



**Генеральная Ассамблея Европейской Группы
Национальных Оценочных Ассоциаций TEGoVA
г. Афины, Греция, 18-20 Октября 2018 г.**

Основные итоги.

*Д.т.н., проф. Якубовский В. В., MRICS, REV
Группа ВЕРИТЕКС, президент
Украинское Общество Оценщиков, вице- президент*

Очередная Генеральная Ассамблея Европейской Группы Национальных Оценочных ассоциаций TEGoVA на этот раз прошла 18-20 Октября 2018 года в курортном предместье Вулягмени (*Vouliagmeni*) столицы Греции г. Афины. Ее организатором и гостеприимным хозяином выступила Ассоциация Оценщиков Греции AVAG (Association of Greek Valuers). В работе Ассамблеи приняло участие свыше 100 представителей национальных оценочных организаций-членов TEGoVA из 28 стран Европы, Америки и Азии, а также приглашенные гости из ряда родственных международных организаций и структур.



Рис.1. Общий вид древних Афин.

По уже сложившейся традиции первый рабочий день Ассамблеи был посвящен работе руководящих органов TEGoVA, включая совет директоров

DB, совет по европейским стандартам оценки EVSB, комитет по признанию RC, комитет по практике и методологии EVPMB, квалификационный комитет EVQB. Основная работа этих структур TEGoVA, в работе которых принимают участие только их члены, сводилась к окончательной подготовке вопросов и документов для рассмотрения и утверждения на Генеральной Ассамблее TEGoVA данного созыва.

Продолжением первого дня Генеральной ассамблеи стало проведение Европейской Конференции Оценки, основная тема которой отражена в ее названии «Роль услуг профессиональной оценки в изменяющихся условиях рынка недвижимости».

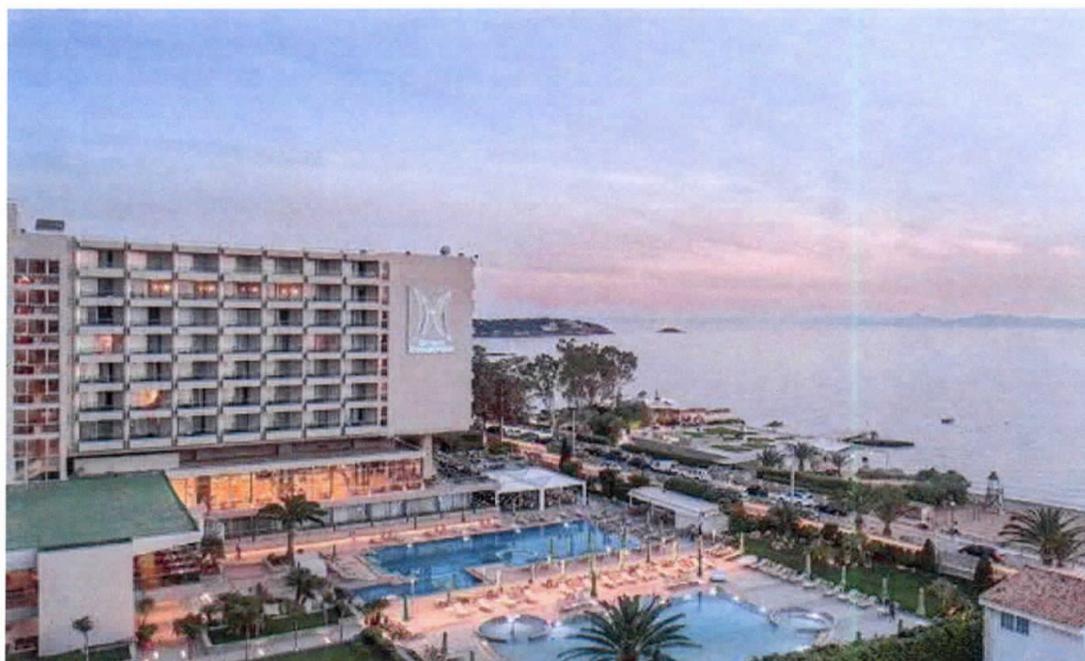


Рис.2. Отель Дивани Апполон Палас и Талассо в Афинах – основное место проведения Генеральной Ассамблеи TEGoVA в октябре 2018 г.

Открыл конференцию президент Ассоциации Оценщиков Греции AVAG Александрос Вассилиу (*Alexandros Vassiliou*), который выступил с обзорным вступительным сообщением, посвятив его, в том числе, истории развития этой ведущей в сфере оценочной деятельности общественной организации Греции. А. Вассилиу кратко остановился и на истории формирования стоимостных отношений начиная со времен Древней Греции, основу которых составляла стоимость металлических монет из золота, серебра и меди.

