

**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**



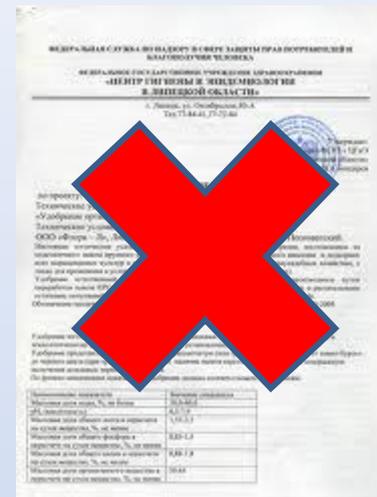
**Нарушения, существенно влияющие на стоимость**



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

# ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЦЕССУ, СОДЕРЖАНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Б/У**

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.

**≈4500 документов из базы Консультант +**

**А/У**

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.

**≈1800 документов из базы Консультант +**

**О/У**

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.

**≈4900 документов из базы Консультант +**

**Э/У в  
ОД**

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.

**≈50 документов из базы Консультант +**

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОПУСКУ СУБЪЕКТОВ НА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ

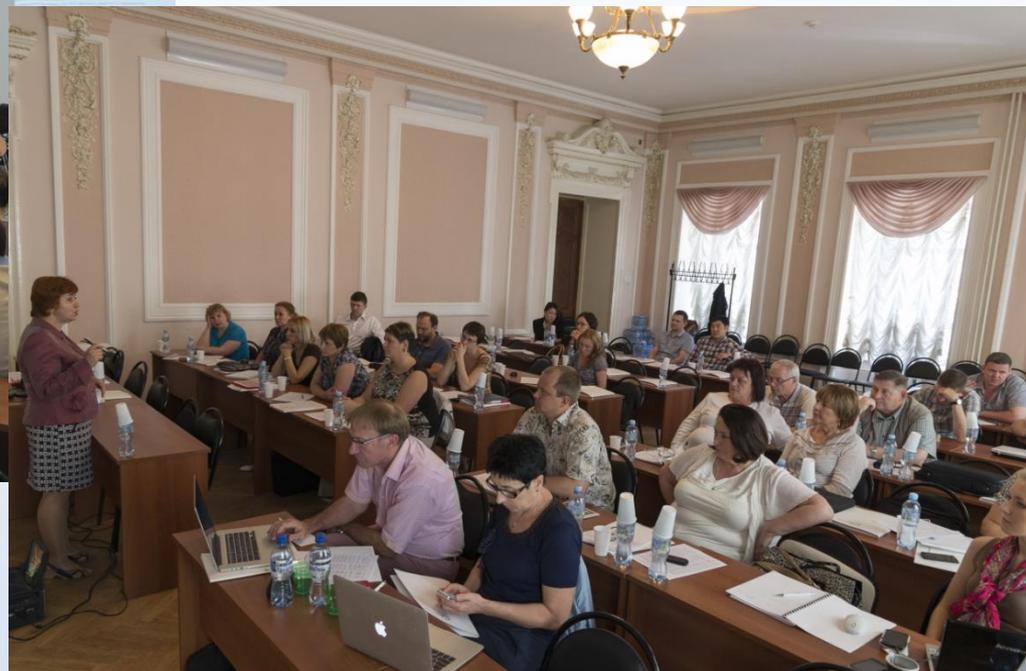
<b>Б/У</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Специальное образование (высшее образование / проф. переподготовка)</li></ol>
<b>А/У</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Высшее образование / проф. переподготовка</li><li>2. Аттестат аудитора</li><li>3. Член СРО</li><li>4. Стаж в аудиторской 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>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 «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»
А/у	
О/у	<b>83 ВУЗа</b> РФ обучают на оценщика (высшее образование и проф./переподготовка)
Э/у в ОД	<b>1 ВУЗ</b> в РФ обучает по программе «Экспертиза отчетов об оценке» - РЭУ им. Г.В. Плеханова

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





**Обучаются 3 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



Бухарин Николай Алексеевич

Участники (20)

ФИО	Статус
Дудко Владимир Григорьевич	
Каминский Алексей Владимирович	
Кудряшов Динитрий Германович	
Каракулова Марина	
Снолин Павел Александрович	
Мяндина Нина	
Петруня Людмила	

