

Протокол

Заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке на тему «О методах работы, поддержке оценщиков и потребителей оценки в условиях самоизоляции»

16 апреля 2020г., четверг

Начало заседания - 16:00, окончание -17:00

Формат проведения: Он-лайн конференция : Zoom.

Подключиться к конференции:

<https://us04web.zoom.us/j/5238468595?pwd=V1pkcEZiTjNlV2ZSWXFSVTBwS09vQT09>

1. Председатель СПб НМСО – Козин Петр Александрович
2. Заместитель председателя СПб НМСО – Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

Члены СПб НМСО:

3. Береснев Сергей Савельевич
4. Бойко Андрей Юрьевич
5. Вовк Антон Сергеевич
6. Дмитриев Сергей Юрьевич
7. Консетова Вера Витальевна
8. Ласкин Михаил Борисович
9. Локтионов Александр Никитович
10. Марковец Екатерина Николаевна
11. Михайлов Александр Игоревич
12. Мягков Владислав Николаевич
13. Онищенко Наталья Ивановна
14. Цымбалов Василий Васильевич
15. Щукин Алексей Евгеньевич

Приглашенные:

Кривошея Владимир Андреевич – председатель ЭС Ассоциации оценщиков “СПО”

Лунык Алексей Николаевич – директор Ассоциации оценщиков «СПО»

Максимов Сергей Николаевич – заведующий кафедрой землеустройства и кадастров СПб ГУ

Ольшанникова Ирина Сергеевна – заместитель генерального директора по стратегическому и региональному развитию ОАО «Российский аукционный дом»

Политова Евгения Станиславовна – председатель Совета Ассоциации оценщиков “СПО”

Бережной Борис Борисович – генеральный директор ООО «Стройэкспертсервис»

Иванен Дмитрий Геннадьевич - заместитель генерального директора СПб ГУП «ГУИОН»

Липпонен Юлия Сергеевна – генеральный директор ООО «ИОЛА»

Локтионов Андрей Александрович – генеральный директор ООО «Городской центр оценки»

Нажиганова Дарья Анатольевна – генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»

Селезнев Сергей Эдуардович – генеральный директор ООО «Независимая оценка»

Рудич Владимир Петрович – генеральный директор ООО «Проектно-экспертное бюро»

Жуковский Владимир Витальевич – управляющий комплексом имущества в республике Крым

В заседании принимали участие члены СПб НМСО и приглашенные: Козин Петр Александрович; Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; Локтионов Александр Никитович; Марковец Екатерина Николаевна; Ласкин Михаил Борисович; Михайлов Александр

Игоревич; Мягков Владислав Николаевич; Онищенко Наталья Ивановна; Щукин Алексей Евгеньевич; Кривошея Владимир Андреевич; Луняк Алексей Николаевич; Козин Петр Петрович; Бережной Борис Борисович; Нажиганова Дарья Анатольевна; Жуковский Владимир Витальевич + другие участники Онлайн-трансляции.

**ПОВЕСТКА ДНЯ С
РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:**

№ п/п	Вопросы повестки дня	Регламент	Доклад
1	О методах работы, поддержке оценщиков и потребителей оценки в условиях самоизоляции	16.00 – 16.30	А.Н. Луняк Б.Б. Бережной Д.Д. Кузнецов Е.Н. Марковец Н.И. Онищенко В.В. Жуковский А.Н. Локтионов В.Н. Мягков
2	Вопросы и выступления	16.30-16.40	Члены Совета и присутствующие

По вопросу повестки дня заседания совета решили:

Информацию А.Н. Луняка, Б.Б. Бережного, Д.Д. Кузнецова, Е.Н. Марковец, Н.И. Онищенко, В.В. Жуковского, А.Н. Локтионова, В.Н. Мягкова рекомендуем принять к сведению.

Рекомендуем оценщикам продолжать работу в условиях самоизоляции, на удаленном режиме.

