методов оценки в рамках трех известных нам подходов — затратного, сравнительного и доходного и проведению расчетов. В процессе расчета принимаются во внимание все проанализи-

рованные ранее факторы, влияющие на стоимость. Каждый из подходов приводит к получению различных значений стоимости. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и провести согласование полученных результатов, т. е. установить итоговое значение стоимости объекта оценки.

На этом этапе составляется окончательный вариант текста отчета. Отчет об оценке — документ, отражающий результат выполненной оценки, оформленный в соответствии с требованиями законодательства РФ и стандартов оценочной деятельности, с указанием всех исходных данных, фактов, расчетов, обоснований и выводов. Помимо описания объекта оценки и расчетов в отчет включаются аналитические материалы о состоянии рынка объектов — аналогов оцениваемого, об экономических и политических факторах, оказывающих влияние на состояние объекта оценки, и др. Отчет подписывается оценщиком и передается заказчику по акту приема-передачи. Подробно о содержании отчета мы расскажем дальше. Одновременно заказчику возвращаются переданные им ранее доку-менты.



Заключительный этап



👉 ЧТО НАДО ЗАПОМНИТЬ

Незнание закона в части перечня случаев обязательной оценки не освобождает от ответственности.

Проведение обоснованной добровольной оценки со временем становится полезной привычкой каждого квалифицированного руководителя.

Прибегать к оценке нужно во всех случаях, когда эффект от проведения оценки превышает затраты на ее осуществление.

Добровольная оценка раскроет достоинства и недостатки любого принимаемого управленческого решения, даст возможность увеличить совокупный доход от операции с имуществом и уменьшить расходы, поможет справедливо возместить ущерб, станет весомым аргументом в суде, в налоговых и таможенных органах.

Переоценка – эффективный способ налоговой оптимизации.

Процесс оценки имеет следующую последовательность: подготовка и заключение договора, сбор информации, расчет стоимости объекта (оценка), подготовка отчета и сдача работы заказчику.



КАК НАЙТИ «СВОЕГО» ОЦЕНЩИКА?

В настоящей главе мы постараемся дать вам общее представление о современном российском рынке оценочных услуг, привести ряд полезных практических рекомендаций по выбору оценочной компании, рассказать об основных условиях договора на оказание услуг по оценке и требованиях к содержанию отчета.

Главная цель всех приведенных рекомендаций чисто практическая – помочь вам найти «своего» оценщика для установления долговременных, доверительных и взаимовыгодных отношений.

РОССИЙСКИЙ РЫНОК ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

Случилось так, что мы стали и свидетелями, и участниками стихийных процессов формирования рынка оценочных услуг.



Как все начиналось...

Российские оценщики сначала пытались перенимать передовой западный опыт и с переменным успехом приспосабливали его к быстро меняющимся российским условиям.

Хотя еще очень рано говорить о том, что этот рынок окончательно сложился, нам удалось уловить кое-какие закономерности и тенденции. Вначале — как все начиналось. В конце — что из этого получилось.

В современной России рынок независимых оценочных услуг начал активно формироваться в начале 90-х годов, с возрождением института частной собственности. Наиболее быстро развивались оценка недвижимости, часто — в рамках риэлторской деятельности, и оценка основных средств с целью переоценки. Остальные виды оценки приживались вначале достаточно медленно.

Первые несколько лет до принятия закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщики работали, что называется, кто во что горазд. Не существовала нормативно-правовая база оценки, не было ни утвержденных стандартов, ни четких требований к содержанию отчета и используемых методик.

Более-менее хорошо дела шли с оценкой полной восстановительной стоимости с целью переоценки — это простейший вид оценки. Гораздо хуже дела обстояли с оценкой рыночной стоимости. Что можно было ска-

зать о стоимости, к примеру, бизнеса, когда курс рубля менялся несколько раз в день, а предприниматель понятия не имел, чем будет заниматься на следующей неделе.

Вначале никто не требовал от оценщика специального образования. Оценкой мог заниматься любой гражданин, прошедший одно-двухнедельные курсы и получивший сертификат. Хотя, по сути, и этого не требовалось. Многие новоиспеченные оценщики, пользуясь неопределенностью ситуации, выдавали вместо отчетов краткие справки, а методы определения стоимости были весьма далеки от научных.

Справедливости ради заметим, что даже в ту темную пору в оценке работали грамотные и добросовестные специалисты, которые воспринимали оценку не как способ быстро заработать деньги, а как новую перспективную профессию. Практически все они сегодня в бизнесе.

Ко второй половине 90-х годов на оценочном рынке насчитывалось, по нашим оценкам, порядка трех-четырёх тысяч мелких оценочных фирм, а к концу 2000 г., по данным Российского общества оценщиков, количество фирм возросло до 15 тысяч.



С принятием закона наконец-то была введена обязательная независимая оценка для целей приватизации и других операций с государственным имуществом.

Общественные оценочные организации при отсутствии нормативно-правовой базы пытались хоть как-то повлиять на качество оценочных услуг, но принимаемые ими документы носили сугубо рекомендательный характер, и им мало кто следовал.

29 июля 1998 г. был принят ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», вводящий основные понятия оценочной деятельности, основания и условия для осуществления и регулирования оценочной деятельности.

Правда, к этому времени значительная часть самых ценных активов страны уже находилась в руках частных собственников.

Объемы оценочных работ упали в 1998 г. до критического уровня. Причиной тому стала отмена обязательной переоценки, а также спад активности на рынке в преддверии знаменитого августовского кризиса. Кризис повлек за собой новый виток передела собственности, вследствие чего количество заказов стало медленно, но стабильно расти. При этом на низком уровне остались объемы работ по оценке с целью переоценки основных фондов, зато увеличилось количество заказов на другие виды оценки.



Все это время ходили упорные слухи о скором появлении в дополнение к закону об оценочной деятельности регулирующих нормативно-правовых актов. И вот наконец только в 2001 г. на головы недобросовестных оценщиков посыпался удар за ударом.

Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки» были введены Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

Постановлением Правительства РФ от 11 апреля 2001 г. № 285 «О лицензировании оценочной деятельности» введено положение о лицензировании оценочной деятельности.

В итоге произошло весьма значительное сокращение количества оценщиков, в основном за счет тех, кто не считал оценку приоритетным видом деятельности (аудиторы, консультанты, риэлторы и т. д.). Оставшиеся на рынке оценочные фирмы объединились и укрупнились, обзавелись в своем штате лицензированными специалистами и отправили остальных сотрудников получать профильное образование. А главное — наконец-то появилось стремление улучшить качество оценочных услуг.



...И что в итоге получилось

В результате всех этих перетасовок сложился достаточно стабильный оценочный рынок, который поделили между собой несколько крупных, около сотни средних и около трех тысяч мелких оценочных компаний.

Замешанная в недавнем скандале с Egon Arthur Andersen, падая, задела остальных четырех гигантов «большой пятерки». У отечественных компаний появился шанс расширить круг клиентов и стимул соблюдать в работе принципы профессиональной этики.

По данным Минимущества России, по состоянию на 04.04.2002 в России зарегистрировано 3342 лицензированных оценщика. По оценкам экспертов, эта цифра на порядок меньше требуемого количества для проведения потенциально необходимого объема работ по оценке.

Больше всего лицензированных оценщиков зарегистрировано в г. Москве (700), Московской области (146) и г. Санкт-Петербурге (120).

Однако в ряде регионов не зарегистрировано вообще ни одного: в Корякском АО, Усть-Ордынском Бурятском АО, Эвенкийском АО.



В настоящее время Комиссия по этике Системы независимого общественного контроля оценочной деятельности в Российской Федерации (СНОКОД РФ), действующей под патронажем Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, разрабатывает «Методику подсчета рейтингов оценочных компаний Российской Федерации». Предполагается, что она будет учитывать следующие критерии:

- выручку от оценочной деятельности;
- прирост выручки, от оценочной деятельности;
- сумму страхования гражданской ответственности;
- количество оценщиков, внесенных в лицензию, и количество штатных оценщиков;
- сертификацию компании по ISO;
- количество субъектов Федерации, где проводились оценочные работы;
- количество конкурсных аккредитаций федерального уровня (РФФИ, ГТК, РАО «ЕЭС» и др.);



В реальности недостаток оценщиков пока компенсируется неоправданно низким спросом на оценочные услуги со стороны предпринимательских структур.