Чат

Общий чат  
Надежда: Добрый вечер!  
Дудко Владимир Григорьевич: Добрый вечер, уважаемые коллеги  
Бояров Василий: Приветствую!  
Князев 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!  
Mapiieva Svetlana: Добрый вечер!  
Безносова Александра: Если исключительный дизайн носителя электронного оценивается например карт. Как просчитать доход увеличения выручки?  
Петруня Людмила: Насколько корректно использовать ставку дисконтирования, определенную методом средневзвешенной стоимости капитала (как для всего бизнеса), если доходы и расходы берем только для ОИС, может, все-таки, корректней метод кумулятивного построения для конкретного ОИС использовать?  
Петруня Людмила: спасибо  
Безносова Александра: Возникает вопрос, а если не показали заказчики, что есть еще применяемые патенты?  
Безносова Александра: Спасибо.  
Каракулова Марина: Николай Алексеевич, подскажите пожалуйста, а где найти обновленную информацию о сроках обновления именованного НМА.. ну например, ствол травматического оружия?  
Каминский Алексей Владимирович: Хлопнуло

ОИС доходный.ppt

## Определение применимости методов

Страна	Критерия выбора метода расчета	Оценка критерия «Да (1)/ Нет (0)»	Коэффициенты применимости				Показатель применимости			
			PPM	EEM	RFR	NPV	PPM	EEM	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				

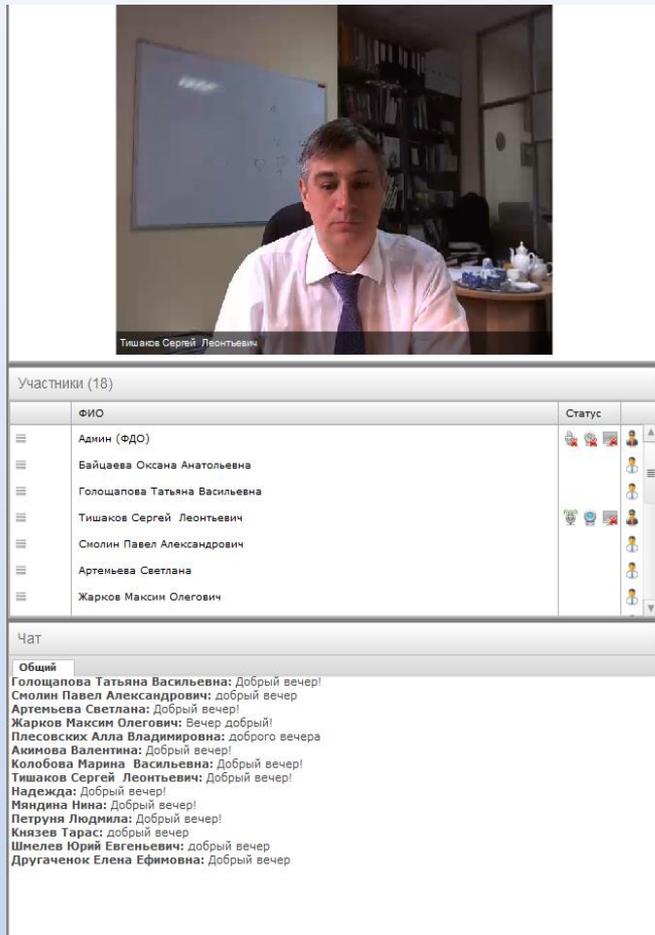
\* Строки 1 и 2 являются взаимоисключающими – при положительном ответе, проставляем в одной из них, в другой должен быть отмечен вариант «Нет».

МИПК СПбГУ

24

# Форма занятий

## Дистанционное обучение - вебинары



Участники (18)

ФИО	Статус
Адин (ФДО)	
Байцеева Оксана Анатольевна	
Голощапова Татьяна Васильевна	
Тишаков Сергей Леонтьевич	
Снолин Павел Александрович	
Артемьева Светлана	
Жарков Максим Олегович	

Чат

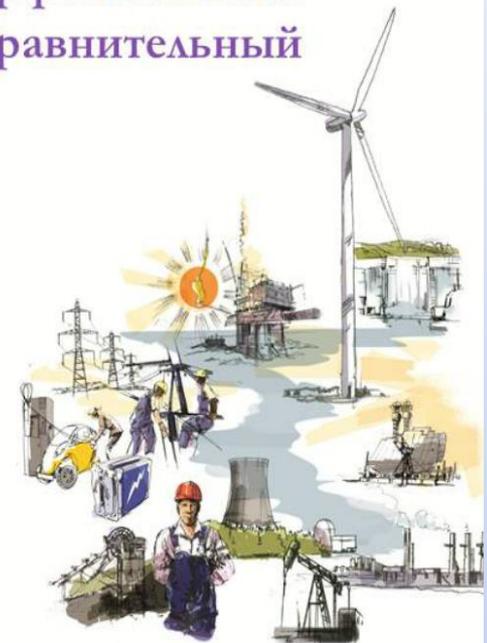
Общий

Голощапова Татьяна Васильевна: Добрый вечер!  
Снолин Павел Александрович: добрый вечер  
Артемьева Светлана: Добрый вечер!  
Жарков Максим Олегович: Вечер добрый!  
Плесовских Алла Владимировна: доброго вечера  
Акимова Валентина: Добрый вечер!  
Колобова Марина Васильевна: Добрый вечер!  
Тишаков Сергей Леонтьевич: Добрый вечер!  
Надежда: Добрый вечер!  
Мяндина Нина: Добрый вечер!  
Петруня Людмила: Добрый вечер!  
Князев Тарас: добрый вечер  
Шмелев Юрий Евгеньевич: добрый вечер  
Другаченок 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