Членам СПб НМСО считаем целесообразным продолжать выработку рекомендаций и выполнение методических разработок в кризисных условиях.

Рекомендуем принимать участие в анализе и разработке прогнозных показателей рынка.

Рекомендуем повышать квалификацию на основе участия в вебинарах, изучении лучших практик в отчетах, которые в комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости получили положительные решения и которые выложены в открытом доступе.

В условиях самоизоляции осмотры объектов рекомендуем проводить с учетом возможности документирования и/или видеосъемки объектов оценки.

Рекомендуем продолжать обмениваться информацией по развитию кризиса, стремиться сохранить коллективы оценщиков.

Рекомендуем организовать на платформе СПб НМСО регулярные мероприятия (например, 1 раз в две недели) по обмену положительными практиками работы (организации и методологии) в настоящих условиях (в форме круглого стола).

Полагаем, что снижение экономической активности в условиях современного кризиса будет значительным, кризис будет тяжелым и достаточно затяжным, с банкротствами, с перераспределением активов в основных отраслях экономики.

Отмечаем, что возникшие у оценщиков вопросы условно можно разделить на две группы:

- А. Организационные;
- В. Методические;

По первой группе организационных вопросов в целях сохранения коллективов и оценщиков как физически, так и в профессиональном смысле рекомендуем:

1. Повысить бдительность и дисциплину оценщиков по соблюдению Законов, указов Президента РФ, Постановлений Правительства РФ, Губернатора Санкт-Петербурга и других регионов, методических рекомендаций Минздрава и исполнительной дирекции. Рекомендовать оповещение оценщиков по актуальной информации для оценщиков на сайте СРО СПО.
2. Руководителям юридических лиц разработать единую тактическую и стратегическую политику по корректировке отраслевого соглашения по ценообразованию услуг по оценке и экспертизе в регионе, по вариантам снижения операционных расходов, по борьбе с нездоровой конкуренцией. Факты нарушения кодекса этики оценщиками и юристами представлять на сайте СПО.
3. Разработать предложения по корректировке нормативных документов для условий оценки в кризисных ситуациях.

По второй группе методических вопросов в целях единого подхода в оценке рекомендуется наладить обмен мнениями между СРО по анализу рынков с представлением результатов на сайте СПО.

1. Рекомендовать оценщикам использовать наибольшее возможное количества подходов, с учетом рекомендаций Минэкономразвития РФ и опыта предыдущих кризисов 1998, 2008, 2015 года, и с учетом принципа осторожности. Выбор применяемых подходов должен исходить из типа рынка, его совершенности, позиционирования объекта оценки на этом рынке, о чем необходимо отмечать и убеждать потребителей оценки. Использовать соотношение весов подходов в кризисных ситуациях.
2. Для сохранения профессиональных качеств при работе на удаленном режиме рекомендовать оценщикам пройти дополнительный курс по подготовке к квалификационному экзамену и обмен информацией через Интернет, через сайт СПО.
3. Рекомендовать оценщикам более полагаться на свой анализ рынка, формирование корректирующих поправок, а не на справочники давно минувших лет. При работе с другими валютами, выявлять влияние валютных рисков при переходе от мирового рынка к региональному.
4. В отчетах оценщиков рекомендовать допущения и оговорки на неопределенности и риски собственников и инвесторов. Эти оговорки можно вносить в подраздел отчета об оценке «Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость» или делать отдельные допущения.

Поддерживаем то, как, например, рекомендуется действовать оценщикам в СРО «Экспертный совет»:

«Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления Отчета об оценке. Настоящая оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события не рассматривались в настоящем Отчете. Вспышка коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11.03.2020 года. Пандемия COVID-19 вызывает

значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность. Таким образом, общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнен расчет рыночной стоимости объекта оценки, являются корректными. 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 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев».

Рекомендуем выложить в открытый доступ запись заседания СПб НМСО от 16.04.2020г..

Председатель СПб НМСО



П.А. Козин