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

- количество призовых мест на конкурсах российских саморегулируемых и общественных организаций;
- количество проигранных дел по профессиональным вопросам в судах любой юрисдикции;
- наличие претензий со стороны лицензирующего органа.

Ну, а пока оценщики спорят о пользе и вреде подобных рейтингов и определяются с показателями, мы сошлемся на данные весьма уважаемого нами журнала «Эксперт» (№ 12 от 25 марта 2002 г.) и приведем названия десяти отечественных компаний, лидировавших по объему выручки от оценочной деятельности в 2001 г. в порядке убывания.

Итак, это аудиторско-консалтинговые группы:

- ☞ «БалЭн»
- ☞ «Юников/МС»
- ☞ «Росэкспертиза»
- ☞ «Топ-Аудит/Порт-Аудит»

- ☞ «Гориславцев и К. Аудит»
- ☞ ФБК (РКФ)
- ☞ Аудит и консалтинг (АИКО)
- ☞ «Аваль»/Объединенные консультанты «ФДП»
- ☞ «К Аудит-Деловые консультации»
- ☞ «Пачоли. Аудиторская компания»

Услугами таких компаний удобно, потому что, как правило, все они предлагают самый широкий спектр услуг в сфере оценки и управленческого консалтинга. Оценщики в таких фирмах обычно работают на постоянной основе, поэтому и гарантии качества выше. Есть также специализированные оценочные фирмы, качество услуг которых достойно самых высоких оценок.

Многие небольшие фирмы имеют узкую специализацию, например, занимаются только переоценкой, оценкой недвижимости или транспорта. Такие фирмы обычно имеют в штате не более одного лицензированного оценщика, остальных привлекают под выполнение конкретных заказов.



Специфика современного российского рынка оценочных услуг такова, что большая часть этого рынка принадлежит компаниям, занимающимся одновременно аудитом и консалтингом, имеющим стабильную репутацию и широкий круг связей.



Общественные оценочные организации стараются отслеживать факты недобросовестного исполнения оценщиками работ по договору.

Например, на сайте Российского общества оценщиков www.mrsa.ru есть «черный список» оценщиков, работа которых вызвала претензии со стороны заказчиков либо нарушения со стороны контролирующих органов.

КАК ВЫБРАТЬ ОЦЕНЩИКА?

Профессия оценщика, с точки зрения этики взаимоотношений с клиентом, стоит в одном ряду с профессией адвоката, аудитора и врача.

Оценщик не должен иметь имущественный интерес в объекте оценки, а также вещные или обязательственные права.

Если вы, убедившись в профессионализме и порядочности своего оценщика, доверяете ему и допускаете его в самые сокровенные тайны вашего бизнеса, то получаете максимум от такого сотрудничества. Если же у вас есть любые сомнения насчет его профессиональной компетентности или в соблюдении им конфиденциальности — откажитесь от сотрудничества с таким оценщиком.

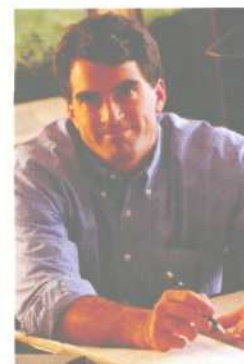
Сразу оговоримся: для того чтобы отчет об оценке имел юридическую силу, оценщик должен быть независимым.

Поэтому создание собственной оценочной компании при больших объемах оценочных работ с целью сокращения расходов на оценку — это не выход.

Оценка не может производиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком вашей компании, если он занимает какую-либо должность в вашей компании или аффилированной компании, если состоит в близком родстве с работниками вашей компании или в родстве с работниками аффилированной компании.

Все документы, которые вам представит сотрудник любой оценочной фирмы (лицензии, дипломы, аттестаты, сертификаты и большое количество других уважаемых документов), можно условно разделить на обязательные и необязательные.

К обязательным, без которых смело можете заворачивать оценщика обратно, относятся следующие.



Обязательные и необязательные документы



Лицензия на осуществление работ (услуг) в области оценочной деятельности

Выдается Министерством имущественных отношений Российской Федерации на четыре вида оценочных услуг: оценка недвижимого имущества, оценка движимого имущества, оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности и оценка стоимости предприятия (бизнеса). Лицензия выдается сроком на 3 года с правом последующего продления.

Информацию о выданных лицензиях можно поискать на сайте Минимущества www.mgi.ru либо на сайте Российского общества оценщиков www.mrsa.ru.

Страховой полис

Для защиты ваших прав как потребителей оценочных услуг законодательством предусмотрено страхование гражданской ответственности оценщиков, поэтому наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке.

Законодательство также предусматривает вариант, когда договор страхования заключается непосредственно при заключении с вами



договора об оценке. На практике такое встречается достаточно редко, поскольку разовый полис обходится дороже, каждый раз отнимает много времени на оформление, а покрытие по такому полису меньше.

Диплом о высшем образовании в области оценки либо диплом о дополнительном профессиональном образовании (переподготовке)

Такой диплом должен быть выдан образовательным учреждением, прошедшим согласование образовательных программ в области оценочной деятельности в Минимуществе России.

Подобных вузов всего 54, приведем лишь некоторые, наиболее известные из них: Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Международная академия оценки и консалтинга, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова.

Список регулярно пополняется, поэтому информацию об остальных образовательных уч-





реждениях, в том числе в других регионах, ищите на сайте www.mgi.ru.

Кстати, законом «Об оценочной деятельности в РФ» установлена обязанность оценщика предоставить вам информацию о требованиях законодательства в области оценочной деятельности.

Согласно новому «Положению о лицензировании оценочной деятельности», утвержденному постановлением Правительства РФ №395 от 7 июня 2002 г., оценщики обязаны не реже одного раза в три года проходить профессиональную переподготовку.

Перечень необязательных документов

Мы не будем их детально описывать. Это:

- Свидетельства о добровольной аттестации
- Свидетельства о добровольной сертификации
- Свидетельства о членстве в общественных оценочных организациях
- Свидетельства об участии в семинарах и конференциях
- Рекомендации

По мнению специалистов, систематическая профессиональная переподготовка сделает российских оценщиков лучшими в мире!

Опыт работы в оценочном бизнесе — это еще один показатель надежности компании. При этом внимание надо обращать не только на срок деятельности оценочной компании на рынке, но и на разнообразие выполненных работ по оценке, с точки зрения видов оценки и уровня сложности.

Если вам необходимо оценить такие сложные объекты, как бизнес или нематериальные активы, желательно, чтобы до вас у компании был опыт выполнения хотя бы трех-четырёх аналогичных работ.

А теперь раскроем маленький секрет. Наличие у оценочной компании лицензии предполагает присутствие в штате хотя бы одного оценщика, имеющего специальное образование по указанным в лицензии видам оценочных работ. Несмотря на то, что под отчетом об оценке, как правило, стоит одна-две подписи, зачастую к участию в работе привлекается гораздо больше специалистов, например, сметчиков, экспертов в различных отраслях.

Многие оценочные компании предпочитают не иметь в штате большое количество штатных оценщиков, а в случае необходимости привлекать требуемых экспертов как соис-

Опыт работы и клиентская база



Обратите внимание на клиентскую базу оценочной компании, особенно на наличие постоянных клиентов.

полнителей. Поэтому узнайте у представителя компании о количестве и уровне квалификации остальных оценщиков.

Каждая оценочная компания ведет реестр своих отчетов об оценке с указанием наименования оцениваемого предприятия. Содержание реестра не является коммерческой тайной, попросите его показать. То, что до вас ту же компанию выбрали солидные клиенты, дает весьма надежные гарантии качества. Вообще, чем больше у фирмы постоянных клиентов, тем лучше.

Стоит также уточнить у оценщика, присоединилась ли его организация к Кодексу профессиональной этики и, если да, то к какому.

Такие кодексы разработаны и утверждены всеми общественными организациями оценщиков. Кроме того, Комиссией по этике Системы независимого общественного контроля оценочной деятельности в Российской Федерации был разработан «Кодекс профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации», который утвержден Советом руководителей общественных организаций оценщиков России 29 сентября 2002 г. Документ имеет



цель объединить всех оценщиков России единым кодексом этики. Присоединение оценочной организации к кодексу, конечно, не гарантирует его соблюдения, но тем не менее повышает вероятность этического поведения оценщика.