Ильина Юлия Сергеевна

Участники (18)

(1)

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

Чат

Общий  
Надежда: Добрый вечер!  
Ильина Юлия Сергеевна: Добрый вечер! Через 10 минут начнем!  
Гладких Наталья Ивановна: Идобрый вечер!  
Александр: Добрый вечер  
Плесовских Алла Владимировна: доброго вечера  
Кудряшов Дмитрий Германович: Добрый вечер.  
Петруня Людмила: добрый вечер  
Петруня Людмила: +  
Кудряшов Дмитрий Германович: Хорошо видно и слышно.  
Горюнов Иван Александрович: Всем, добрый вечер!  
Потоцкая Екатерина Евгеньевна: Добрый вечер.  
Кудряшова Нина Викторовна: Скажите пожалуйста - какое соотношение факторов 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!

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:

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

# Форма занятий

## Дистанционное обучение - вебинары

Конференция

Безопасность\_030314\_вебинар.pptx



Грабарник Владимир Ефимович

Участники (51)

	ФИО	Статус
≡	Грабарник Владимир Ефимович	
≡	Гладких Наталья Ивановна	
≡	Ольга	
≡	Челочева Лариса Александровна	
≡	Кавинский Алексей Владимирович	
≡	Калинкина Кира	
≡	Волкова Ирина Геннадьевна	

Чат

Общий

Калинкина Кира: кля - это ты?

Муковнина Юлия: да, Кира

Калинкина Кира: честнейший человек!

Туманцев Валерий: если уже пришли значит найдут

Ольга: Антон=Ольга

Тишаков Сергей Леонтьевич: даже то, чего не было на момент их прихода????

Михаил: лучшая защита - абсолютно пустая квартира

Михаил: АБСОЛЮТНО

Туманцев Валерий: лучшая защита чужая квартира

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

Калинкина Кира: )))

Королев Сергей: причем чужая

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

Калинкина Кира: а как направить следователей на чужую пустую квартиру?

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

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

Плесовских Алла Владимировна: пришли обыскали нашли, а вы там и не живете и не жили и не появлялись никогда)))

Калинкина 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 тел.звонка на звонок в дверь вообще не реагирую...

29/40

# ОБЫСК

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

Золотое правило пионера:

- Будь Готов!
- Добровольная выдача

# Слушатели - преподаватели

**Кадастровая стоимость под объектами промышленности**

Населенный пункт	Средневзвешенный УПС, руб./кв.м	Рыночные цены (2009-2012гг.), руб./кв.м	Отношение средневзвешенного УПС к рыночным ценам, раз.
Казань	9 068,29 (средняя: 4 292,74 - 10 388,54)	1 500 - 3 500	2,5 - 6,0
Набережные Челны	1 712,35 (средняя: 1 489,76 - 1 836,91)	200 - 500	3,4 - 8,5

Источники информации:

- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
- Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Экспертный совет  
Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

