

**Магистратура по экспертизе  
отчетов об оценке – новый формат  
образования, новые возможности  
для оценщиков и экспертов**

*Калинкина Кира Евгеньевна*

*член Правления НП «СРО «АРМО»*

*вице-президент НП «СРОО «Экспертный совет»*

*директор магистерской программы РЭУ им. Г.В. Плеханова*

# Кто эксперты?



- члены экспертных советов СРОО
- сотрудники банков и их филиалов
- сотрудники Росимущества и его ТУ
- сотрудники КУГИ и КУМИ
- сотрудники корпоративных заказчиков (РЖД, Газпром, Лукойл,...)

**ПРАВИЛА**

ПОНЯТНЫЕ ДЛЯ

ОЦЕНЩИКОВ,

ЭКСПЕРТОВ

И ЗАКАЗЧИКОВ

**ОТСУТСТВУЮТ!**



# Эксперт 1



# Эксперт 2





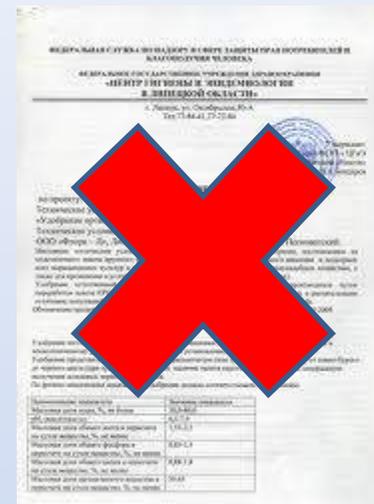
## Эксперт 1



**Формальные  
нарушения**



## Эксперт 2



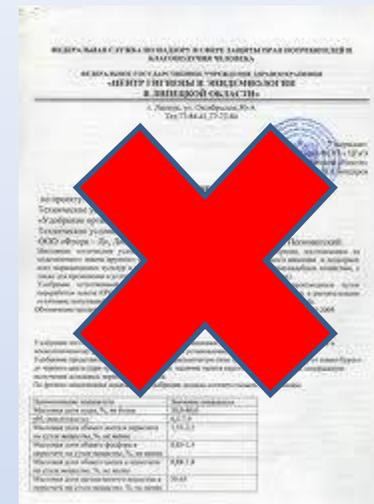
**Нарушения,  
существенно  
влияющие на  
стоимость**



Эксперт 1



Эксперт 2



**Замечания  
противоречат друг другу**

# АНАЛОГИЯ

**БУХГАЛТЕРСКИЕ  
УСЛУГИ**



**АУДИТОРСКИЕ  
УСЛУГИ**

**ОЦЕНОЧНЫЕ  
УСЛУГИ**



**ЭКСПЕРТНЫЕ  
УСЛУГИ В ОД**

**ИСПОЛНЕНИЕ**

**КОНТРОЛЬ,  
ПОВЫШЕНИЕ  
КАЧЕСТВА,  
ЗАЩИТА**

# ЧИСЛЕННОСТЬ на 2014 год

|                                   |              |                      |
|-----------------------------------|--------------|----------------------|
| <b>БУХГАЛТЕРСКИЕ<br/>УСЛУГИ</b>   | 3 млн. чел.  | ≈ 1 %                |
| <b>АУДИТОРСКИЕ<br/>УСЛУГИ</b>     | 23 тыс. чел. |                      |
| <b>ОЦЕНОЧНЫЕ<br/>УСЛУГИ</b>       | 19 тыс. чел. | ≈ 30 %               |
| <b>ЭКСПЕРТНЫЕ<br/>УСЛУГИ В ОД</b> | 5 тыс. чел.  | (700 чел.<br>≈ 14 %) |

# ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЦЕССУ, СОДЕРЖАНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Б/У</b>          | <p>ФЗ о бухгалтерском учете, профильные указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, положения, приказы, ПБУ, Планы счетов бухгалтерского учета, инструкции и письма Министерства финансов РФ и другие нормативные документы.</p> <p><b>≈4500 документов из базы Консультант +</b></p>  |
| <b>А/У</b>          | <p>ФЗ об аудиторской деятельности, Стандарты аудита, иные профильные федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ и положения, приказы, Планы счетов бухгалтерского учета, инструкции и письма Министерства финансов РФ и другие нормативные документы.</p> <p><b>≈1800 документов из базы Консультант +</b></p> |
| <b>О/У</b>          | <p>ФЗ об оценочной деятельности, иные профильные федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ и положения, приказы, ФСО, инструкции и письма МЭР РФ и другие нормативные документы.</p> <p><b>≈4900 документов из базы Консультант +</b></p>   |
| <b>Э/У в<br/>ОД</b> | <p>ФСО № 5, профильные федеральные законы, где указано лишь на необходимость проведения экспертизы отчетов об оценке, но без четкого требования к порядку и содержанию процесса экспертизы.</p> <p><b>≈50 документов из базы Консультант +</b></p>  |