С приветственным словом ко всем участникам Генеральной Ассамблеи выступил также председатель совета директоров TEGoVA Кршиштоф Гржезик (*Krzysztof Grzesik*), который кратко осветил ее общую программу.

Основная рабочая часть программы Европейской Конференции Оценки в этом году состояла из трех блоков. Первый из них под названием «Состояние рынка» был посвящен анализу общего положения в экономике, финансовом секторе, коммерческой и жилой недвижимости стран европейского континента.

С первым докладом на тему «Греция в посткризисный период: макроэкономическая ситуация и развитие рынка недвижимости» выступил член Совета Монетарной Политики банка Греции Димитрис Сидерис (*Dimitris Sideris*). В докладе выделено, что основной причиной экономического кризиса, начавшегося в 2008 году, для Греции стал значительный макроэкономический дисбаланс с практическим отсутствием экспорта и все более возрастающим дефицитом социальных платежей. Основные меры оздоровления национальной экономики сводились к проведению структурных реформ и сдержанному проведению фискальной политики.



Рис.3. Открытие Ассамблеи TEGoVA

Первоначальный этап реформ, который охватывал период 2010-2014 гг., проходил довольно болезненно и сопровождался резким снижением ВВП на 27 % и ростом безработицы до 27.5 % в 2013 году. Однако при всей болезненности реформы дали свои положительные результаты. Упростились процедуры открытия и ведения бизнеса, возросла конкурентная способность предприятий и доля экспорта в ВВП выросла с 19 % в 2009 году до 33.2 % в 2017 году.



Рис.4. Европейская Конференция Оценки

После ряда лет падения ВВП впервые в том же 2017 году показал позитивную динамику и вырос на 1.4 %. При этом занятость населения возрастала в последние годы в среднем на 2 % в год.

Динамика рынка недвижимости развивалась аналогично общей картине состояния экономики. Произошло резкое падение стоимости недвижимости – до 42 % в 2012 году при снижении уровня инвестиций на 94 %. Только в 1-м квартале 2018 года эти показатели продемонстрировали позитивную динамику с отставанием от динамики макроэкономических показателей примерно на 1 год.

Продолжением этого блока стала панельное выступление представителей делегаций Ирландии Пэта Дэвитта (*Pat Davitt*), Испании Паломы Арнаис Перес Вилламил (*Paloma Arnaiz Perez Villamil*) и Португалии Паоло Баррос Триндада (*Paulo Barros Trindade*) под общей рубрикой «Как оценочное сообщество пережило кризисный период экономики».

Печальные итоги кризиса расшевелили Центробанк Ирландии, который до этого даже не слышал о существовании Института аукционистов и оценщиков Ирландии *IPAV (Institute of Auctioneers and Valuers)*. Вплоть до 2012 года единственными стандартами оценки, которые признавал Центробанк Ирландии были стандарты Королевского Института Сертифицированных Сервейеров *RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)*.

Начиная с этого года ситуацию удалось изменить, обосновав необходимость опираться на международные стандарты *TEGoVA*. Подготовка свыше 200 сертифицированных оценщиков в рамках схем

сертификации «Признанный Европейский Оценщик REV (*Recognised European Valuer*)» и «Признанный оценщик ТЕГОВА TRV (*TEGoVA Recognised Valuer*)» значительно ускорила признание и самих стандартов *EVS* (*European Valuation Standards*) и деятельности сертифицированных оценщиков. Динамика численности членов *IPAV* наглядно отражает произошедшие изменения: 2008 г.- 900 членов; 2012 г.- 700 членов; 2018 г. – 1300 членов.



Рис.5. Рабочие моменты конференции

Для Испании характерным оказалось существенное падение объемов работ по стоимостной оценке вплоть до 2014 г. с последующим постепенным менее заметным их ростом в последующие годы. Это обусловлено, конечно, общим состоянием испанской экономики в данный период.

Одним из следствий данной ситуации стало 2-кратное сокращение количество оценочных компаний и числа практикующих оценщиков в стране, которые были вынуждены переключаться на другие виды деятельности.