Саморегулирующиеся оценочные организации, которые учреждены в основном в форме некоммерческих партнерств, в качестве своих уставных целей преследуют:

- ⊙ содействие повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- ⊙ содействие в информационно-методическом обеспечении оценщиков;
- ⊙ разработку собственных стандартов оценки;
- ⊙ разработку собственных систем контроля качества в оценочной деятельности и т. д.

Участие (в отличие от членства, которое обычно подразумевает уплату членских взносов) означает, что оценщик привлекается к реализации указанных выше уставных целей общественной организации. Например, за-

Членство в общественных оценочных организациях



**Участие
в общественных
оценочных
организациях —
это плюс
в работе
оценщика.**

нимается научной или преподавательской деятельностью. Как вы понимаете, это не может не отражаться положительно на его профессионализме и квалификации.

Оценщики, состоящие в общественных организациях, пользуются лучшими методическими, информационными и юридическими базами. Правительство Москвы и РАО «ЕЭС России» даже установило членство в саморегулируемых организациях как обязательное условие для привлечения к оценке имущества.

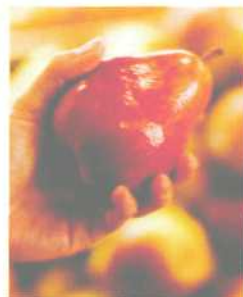
Как уже было сказано выше, фактически каждая общественная оценочная организация разрабатывает собственный «Кодекс чести», который вступающий туда оценщик обязуется соблюдать.

Выделим несколько наиболее авторитетных общественных оценочных организаций России. Это Национальная лига субъектов оценочной деятельности (НП НЛСОД), Российское общество оценщиков (НП РОО, объединяет физических лиц), Партнерство РОО (объединения юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица, в состав которых входят члены РОО), Российская коллегия оценщиков (НП РКО).



Единого подхода к формированию цен на оценочные услуги нет, и, несмотря на усиленные попытки некоторых объединений независимых оценщиков как-то упорядочить процесс пенообразования, в ближайшем будущем, по мнению авторов, вряд ли стоит ожидать появления согласованной тарифной политики. С одной стороны, такое положение дел отвечает требованиям антимонопольного законодательства и ограничивает рост цен на услуги оценщиков, которые и без того недешевы. С другой стороны, достаточно устойчивой стала тенденция установления отдельными фирмами демпинговых цен.

Цена и качество



Анекдот в тему

Два оценщика автотранспорта на площадке осмотра автомобилей:

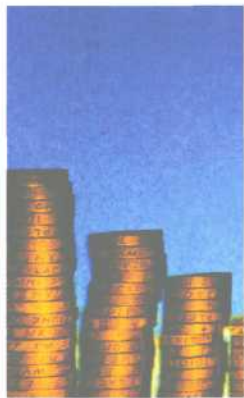
- Я оценю эту машину за 150 долларов.
- А я оценю ее за 100 долларов!
- А я — за 50 долларов!!
- Оценивай...





На протяжении нескольких лет наблюдая сложившуюся ситуацию, мы пришли к выводу о том, что демпинг в оценке для потребителя гораздо опаснее, чем, предположим, в производственной сфере. «Товарный» демпинг носит краткосрочный характер, при этом потребитель выигрывает по крайней мере в краткосрочной перспективе, получая качественный товар по заниженной цене.

Демпинг в оценке для отдельно взятой оценочной фирмы может быть образом жизни и способом существования. Только вот качество услуг при этом зачастую изменяется пропорционально их стоимости, и это легко объяснимо.



Не секрет, что основная доля затрат в стоимости оценочных услуг приходится на оплату труда специалистов — оценщиков. Мы не будем говорить о затратах на аренду помещения, оплату телефонных переговоров и выхода в Интернет, покупку информации и других расходах оценочной фирмы, хотя эти расходы также входят в стоимость работы.

Даже интуитивно каждый понимает, что оценка среднего бизнеса не может прово-

диться за три дня и стоить тысячу долларов. Квалифицированный специалист высоко оценивает стоимость своего труда.

Если он не найдет применение своим аналитическим способностям за достойное вознаграждение в оценочном бизнесе, он скорее сменит сферу деятельности, чем согласится снизить качество своей работы.

Мы не сомневаемся, что точно так же на месте оценщика поступили бы и вы.

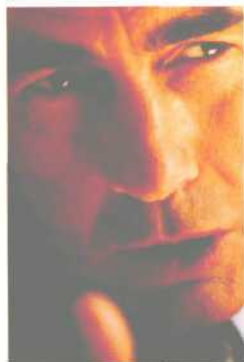
Поэтому, если вы согласны с тем, что скупой платит дважды, то правильно расцените наше отношение к демпингу в оценочном бизнесе.

Что же считать демпингом? Комиссией по этике Системы независимого общественного контроля оценочной деятельности в Российской Федерации разработано Открытое соглашение о минимальных тарифах на проведение оценочных работ в Российской Федерации, которое было принято в декабре 2002 г.

Данное соглашение позволяет четко определить, какая услуга предлагается на условиях демпинга, а какая нет.



Демпинг — это удел слабых и низкоквалифицированных оценщиков.



ВЕДЕМ ПЕРЕГОВОРЫ

Внимательно изучив рекламные объявления в авторитетных журналах, заглянув на сайты оценочных компаний в Интернете и посоветовавшись с коллегами, вы наконец-то остановили свой выбор на одной или нескольких оценочных компаниях.

Теперь вы намерены познакомиться с предполагаемым исполнителем оценочных работ и договариваетесь о встрече.

Конечно же, удобнее провести встречу на вашей территории. Для предварительного ознакомления с имуществом и уточнения целей оценки потребуются некоторые документы.

Если есть такая возможность, оценщик в тот же день осмотрит объект оценки.

Любой уважающий себя оценщик без лишних напоминаний представит вам лицензию своей фирмы на проведение оценочных работ и документы, подтверждающие наличие у него квалификации, которые мы описали выше.

**Проверяем
документы
оценщика**

Обязательно проверьте у оценочной фирмы или оценщика наличие лицензии на осуществление оценочной деятельности именно по тому виду имущества, которое необходимо оценить. Первые лицензии были выданы в июле 2001 г., и их срок истекает в июле 2004 г., и при отсутствии нарушений может быть продлен по заявлению оценщика.

Еще раз вернемся к страховому полису: его наличие обязательно. Обратите внимание на размер страховых выплат по полису. Законодательно этот размер не установлен, но в ваших интересах, чтобы сумма выплат покрывала возможные убытки от некорректно проведенной оценки.

Если вы воспользовались нашими рекомендациями, то наверняка уже определили для себя цель проведения оценки и состав оцениваемого имущества.

Вы также подготовили необходимые документы. Это означает, что ваша беседа пройдет в конструктивном русле, тем не менее стоит все-таки прислушаться к мнению эксперта и к его видению проблемы. Вполне возможно, что оценщик предложит вам более подходящий вариант.

**Обязательно
проверьте
наличие
лицензии
и страхового
полиса
у оценщика.**

**Уточняем
цели оценки**





Оценщику необходимо предварительно ознакомиться с оцениваемым имуществом. В подавляющем большинстве случаев требуется осмотреть объект, что называется, в натуре. Это нужно для выяснения возможностей проведения оценки, составления перечня необходимых документов для проведения оценки, определения примерных сроков и стоимости оценочных работ. В ряде случаев по результатам первого знакомства с объектом оценки оценщик уже может приблизительно (плюс-минус 20%) определить его стоимость.

Необходимые документы заказчика

Для проведения оценки оценщику потребуется получить от вас целый комплект документов, а именно:

- правоустанавливающие и правозакрепляющие документы на объект оценки и сведения о его обременениях;
- данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки;
- данные о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.

Полный перечень требуемых документов оценщик определит в каждом конкретном случае индивидуально, в зависимости от вида и характеристик объекта оценки и целей оценки.



Вообще, чем больше информации об объекте оценки вы дадите оценщику, тем более объективной будет оценка. Никто не знает ваше имущество лучше, чем вы, его владелец. Поэтому когда будете готовить документы по списку оценщика, не поленитесь добавить существенную, по вашему мнению, информацию.

