



**Утверждено
Экспертным советом
НП СРО «ДСО»
14.04.2020 г.**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ
ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА НП СРО «ДСО»
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ**

Совет директоров TEGoVA 25 марта 2020 года относительно оценки стоимости во время пандемии сделал следующее сообщение (Источник Оригинал <https://www.tegova.org/en/p5e78ef30d01d7?fbclid=IwAR2zIFNZqVSqXTFFMvuMXfzwFmrtIOWnOjCtuMmZIZ8-pPFAwr...>):

"Эта пандемия сделала работу по оценке недвижимости в большинстве стран трудной для проведения в отсутствие рыночной активности (сделки редки, если вообще существуют), как это постулируется определением рыночной стоимости. В этих обстоятельствах многие оценщики включили в свои отчеты положения об отказе от ответственности, подчеркивающие неопределенный характер сообщаемых оценок. Хотя TEGoVA поддерживает включение таких положений, она также осознает, что в некоторых странах закон и стандарты могут их не допускать. Таким образом, оценщики должны в первую очередь следить за тем, чтобы их отчеты соответствовали местному законодательству.

TEGoVA также советует, что там, где оценщикам предписано прийти к рыночной стоимости объекта недвижимости для неустановленной цели в течение следующих нескольких недель:

- Они должны сначала определить последнюю дату (докризисную дату), когда, по их мнению, рыночная стоимость объекта недвижимости могла бы быть определена на основе имеющихся рыночных данных, и предложить свое мнение о стоимости объекта недвижимости на эту докризисную дату. Это позволит установить базовое значение, по которому клиент может с пользой оценить рыночную стоимость, сообщенную на соответствующую текущую дату оценки.

- При представлении информации о стоимости на текущую дату оценки оценщики должны четко ссылаться на сопоставимые доказательства, на которые они опираются, и указывать, в какой степени эти доказательства были скорректированы, если таковые имели место, в связи с кризисом. В случае внесения корректировок оценщик должен обосновать их либо на основе фактических рыночных данных, либо на основе обоснованного суждения оценщика. Оценщики предупреждаются о том, что в течение периода рыночной неопределенности на каком-либо конкретном локальном рынке они не должны чувствовать себя обязанными вносить коррективы (в сторону понижения или повышения) в докризисные рыночные данные при условии, что это четко отражено в отчете об оценке. В таком случае заявленные докризисные и текущие значения будут одинаковыми с учетом любых существенных изменений, затрагивающих объект недвижимости в период между двумя датами.

Следуя рекомендациям, изложенным в настоящем сообщении, оценщики должны обеспечить, чтобы они были воспроизведены в условиях взаимодействия, согласованных с клиентом. Оценщики также должны рекомендовать, чтобы стоимость объекта недвижимости постоянно пересматривалась.



В тех случаях, когда местное законодательство запрещает использование заявления об отказе от ответственности в отношении "неопределенности оценки" или когда клиент дает указание оценщику не полагаться на такое заявление, это должно быть отмечено в условиях договора, согласованных с клиентом."

Основываясь на вышеприведенных рекомендациях Экспертный Совет СРО ДСО рекомендует оценщикам при осуществлении оценочной деятельности в период пандемии придерживаться следующих правил:

- в условиях значительной неопределенности будущего обязательным условием обеспечения профессиональной безопасности Оценщика является непрерывный анализ и учет в работе актуальных рыночных данных;
- пандемия и связанные с ней меры изоляции являются основанием непроведения осмотра объекта оценки (в случае заключения договора на оказание оценочных услуг в условиях пандемии в задании на оценку указать невозможность проведения осмотра в связи с обязанностью выполнять требования самоизоляции; в случае, если договор на проведение оценочных услуг уже заключен обязательно указать причины непроведения осмотра в отчете об оценке в соответствии с требованиями п. 5 ФСО №7);
- использование результатов фотофиксации, выполненной Заказчиком оценки и иными лицами, должно быть закреплено в задании на оценку вместе с допущениями об их достоверности, при этом результаты фотофиксации, выполненной иными лицами, рекомендуется иметь в заверенном виде (например, с электронно-цифровой подписью);
- в условиях пандемии возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки с расширением границ интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости;
- в условиях кризисных явлений для оценок, проводимых в период пандемии с 25 марта 2020 г. и после него в течение 6 месяцев (в связи с инертностью рынка) допустим разброс скорректированных значений цен (коэффициент вариации) может достигать 50-70%;
- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может измениться, поэтому она может рассматриваться в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценочной деятельности, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев;
- рекомендуется увеличить уровень округления итоговой величины стоимости объекта оценки;
- рекомендуется максимально сократить документооборот на материальных носителях (документы оформлять в электронном виде с электронно-цифровой подписью).

Примеры допущений:

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться.

На момент подготовки настоящего отчета мировое сообщество переживают беспрецедентные меры, принятые на различных уровнях государственного управления для сокращения последствий пандемии COVID-19 для здоровья населения. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что существует потенциальная возможность негативного воздействия на микро- и макроэкономику, а



также на различные рынки недвижимости, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует некоторый риск того, что пандемия COVID-19 увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта временная оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными. Учитывая рыночную неопределенность в отношении пандемии COVID-19, события форс-мажорного характера, мы оставляем за собой право пересматривать оценку стоимости, изложенную в этом отчете, за отдельную плату, с обновлением оценочного отчета в рамках отдельного оценочного мероприятия, включающего рыночную информацию, имевшуюся на тот момент времени.

Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на объект с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Оценка выполнена без физического доступа во внутренние помещения объекта оценки. Характеристики объекта оценки были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в данном отчете.

Из-за невозможности доступа и просмотра объекта оценки, информация, касающаяся отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются достоверными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этой информации является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.