

Новое издание европейских стандартов оценки EVS – 2016 и их взаимосвязь с законодательно-регулирующей базой Европейского Сообщества

*Д.т.н., проф. Якубовский В. В., MRICS
Группа компаний «ВЕРИТЕКС», президент
Институт Международных Отношений КНУ им. Тараса Шевченко
Украинское Общество Оценщиков*

Еще в начале 2016 года руководство Европейской Группы Ассоциаций Оценщиков TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) задекларировало выход в свет новой, ставшей уже 8-й по счету, редакции Европейских Стандартов Оценки EVS-2016. Официальная презентация этих стандартов была приурочена к ежегодной ассамблеи TEGoVA и проводимой одновременно с ней международной конференции, которые состоялись 14-15 мая с.г. в Брюсселе. При этом датой вступления в действие этих стандартов определено 01 июня 2016 года.

Прежде чем перейти к непосредственному рассмотрению и анализу структуры и содержания новой версии стандартов EVS-2016, имеет смысл вкратце остановиться на самой организации TEGoVA, под эгидой которой разрабатываются и издаются европейские стандарты оценки и информация о которой в отечественной литературе представляется откровенно и не совсем заслуженно скудной.

Сама аббревиатура TEGoVA появилась на свет в середине 1997 г., заменив собой предыдущее название EUROVAL. Объединяющая на сегодня 63 национальные ассоциации оценщиков 34 стран, прежде всего, европейского континента, в своем нынешнем формате TEGoVA, как международная организация, представляет общие профессиональные интересы свыше 70 тыс. оценщиков этих стран. Важно подчеркнуть, что помимо национальных организаций оценочного направления ведущих европейских стран, членами TEGoVA являются такие известные организации других регионов, как:

- Институт Оценки Канады (Appraisal Institute of Canada – AIC);
- Институт Оценки США (Appraisal Institute – AI);

- Земельный Департамент Объединенных Арабских Эмиратов (Dubai Land Department – TAQYEEM).

Не менее важно отметить, что из стран постсоветского пространства в последние годы к деятельности этой самой крупной и представительной международной организации, объединяющей национальные структуры оценочного профиля, присоединились:

- Грузия – Общество Независимых Оценщиков Грузии – Independent Valuers' Society of Georgia;
- Латвия – Латвийская Ассоциация Оценщиков Собственности – Latvian Association of Property Appraisers;
- Литва – Литовская Ассоциация Оценщиков Собственности – Lithuanian Association of Property Valuers;
- Российская Федерация:
 - Партнерство Российского Общества Оценщиков (ПРОО) - Partnership of the Russian Society of Appraisers;
 - Российская Коллегия Оценщиков (РКО) – Russian Board of Appraisers;
 - Российское Общество Оценщиков (РОО) – Russian Society of Appraisers.

Такой широкий интерес к участию в работе TEGoVA со стороны профессиональных структур национальных оценочных сообществ ведущих стран европейского и американского континентов подтверждает значимость этой важной международной организации, ее все возрастающую роль в формировании общеевропейской и в целом глобальной политики в сфере оценочной деятельности.

В последние годы TEGoVA предприняла серьезный поворот в сторону тесного взаимодействия с руководящими структурами Европейского Сообщества с целью формирования и отражения в его законодательно-регулирующих документах единых правил и требований оценки стоимости различных активов, прежде всего, при инвестиционной деятельности, кредитовании под залоговое обеспечение, для целей налогообложения.

Основной упор в работе TEGoVA делается на разработку и распространение унифицированных международных стандартов оценочной деятельности с ориентиром их применения в качестве общеевропейских нормативных документов. Исходя из этого, содержание новой версии вышедших под эгидой TEGoVA стандартов EVS – 2016, представляет повышенный интерес для специалистов оценочной сферы.

Общеевропейская Группа TEGoVA разрабатывает и выпускает стандарты оценочной деятельности начиная с ранних 80-х годов минувшего столетия.

Традиционно они издаются в обложке синего цвета, в связи с чем в обиходе получили название «Синяя книга» (The Blue Book) в отличие от стандартов Королевского Института Сертифицированных Сервейеров RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors), выпускаемых в красной обложке и потому нередко упрощенно называемых «Красной книгой» (The Red Book).

По своей структуре «Синяя книга» стандартов EVS-2016 включает 4 основных части [1]. Собственно стандарты EVS-2016 (часть 1А) и Руководства к ним (часть 1В) составляют первую ее часть. Ко второй части отнесены европейские коды этики, профессиональной деятельности и проведения измерений. Третья часть посвящена взаимосвязи европейского законодательства и стоимостной оценки собственности. И, наконец, в четвертую часть вынесен блок технических документов, раскрывающих отдельные аспекты оценочной деятельности. Более детально общая структура последней редакции «Синей книги» европейских стандартов оценочной деятельности представлена в прилагаемой таблице 1.

Общий взгляд на табл. 1 свидетельствует о достаточно высокой степени структурированности документов, вошедших в издание «Синей книги» европейских стандартов EVS-2016. Она содержит не только собственно стандарты, но и включает целый ряд дополняющих технических документов, конкретизирующих их отдельные положения. К ним относятся 10 Руководств, 2 Кода и 8 Спецификаций. В самостоятельный раздел выделено описание нормативно-законодательных документов Европейского сообщества, имеющих отношение к стоимостной оценке.