А что, если по каким-то причинам у вас не оказалось каких-либо документов? Конечно, это значительно осложнит работу оценщика за счет необходимости поиска недостающей информации из внешних источников или восстановления недостающих у вас документов. Но и в этом случае оценка возможна.

Например, оценка может быть как инсайдерская, так и аутсайдерская. Инсайдерская оценка — это когда проводится оценка имущества самого заказчика. В этом случае оценщику, как правило, доступны все перечисленные ранее документы. Но бывает так, что заказчику требуется оценить имущество, которое ему не принадлежит, например, оценка для целей захвата бизнеса (недружеского присоединения). Тогда оценка проводится оценщиком только на основании общедоступной информации.



Значительно сократить сроки работы оценщика поможет предоставление материалов не только в печатной, но и в электронной форме.

Определяем срок сдачи отчета

Основная проблема срочной оценки — это снижение качества.



- *Когда должен быть готов отчет?*
- *Вчера...*

Эта почти анекдотичная ситуация характерна и для случаев оценки.

Реально же работа оценщика может занять от одного-двух дней (например, оценка квартиры, небольшой группы однотипного оборудования) до нескольких недель (оценка инвестиционного проекта, интеллектуальной собственности) и даже до одного-двух месяцев (к примеру, оценка бизнеса крупной компании).

В большинстве случаев, предварительно ознакомившись с заданием, оценщик назовет вам минимально возможный срок проведения оценки.

Поэтому не стоит ставить заведомо невыполнимую задачу. В лучшем случае оценщик, если он дорожит своей репутацией, откажется от выполнения работы, в худшем — возьмется и, скорее всего, сделает никому не нужный брак.

Срочность проведения оценки может быть в какой-то мере обеспечена за счет привлечения к работе большего количества экспертов-оценщиков. Часто это удорожает

стоимость оценки. Однако спешка ни к чему хорошему не приводит. Народная мудрость справедливо утверждает, что даже девять женщин не смогут родить ребенка за месяц.



Подслушанный разговор

Оценщик (доставая из дипломата смету расходов):

— Два специалиста... Тариф сто двадцать долларов в час... С вас пять тысяч долларов.

Заказчик (удивленно глядя в прайс-лист):

— А не слишком ли много?

Оценщик (после минутной паузы):

— Не слишком. С вас пять тысяч и еще два доллара.

Сколько стоит работа оценщика?



Наверняка вы уже подробно изучили расценки компании, которую предполагаете привлечь к оценке, предварительно отсеяв из списка возможных кандидатов те компании, цены которых значительно отличаются от среднестатистических. И тем не менее в



большинстве случаев цена, которую назовет вам оценщик, будет отличаться от той, на которую вы рассчитывали. Этому может быть две основные причины:

- специфика ваших активов, объемы и условия проведения оценочных работ, в связи с чем возникает необходимость скорректировать стоимость проведения оценки;
- заведомо заниженные расценки, указанные в рекламе, с целью привлечения клиентов.

Со вторым вариантом все предельно ясно, поэтому рассмотрим первый вариант и расскажем подробнее о том, как формируется стоимость оценочных работ.



Как правило, каждая оценочная компания использует некую систему ценообразования на свои услуги. Наиболее часто встречается следующая.

Базовым элементом системы ценообразования является стоимость оценки удельной единицы (квадратного метра, штуки и т.д.) оцениваемого имущества. Эта стоимость мо-

жет быть фиксированной, так, например, в большинстве случаев устанавливается фиксированная стоимость на объекты недвижимости, единицы машин, оборудования и транспортных средств. При этом итоговая стоимость выполнения оценочных работ будет формироваться исходя из количества единиц оцениваемого имущества, величины расходов по выезду оценщиков на объект оценки, с поправкой на коэффициент срочности, плюс НДС.

При оценке более сложных объектов — интеллектуальной собственности, предприятия (бизнеса) или ценных бумаг, для определения стоимости работ довольно часто используется почасовая тарифная ставка эксперта-оценщика.

Выявленная нами на основе простого статистического исследования закономерность показывает, что сумма договора оценки бизнеса составляет в среднем около 1% валюты баланса для малого бизнеса, 0,1% валюты баланса для среднего бизнеса и 0,01% валюты баланса для крупных компаний.

Кстати, если вам требуется оценить большое количество однотипных объектов, смело требуйте у оценочной компании предоставить



Объективность оценки подразумевает независимость оценщика, а это означает, что размер оплаты за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.



вам скидку вплоть до 50%. Оценка полной восстановительной стоимости с целью переоценки или повторная оценка обойдется существенно дешевле. Наконец, статус постоянного клиента оценочной компании подарит вам еще несколько сэкономленных процентов.

Внимание: недобросовестный оценщик!

К сожалению, помимо высококвалифицированных профессионалов среди оценщиков встречаются и недобросовестные специалисты. Чтобы помочь вам не ошибиться с выбором, мы включили в пособие данный раздел.

В добросовестности оценщика должны вас заставить усомниться следующие моменты.

<p>Оценщик гарантирует результат до предварительного ознакомления с оцениваемым имуществом.</p>	<p>Такой подход обнаруживает недобросовестного оценщика.</p>
<p>Оценщик не уточняет, для каких целей проводится оценка имущества.</p>	<p>Это говорит о непрофессионализме оценщика, которому все равно, сможете ли вы впоследствии воспользоваться отчетом.</p>

<p>Оценщик собирается провести оценку объекта только на основании предоставленных вами документов, без выезда на объект.</p>	<p>Если целью оценки не является переоценка, то это говорит о непрофессионализме либо недобросовестности оценщика.</p>
<p>Оценщик не требует от вас предоставления необходимых для данного вида оценки документов.</p>	<p>Оценка будет проведена с использованием единственного доступного в этом случае метода – метода «Трех П» (см. «Основные подходы и методы оценки»).</p>
<p>Оценщик интересуется, какая стоимость объекта оценки вас устроит, и обещает показать эту цифру в своем отчете.</p>	<p>Перед вами пример классического халтурщика. Если вы соглашаетесь на такое предложение, имейте в виду, что ваш отчет будет недостоверным и легко оспоримым в суде.</p>
<p>Оценщик называет слишком низкую по сравнению со сложившейся на рынке цену либо соглашается значительно снизить цену в процессе переговоров.</p>	<p>Вероятно вы – его последняя надежда...</p>
<p>Оценщик предлагает сделать большую работу в очень короткий срок.</p>	<p>В лучшем случае рассчитывает впоследствии продлить срок договора. В худшем – будет халтурить.</p>
<p>Оценщик предлагает сам либо легко соглашается по вашей просьбе показать вам в качестве примера отчет другого заказчика.</p>	<p>Оценщик не привык соблюдать конфиденциальность. Будьте готовы к тому, что ваш отчет также может попасть в руки лиц, для которых он не предназначен.</p>

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в простой письменной форме и является юридическим основанием для проведения работ по оценке. Нотариальное заверение договора не требуется.

ЗАКЛЮЧАЕМ ДОГОВОР

Будем считать, что оценщику удалось убедить вас в своей респектабельности, что вас в целом устраивают условия, которые он предложил, и сейчас перед вами лежит договор об оказании услуг по оценке имущества, который предусмотрительный оценщик оставил вам для ознакомления.



Давайте внимательно изучим содержание договора.

Договор должен содержать следующие обязательные условия, перечень которых определен Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Обязательные условия договора

Основания заключения договора. В случае обязательной оценки основанием заключения договора указывается статья 8 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, а также в случае необходимости соответствующая статья закона субъекта Российской Федерации.

Вид объекта оценки. Например: «объект недвижимости, состоящий из...», «пакет из 10% акций ОАО (название)» и т. д.

Вид определяемой стоимости. Например, «рыночная стоимость», «стоимость воспроизводства», «ликвидационная стоимость».

Точное указание на объект оценки, а также его описание.

Сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности, с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, выдавшего лицензию, и срока, на который лицензия выдана.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика. Указываются наименование страховщика и объект страхования.

Денежное вознаграждение за проведение оценки.

Обязательные и дополнительные условия договора об оценке позволяют вам получить документ, гарантирующий соблюдение ваших прав.



Дополнительные условия договора

Хотя этого прямо не требует законодательство, рекомендуем вам также включить в договор следующие условия.