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОПУСКУ СУБЪЕКТОВ НА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Б/У</b>      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Специальное образование (высшее образование / проф. переподготовка)</li> </ol>   |
| <b>А/У</b>      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высшее образование / проф. переподготовка</li> <li>2. Аттестат аудитора</li> <li>3. Член СРО</li> <li>4. Стаж в аудиторской организации не менее 2 лет</li> <li>5. Страхование профессиональной ответственности</li> </ol> |
| <b>О/У</b>      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Профессиональное образование (высшее образование / проф. переподготовка)</li> <li>2. Член СРОО</li> <li>3. Страхование профессиональной ответственности</li> </ol>   |
| <b>Э/У В ОД</b> | <p style="text-align: center;">Для СРОО:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Аттестат ЕКЭ</li> <li>2. Член экспертного совета СРОО</li> </ol>  |

# ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧИТЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

|          |   |
|----------|---|
| Б/у      | <b>539 ВУЗов</b> РФ обучают по специальности<br>«Бухгалтерский учет, анализ и аудит»              |
| А/у      |   |
| О/у      | <b>83 ВУЗа</b> РФ обучают на оценщика<br>(высшее образование и проф./переподготовка)              |
| Э/у в од | <b>1 ВУЗ</b> в РФ обучает по программе «Экспертиза<br>отчетов об оценке» - РЭУ им. Г.В. Плеханова |

**Магистерская программа  
«Экспертиза отчетов об оценке»  
Факультет дистанционного обучения  
РЭУ им. Г.В. Плеханова**





**Обучаются 4 группы**  
**23 региона РФ, оценщики из 7 СРОО**  
**1 группа 36 магистров**  
**опыт в оценке и экспертизе свыше 10 лет**

# Сводная информация

Учебных дисциплин, всего

22

Дисциплин  
профессионального цикла

18 (82 %)

Преподаватели практики

20 (90 %)

Срок обучения

2,5 года

# Форма занятий

## Дистанционное обучение - вебинары

Конференция



Участники (20)

| ФИО                            | Статус |
|--------------------------------|--------|
| Дудко Владимир Григорьевич     |        |
| Каминский Алексей Владимирович |        |
| Кудряшов Дмитрий Германович    |        |
| Каракулова Марина              |        |
| Смолин Павел Александрович     |        |
| Мендина Нина                   |        |
| Петруня Людмила                |        |

Чат

**Общий**

Надежда: Добрый вечер!

Дудко Владимир Григорьевич: Добрый вечер, уважаемые коллеги

Бояров Василий: Приветствую!

Киляев Тарас: добрый вечер

Каминский Алексей Владимирович: Николай Алексеевич, коллеги! Кира просила извинить - она сегодня не сможет принять участие в вебинаре.

Дудко Владимир Григорьевич: Не слышно

Петруня Людмила: СЛЫШНО

Нарышкина Татьяна: Добрый вечер!

Manieva Svetlana: Добрый вечер!

Везносова Александра: Если исключительный дизайн носителя электронного оценивается - например карт. Как просчитать доход, увеличивая выручку?

Петруня Людмила: Наверное, корректно использовать ставку дисконтирования, определенную методом средневзвешенной стоимости капитала (как для всего бизнеса), если доходы и расходы берен только для ОИС, может, все-таки, корректней метод кумулятивного построения для конкретного ОИС использовать?

Петруня Людмила: спасибо

Везносова Александра: Возникает вопрос, а если не показали заказчики, что есть еще применяемые патенты?

Везносова Александра: Спасибо.

Каракулова Марина: Николай Алексеевич, подскажите пожалуйста, а где найти обновленную информацию о сроках обновления именованного оценочного НМА... ну например, ствол травматического оружия?