Составляющие концептуальную основу «Синей книги» 5 стандартов посвящены ключевым вопросам оценочной деятельности. Первый из них полностью посвящен фундаментальному для стоимостной оценки понятию «рыночная стоимость» и связанным с ним вопросам. Уже во вводной части к данному разделу даны основные определения рыночной стоимости и рыночной арендной платы. Они выглядят следующим образом:

«Рыночная стоимость – расчетная сумма на дату оценки, которая может быть уплачена при продаже собственности непосредственно между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом при проведении достаточного маркетинга, когда стороны действуют компетентно, благоразумно и без принуждения».

«Рыночная арендная плата – расчетная сумма арендной платы на дату оценки, за которую собственность может быть передана в аренду непосредственно между заинтересованным арендатором и заинтересованным арендодателем на срок действующего или предполагаемого арендного соглашения при

проведении достаточного маркетинга, когда стороны действуют компетентно, благоразумно и без принуждения».

Данные определения практически полностью совпадают с их редакцией в действующих на сегодня международных стандартах оценки IVS – 2013, за тем единственным исключением, что в этих стандартах понятие рыночной стоимости охватывает не только на саму собственность, но и обязательства по ней [2].

Раскрывая оба понятия, стандарт EVS 1 поясняет, что они не означают реальной суммы, которая будет оплачена при осуществлении сделки купли-продажи либо аренды. В условиях рынка эта сумма зависит от особенностей предпочтений и ожиданий как конкретного покупателя, так и конкретного продавца, а также от других экзогенных факторов рынка. Таким образом, эти понятия скорее соответствуют обоснованным ожиданиям наиболее вероятной рыночной цены на дату оценки. Тем самым, пожалуй, впервые в практике международным стандартов оценочной деятельности вводится понимание вероятностного характера рыночной стоимости.

Давая основные определения рыночной стоимости и рыночной арендной платы, стандарт EVS 1 тут же оговаривает, что они должны применяться в тех случаях, когда это не противоречит определениям, содержащимся в законодательных актах. Действующее европейское законодательство содержит несколько определений «рыночной стоимости». Это, прежде всего, касается европейских законодательно-правовых документов применительно к финансовым инструментам и общей капитализации активов. Одним из основных из них является Регламент Евросоюза № 575/2013, определяющий требования к капиталу для кредитных учреждений и инвестиционных фондов и тем самым реализующий положения международного банковского соглашения Базель III [3].

Не повторяя приведенное в статье 4.1 (76) данного Регламента определение рыночной стоимости укажем, что оно полностью соответствует зафиксированному в стандарте EVS 1. Таким образом, можно констатировать, что на сегодня сложилось единое общепринятое в наиболее авторитетных международных стандартах и ключевых европейских директивных документах приведенное выше концептуальное определение рыночной стоимости. Данное обстоятельство необходимо учитывать, в том числе, при формировании новой редакции национальных стандартов оценки.

Помимо указанного, в ряде директивных европейских документов, касающихся финансового рынка, приводятся другие определения рыночной стоимости. Их перечень включает:

- Сообщение о государственной поддержке ОJ С 209, 10/07/1997 и Директиву 91/674/ЕС о Страховых Счетах;
- II-ю Директиву о Платежеспособности (2009/138/ЕС);
- Директиву 2006/112/ЕС о Единой Системе Налога на Добавленную Стоимость;
- Регламент 2909/2000 по Отражению в Бухгалтерской Отчетности Нефинансовых Активов.

Таблица 1

Общая структура «Синей книги» стандартов EVS – 2016

Часть	Название части	Документ №	Название документа
1 А	Европейские стандарты оценки	EVS 1	Рыночная стоимость
		EVS 2	Базы оценки, отличные от рыночной стоимости
		EVS 3	Квалификация оценщика
		EVS 4	Процесс оценки
		EVS 5	Отчетность по оценке
1 В	Европейские руководства по оценке	EVGN 1	Оценка для целей финансовой отчетности
		EVGN 2	Оценка для целей кредитования
		EVGN 3	Оценка для целей секьюритизации
		EVGN 4	Оценка страховой стоимости и ущерба
		EVGN 5	Оценка инвестиционной стоимости
		EVGN 6	Оценка транс-кордонных активов
		EVGN 7	Оценка собственности в контексте Директивы по Управляющим Альтернативными Фондами
		EVGN 8	Оценка собственности и энерго-эффективность
		EVGN 9	Спецификация EMF и TEGoVA по коммерческим займам
		EVGN 10	Соответствие оценок требованиям стандартов EVS
2	Европейские коды	ЕС 1	Код профессиональной деятельности и этики Европейского Оценщика
		ЕС 2	Европейский Код проведения Измерений
3	Законодательство Европейского Союза и оценка собственности		
4	Технические документы	EVIP 1	Устойчивое развитие и оценка стоимости
		EVIP 2	Достоверность оценки и рыночный риск
		EVIP 3	Распределение стоимости между землей и строениями
		EVIP 4	Оценка собственности для целей периодически повторяющегося налогообложения
		EVIP 5	Методология стоимостной оценки
		EVIP 6	Модели автоматизированной оценки (AVM)
		EVIP 7	Европейская собственность и рыночный рейтинг: руководство для оценщиков
		EVIP 8	Определение справедливой стоимости по стандарту IFRS 13

При всех редакционных отличиях, присущих определениям рыночной стоимости в данных документах, их смысловое содержание в своей основе соответствует, как показывает приведенный в стандарте EVS 1 анализ, приведенному выше базовому определению, которое в этой связи рекомендовано к применению в наиболее общем случае. Основные отличия в раскрытии смыслового содержания термина «рыночная стоимость» определяются спецификой направленности указанных документов, а также тем обстоятельством, что они принимались заметно раньше всех трех упомянутых выше международных документов, содержащих уже единое определение данного ключевого понятия.