Предприняты меры по стабилизации ситуации в оценочной отрасли были направлены на следующие 3 основные направления:

- повышение продуктивности и эффективности проведения работ, включая сокращение времени выполнения оценок, снижения числа наиболее часто встречающихся ошибок, расширения числа источников доступной информации, повышения защищенности информации, улучшения коммуникации с заказчиками;
- развитие новых смежных сфер деятельности, в том числе в сфере энергосбережения, разработки программных продуктов и инструментов сбора и анализа статистической информации, ее обмена;

- разработка и внедрение отраслевых стандартов оценочной деятельности вплоть до нового устава Испанской Ассоциации Анализа Оценки *AEV* (*Spanish Association of Value Analysis*), которая объединяет 90 % специалистов данной сферы в стране.

В Португалии количество банковских кредитов с 2008 года непрерывно снижалось, при этом в связи с ужесточением требований к залоговому обеспечению число запросов на проведение оценки и переоценки залогов имело тенденцию к возрастанию начиная с 2014 года.

При этом стоимость проведения работ по оценке для различных банков снизилась в среднем на 1/3. В отличие от предыдущего периода в связи с введением новых требований Европейским Центробанком и Банком Португалии объем работ по переоценке залоговых активов достиг 35 % общих заказов на оценку.

Складывающаяся ситуация привела к сокращению числа оценочных компаний и привлекаемых на постоянной основе оценщиков. К числу новых видов деятельности следует отнести энергоэффективность, оценку бизнеса и предоставление консультационных услуг банковскому сектору экономики.

Одно из центральных мест в работе конференции занял блок, посвященный такому актуальному для банковского и в целом финансового сектора вопросу, как так называемые не оплачиваемые или «токсичные» кредиты. В англоязычной литературе этот термин получил аббревиатуру *NPLs* (*Non-Performing Loans*).

С вступительным докладом данного блока выступил один из ведущих финансовых аналитиков Греции Арис Каритинос (*Aris Karytinis*). Характеризуя общеевропейскую ситуацию с токсичными кредитами по странам ЕС, он привел статистику Европейского Центробанка. В соответствии с этими данными по итогам 1-го полугодия 2018 года Греция продолжает лидировать по уровню «токсичных» кредитов, который составляет впечатляющие 45 %. Для следующего за ней Кипра этот показатель находится на уровне 34 %.

Эти две страны заметно опережают по уровню *NPLs* остальные государства Еврозоны. Так, для третьей за ними Португалии уровень неоплачиваемых кредитов находится уже на отметке 12.5 % с последующим его дальнейшим понижением для других стран ЕС. При этом общий уровень «токсичных» кредитов по всем странам ЕС составляет около 4 %.

Резкое увеличение уровня *NPLs* в Греции наблюдается с 2010-2011 годов и объясняется общими негативными явлениями в экономике страны и недостаточным контролем за обеспеченностью кредитов и долгосрочной платежеспособностью заемщиков.

Такая ситуация приводит к переходу залогового обеспечения в собственность банков. При этом залоговое обеспечение либо продается на рынке, либо переходит в собственность банка с целью минимизации потерь в ожидании будущего улучшения состояния рынка. Практика показывает, что до 80 % необеспеченного залогового имущества переходит в собственность банков.

В то же время, очевидно, что юридическая процедура перехода прав собственности необеспеченного залогового имущества является длительной. С другой стороны, обслуживание таких активов в переходной период и последующей их реализации на рынке требует формирования необходимых платформ, которые в настоящее время создаются в Греции.

Основная тенденция состоит в постепенном выводе на рынок таких активов с учетом развития общей экономической ситуации и оживления рынка продаж соответствующих групп активов.

Развивая основную тематику данного блока конференции, ситуацию, связанную с «токсичными» кредитами в Ирландии, Италии, Португалии и Испании обрисовали в своих выступлениях, соответственно, Пэт Дэвитт (*Pat Davitt*), Сильвия Капелли (*Silvia Capelli*), Иниго Амиано (*Inigo Amiano*) и Гонсало Паскуаль (*Gonsalo Pascoal*).

Последние три года заметно оживился ипотечный рынок Ирландии. Рост объемов ипотечного кредитования в 2017 году по сравнению с предыдущим годом составил уже 18 %. При среднем уровне *NPLs* в целом по банковскому сектору страны около 7.5 %, ситуация с этим показателем в последние 2 года по отдельным банкам показана ниже:

Банки Ирландии	NPLs - 2017	NPLs - 2018
KBC	35 %	25 %
Ptsb	26 %	16 %
Ulster Bank	16 %	12 %
AIB	16 %	9 %
Bank of Ireland	8 %	4 %
Среднее по стране	-	7.5 %

Отчетливо прослеживается позитивная динамика снижения уровня неоплачиваемых кредитов благодаря принимаемым мерам регуляторного характера.

