



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*



Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»»

Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

МР–1/20 от 30.03.2020

с дополнениями от 12.05.2020

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый вице-президент,
Председатель Экспертного совета к.э.н.

/В.И. Лебединский/

«УТВЕРЖДАЮ»

Исполнительный директор,
Координатор Методического совета, к.э.н.

/М.О. Ильин/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19
(временные)

1. Методические разъяснения (МР) предназначены для подготовки отчетов об оценке в условиях пандемии, вызванной COVID-19, и носят рекомендательный характер. Отдельные положения МР могут быть использованы при подготовке заключений эксперта в части, не противоречащей положениям Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001 №73-ФЗ.

2. С начала марта 2020 года оценочная деятельность осуществляется в условиях новой реальности, обусловленной пандемией: падение / волатильность рынков, государственное регулирование экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза; рост рисков профессиональной оценочной деятельности. Существенные изменения происходят каждый день. Фиксируются события, наступление которых ранее оценивалось как маловероятное, например: выдаются Заключения об обстоятельствах непреодолимой силы и Сертификаты о форс-мажоре [1], закрываются границы.

Настоящие МР будут актуализироваться с учетом появляющейся рыночной информации, прогнозов, методических решений и нормативных актов.

Обязательным условием обеспечения профессиональной безопасности Оценщика является непрерывный анализ и учет в работе актуальных рыночных данных, а также позиций профессиональных объединений Оценщиков и ведущих международных консалтинговых компаний по вопросам оценки в условиях пандемии – важная информация аккумулируется на сайте Ассоциации [2].



<https://srosenet.ru/activities/Method/pandemic>

3. Осмотр объекта оценки.

3.1. Пандемия и связанные с ней меры изоляции могут являться достаточными основаниями для непроведения осмотра объекта оценки. Причины непроведения осмотра указываются в отчете об оценке, например, в соответствии с требованиями п. 5 ФСО №7 [3].

3.2. Оценщик самостоятельно принимает решение о (не)проведении осмотра в каждом конкретном случае с учетом:

- условий задания на оценку и договора на проведение оценки;
- наличия иных источников информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, а также полноты и достоверности соответствующей информации [4];
- потенциального риска, связанного с проведением осмотра, в т.ч. при передвижении к месту проведения осмотра.

3.3. Использование результатов фотофиксации, выполненной Заказчиком оценки и иными лицами, может быть закреплено в задании на оценку вместе с допущениями об их достоверности.

3.4. Результаты фотофиксации, выполненной иными лицами, рекомендуется иметь в заверенном виде (например, с электронно-цифровой подписью).

4. Рыночная неопределенность и погрешность оценки.

4.1. В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости [5].

4.2. В тексте отчета об оценке рекомендуется указывать следующее:

- общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки;
- условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке [6], в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

4.3. Фактор пандемии не должен рассматриваться в качестве основания для снижения качества работы Оценщика, например, в части сокращения анализа рынка. Приведение ограничений, указанных в п. 4.2, целесообразно сопровождать демонстрацией добросовестности, например, в виде расширенного описания объема выполненных действий по сбору необходимой для проведения оценки информации и проверке ее достоверности [4].

4.4. Рекомендуется увеличить уровень округления итоговой величины стоимости объекта оценки [7].

5. Анализ рынка и прогноз показателей деятельности в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

5.1. В общем случае в период пандемии показатели деятельности заметно отличаются от ретроспективы в сторону ухудшения.

5.2. Степень отличия показателей деятельности в период пандемии от ретроспективы определяется прежде всего:

- принадлежностью к конкретной отрасли / сфере деятельности (например, ухудшение показателей в меньшей степени затрагивают сферу производства и распространения продуктов питания / медикаментов);
- параметрами ограничительных мероприятий, вводимых в конкретной местности (интенсивность, сроки);
- условиями заключенных договоров.

5.3. Возможно использовать данные Китая и иных стран, столкнувшихся с COVID-19 раньше России [2]. Например, доступна информация о сроках восстановления различных сфер деятельности после прохождения пика пандемии в соответствующей местности, доля вновь открывшихся предприятий. Информацию по иным государствам / регионам / сегментам следует использовать с учетом отличий от условий функционирования объекта оценки (например, поддержка российских отраслей со стороны государства [8], их вклад в экономику, темпы роста).

5.4. Применимость ретроспективных данных для целей оценки существенно снижается по мере их отдаления от даты оценки. Это может быть учтено, например, при использовании метода «взвешенных скользящих средних» (прогнозная величина принимается равной взвешенному значению по ретроспективе, при этом чем дальше отстоит ретроспективное значение от даты оценки, тем меньше его вес).

5.5. При отсутствии данных о состоянии рынка в период пандемии могут быть использованы данные, актуальные на предыдущие кризисы с сопоставимой интенсивностью. В частности, для определения величины скидки на торг возможно использование результатов профильных исследований для прошлых кризисов (для рынка недвижимости, например: [9-12]).

6. В период пандемии рекомендуется максимально сократить документооборот на материальных носителях как один из поводов для личных контактов. Договоры на проведение оценки, отчеты об оценке и связанные с ними документы могут оформляться в форме электронных документов с последующей передачей по электронным каналам связи.

Источники:

1. Письмо Торгово-промышленной палаты РФ от 26.03.2020 №ПР/0315.
2. Методические и организационные вопросы оценочной деятельности в условиях пандемии – <https://srosovnet.ru/press/news/260320/>.
3. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
4. Методические разъяснения по проверке достоверности информации №МР-3/19 от 29.10.2019 – <https://srosovnet.ru/content/editor/news/2019/october%202019/proverka-dostovernosti-informacii.pdf>.
5. М.О. Ильин, В.И. Лебединский. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itozovoj-stoimosti_statya.pdf.
6. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

7. Методические разъяснения по округлению итоговой величины стоимости объекта оценки №МР-6/16 от 07.09.2016 – <https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>.
8. Правительство определило 22 отрасли, которые первыми получают господдержку – https://economy.gov.ru/material/news/ekonomika_bez_virusa/pravitelstvo_opredelilo_22_otrasli_kotorye_pervymi_poluchat_gospodderzhku.html.
9. А.А. Марчук, Е.А. Бутова. Скидки на торг: реалии кризиса – <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>.
10. ГУП ГУОИН Санкт-Петербурга. Результаты опроса риэлторских организаций о состоянии рынка нежилых помещений. Архив 1998 - 2014 года - <https://guion.spb.ru/arhiv-1998-2014-goda>, 2015 год - <https://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy-2015-god>, 2016 год - <https://guion.spb.ru/rezultaty-oprosa-rieltorskih-organizatsiy-o-sostoyanii-rynka-nezhilyh-pomescheniy-2016-god>
11. Проект по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога - http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518 и <https://www.nwab.ru/commitets/docs/3704>
12. Комитет по оценочной деятельности Российской гильдии управляющих и девелоперов. Раздел «Результаты ежегодных опросов» – <https://rgud.ru/committees/komitet-po-otsenочноy-deyatelnosti/>