Базы стоимостной оценки, отличные от рыночной стоимости, описываются стандартом EVS 2. Данный стандарт предусматривает следующие, отличные от рыночной, виды стоимости:

- Справедливая стоимость;
- Специальная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Залоговая стоимость;
- Страховая стоимость;
- Стоимость для целей налогообложения;
- Стоимость при обязательном приобретении или компенсационная стоимость.

Стандарт допускает применение и других видов стоимости, отличных от перечисленных выше, что подлежит обоснованию и описанию в отчете об оценке.

Необходимость применения видов стоимости, отличных от рыночной, может определяться требованиями законодательных документов, особенностями объекта оценки и требованиями заказчика. Ответственностью оценщика, в этой связи, является обоснованное определение стоимостной базы проводимой оценки, исходя из ее назначения и ожиданий заказчика.

Понятие «справедливая стоимость» применяется в двух отличных по своему характеру случаях:

- для конкретной пары покупатель-продавец без доступа на открытый рынок спроса и предложений;
- для целей бухгалтерского учета.

Определения справедливой стоимости для этих двух достаточно контрастных случаев, соответственно, различны. В определении данного термина для

первого случая отражается индивидуальный характер осуществляемой или потенциальной купли-продажи между конкретным покупателем и конкретным продавцом, что и приводит в итоге к отличию справедливой стоимости объекта оценки от рыночной.

Необходимость рассмотрения второго случая применения понятия «справедливая стоимость» связана с его введением в Международном Стандарте Финансовой Отчетности IFRS 13, вступившем в силу с января 2013 г. По своему смысловому значению это определение ориентировано на оценку стоимости активов исходя из принципа их наиболее эффективного использования, что гораздо ближе понятию рыночной стоимости по сравнению с первым случаем при фиксированной паре покупатель-продавец.

Понятие «специальная стоимость» выделено для случаев, когда объект оценки по своим характеристикам имеет повышенный коммерческий интерес для отдельного покупателя, который в этой связи готов компенсировать его стоимость, выше рыночной. При этом в данном разделе отдельно выделено понятие «синергетическая стоимость», которая формируется при объединении двух и более активов, создающих стоимость, превышающую их простую арифметическую сумму.

Включенное в стандарт EVS 2 понятие «инвестиционная стоимость» соответствует его достаточно общепринятому определению применительно к конкретному инвестиционному проекту для конкретного инвестора.

Понятие «залоговая стоимость» впервые появилось в Директиве 2006/48/ЕС применительно к залоговому обеспечению и управлению рисками кредитующих организаций. В последующем это определение перекочевало в заменивший данную Директиву и упомянутый выше Регламент 575/2013, получивший сокращенное название Регламент Требований к Капиталу (Capital Requirements Regulation – CRR).

Этими документами залоговая стоимость признается в качестве базы оценки и применима для целей определения стоимости обеспечения кредитов с целью снижения кредитных рисков. Поскольку залоговая стоимость применима для некоторого временного периода, отвечающего полностью либо частично, сроку кредитования, то она должна исключать любые спекулятивные элементы и по своему уровню, как правило, не может превышать рыночной стоимости, которая в соответствии с EVS 1 определяется для фиксированного момента времени.

Выделенные в стандарте EVS 2 три последние базы оценки и соответствующие им виды стоимости, включая страховую стоимость, стоимость для целей

налогообложения и стоимость обязательной продажи не отличаются от их общепринятого применения и не требуют, в этой связи, дополнительных пояснений.

Основные требования к квалификации и профессиональным действиям оценщиков определены стандартом EVS 3. Выделена безусловная необходимость проведения работ по стоимостной оценке квалифицированным оценщиком либо под его строгим контролем. Выполнение работ должно следовать высоким стандартам честности и прямоты, не нанося ущерб своим клиентам, общественности, своей профессии и национальным профессиональным организациям данной сферы.

Помимо общих требований к квалификации и уровню компетенции для подтверждения высокого уровня профессионализма оценщиков TEGoVA вводит статус и квалификационные требования двух категорий:

- Признанный Европейский Оценщик - REV (Recognised European Valuer);
- Оценщик Жилой Недвижимости TEGoVA–TRV (TEGoVA Residential Valuer).

Требование независимости оценщика, его достаточной компетенции и ответственности за результаты выполняемых работ содержатся в целом ряде европейских законодательных документов, включая:

- Сообщение о государственной поддержке П.2(а);
- Регламент Требований к Капиталу CRR;
- Документ Европейской Банковской Администрации ID 2014_1056;
- Директиву по Оздоровлению и Урегулированию Банков 2014/59/EU;
- Директиву по Кредитам под Залог 2014/17/EU.

В отдельный раздел стандарта EVS 3 вынесены требования к ответственности оценщика, включая целесообразность страхования его профессиональной деятельности.

Стандарт EVS 4 описывает основные этапы проведения работ по стоимостной оценке и требования к ним, сформулированные в общем виде. Они должны начинаться с определения и фиксации сроков и условий выполнения работ с последующим сбором необходимых материалов, проведением осмотра объекта оценки, анализом и систематизацией полученных данных, подготовкой итогового отчета.

Представленные в общем виде требования являются минимально необходимыми. Они могут дополняться принятыми национальными требованиями к выполнению оценочных работ.