Каминский Алексей Владимирович: Хорошо

ОИС доходный ppt

### Определение применимости методов

| Строчка | Критерии выбора метода расчета  | Оценка критерия «Да (1)/ Нет (0)» | Коэффициенты применимости |     |     |     | Показатель применимости |     |     |     |  |
|---------|---|-----------------------------------|---------------------------|-----|-----|-----|-------------------------|-----|-----|-----|--|
|         |   |                                   | PPM                       | ЕЕМ | RFR | NPV | PPM                     | ЕЕМ | RFR | NPV |  |
| 7       | Операционные затраты на производство продукта могут быть определены                           |                                   |                           | 1   |     | 1   |                         |     |     |     |  |
| 8       | Существует рынок сделок по лицензированию сопоставимых активов                                |                                   |                           |     | 1   |     |                         |     |     |     |  |
| 9       | Доступна информация по ставкам роялти (лицензирование аналогичных активов, отраслевые обзоры) |                                   |                           |     | 1   |     |                         |     |     |     |  |
| 10      | Оценка возможности применения методов   | --                                | 2                         | 4   | 4   | 4   |                         |     |     |     |  |

\* Строчки 7 и 8 являются взаимоисключающими - при положительном ответе, проставляем в одной из них, в другой должен быть отмечен вариант «Нет».

МИПК СПбГПУ 24

# Форма занятий

## Дистанционное обучение - вебинары



Тишаков Сергей Леонтьевич

Участники (18)

| ФИО                           | Статус |
|-------------------------------|--------|
| Админ (едро)                  |        |
| Байцаева Оксана Анатольевна   |        |
| Голошалева Татьяна Васильевна |        |
| Тишаков Сергей Леонтьевич     |        |
| Смолин Павел Александрович    |        |
| Артемова Светлана             |        |
| Жарков Максим Олегович        |        |

Чат

Общий  
Голошалева Татьяна Васильевна: Добрый вечер!  
Смолин Павел Александрович: добрый вечер  
Артемова Светлана: добрый вечер!  
Жарков Максим Олегович: Вечер добрый!  
Плесовских Алла Владимировна: доброго вечера  
Ашимова Валентина: Добрый вечер!  
Колобова Марина Васильевна: Добрый вечер!  
Тишаков Сергей Леонтьевич: Добрый вечер!  
Надежда: Добрый вечер!  
Мандина Нина: Добрый вечер!  
Петруни Людмила: Добрый вечер!  
Князев Тарас: добрый вечер  
Шмелев Юрий Евгеньевич: добрый вечер  
Другаченко Елена Ефимовна: добрый вечер



Оценка недвижимости, продвинутый уровень.  
Формула Элвуда, Критерии эффективности  
инвестиционных проектов. Сравнительный  
ПОДХОД.

Тишаков Сергей Леонтьевич  
Заместитель Генерального директора  
Grant Thornton Corporate Finance



# Форма занятий

## Дистанционное обучение - вебинары

Эконометрика (продвинутый уровень), лекция 3

Конференция

Лекция 3\_Регрессионный анализ и временные ряды (весна 2014).pdf

Повторение. Скорректированный коэффициент детерминации

Коэффициент детерминации:

$$R^2 = \frac{D(\hat{Y})}{D(Y)} = \frac{b^T X^T Y^T - n\bar{y}^2}{Y^T Y - n\bar{y}^2} \quad \text{или} \quad R^2 = 1 - \frac{D(e)}{D(Y)} = 1 - \frac{(Y - Xb)^T (Y - Xb)}{(Y - \bar{Y})^T (Y - \bar{Y})}$$

**Недостаток коэффициента детерминации** в том, что он увеличивается при добавлении новых объясняющих переменных, хотя это не обязательно означает улучшение качества регрессионной модели.

$$\hat{R}^2 = 1 - \frac{n-1}{n-p-1} (1 - R^2) = 1 - \frac{n-1}{n-p-1} \cdot \frac{D(e)}{D(Y)}$$

При введении в модель новых объясняющих переменных, не оказывающих существенного влияния на зависимую переменную, *скорректированный коэффициент детерминации* может уменьшаться.

Проверка значимости уравнения регрессии:

$$F = \frac{R^2(n-p-1)}{(1-R^2)p} > F_{\alpha; k_1; k_2}, \quad k_1 = p; \quad k_2 = n-p-1.$$

Ильина Юлия Сергеевна

Участники (18)

| ФИО                          | Статус |
|------------------------------|--------|
| Ильина Юлия Сергеевна        |        |
| Гладких Наталья Ивановна     |        |
| Плесовских Алла Владимировна |        |
| Александр                    |        |
| Мандина Нина                 |        |
| Кудряшов Дмитрий Германович  |        |
| Кудряшова Нина Викторовна    |        |

Чат

Общий

Надежда: Добрый вечер!