- Цель проведения оценки.
- Указание даты, на которую проводится оценка имущества.
- Валюта, в которой будет представлена итоговая величина стоимости объекта (в случае, если требуется представление результатов в иной, чем рубли, валюте).
- Срок и порядок окончательного представления заверенного отчета.
- Количество первых экземпляров отчета (на случай, если вам понадобится более одного экземпляра).
- Основания для пролонгации сроков исполнения работ по договору.
- Порядок вынесения обоснованных претензий заказчика к отчету (и порядок проведения в этом случае экспертизы отчета).
- Возможность и условия участия оценщика в судебных разбирательствах при



возникновении спора о достоверности отчета.

- Обязанность оценщика соблюдать конфиденциальность.

ПРИНИМАЕМ РАБОТУ

Какие требования должны предъявляться к отчету?



Этапы проведения оценки мы намеренно пропустили, поскольку уже рассматривали их во второй главе. Разумеется, в процессе работы оценщик с вами активно взаимодействовал, требовал представить дополнительную информацию, сообщал о получаемых результатах, просил продлить сроки оценки или увеличить вознаграждение. Наконец, оценщик приехал к вам в офис с готовым отчетом.



**Несоответствие
итогового
значения
стоимости
в отчете
об оценке
представлениям
о ней заказчика
не является
основанием
для отказа
принять отчет!**

Отчет об оценке — документ, отражающий результат выполненной оценки, оформленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Отчет об оценке составляется оценщиком в письменной форме в том количестве экземпляров, которое указано в договоре, но не менее двух. Один экземпляр отчета в соответствии с требованиями российского законодательства будет храниться у оценщика в течение как минимум трех лет.

При передаче отчета об оценке вам на руки потребуется подписать акт приема-передачи.

Не торопитесь его подписывать. Сначала внимательно ознакомьтесь с отчетом. Вам необходимо убедиться, во-первых, соответствует ли отчет требованиям российского законодательства, во-вторых, отвечает ли отчет условиям договора и в достаточной ли степени в нем присутствует необходимая вам информация.

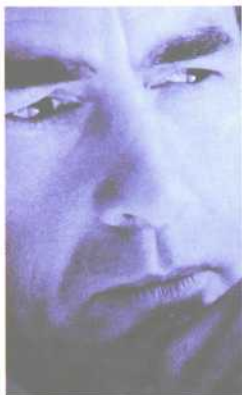
Не стоит пытаться, в первый раз получив отчет на руки, самостоятельно искать в нем необходимые сведения, попросите продемонстрировать их наличие самого оценщика.

**Содержание
отчета: что
требует закон?**

Ниже приведен перечень обязательных сведений, который в соответствии с действующим законодательством должен содержать отчет.

- Дата проведения оценки объекта оценки. Это дата, на которую было оценено имущество.
- Цели и задачи проведения оценки.
- Дата составления отчета. Это время подписания оценщиком отчета об оценке.
- Порядковый номер отчета у исполнителя. У каждого оценщика своя классификация номеров.
- Основание проведения оценки — это может быть ваш договор, а в случае обязательной оценки также соответствующий нормативно-правовой акт либо соответствующее определение суда или налогового органа.
- Юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества.





- Реквизиты юридического лица – собственника оцениваемого имущества, точное описание объекта оценки и его балансовая стоимость, а в случае оценки основных средств и нематериальных активов – балансовая, первоначальная и остаточная стоимость.
- Перечень использованных стандартов оценки. Оценщик может использовать в своей работе при необходимости различные стандарты: международные (МСО), европейские, американские, стандарты Российского общества оценщиков и т. д., однако обязательно использование российских стандартов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.07.01г. №519 «Об утверждении стандартов оценки». Факт использования каждого стандарта должен быть зафиксирован в отчете.
- Перечень использованных данных с указанием источников их получения.
- Принятые при проведении оценки допущения.
- Последовательность определения стоимости объекта.



- Итоговое заключение о стоимости объекта оценки в рублях, если иное не предусмотрено договором, в виде одной цифры.
- Пределы и ограничения использования полученной стоимости.
- Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Часть документов была ранее представлена вами, часть самостоятельно найдена или подобрана оценщиком.
- Собственноручная подпись и печать оценщика.



Не удивляйтесь, если найдете в отчете еще что-нибудь интересное. Оценщик имеет право указывать в отчете иные сведения, являющиеся, по его мнению, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки.

Конечно же, не стоит объяснять, почему отчет об оценке среднего бизнеса будет объемнее, чем об оценке, скажем, небольшого складского помещения на окраине города.

Объем, информативность, достоверность

**Информативность
отчета
в некоторой
критической
точке
перестает
зависеть от его
толщины.**

Как показывает практика, достоверность к толщине вообще имеет весьма косвенное отношение. Минимум информации, которой должен содержать отчет, — это все то, что перечислено в предыдущем пункте.

Однако оценщик имеет полное право приводить в отчете любые сведения, которые, по его мнению, необходимы для «полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки». Увесистый отчет, по мнению многих оценщиков, выглядит в глазах заказчика более представительно.

Поэтому если вам сделают двухсотстраничный отчет о рыночной стоимости упомянутого складского помещения, будьте готовы к тому, что необходимая и полезная для вас информация в таком отчете будет составлять не более 10%. Остальные 90% будут аккуратно заполнены различными описаниями и витиеватыми аналитическими изысканиями, подчас имеющими весьма косвенное отношение к предмету оценки. Особого вреда в этом нет, хотя и пользы от «воды» тоже никакой.

Теперь немного о достоверности отчета. В законе прямо прописано, что отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.



Договорились...

Заказчик долго и нудно объясняет, какую дополнительную информацию он хотел бы увидеть в отчете. Оценщик терпеливо делает пометки. Наконец вышедший из себя оценщик захлопывает блокнот: — Вы скажите коротко и ясно, что вам нужно, а отчет я запутаю сам!



Разумеется, отчет не должен вводить в заблуждение не только вас — заказчика, но и других пользователей, которым вы обязаны или собираетесь по собственному желанию представлять отчет, например, покупателю вашего объекта или служащим банка, или налоговым органам.

Если отчет содержит все требуемые сведения, то итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для совершения сделки. Однако в случае спора о достоверности определенной величины стоимости или если имеется другой отчет об оценке того же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению в суде.



👉 ЧТО НАДО ЗАПОМНИТЬ

К выбору оценщика необходимо подходить со всей ответственностью.

Вам нужен оценщик, у которого в порядке все документы, есть опыт работы и солидные клиенты и который высоко оценивает свою квалификацию.

Желательно, чтобы в дополнение ко всему перечисленному оценщик являлся членом общественной оценочной организации.

В процессе переговоров, увлекшись обсуждением стоимости услуг оценщика, все-таки не забудьте определиться с остальными условиями и еще раз уточнить цель оценки и состав оцениваемого имущества.

К обязательным условиям, включенным в договор в соответствии с требованиями закона об оценочной деятельности, желательно добавить несколько дополнительных условий на случай возникновения спорных ситуаций.

От полноты и достоверности информации, существенную часть которой оценщик получит именно от вас, будет во многом зависеть объективность результатов оценки.

Прежде чем принять работу, вместе с оценщиком еще раз проверьте отчет.

Достоверность отчета может быть оспорена только по решению суда.