Замыкающий базовый перечень стандарт EVS 5 отражает основные требования к отчетности по выполненной стоимостной оценке и в этом смысле является логическим продолжением предыдущего стандарта EVS 4 (Табл.1).

Предусмотрено 2 вида отчетов по оценке: полный и сокращенный. Применение сокращенного варианта отчета, в частности, целесообразно при актуализации ранее выполненных полных отчетов. Стандартом не допускается проведение стоимостной оценки объектов без их осмотров. При этом проведение повторных оценок или их актуализации возможно без проведения осмотров, если оценщик получил доказательства отсутствия изменений, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Краткое рассмотрение базовых стандартов EVS показывает их концептуальный характер. Содержание отдельных положений и специфических элементов нашло свою конкретизацию в Руководствах и Технических Документах по оценочной деятельности (табл.1).

Основные требования к стоимостной оценке для целей финансовой отчетности изложены в Руководстве EVGN 1. Европейский Регламент ЕС 1606/2002, как известно, ввел с 01.01.2005 г. требование для открытых акционерных обществ, акции которых котируются на действующих торговых площадках, ежегодно публиковать консолидированные финансовые отчеты. Предприятия с иным юридическим статусом могут публиковать свои финансовые результаты на добровольной основе.

Европейское законодательство не предусматривает разработку отдельных стандартов финансовой отчетности, опираясь на документы Международного Совета по Стандартам Бухгалтерской Отчетности (IASB), наиболее значимыми из которых являются:

- Международные Стандарты Бухгалтерского Учета (IAS);
- Международные Стандарты Финансовой Отчетности (IFRS).

Основные положения этих международных документов, касающихся стоимости активов и ее отражении в консолидированной отчетности, напрямую включены в соответствующие Директивы и Регламенты Европейского Союза. Так, Регламентом 1255/2012 введены основные положения стандарта IFRS 13 в отношении отчетности на базе справедливой стоимости. В более общем виде современные европейские правила и требования к финансовой отчетности изложены в Директиве 2013/34/EU [4].

Руководство EVGN 2 «Оценка для целей кредитования» также в значительной степени опирается и непосредственно связано с европейскими законодательными документами, определяющими требования к кредитным

учреждениям и снижению кредитных рисков путем залогового обеспечения. В первую очередь к ним относятся Директива по Требованиям к Капиталу 2013/36 и дополняющий ее Регламент 575/2013, а также Директива 2014/17/EU по требованиям к кредитным соглашениям [5]. Так, статья 19 последней Директивы, получившей сокращенное название Директива Залогового Кредитования (Mortgage Credit Directive - MCD) прямо указывает на необходимость применения при проведении оценки залоговой стоимости активов международно признанных стандартов с непосредственным адресным посылом в сторону стандартов EVS, разработанных Европейской Группой Ассоциаций Оценщиков TEGoVA.

Еще одним примером такой взаимосвязи являются инструктивные документы, принятые Европейским Центробанком в качестве реакции на последний финансовый кризис. В соответствии с ними для снижения рисков ведущие банки Еврзоны с мая 2014 года обязаны проводить оценку качества своих активов на основе подготовки и предоставления соответствующих отчетов, получивших название Assets Quality Review – AQR [6]. В данном документе при проведении стоимостной оценки активов приоритет также отдан применению европейских стандартов оценки EVS.

Тем самым обеспечивается обратная связь между европейскими стандартами оценки и европейским законодательством и, собственно, прямое вхождение стандартов EVS в законодательное поле ЕС. Значимость и дальнейшую перспективу этого момента необходимо подчеркнуть особо. В качестве примера, следует упомянуть, что в соответствии со статьей 124 Регламента 575/2013 Европейской Банковской Администрации надлежит разработать проект регулирующего технического стандарта (RTS) по строгим критериям оценки залоговой стоимости, который теперь уже должен опираться на стандарты EVS [3].

Введение этих важных регулирующих документов является следствием последнего глобального экономического кризиса, выступая в качестве одной из мер противодействия возможному повторению сложившейся ситуации, приведшей к таким тяжелым последствиям. Как известно, истоками кризиса стала необеспеченность значительной части ипотечного кредитования строительной индустрии США, достаточно быстро переросшей в общий финансовый кризис [7].

Следующие три Руководящих документа, включая:

EVGN 3 «Оценка собственности для целей секьюритизации»,

EVGN 4 «Оценка страховой стоимости и нанесенного ущерба»,

EVGN 5 «Оценка инвестиционной стоимости»,

по своему характеру близки между собой, поскольку раскрывают основные

требования, введенные стандартом EVS 2 к соответствующим базам оценки, отличным от рыночной стоимости.

Наиболее емким из этих трех Руководящих Документов является EVGN 4, что определяется его спецификой, связанной с требованиями к стоимостной оценке объектов собственности для целей их страхования и оценки величины нанесенного ущерба вследствие повреждений либо разрушений. Он также охватывает оценку стоимости восстановления поврежденных объектов оценки, которые были застрахованы. Иные виды рисков, связанные с повреждениями либо разрушениями объектов собственности, в частности, ущерб для бизнеса в связи с его приостановкой либо сокращением, не рассматриваются при проведении стоимостной оценки для целей страхования в соответствии с данным Руководящим Документом.

Появление Руководящего Документа EVGN 6 «Оценка Транс-кордонных Активов» во многом определено общей политикой Европейского Союза по снятию всех видов барьеров между странами. В полной мере это распространяется и на предоставляемые экспертные услуги, к числу которых относится и стоимостная оценка. Данному вопросу посвящена специальная Директива 2006/123/ЕС, получившая сокращенное название Директивы по Услугам, в соответствии с которой снимаются ограничения по представлению всех видов услуг в пределах внутри-европейского рынка.