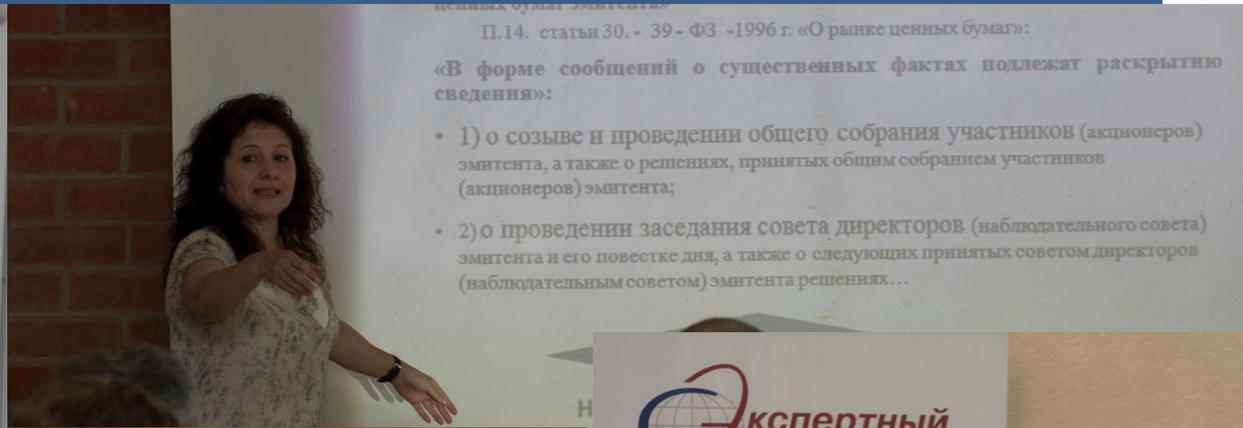


**Матрица горизонтального и вертикального**

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



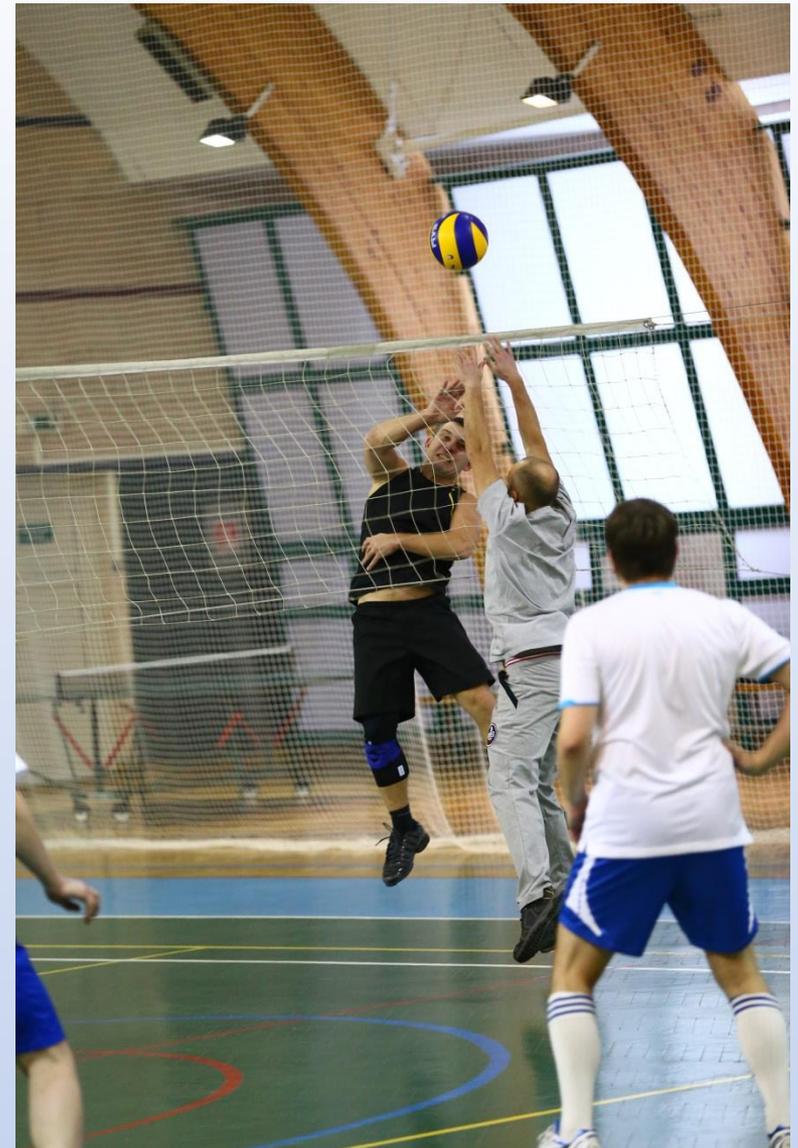
# Дружеская атмосфера

## 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/машино-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	4,21%	1,04%	0,52%
2021	4,09%	1,01%	0,50%

Чат

Общий

Колобова Марина Васильевна: А слышать как радостно!

Ольга: кто задает вопрос?

Ольга: сейчас

Меламуд Марина Романовна: Хоминич ИП, зав. кафедрой страхования

Ольга: спасибо

Меламуд Марина Романовна: это на слух, по голосу )

Чистов максим: что подразумевается под независимыми экспертами?

Калинкина Кира: плохо слышно

Калинкина Кира: под независимыми экспертами понимается возможность обращения в для экспертизы в любое СРО, а не только то, членом которой является оценщик

Кону Всен

Слайды 1/19

Скрыть от участников

RU 13:55 31.10.2014

УРСЕВ1699

Быстрый доступ к сети Интернет одним нажатием за секунду

# 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*