П Р И Л О Ж Е Н И Е 1

ПРОВЕРЬТЕ СЕБЯ

- 1. Объектом оценки может являться**

 - а) недвижимое имущество
 - б) движимое имущество
 - в) нематериальные активы
 - г) бизнес
 - д) а, б
 - е) а, б, г
 - ж) а, б, в, г
- 2. При расчете рыночной стоимости объекта оценки подразумевается, что**

 - а) объект отчуждается на открытом рынке в условиях нормальной конкуренции
 - б) стороны сделки действуют разумно и располагают всей необходимой информацией
 - в) срок экспозиции объекта на рынке существенно ограничен
 - г) на процесс принятия решений не оказывают влияния никакие чрезвычайные обстоятельства
 - д) объект отчуждается по бартерной схеме в обмен на другой объект
 - е) а, б, г
 - ж) а, б, в, г, д
- 3. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию:**

 - а) на конкретную календарную дату оценки
 - б) на срок, не превышающий шесть месяцев со дня сдачи отчета
- 4. Обязательная оценка проводится в случае:**

 - а) только при вовлечении в сделку объектов, принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям
 - б) только при возникновении спора о стоимости объекта оценки
 - в) во всех перечисленных случаях, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством
- 5. Стоимость услуг оценщика зависит от:**

 - а) стоимости оцениваемого имущества
 - б) объема, условий и уровня сложности оценочных работ
 - в) возможны оба варианта

- 6. Метод сравнительного анализа продаж больше подходит для уникальных объектов**
- а) да
б) нет
- 7. При оценке основных фондов с целью переоценки их стоимость может**
- а) уменьшиться
б) увеличиться
в) возможны оба варианта
г) переоценка никак не влияет на стоимость основных фондов
- 8. Оценщик имеет право не использовать какие-либо подходы к оценке, если**
- а) этого не позволяет его профессиональная квалификация
б) применение этих подходов невозможно из-за особенностей оцениваемого объекта или отсутствия необходимой информации, при условии указания на эти обстоятельства в отчете об оценке
в) оценщик обязан всегда использовать все имеющиеся подходы к оценке
- 9. При сборе информации для оценки оценщик может использовать данные только из официальных источников**
- а) да
б) нет
- 10. Оценщик имеет право заниматься оценочной деятельностью, если он имеет**
- а) лицензию на проведение работ по оценке
б) диплом о профессиональном образовании (профессиональной переподготовке) в области оценки
в) страховой полис
г) рекомендации органов власти
д) свидетельство о членстве в общественной оценочной организации
е) а, б, в
ж) а, б, в, г, д
- 11. Повреждение в результате ДТП двери автомашины относится к**
- а) физическому износу
б) функциональному износу
в) внешнему износу
- 12. Отчет об оценке должен содержать**
- а) только те сведения, которые оценщик сочтет нужным в него включить
б) обязательные сведения, установлен-

- ные законом об оценочной деятельности, и иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полного отражения в отчете примененных методов оценки стоимости объекта
- в) только обязательные сведения, установленные законом об оценочной деятельности
- 13. Ликвидационная стоимость объекта оценки это**
- а) стоимость объекта оценки, равная стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта
б) стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов
- 14. Оценщик обязан предоставить заказчику информацию о требованиях законодательства в области оценочной деятельности**
- а) да
б) нет
- 15. При определении стоимости восстановления объекта используется информация о материалах и технологиях, идентичных применяемым в объекте оценки, по ценам, существующим на момент оценки**
- а) да
б) нет
- 16. Оценщик имеет право увеличить или уменьшить стоимость объекта оценки по требованию заказчика**
- а) да, если такая возможность предусматривается договором
б) нет, ни при каких условиях
- 17. Согласование результатов оценки производится путем расчета среднего арифметического всех полученных ранее стоимостей**
- а) да
б) нет
- 18. Добровольную оценку имущества целесообразно проводить**
- а) во всех случаях купли-продажи, аренды, залога и других операций с имуществом
б) в случаях купли-продажи, аренды, залога и других операций с имуществом, в случае, если выгода от проведения оценки превышает затраты на ее проведение

19. Дисконтирование денежных потоков – это приведение будущих денежных потоков, ожидаемых от объекта оценки, к его настоящей стоимости
- а) да
б) нет
20. Принцип полезности гласит, что максимальная стоимость объекта на открытом конкурентном рынке не может быть больше наименьшей цены, за которую может быть приобретен или создан другой объект, обладающий такой же полезностью
- а) да
б) нет
21. Могут ли быть оспорены результаты оценки?
- а) да, но только по решению суда
б) да, отчет об оценке может быть оспорен любым органом государственной власти
в) нет, ни при каких условиях
22. Для кредитной организации не принципиально, был ли отчет об оценке стоимости сделан независимым оценщиком или работником оцениваемой компании
- а) да
б) нет
23. Основанием для проведения добровольной оценки служит:
- а) договор
б) определение суда
в) решение налоговых или таможенных органов
г) все вышеперечисленное
д) ничего из вышеперечисленного
24. Отсутствие системы кондиционирования в современном офисном здании является
- а) физическим износом
б) функциональным износом
в) внешним износом
25. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости учитывается стоимость земельного участка
- а) да
б) нет
26. Какой подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость перспективного бизнеса?

- а) затратный
б) сравнительный
в) доходный
г) ни один не отражает

27. При определении рыночной стоимости необходимо провести

- а) исследование объекта оценки
б) исследование рынка
в) анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки
г) а, б
д) а, б, в

28. Результаты независимой оценки учитываются при налогообложении

- а) всегда, если отчет об оценке отвечает требованиям законодательства
б) только если удастся доказать достоверность оценки налоговым органам
в) только если оценщик имеет аккредитацию при Министерстве РФ по налогам и сборам
г) законодательство не предусматривает ни один из перечисленных вариантов

29. Инвестиционная стоимость объекта оценки отражает

- а) стоимость объекта оценки для конкретного инвестора

- б) стоимость объекта оценки для всех потенциальных инвесторов

30. Основными критериями при выборе оценочной фирмы являются:

- а) наличие в штате лицензированных оценщиков
б) опыт работы
в) наличие постоянных клиентов
г) гибкая, но справедливая ценовая политика
д) участие в общественных оценочных организациях
е) все вышеперечисленное

31. Строительство гаражей в непосредственной близости от детского спортивно-оздоровительного центра приведет к возникновению у центра

- а) физического износа
б) функционального износа
в) внешнего износа

32. При определении наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки учитывается

- а) юридические ограничения
б) экономическая целесообразность
в) решения местных органов власти

- г) а, б
- д) а, б, в

33. Рыночная стоимость — это стоимость субъективная

- а) да
- б) нет

ОТВЕТЫ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ж	е	а	в	б	б	в	б	б	е	а

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
б	б	а	а	б	б	б	а	б	а	б

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
а	б	а	в	д	а	а	е	в	д	б

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2

ПРИМЕР ДОГОВОРА НА ОКАЗАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

Договор № ____

на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

г. Москва

« ____ » января 200__ г.

ООО «Оценочная Компания «Дисбаланс», в дальнейшем именуемое «Оценщик», в лице Генерального директора Сидорова Сергея Степановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО «Огромные инвестиции», именуемое далее – «Заказчик», в лице Генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

§ 1. Предмет Договора

- 1.1. Заказчик поручает, а Оценщик по поручению Заказчика предоставляет комплекс услуг, связанный с оценкой рыночной стоимости здания, принадлежащего ЗАО «Огромные инвестиции» и расположенного по адресу: Москва, ул. Средняя Никитская, д. 5, стр. 1.
- 1.2. Целью оценки является отражение рыночной стоимости объекта оценки в годовой отчетности по Международным стандартам финансовой отчетности.
- 1.3. Дата проведения оценки – 01 января 2003 г.
- 1.4. Оценщик осуществляет свою деятельность на основании лицензии №000068, выданной 13 августа 2001 г. Министерством имущественных отношений сроком на 3 (три) года.
- 1.5. Гражданская ответственность Оценщика застрахована на сумму X (сумма прописью) на срок с 10 марта 2002 г. по 09 марта 2003 г. в ОАО «Железные гарантии», полис № 1234.
- 1.6. Оценщиком до сведения Заказчика доведена информация о том, что
 - деятельность Оценщика осуществляется в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г. и 14 ноября 2002 г.);

- лицензирование Оценщика было осуществлено в соответствии с постановлением Правительства РФ «О лицензировании оценочной деятельности» №285 от 11 апреля 2001 г.;
- в своей деятельности Оценщик руководствуется «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными постановлением Правительства РФ №519 от 06 июля 2001 г., а также, в части им не противоречащим, Международными стандартами оценки МСО1-МСО5 Международного комитета стандартов оценки (International Valuation Standards Committee – IVSC);
- являясь членом саморегулируемой организации оценщиков НП «Национальная Лига Субъектов Оценочной Деятельности» (НЛСОД), Оценщик следует Уставу данной организации;
- Оценщик выполняет требования «Кодекса профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации», утвержденного решением Советом руководителей общественных организаций оценщиков России 29 сентября 2002 г.

§ 2. Стоимость работ и порядок их оплаты

- 2.1. Стоимость работ по настоящему Договору составляет X (сумма прописью) рублей.