Ильина Юлия Сергеевна: Добрый вечер! Через 10 минут начинаю!

Гладких Наталья Ивановна: И добрый вечер!

Александр: Добрый вечер

Плесовских Алла Владимировна: доброго вечера

Кудряшов Дмитрий Германович: Добрый вечер.

Петруня Людмила: добрый вечер

Петруня Людмила: 4

Кудряшов Дмитрий Германович: Хорошо видно и слышно.

Горюнов Иван Александрович: Бом, добрый вечер!

Потоцкая Екатерина Евгеньевна: Добрый вечер.

Кудряшова Нина Викторовна: Скажите пожалуйста - какое соотношение факторов и данных считается нормальным - 1:3 или 1:5 или какое-то другое

Кудряшова Нина Викторовна: на ваш взгляд

Кудряшова Нина Викторовна: на что можно сослаться

Кудряшова Нина Викторовна: спасибо

Петруня Людмила: если рынок позволяет...

Волкова Ирина Геннадьевна: Добрый вечер!

4

# Форма занятий

## Дистанционное обучение - вебинары

Конференция

Безопасность\_030314\_вебинар.pptx

### ОБЫСК

- Подготовка:
  - Откуда знать: придут или нет?
  - И если придут, то когда?

Золотое правило пионера:  
- Будь Готов!  
- Добровольная выдача

Участники (51)

| ФИО                            | Статус  |
|--------------------------------|---------|
| Грабарник Владимир Ефимович    | Говорит |
| Гладких Наталья Ивановна       | Говорит |
| Ольга                          | Говорит |
| Челочка Лариса Александровна   | Говорит |
| Калининой Алексей Владимирович | Говорит |
| Калинина Кира                  | Говорит |
| Волкова Ирина Геннадьевна      | Говорит |

Чат

**Общий**

Калинина Кира: или - это ты?

Мухомнова Юлия: да, Кира

Калинина Кира: честнейший человек!

Тунаев Валерий: если уже пришли значит найдут

Ольга: Антон-Ольга

Гришаков Сергей Леонтьевич: даже то, что не было на момент их прихода???

Михаил: лучшая защита - абсолютно пустая квартира

Михаил: АБСОЛЮТНО

Тунаев Валерий: лучшая защита чужая квартира

Плесовских Алла Владимировна: ответ не знаю что могут найти - это значки я не знаю какие цели поставлены у людей и что они с собой заготовили))))

Калинина Кира: )))

Королев Сергей: пришел чужак

Горев Сергей: БЕЗ ВСЕГО, то есть и без нас самих)чтоб уж точно не нашли))

Калинина Кира: а как напавить следователей на чужую пустую квартиру?

Сидорова Светлана Фёдоровна: со звонком понятно, в с повесткой что делать?

Антон: Миша, в квартире любого мужчины можно найти следы женщины! А это уже что-то

Плесовских Алла Владимировна: пришли обыскали нашли, а бы там и не жилось и не жили и не поварилась никогда)))

Калинина Кира: а сейчас у Вас ничего нет?

Плесовских Алла Владимировна: ))) а еще черновики))))

Manieva Svetlana: все держать в памяти???

Ольга: А обыск на квартире как происходит? В смысле, как они попадают в квартиру? Я без предварительного звонка на звонок в дверь вообще не реагирую...

28/40

# Слушатели - преподаватели

**Кадастровая стоимость под объектами промышленности**

| Наименование субъекта | Среднекадастровый УПС, руб./кв.м             | Расчетная цена (2000-2020гг), руб./кв.м | Средняя кадастровая стоимость УПС с земельной площадью, руб./кв.м |
|-----------------------|--|---|---|
| Казань                | 9 098,29<br>диапазон<br>4 781,74 - 10 363,46 | 1 500 - 1 500                           | 2,5 - 6,0   |
| Набережные Челны      | 1 712,35<br>диапазон<br>1 061,74 - 1 800,00  | 300 - 300                               | 3,4 - 8,5   |