Важно подчеркнуть, что общая сумма просроченных на более чем 720 дней выплат по кредитам составляет около 2.5 млрд. евро или 6.7 % от суммы самих кредитов. Число судебных процессов по изъятию за неплатеж залогового обеспечения составляет 290. Обычный срок прохождения судебных разбирательств при этом составляет 3-5 лет.

Во избежание длительных судебных разбирательств банком AIB внедрена альтернативная схема. За счет созданного фонда банк выкупает недвижимость с последующей продажей инвестиционному агентству, которое сдает в аренду данную недвижимость ее первичному владельцу по согласованной арендной плате.

С уровнем NPLs по банковскому сектору страны в 15.6 % Италия занимает 4-е место среди стран Евросоюза. При этом еще два года тому назад, т.е. этот уровень составлял 21.1 %. Основной путь урегулирования NPLs в Италии предусматривает проведение аукционных торгов залогового имущества после его отчуждения в пользу заемодателя. В 20 % случаев стороны пересматривают кредитный договор на новых условиях.

Доминирующей проблемой остается очень большой срок процедуры отчуждения залогового обеспечения. Если в среднем по странам ЕС он составляет 12.1 месяцев, то в Италии этот срок достигает 76 месяцев - наиболее высокий среди стран Еврозоны.

Основным документом, которым руководствуются при оценке залогового имущества является вышедшее в марте 2017 года Руководство Европейского Центробанка по «токсичным» кредитам. Раздел 7 данного руководства целиком посвящен данному вопросу и включает требования по политике и процедурам, мониторингу и управлению, частоте проведения оценки и ряду других вопросов проведения этих работ.

Ситуация с «токсичными» кредитами в Испании в последние годы заметно улучшилась. Их уровень в 4.7 % вплотную приблизился к среднему по странам Еврозоны. За последний год такие банки как *Santander*, *BBVA*, *Caixa Bank*, *Sabadell*, *Liberbank* объявили о целом ряде сделок с институциональными инвесторами, направленных на вывод проблемных залоговых активов. Их суммарная стоимость по итогам 1-го полугодия 2018 г. снизилась до уровня 16.9 млрд Евро по сравнению с 79.0 млрд Евро в

конце 2016 года. Такой активной очистке от проблемных активов благоприятствовало общее оживление инвестиционного климата в стране и связанная с этим активизация поиска направлений перспективных финансовых вложений.

Оценочные компании активно задействованы в этих процессах. Существующая угроза прямого давления банков на позицию оценочных компаний при проведении независимой оценки залогового обеспечения минимизируется накоплением полноценных баз данных, применением компьютеризованных инструментов оценки, привлечением предыдущего исторического опыта и т.д.

В то же время активное вовлечение оценочных компаний в работу с проблемными залоговыми активами открывает новые ниши предоставления услуг, к которым относятся проведение технического освидетельствования, сопровождение проектов, анализ финансовых рисков подобных активов.

Как и в других странах Евросоюза экономика и банковский сектор Португалии претерпел серьезные структурные изменения в последние годы. В частности, если в 2010 году соотношение количества кредитов к депозитам составляло 151 %, то к 2017 году этот параметр с уровнем 93 % приблизился к сбалансированному.

В то же время, несмотря на значительное снижение уровня NPLs с 19.6% в 2015 г до 12.4 % в середине 2018 года Португалия остается в числе стран ЕС-лидеров по данному показателю. Национальная стратегия улучшения данной ситуации базируется на 3 основных направлениях:

- юридической и судебной реформе с целью исключения помех снижению уровня NPLs;
- создание платформы интегрированного управления «токсичными» кредитами, включая механизмы раннего предупреждения;
- целенаправленная реализация планов снижения уровня NPLs.

Таким образом в этом, ставшем одним из ключевых блоков конференции, высветились общие для различных стран ЕС проблемы с неоплачиваемыми кредитами, невзирая на различные для отдельных стран их уровни.

Третий блок тематики Европейской Оценочной Конференции был посвящен возможным новым направлениям деятельности при оценке недвижимости.

С интересным и как всегда ярким сообщением выступил на эту тему вице-председатель совета директоров, председатель комитета по признанию TEGoVA Роджер Мессенджер (*Roger Messenger*). Основной лейтмотив сообщения связан с развитием консультационных услуг наряду с выполнением стандартных оценочных процедур. Это обеспечивает дополнительную сферу деятельности, увеличивает доход оценочной компании, загрузку ее персонала.