2.2. Командировочные расходы, связанные с выполнением Договора, включены в стоимость работ по Договору.

2.3. Заказчик осуществляет оплату работ Оценщика:

100% (сто процентов) от суммы, указанной в п.2.1., – в течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания Акта сдачи-приемки.

§ 3. Порядок и сроки осмотра объекта оценки и передачи документов

3.1. В течение 30 (тридцати) рабочих дней после подписания настоящего Договора Заказчик предоставляет возможность посещения экспертами Оценщика объекта оценки в ходе, которой им предоставляется возможность:

- осмотра и фотографирования объекта оценки;
- сбора бухгалтерской и иной информации, необходимой Оценщику для проведения оценки объекта оценки.

3.2. В течение не более 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления возможности посещения объекта оценки эксперты Оценщика посещают объект оценки, где осуществляют вышеуказанные работы.

3.3. После посещения объекта оценки Оценщик в течение 3 (трех) рабочих дней представляет Заказчику перечень документов, недополученных им в ходе посещения объекта оценки, необходимых ему для проведения оценки, заверенный

печатью и подписью Оценщика, именуемый далее «Перечень». Данный Перечень вручается Заказчику под роспись с указанием даты получения и фамилии ответственного лица. Вышеуказанные записи производятся на втором экземпляре Перечня, который остается у Оценщика.

3.4. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Перечня представляет Оценщику согласно Перечню документы, заверенные своей печатью и подписью ответственного лица либо нотариально.

3.5. По факту передачи Заказчиком Оценщику документов согласно Перечню составляется Акт о передаче документов, в котором приводится полный список представленных документов, а также в случае непредставления отдельных документов – причину их непредставления Заказчиком и согласие Оценщика выполнить оценку по имеющимся материалам.

§ 4. Порядок, сроки сдачи и приемки работ

4.1. Датой начала работ по составлению Отчета считается дата подписания Акта о передаче документов.

4.2. Оценщик выполняет работы по составлению Отчета в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты начала работ по составлению Отчета, после чего предоставляет Заказчику отчет об оценке объекта оценки в письменной форме, именуемый далее «Отчетом», что является надлежащим исполнением Оценщиком своих обязанностей, возложенных на него

настоящим Договором, о чем Заказчиком делается запись на титульном листе экземпляра Отчета Оценщика с указанием даты и ответственного лица.

- 4.3. По факту сдачи-приемки Отчета между Сторонами подписывается Акт сдачи-приемки работ, что является датой окончания работ.
- 4.4. В случае немотивированного отказа в подписании Акта сдачи-приемки работ со стороны Заказчика он считается подписанным Заказчиком по истечении 5 (пяти) календарных дней со дня получения Заказчиком экземпляров Акта сдачи-приемки работ и Отчета, если в течение этого срока Заказчик не предъявит Оценщику каких-либо претензий, связанных с качеством или объемом выполненной Оценщиком работы.

В случае мотивированного отказа Заказчика от подписания Акта сдачи-приемки работ Стороны составляют двусторонний акт с исчерпывающим перечнем необходимых доработок, в котором указывают сроки устранения выявленных недостатков.

§ 5. Права и обязанности, ответственность Сторон

- 5.1. Оценщик обязан своевременно провести работы по оценке, составить в письменной форме и передать Заказчику Отчет в количестве 2 (двух) экземпляров.
- 5.2. Заказчик обязан своевременно в соответствии с параграфом 2 настоящего Договора оплачивать услуги Оценщика.

- 5.3. Стороны несут имущественную ответственность за нарушение сроков оплаты и выполнения работ, указанных в параграфах 2, 3 и 4 настоящего Договора, а именно:
- 5.3.1. За каждый день просрочки сверх сроков, установленных п.2.3 для выполнения платежей, п.3.1 для предоставления возможности посещения объекта оценки, и п.3.4 для представления документов, Заказчик уплачивает Оценщику пеню в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы, подлежащей к уплате, но не более 50% (пятидесяти процентов) от общей суммы Договора.
- 5.3.2. За каждый день просрочки сверх сроков, установленных п.3.2 для посещения объекта оценки, п. 3.3 для представления Перечня и п.4.2 для выполнения работ, подлежащая уплате Заказчиком Оценщику сумма уменьшается на 0,1% (ноль целых одна десятая процента), но не более 50% (пятидесяти процентов) от общей суммы Договора.
- 5.4. При невозможности получить в полном объеме документы и информацию, необходимые для проведения оценки, в том числе от третьих лиц, Оценщик обязан отразить это в своем Отчете. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.
- 5.5. Заказчик имеет право отказаться от выполнения настоящего Договора по своей инициативе только в случаях, когда

Оценщик не приступил к исполнению настоящего Договора в указанные в нем сроки или его действия противоречат законодательству, регулирующему оценочную деятельность.

- 5.6. Оценщик несет обязательства сохранять конфиденциальность информации, представленной Заказчиком, а также результатов работы, и предоставлять их только правоохранительным, судебным и иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию в случаях, предусмотренных законодательством.

§ 6. Форс-мажорные обстоятельства

- 6.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, если на письменное уведомление одной из Сторон о расторжении (с указанием обстоятельств непреодолимой силы) другая Сторона не дала ответа в течение пяти дней с даты получения уведомления.
- 6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность, например, наводнения, землетрясения, ураган, военные действия, терроризм, а также отраслевая забастовка, акты и распоряжения органов государственной власти и управления и т. п.
- 6.3. Сторона, которая не может из-за наступления подобных обстоятельств непреодолимой силы выполнить свои

обязательства по настоящему Договору, приложит с учетом положений Договора все усилия к тому, чтобы как можно скорее скомпенсировать это неисполнение.

- 6.4. По прекращении действия указанных обстоятельств Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменном виде. При этом Сторона должна указать срок, в который она предполагает исполнить свои обязательства по настоящему договору.

Если Сторона не направит или не своевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

- 6.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.
- 6.6. Если обстоятельства, предусмотренные настоящим параграфом, продлятся свыше трех месяцев, Стороны должны договориться о судьбе настоящего Договора.

Если Стороны не придут к согласию, Сторона, которая затронута обстоятельствами непреодолимой силы, вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом другую Сторону.

§ 7. Особые условия

- 7.1. В случае возникновения споров между Сторонами по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Споры и разногласия, по которым Стороны не достигли договоренности, подлежат рассмотрению в установленном порядке в Московском арбитражном суде в соответствии с законодательством РФ.
- 7.2. В случае причинения в результате деятельности Оценщика по данному Договору ущерба Заказчику или третьим лицам Оценщик несет ответственность перед Заказчиком в пределах сумм, установленных Полисом страхования гражданской ответственности. Факт причинения ущерба должен быть документально подтвержден Заказчиком. Величина ущерба определяется по обоюдному согласию Сторон, о чем заключается письменное соглашение, а в случае невозможности заключения такого соглашения – в судебном порядке в Московском арбитражном суде.
- 7.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен до полного выполнения Сторонами принятых обязательств только по взаимному согласию Сторон кроме случая возникновения форс-мажорных обстоятельств. Все изменения или дополнения оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.
- 7.4. Настоящий Договор действует с момента его подписания Сторонами до выполнения ими всех обязательств по настоящему Договору.

Настоящий Договор составлен на 5 (пяти) листах в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Оценщика, а другой – у Заказчика.

§ 8. Реквизиты сторон

Заказчик:	Оценщик:
ЗАО «Огромные инвестиции»	ООО «Оценочная Компания «Дисбаланс»
Юридический адрес	Юридический адрес
ИНН	ИНН
р/с	р/с
к/с	к/с
БИК	БИК
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ Иванов И.И.	_____ Сидоров С.С.

База оценки — вид стоимости объекта оценки, который устанавливается в процессе оценки в соответствии с целью и типом объекта оценки.

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую производится оценка объекта оценки.

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстанов-

ления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Инвестиционная стоимость объекта оценки — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Интеллектуальная собственность как объект оценки — исключительное право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.).

Ликвидационная стоимость объекта оценки — стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Ноу-хау — техническая, организационная или коммерческая информация, имеющая действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам; к ней нет свободного доступа на законном основании; обладатель информации принимает надлежащие меры к охране ее конфиденциальности.