Это открывает возможность квалифицированным оценщикам представлять свои услуги не только по месту страны проживания, но и в пределах всех стран Европейского Сообщества. На это, в частности ориентировано, введение TEGoVA упомянутых выше статусов Признанного Европейского Оценщика - REV и Оценщика Жилой Недвижимости TEGoVA –TRV.

В то же время законодательная основа, рыночные условия и существующая практика проведения работ по стоимостной оценке в странах все еще различаются, что потребовало унификации общих требований к выполнению транс-границных оценочных работ и компетенции самих оценщиков, что и стало предметом рассмотрения данного Руководящего документа.

Энергопотребление при использовании жилой и коммерческой недвижимости все в большей степени становится фактором, определяющим стоимость их приобретения и аренды. Кроме того, как показывает анализ, энергопотребление зданий является источником около 40 % всех выбросов парниковых газов, что также вызывает необходимость принятия законодательных, административных и иных мер, направленных на снижение энергопотребления.

Одним из основополагающих европейских документов этого плана является Директива 2010/31/EU по Энергетическим Характеристикам Зданий. В ее развитие поставлена программная задача достичь к 2030 году 30 % снижения выбросов парниковых газов в данном секторе европейской экономики, который не охвачен Европейской Системой Торговли Выбросами [8]. Развитие и конкретизация этих положений нашли отражение в другой европейской Директиве данного направления, которая была названа Директивой по Энергетической Эффективности (2012/27/EU). Все эти обстоятельства приводят к необходимости при проведении работ по стоимостной оценке жилой и коммерческой недвижимости учитывать характеристики энергопотребления.

Именно этими обстоятельствами вызвано появление на свет Руководства EVGN 8 «Оценка Собственности и Энергетическая Эффективность». Его основное содержание непосредственно вытекает из Директивы 2010/31/EU и определяет в качестве одной из задач при проведении работ по стоимостной оценке учет энергетической эффективности объектов оценки, в том числе на основе анализа введенных в Евросоюзе с 2002 года Сертификатов Энергоэффективности EPC зданий (Energy Performance Certificate).

Руководство EVGN 9 является совместным документом Европейской Ипотечной Федерацией EMF и TEGoVA. В отличие от близкого ему по характеру Руководства EVGN 2, данный документ определяет общие требования к проведению оценки активов промышленного, а не жилищного назначения, используемых в качестве залогового обеспечения. В приложении к данному документу вынесены общие требования к объему осмотров активов и их инспектирования, содержанию отчетов о стоимостной оценке и виды рисков, которые необходимо учитывать при проведении оценочных работ данного вида.

Последнее из Руководств EVGN 10 в самом общем виде описывает требования стандартов EVS к проведению работ по стоимостной оценке и представлению их результатов в отчетах по оценке. Указывается, что эти работы могут быть признаны соответствующими требованиям европейских стандартов оценки только в случае их полного соответствия EVS 1-5, включая согласованные и принятые обязательства, квалификацию оценщика и соблюдение им европейского кодекса профессиональной деятельности и этики.

Именно данный кодекс профессиональной деятельности и этики европейского оценщика ЕС 1 открывает следующий раздел «Синей книги» стандартов EVS – 2016 (табл.1). Опираясь на Хартию Фундаментальных Прав Европейского Союза и конкретизируя положения стандарта EVS 3, кодекс определяет

основные принципы, которым должен следовать в своей профессиональной деятельности европейский оценщик.

Вторым документом данного раздела «Синей книги» EVS-2016 является Европейский Кодекс по Измерениям, получивший нумерацию ЕС 2. Он охватывает общие принципы геометрических измерений зданий и территорий, на которых они располагаются. Кодекс ЕС 2 не заменяет нормативные требования в проведении таких измерений, действующие в отдельных странах. Он лишь определяет в обобщенном виде самые общие требования к этим измерениям, включая применяемые системы и единицы измерений, правила измерения линейных размеров и площадей с их классификацией по видам.

Раздел 3 «Синей книги» стандартов EVS – 2016, в котором в обзорном виде описывается взаимосвязь европейской законодательной базы со стоимостной оценкой активов, достаточно объемён, что само по себе свидетельствует о тесноте этой взаимосвязи. Его обзорный анализ выполнен, в основном, на уровне Директив и Регламентов ЕС, которые должны сопровождаться принятием отвечающих их требованиям национальных законодательных актов в каждой из стран-участниц. Принимаемые на уровне Евросоюза решения, имея законодательную силу, по данному механизму оказывают непосредственное влияние на затраты, связанные с созданием и использованием активов различных видов, а, следовательно, на их стоимость.

С расширением сферы действия законодательства Европейского Союза, соответственно возрастает и его влияние на стоимость тех или иных активов. В качестве ряда примеров сфер такого влияния можно привести энергоэффективность, использование возобновляемых источников энергии, защита окружающей среды, исключение дискриминации со стороны арендодателей, производственная и пожарная безопасность, система налогообложения, условия ипотечного кредитования, требования к капиталу для кредитных и страховых учреждений и т. д.

При описании отдельных базовых документов «Синей книги» EVS – 2016 рассматривались отдельные вопросы их взаимосвязи с общеевропейскими законодательно-регулирующими актами. В более общем виде их расширенный, но в то же время далеко не полный перечень, приведен в табл. 2.