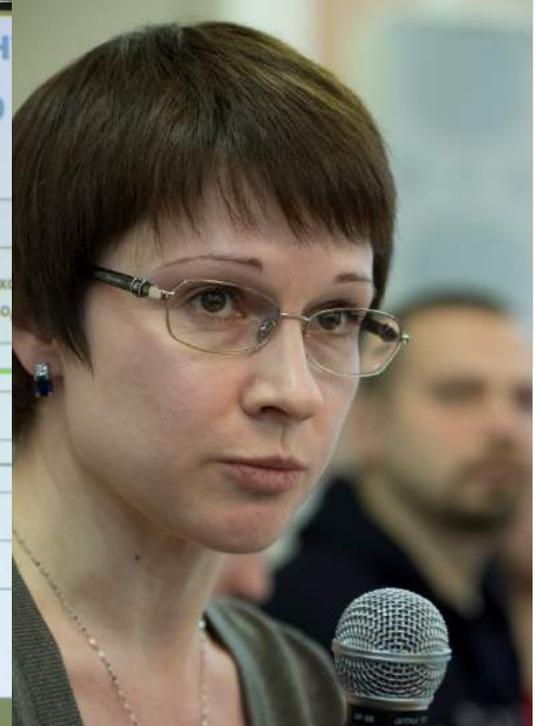
Источники информации:  
 - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;  
 - Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Экспертный совет  
 Саморегулируемая организация оценщиков  
 www.srossovet.ru

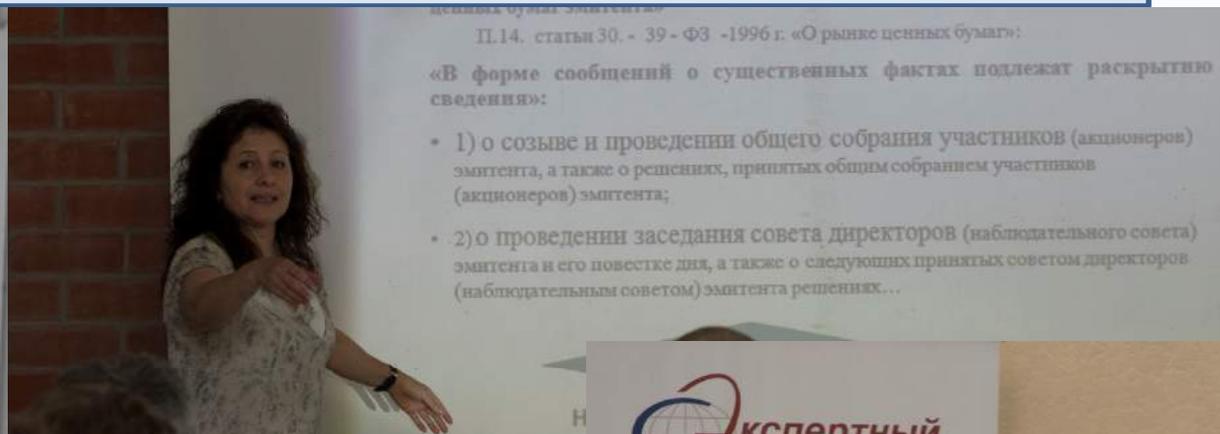


**Матрица горизонтального и вертикального учета**

| Ценообразующий параметр | Учет (способ учета) |                  |                      |                 |
|-------------------------|---------------------|------------------|----------------------|-----------------|
|                         | анализ НЭИ          | затратный подход | сравнительный подход | доходный подход |
| 1                       |                     |                  |                      |                 |
| 2                       |                     |                  |                      |                 |
| ...                     |                     |                  |                      |                 |
| n                       |                     |                  |                      |                 |



# Слушатели - преподаватели



# Специфика «построения» учебных дисциплин

**Акцент на  
оценку и  
экспертизу**



Каждая дисциплина общенаучного цикла учитывает профессиональные интересы оценщиков и экспертов

**Акцент на  
практику**



80 % учебного времени направлено на практическое применение получаемых знаний и умений