Оценка — это процесс установления экспертом-оценщиком стоимости объекта оценки для специфических целей, результатом которого является научно обоснованное мнение о стоимости оцениваемого объекта на дату оценки в денежном выражении.

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден

на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величину цены сделки не оказывают влияния никакие чрезвычайные обстоятельства.

Согласование результатов оценки — определение окончательной стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, при котором каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля.

Специальная стоимость объекта оценки — это стоимость, для определения которой в договоре на проведение оценки или в нормативном правовом акте, устанавливающем необходимость проведения оценки, оговариваются условия, не включенные в понятия всех вышеперечисленных видов стоимостей.

Ставка дисконтирования — минимально допустимая отдача на вложенный капитал, при которой инвестор

предпочтет участие в проекте альтернативному вложению средств в другой проект с сопоставимой степенью риска.

Стоимость воспроизводства объекта оценки — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в существующих на дату оценки рыночных ценах, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения — стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании — стоимость

объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком — стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат.

Утилизационная стоимость объекта оценки — это стоимость объекта оценки, равная стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта.

Физический износ — это потеря стоимости, связанная с частичной или полной потерей объектом свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия внешней среды.

Функциональный износ — потеря стоимости из-за технического и технологического несоответствия объекта современным условиям и стандартам, появления на рынке более совершенных аналогов.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА



Адрианов Ю.В. **Введение в оценку транспортных средств**. — М.: Дело, 1998. — 256 с. (Серия «Оценочная деятельность»)



Бейли Р., Майере С. **Принципы корпоративных финансов**. — Пер. с англ. — М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1997. — 1120 с.



Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Смоляк С.А. **Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практика**. — М.: Дело, 2002. — 832 с.



Грибовский С.В. **Оценка доходной недвижимости**. — СПб: Питер, 2001. — 336 с. (Серия «Учебники для вузов»)



Григорьев В.В., Островкин И.М. **Оценка предприятий. Имущественный подход**. — М.: Дело, 1998. — 224 с.










Грязнова А.Г., Федотова М.А. **Оценка бизнеса**. — М.: Финансы и статистика, 2001. — 508 с.



Десмонд М. Гленн, Келли Э. Ричард. **Руководство по оценке бизнеса** — Пер. с англ. — М.: «Российское общество оценщиков», 1996.



Коупленд Т., Коллер Т., Мюррин Д. **Стоимость компаний: оценка и управление** — М.: Олимп-Бизнес, 2000. — 565 с.

-  **Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов:** (Вторая редакция) / М-во экон. РФ, М-во фин. РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил. политике; рук. авт. кол.: Коссов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г. – М.: ОАО «НПО»; Изд-во «Экономика», 2000. – 421 с.
-  **Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие.** – Общ. ред. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. – М.: Дело, 1998. – 384 с. (Серия «Оценочная деятельность»)
-  **Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.** / Авторский коллектив: Дронова Н.Д., Еленева Ю.Я. и др. – М.: Дело, 1998. – 240 с. (Серия «Оценочная деятельность»)
-  Тарасевич Е.И. **Анализ инвестиций в недвижимость.** – СПб., 2000. (Серия «Энциклопедия оценки РОО»)
-  Тарасевич Е.И. **Оценка недвижимости.** – СПб.: ГТУ, 1997.
-  Устинова Л.Н. **Оценка интеллектуальной собственности при рыночной экономике.** – М.: Роспатент, 2001. – 124 с.
-  Федотова М.А. **Сколько стоит бизнес? Методы оценки.** – М.: Перспектива, 1996.

Уважаемый читатель!

Книги серии «Успешный бизнес. Мастер-класс» предназначены для вашего самообразования. Их компактный формат и лаконичность изложения основных понятий, приемов и стратегий современного бизнеса позволят в кратчайшие сроки освоить инструментарий успеха в любой сфере деятельности. В идеале управленец – это профессионал высшей пробы. Он в совершенстве владеет всеми видами интеллектуального оружия, устойчив в любых ситуациях, готов к риску, ценит дружбу, надежен, верен слову, настойчив в достижении поставленных целей, нетривиален в решениях.

Надеемся, что знакомство с книгами серии «Успешный бизнес. Мастер-класс» вооружит вас знаниями и технологиями, которые окажутся полезны в каждодневной работе. Прочитав их, вы сможете продолжить самосовершенствование в программах МВА «Стратегический менеджмент» и «Рейнжиниринг бизнеса» в Высшей школе бизнеса Института экономических стратегий и Экономико-аналитического института МИФИ, а также на специализированных под заказчика краткосрочных авторских программах.

Если вы руководите фирмой, то не понаслышке знаете о трудностях внедрения, о потребности ваших менеджеров в знаниях и навыках. Высшая школа бизнеса ИНЭС предлагает услуги по корпоративному обучению и консультированию:

- Современные инструменты менеджмента и экономики
- Совместное решение отдельных задач управления
- Рейнжиниринг бизнеса

www.inesnet.org, E-mail: es@inesnet.org, тел. 234-46-97,
E-mail: Khariton@mephi.ru, тел. 323-90-06

УДК 338
ББК 65.42-86
К 593

Исключительное право публикации книги «Оценка и бизнес» принадлежит издательству «ОЛМА-ПРЕСС Инвест». Выпуск произведения без разрешения издательства считается противоправным и преследуется по закону.

Козодаев М., Пылов М.

К 593 Оценка и бизнес. — М.: ОЛМА-ПРЕСС Инвест: Институт экономических стратегий, 2003. — 128 с. (Успешный бизнес. Мастер-класс). ISBN 5-94848-053-4

В книге систематизированы теоретические знания об оценочной работе и практический опыт подобной деятельности. В популярной и доступной форме показаны суть оценки, ее объекты, цели, принципы, подходы и методы, способы разрешения спорных ситуаций. Издание рассчитано как на начинающих бизнесменов, так и на руководителей, желающих повысить свой профессиональный уровень, и предназначено всем тем, кто по разным причинам нуждается в услугах и помощи оценщиков.

УДК 338
ББК 65.42-86

* * * * *

Успешный бизнес: Мастер-класс

Михаил Александрович Козодаев, Михаил Васильевич Пылов

ОЦЕНКА И БИЗНЕС

Зав. редакцией Д. Р. Кондахсазова. Редактор Л. М. Кузьмина.
Дизайн и верстка Т. В. Загорская.

Подписано в печать 20.01.2003. Формат 70x108/32. Бумага мелованная. Гарнитура «Ньютон». Печать офсетная. Усл. печ. л. 5.6. Тираж 5000 экз. Изд. № 02-5457. Заказ № 4283. Издательство «ОЛМА-ПРЕСС Инвест». 129075 Москва, Звездный бульвар, 23А, стр. 10. Полиграфическая фирма «КРАСНЫЙ ПРОЛЕТАРИЙ». 127473 Москва, ул. Краснопролетарская, 16.

ISBN 5-94848-053-4

© Издательство «ОЛМА-ПРЕСС Инвест», 2003

150.00

УСПЕШНЫЙ



БИЗНЕС

Читайте в серии «Успешный бизнес. Мастер-класс»
также

<i>А. Кондратьев</i>	•	<i>Маркетинг: концепции и решения</i>
<i>А. Мицкевич</i>	•	<i>Финансовая математика</i>
<i>В. Вертоградов</i>	•	<i>Управление продажами</i>
<i>А. Мицкевич</i>	•	<i>Управление затратами и прибылью</i>
<i>А. Мицкевич</i>	•	<i>Управление нестрахуемыми коммерческими рисками</i>
<i>М. Гельвановский</i>	•	<i>Конкурентоспособность: законы выживания</i>
<i>А. Павлов, Я. Званитайс</i>	•	<i>Методы оптимизации управленческих решений</i>
<i>А. Кушнер, А. Мицкевич</i>	•	<i>Основы страхового дела</i>
<i>Е. Данилова, Т. Иванова</i>	•	<i>Система управления персоналом: технология внедрения</i>
<i>А. Кушнер, А. Мицкевич</i>	•	<i>Личное страхование</i>



ИЗДАТЕЛЬСТВО
**ОЛМА
ПРЕСС**

ISBN 5-94848-053-4



9 785948 480534

М А С Т Е Р - К Л А С С