Безусловно, впечатляет сам объем уже действующих в Евросоюзе законодательно-регулирующих документов, связанных с собственностью. При их структурировании можно выделить две характерные группы. Одна из них представляет собой документы, ориентированные на формирование единого европейского рынка, другая связана с вопросами защиты окружающей среды, энергоэффективности и производственной безопасности.

Еще со времен Римского Договора, положившего в 1957 г. начало созданию Европейского Сообщества, его основная идея состояла в формировании единого экономического пространства со свободным перемещением товаров и услуг, людей и капитала, что может быть осуществлено только при унификации законодательной и нормативной базы отдельных стран.

Таблица 2

**Основные законодательно-регулирующие акты Европейского Союза,
оказывающих влияние на стоимость активов**

№ Документа	Название
Оценка собственности для финансовой отчетности	
Директива 78/660	4-я Директива по ежегодной финансовой отчетности ряда компаний
Директива 83/349	7-я Директива по консолидированной отчетности и ее изменения
Директива 86/635	Директива по ежегодной и консолидированной отчетности для банков и других финансовых учреждений (с изменениями и дополнениями)
Директива 2001/65	Директива, вносящая изменения в Директивы 78/660, 83/349 и 86/335 в части оценки для ежегодной и консолидированной отчетности.
Директива 91/674	Директива по ежегодной и консолидированной отчетности для страховых организаций
Руководство 2000/2909	Руководство по отражению в финансовой отчетности нефинансовых активов
Руководство 2002/1606	Руководство по применению международных стандартов бухгалтерского учета
Оценка собственности для финансовых организаций	
Директива 2013/36	Директива по анализу деятельности кредитных организаций и строгому надзору за кредитными и инвестиционными учреждениями
Руководство 575/2013	Руководство по Требованиям к Капиталу для кредитных организаций и инвестиционных компаний
Директива 2014/17	Директива по Залоговым Кредитам
Директива 2009/138	Директива по контролю за страховой и перестраховой деятельностью
Директива 2011/61	Директива по управлению альтернативными инвестиционными фондами
Оценка недвижимости при применении правил государственной поддержки	
Документ 97/C209/03	Документ по элементам господдержки при продаже земли и строений муниципальными властями
Налог на добавленную стоимость и собственность	
Директива 2006/112	Седьмая Директива по налогу на добавленную стоимость
Директива 2009/47	Директива по применению пониженных ставок НДС
Здоровье и безопасность	
Директива 89/391	Директива по улучшению безопасных и безвредных условий труда
Директива 2012/18	Директива по основным видам опасностей некоторых секторов промышленности
Энергетика и энергоэффективность	
Директива 2009/28	Возобновляемые источники энергии
Директива 2010/31	Энергетические характеристики зданий
Директива 2012/27	Директива по энергоэффективности
Защита окружающей среды	
Директива 2004/35	Ответственность по защите окружающей среды
Директива 2011/92	Оценка воздействий на окружающую среду

Директива 75/440	Директива по питьевой воде
Директива 76/464	Загрязнение воды сливами опасных веществ
Директива 2000/60	Рамочная Директива по воде
Директива 2004/35	Директива по ответственности за охрану окружающей среды
Директива 2008/105	Директива по стандартам качества окружающей среды
Директива 2008/1	Директива по предотвращению загрязнений и контролю окружающей среды
Директива 84/360	Рамочная Директива по эмиссиям промышленных предприятий

И хотя понятие «свободное перемещение» не может распространяться напрямую на недвижимость, снятие барьеров перемещения капитала между странами оказывает значительное влияние на общую картину формирования рынка собственности, включая коммерческую и жилую недвижимость. А через этот механизм и на ее стоимость. Так, по данным аналитического центра DTZ Research, транс-кордонные инвестиции в недвижимость между странами Евросоюза от весьма скромных цифр двадцатилетней давности к 2010 году выросли до весьма ощутимого уровня 21.4 млрд. Евро в год.

Растущая обеспокоенность состоянием окружающей среды приводит к необходимости введения регулирующих и ограничительных механизмов. Это касается вопросов источников энергии, энергопотребления, истощения сырьевых ресурсов, водопользования, уровня загрязнений, сохранения биоразнообразия, землепользования и т.д. В качестве генеральной задачи Директивой 2009/28/ЕС определено достичь к 2020 г. 20 % перехода на энергопотребление от возобновляемых источников энергии и 20 % сокращения уровня выбросов парниковых газов.

Вводимые меры ложатся дополнительным бременем на соответствующие активы, имея в виду как стадию их создания, так и использования. В качестве примера можно привести, что в рамках действующей с 2005 г. европейской системы торговли выбросами парниковых газов ETS, принятый законодательно уровень штрафных санкций за выброс сверх установленной квоты 1 т. CO₂ составляет 100 Евро [8]. Эти, как и ряд других ограничительных мер природоохранного характера, вызывают необходимость дополнительных инвестиций в модернизацию соответствующих производств и иного имущества, оказывая влияние на их рыночную стоимость, что, следовательно, должно учитываться при проведении работ по стоимостной оценке.

Первый из составляющих завершающий раздел «Синей книги» стандартов EVS-2016 Технический Документ EVIP 1 «Устойчивое развитие и оценка стоимости» непосредственно связан с вопросами природоохранного характера, как одного из ключевых элементов самого понятия «устойчивое развитие». Появление данного документа восходит к принятому в 2007 году

Ванкуверскому Соглашению по Оценке [9]. В рамках этого представительного международного форума оценщиков принято решение о включении вопросов устойчивого развития в стандарты оценочной деятельности.