**Кадровый  
потенциал**



Преподаватели-практики с большим опытом работы

# Авторская методика обучения

Характеристика  
основных инструментов  
экспертизы

Анализ инструментов  
создания и уничтожения  
стоимости

Принципы составления  
замечаний экспертного  
заключения

Мастер-класс  
по экспертизе  
отчетов об оценке

Практика по экспертизе  
отчетов об оценке

Практика по  
оспариванию замечаний  
экспертного заключения

# Активные формы обучения



# Активные формы обучения



# Практические кейсы



# Дружеская атмосфера

## КОФЕ-БРЕЙКИ



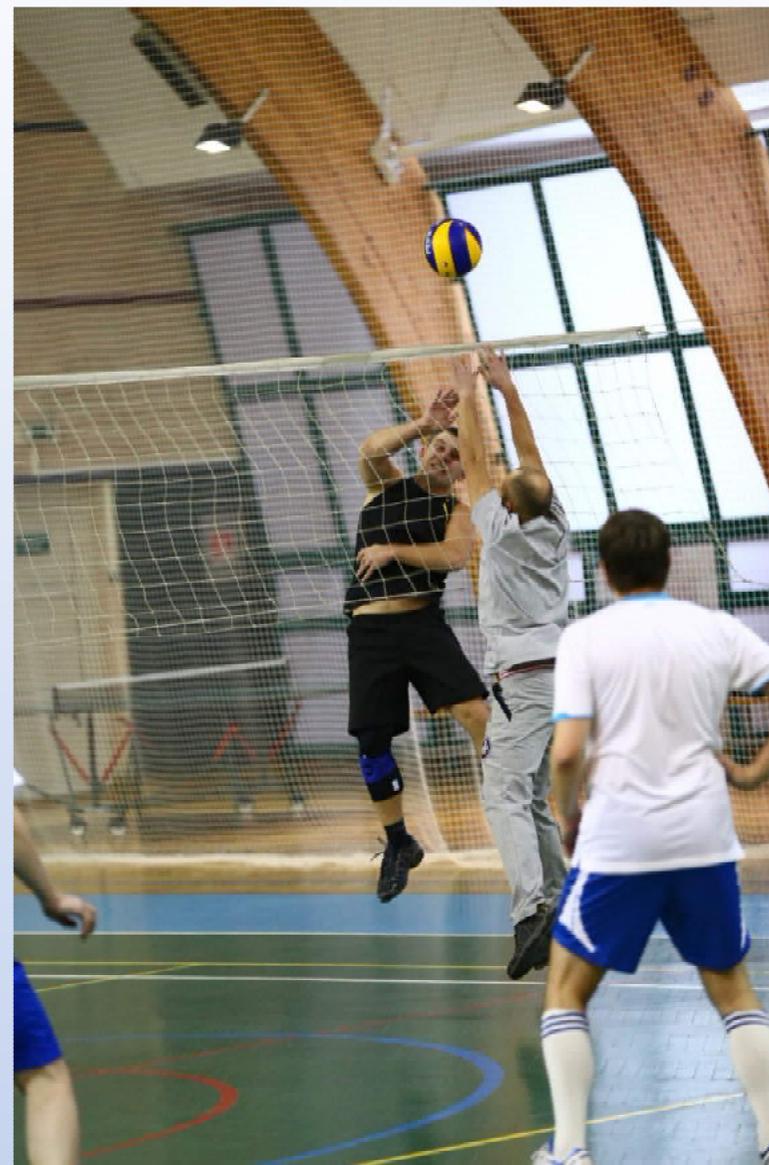
# Дружеская атмосфера

## ЛЕТНИЙ ОТДЫХ



# Дружеская атмосфера

СПОРТ



# Дружеская атмосфера

## ЗИМНИЙ ОТДЫХ



# Публичная защита



# Публичная защита

Конференция

Лапин М.В., pptx

### Примеры ошибок в отчетах об оценке ИА (2/2)

| Офисы/торговля/машина-места | год  | квартал | на середину квартала |       |
|-----------------------------|------|---------|----------------------|-------|
|                             | 2012 | 6,10%   | 1,49%                | 0,74% |
|                             | 2013 | 6,22%   | 1,52%                | 0,76% |
|                             | 2014 | 5,51%   | 1,35%                | 0,67% |
|                             | 2015 | 5,29%   | 1,30%                | 0,65% |
|                             | 2016 | 5,08%   | 1,25%                | 0,62% |
|                             | 2017 | 4,86%   | 1,19%                | 0,59% |
|                             | 2018 | 4,64%   | 1,14%                | 0,57% |
|                             | 2019 | 4,43%   | 1,09%                | 0,54% |
|                             | 2020 | 4,23%   | 1,04%                | 0,52% |
|                             | 2021 | 4,09%   | 1,01%                | 0,50% |

RU 13:55 31.10.2014

# Публичная защита



# Публичная защита



# Публичная защита



**МАГИСТЕРСКАЯ  
ПРОГРАММА**



**ЭКСПЕРТНОЕ  
СООБЩЕСТВО**

- **СТАНДАРТЫ ПРАКТИКИ**
- **КОДЕКС ЭТИКИ**

Благодарю за внимание!

*Калинкина Кира Евгеньевна*

*член Правления НП «СРО «АРМО»*

*вице-президент НП «СРОО «Экспертный совет»*

*директор магистерской программы РЭУ им. Г.В. Плеханова*