Приведен наглядный пример стандартной оценки находящегося в залоге земельного участка, используемого в качестве парковочной стоянки. Предложенные клиенту и банку ряд консалтинго-инженерный услуг позволили увеличить стоимость работ в несколько раз по сравнению с исходной оплатой только работ по стоимостной оценке данного залогового имущества.

Этому же вопросу посвятил свое выступление старший партнер румынской оценочной компании *VERIDIO* Адриан Васку (*Adrian Vascu*). Характеризуя рынок оценочных услуг в Румынии подчеркнуто, что около половины всех работ выполняются для банковского сектора. При этом в связи с ростом конкуренции вследствие появления новых оценочных компаний расценки за услуги падают при все возрастающих требованиях к качеству выполнения работ.

Среди новых направлений для румынского рынка оценочных услуг выделены оценка бизнеса, оценка оборудования и машин, оценка для целей МСФО, налогообложения, разрешения имущественных споров в судах. Все эти направления требуют дополнительной подготовки оценщиков, расширения их специализации и разработки новых стандартов оценки.

Общий итог конференции, подчеркнув ее высокий статус и представленные интересные материалы, вызвавшие живой интерес у слушателей в ходе проведенной дискуссии, подвели в своем завершающем выступлении ее модераторы.

Во второй день работы Генеральной Ассамблеи был также рассмотрен ряд предварительно подготовленных общеорганизационных вопросов деятельности Европейской Группы Национальных Оценочных Организаций TEGoVA. К их числу относятся:

- утверждение протоколов заседаний предыдущей Генеральной Ассамблеи, состоявшейся в Лиссабоне в мае с.г.;
- рассмотрение, обсуждение и утверждение бюджета TEGoVA на 2019 год;

- рассмотрение и утверждение отчетов по проведенным аудитам деятельности национальных оценочных ассоциаций.
- прекращение действия мандата Ассоциации Немецких Ипотечных Банков (VDP).

В рамках программы этого дня Ассамблеи с интересом был воспринят доклад президента Института Оценки США Джеймса Л. Мюрретта (James L. Murrett) на тему «будущая стоимость (*prospective valuer*)». Это понятие и связанный с ним новый вид стоимости находит все большее применение при инвестиционной оценке, оценке будущей стоимости незавершенного строительства и т.д. В качестве временного горизонта предполагается ограничить его период 3 годами, поскольку надежную прогнозную оценку на более отдаленный период выполнить сложно.



Рис.6. Пленарное заседание Ассамблеи TEGoVA

С кратким сообщением по вопросу применения автоматизированных методов оценки (AVM) в ходе 2-го дня Генеральной Ассамблеи ТЕГОВА выступил Майкл МакБрайен (*Michael MacBrien*). В рамках сообщения он изложил содержание и результаты состоявшихся встреч и переписки с Еврокомиссией по данному вопросу в связи с законодательным закреплением в Дании возможности применения AVM для залоговой оценки, что противоречит положениям Директивы ЕС по ипотечному кредитованию.

Председатель совета директоров ТЕГОВА Кршиштов Гржезик (*Chris Grzesik*) совместно с членом совета директоров Даниэлой Илич (*Daniela Ilic*) выступили с совместным сообщением в отношении разработки стандарта ТЕГОВА по оценке бизнеса. Исторически деятельность ТЕГОВА ассоциируют, главным образом, с оценкой стоимости недвижимости, что незаслуженно снижает сферу ее признания. После предварительного

обсуждения данный вопрос вынесен руководством ТЕГoVA на рассмотрение Генеральной Ассамблеи.

В ходе состоявшейся дискуссии, в которой выступили представители Польши, Черногории, Болгарии, Украины и прошедшего голосования при 3-х воздержавшихся делегатов, подавляющим большинством принято решение о разработке в рамках редакции европейский стандартов оценки EVS 2020 года отдельного стандарта по оценке бизнеса и интересов в бизнесе.

Завершающим фрагментом работы стало утверждение времени и места проведения следующих Генеральных Ассамблей ТЕГoVA, в качестве которых одобрены:

16-18 мая 2019 г. – г. Дубровник, Хорватия. Организатор – Хорватская Ассоциация Судебных Экспертов и Оценщиков HDSViP

10-12 октября 2019 г. – г. София, Болгария. Организатор – Палата Независимых Оценщиков Болгарии, СИAB .

Таковы основные итоги работы осенней 2018 года Генеральной Ассамблеи Европейской Группы Национальных Оценочных Организаций ТЕГoVA традиционно прошедшей в деловой, откровенной и доброжелательной атмосфере.

22. 05. 2018



В. Якубовский