Число факторов, связанных с устойчивым развитием в целом и с охраной окружающей среды, в частности, во-первых достаточно многообразно, а во-вторых их проявление зависит от специфики рассматриваемого актива, особенностей его применения и назначения. Кроме того, дополнительная сложность состоит в том, что эти факторы не действуют изолированно, а проявляются во взаимодействии с другими факторами, определяющими стоимость соответствующего актива.

В этой связи представляется затруднительным давать рекомендации по размерам премий или скидок на факторы устойчивого развития. Во многом здесь нужно полагаться на уровень квалификации и компетенции оценщика, тем более, что проявление этих факторов имеет, как правило, долговременный характер, а значит необходимо учитывать и изменение их роли во времени.

Технический Документ EVIP 2 содержит концептуальные положения о степени достоверности получаемых результатов стоимостной оценки и связанными с этим обстоятельством рыночными рисками. Общее положение состоит в том, что при проведении оценочных работ оценщик, накапливая и обобщая информацию об объекте оценки с учетом общего анализа тенденций рынка и собственных суждений, определяет ожидаемую рыночную стоимость на дату оценки. В этом процессе существует масса неопределенностей, связанных с точностью получаемой информации и ее изменчивостью. В немалой степени на конечный результат оценки влияет опыт и квалификация оценщика. Вот почему в документе отмечается, что «... стоимость не является независимой объективно существующей величиной, она формируется под воздействием специфики актива с учетом ожиданий тенденций рынка в фиксированный момент времени...».

Да и в целом стоимостная оценка, как любое экспертное суждение, содержит в себе некоторый элемент неопределенности, что возвращает нас к стандарту EVS 1, в котором отмечается вероятностный характер оценочной деятельности. Степень этой неопределенности заметно возрастает для слаборазвитых и труднопрогнозируемых рынков, к которым, безусловно, относится и отечественный рынок. В этой связи надежность получаемых оценок стоимости активов для таких рынков еще в большей степени зависит от уровня компетентности специалистов, выполняющих эти работы, их способности в достаточной мере учесть существующие неопределенности и связанные с ними риски.

Вопросам распределения стоимости между землей и находящимися на ней строениями, в более общем смысле называемыми земельными улучшениями, посвящен Технический Документ EVIP 3. Достаточно лаконичный по своему содержанию и носящий информативный характер, данный документ описывает следующие общие подходы к данному виду распределения стоимости, в основном, применительно к их использованию для целей, предусмотренных Международными Стандартами Финансовой Отчетности IFRS:

- Определяется стоимость земли с учетом ее существующего использования, которая вычитается из общей стоимости объекта оценки для получения стоимости земельных улучшений;
- Определяется амортизированная стоимость замещения земельных улучшений, которая вычитается из общей стоимости актива для получения стоимости земли;
- Определяется отдельно стоимость земли и амортизированная стоимость замещения земельных улучшений, которые затем корректируются в пропорции, равной отношению их суммы к общей стоимости либо цены объекта оценки.

Применение того либо иного подхода должно определяться спецификой объекта оценки и наличия соответствующей информации с учетом степени ее достоверности.

Технический Документ EVIP 4 «Стоимостная оценка и рекуррентное налогообложение собственности» также носит во многом информативный характер. Его появление связано с принятой Евросоюзом экономической программой, в рамках которой ориентир сделан на постепенный перенос тяжести налогов с фонда заработной платы на налогообложение на охрану окружающей среды, на потребление и на собственность. Целесообразность такой трансформации всей системы налогообложения обосновывается, прежде всего, тем, что собственность достаточно легко идентифицируется и, что касается недвижимости, географически строго привязана. В отличие от этого снятие границ и свободное перемещение трудовых ресурсов приводит к затруднениям обеспечения эффективного функционирования всей существующей системы налогообложения.

Использование собственности в качестве базы рекуррентного, т.е. периодически повторяющегося, а, проще говоря, ежегодного налогообложения, требует создания и поддержания эффективных национальных реестров собственности, включая и земельные кадастры. Если для стран с развитой экономической системой это больших проблем не вызывает, то для стран с переходной экономикой эти вопросы еще требуют своего решения.

Кроме реестров собственности для их использования в качестве базы налогообложения необходима стоимость входящих в реестр активов. Следовательно, это приводит к необходимости проведения оценки стоимости всего реестра собственности и ее периодической актуализации, что потенциально значительно расширяет объем необходимых оценочных работ.

Вопросам методологии стоимостной оценки посвящен Технический Документ EVIP 5 (табл.2). Он не представляет собой некоего регламентирующего документа, описывающего порядок выполнения тех или иных видов стоимостной оценки. Скорее данный документ сориентирован на базовые принципы, которым необходимо следовать при выполнении оценочных работ.

Именно в этом контексте в концептуальном плане рассмотрены три базовых подхода стоимостной оценки: рыночный или сравнительный, доходный и стоимостной, а также основные методы, используемые при их реализации.

Применение Моделей Автоматизированной Оценки (AVM) кратко рассмотрено в Техническом Документе EVIP 6. Растущий интерес к применению таких моделей обусловлен, с одной стороны, необходимостью обработки при проведении работ по стоимостной оценке все более возрастающего массива информации, а с другой – стремительно растущими возможностями информационных технологий. Достижимые при применении AVM преимущества в скорости обработки данных и резком удешевлении всего процесса стоимостной оценки являются основными мотивирующими факторами все большего к ним интереса.

Применение таких моделей наиболее эффективно для типовых видов собственности, для которых определяющие их стоимость особенности известны и статистически определены. Исходя из этого использование AVM наиболее интересно для залоговой оценки, для целей секьютизации, налогообложения, аудита и определения рейтинга кредитных рисков и т.д. Указывается, что поскольку применение автоматизированных моделей оценки, как правило, не предусматривает проведения осмотра объектов оценки, их прямое применение не может быть признано отвечающим требованиям стандартов EVS-2016.

Разработанной TEGoVA в 2004 г. системе рейтингования недвижимости посвящен документ EVIP 7 «Европейская собственность и рыночный рейтинг: руководство для оценщиков». Первоначально системы рейтингования, как известно, были разработаны рейтинговыми агентствами для оценки рисков ценных бумаг на рынках капитала. В последующем они нашли широкое применение, в том числе в таких областях как банковский надзор и недвижимость.

Основной целью рейтинга TEGoVA, получившего название «рыночный рейтинг собственности PaM», является оценка общего уровня качества недвижимости исходя из средне-срочных перспектив ее стоимости. Из этого вытекает ориентированность рейтинга на обозримое будущее.

Рейтинг PaM охватывает 4 вида недвижимости: жилищную, торговую, офисную и производственную, включая складскую. Общая итоговая структура системы рейтингования предусматривает 10 уровней от наивысшего до низшего. Основные критерии, определяющие итоговый рейтинг, разбиты на классы и подклассы. В классах выделены 4 основных группы: рынок данного вида собственности, место расположения, характеристики собственности и коммерческие параметры. Для разрабатываемых проектов введен дополнительный 5-й класс критериев, учитывающих риски различных стадий проекта. Предложена также схема применения данной системы рейтингования к портфельным объектам собственности.

В каждом классе критериев выделены соответствующие подклассы, для которых даны рекомендуемые весовые коэффициенты для каждого вида недвижимости, охватываемого рейтинговой системой PaM.

Завершающий документ данной группы – EVIP 8 посвящен вопросам определения справедливой стоимости в соответствии со стандартом IFRS 13. Данный Технический Документ дополняет положения в отношении использования справедливой стоимости в качестве базы оценки для целей финансовой отчетности, содержащиеся в стандарте EVS 2 и руководстве EVGN 1. В частности, более детально рассмотрено применение предусмотренного стандартом IFRS 13 подхода к разделению исходных данных об объекте оценки на 3 характерных уровня.

В целом «Синяя книга» стандартов EVS – 2016 завершается описанием минимальных требований TEGoVA к образовательному уровню оценщиков, а также требованиям, предъявляемым для получения статуса «Признанный Европейский Оценщик – REV» и «Оценщик жилой недвижимости TEGoVA – TRV».

Подводя итог краткому обзору «Синей книги» стандартов EVS – 2016 можно заключить следующее.

По своему содержанию «Синяя книга» стандартов EVS-2016 представляет собой развернутый высокоструктурированный документ, который включает в себя не только сугубо стандарты проведения работ по стоимостной оценке, но и дополняющие и развивающие содержащиеся в них положения такие документы как Руководства и Технические Документы.

По своей структуре и содержанию Европейские Стандарты Оценки EVS – 2016 еще в большей степени ориентированы на Европейское законодательно-регулирующую базу по сравнению с их предыдущим изданием EVS -2012. Являющийся существенной отличительной особенностью стандартов оценки EVS-2016, этот ориентир подчеркивается введением специального раздела «Синей книги», описывающего основные элементы взаимосвязи между Европейскими Стандартами Оценки и законодательно-регулирующей базой Евросоюза.

Важной особенностью такой взаимосвязи является ее двусторонний характер в том отношении, что сами Европейские Стандарты Оценки уже вошли в ряд обязательных к выполнению директивных документов Евросоюза и его структур, включая Европейский Центробанк. Это существенно усиливает роль и значение Европейских Стандартов Оценки, раскрывая перспективу их все более широкого применения в национальной и международной оценочной деятельности.

Не вызывает сомнений, в этой связи, необходимость более широкого учета положений новой редакции Европейских Стандартов Оценки EVS – 2016 при подготовке новой редакции национальных стандартов оценочной деятельности.

Список использованных источников

1. European Valuation Standards EVS-2016. 8-th edition. TEGoVA. - Gillis nv/sa, 2016.- 370 p.,
2. International Valuation Standards IVS -2013. Framework and Requirements. IVSC, 2013.- 47 p.
3. Regulation (EU) No. 575/2013 of the European Parliament and of the Council of 26 June 2013 on prudential requirements for credit institutions and investment firms and amending Regulation (EU) No.648/2012.
4. Directive 2013/34/EU on the Annual Financial Statements, Consolidated financial Statements and Related Reports of Certain Types of Undertakings.
5. Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council on credit agreements for consumers relating to residential immovable property.
6. European Central Bank. Assets Quality Review. Manual. - ECB. March 2014.
7. Міжнародний бізнес/Вергун В.А, Кредисов А.І., Ступницький О.І., Якубовський та інші. – К. ВПЦ «Київський університет», 2009.- 623 с.
8. Якубовский В.В. Системные методы менеджмента в международном бизнесе.- К.: Вид-во «Освіта», 2014.- 735 с.
9. Vancouver Valuation Accord, March 2, 2007.- Vancouver, B C, Canada.- https://www.google.com.ua/?gws_rd=cr&ei=AZF8Uqz3JMW14AS_qoH4DA