

Європейські стандарти оцінки EVS-2016 та Міжнародні стандарти оціночної діяльності IVS-2017: спільність і відмінності.

Д.т.н., проф. Якубовський В. В., MRICS

*Інститут Міжнародних Відносин КНУ ім. Т. Шевченка
Група компаній «VERITEX», президент*



Відповідаючи на запитання чому тема стандартів оціночної діяльності EVS-2016 IVS-2017 є досить цікавою слід зазначити, що обидві ці групи стандартів розроблені найбільш впливовими на сьогодні міжнародними організаціями які безпосередньо заняті розробкою та впровадженням сучасних стандартів вартісної оцінки. Тім більше що вони були опубліковані нещодавно з дистанцією всього в півроку. Якщо восьма редакція Європейських Стандартів Оцінки EVS-2016 [1], що видаються під егідою Європейської Групи Асоціацій Оцінювачів TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) вийшли у світ в травні 2016 року, то міжнародне професійне оцінне співтовариство отримало нову версію міжнародних стандартів оцінки IVS-2017, що видаються Міжнародною Радою зі стандартів оцінки (International Valuation Standards Council - IVSC) на початку цього 2017 року [2].

Значущість цих двох груп стандартів вартісної оцінки значно підсилюється тим фактом, що вони не тільки знаходять все більше розповсюдження та застосування в практиці оціночної діяльності, але й увійшли в міжнародну законодавчо-регулюючу базу, перш за все, у Директиви та Регламенти ЄС [3, 4]. Через застосування цих стандартів в міжнародній практиці, на яку розповсюджуються ці документи, стає обов'язковим.

Ще одним спонукаючим фактором є помітна відмінність в структурі та змісті цих двох груп стандартів, що потребує їх детального розгляду та урахування їх особливостей як при практичному застосуванні так і при розробці нової редакції національних стандартів оцінки.

З огляду на ці обставини, викликає безсумнівний інтерес провести певне зіставлення змісту цих нових видань стандартів, виділити спільне та відмінне в їхніх вимогах до оціночної діяльності. Зрештою адже важко уявити собі такий стан, коли ці дві групи найбільш визнаних міжнародних стандартів вартісної оцінки просто дублювали б одна одну, або суперечили в окремих елементах.

У своїй цільовій постановці Європейські Стандарти Оцінки EVS традиційно орієнтовані на їх застосування для вартісної оцінки, перш за все, нерухомого майна. Така переважна спрямованість даної групи стандартів, що підтверджується і останньою їх версією 2016 года [1], багато в чому визначається загальним позиціонуванням діяльності TEGoVA, яка в останні роки тісно співпрацює з керівними структурами Європейського

Співтовариства. При цьому, в якості однієї зі своїх головних цілей при розробці та поширенні уніфікованих міжнародних стандартів оціночної діяльності, TEGoVA ставить їх входження в загальноєвропейський законодавче поле через відображення в законодавчо-регулюючих документах закладених в них єдиних правил і вимог оцінки вартості різних видів активів, перш за все, стосовно інвестиційної діяльності, кредитування під заставне забезпечення, для цілей оподаткування [2]. Виходячи з цього, в якості основного орієнтира передбачається націленість на поступове визнання стандартів оцінки EVS як загальноєвропейських нормативних документів оціночної діяльності.

Разом з тим Міжнародна Рада зі стандартів Оцінки IVSC ставить перед собою ще більш глобальні завдання, орієнтуючи свою діяльність на узагальнення передового і загальновизнаного досвіду і практики оціночної діяльності та його відображення в універсальних по своєму застосуванню стандартах оціночної діяльності. Беручи до уваги важливе значення стандартів оцінки різних матеріальних і нематеріальних активів для фінансової системи в цілому, розробка таких універсальних по своєму застосуванню стандартів повинно сприяти підвищенню обґрунтованості застосовуваних процедур і практик оціночної діяльності, підвищуючи довіру до отримуваних на їх основі результатів. Таким чином, за своїм призначенням сфера застосування стандартів IVS видається більш широкою в порівнянні зі стандартами EVS, що ні в якій мірі не применшує зазначених вище значущості і ролі останніх.

Вказані відмінності в цільовому призначенні та сфері застосування стандартів оцінки IVS і EVS безпосередньо позначаються на їх структурі. Група більш загальних стандартів IVS-2017 включає 5 базових стандартів у широкому розумінні і 6 стандартів, що описують додаткові вимоги до проведення вартісної оцінки окремих видів активів (табл.1).

Таблиця 1

Загальна структура сімейства міжнародних стандартів оцінки IVS-2017

| Розділ 1. Загальні стандарти | |
|---|--------------------------|
| IVS 101 | Обсяг робіт |
| IVS 102 | Вивчення та аналіз |
| IVS 103 | Звітність |
| IVS 104 | Бази оцінки |
| IVS 105 | Підходи і методи оцінки |
| Розділ 2. Стандарти оцінки активів | |
| IVS 200 | Бізнес і бізнес-інтереси |
| IVS 210 | Нематеріальні активи |
| IVS 300 | Обладнання |
| IVS 400 | Нерухомість |
| IVS 410 | Власність в розвитку |
| IVS 500 | Фінансові інструменти |

На відміну від досить локалізованого побудови сімейства міжнародних стандартів оцінки IVS - 2017 їх європейські «родичі» є більш структурованими і об'ємними за кількістю (табл.2). Поряд з 5-ю базовими стандартами загального характеру вони також включають 10 Посібників, 2 Європейських Коду та 8 Технічних Документів, які деталізують і конкретизують окремі елементи та напрямки оціночної діяльності. У самостійний розділ «Синьої книги» стандартів EVS 2016 виділені елементи європейської законодавчої бази, пов'язані з вартісною оцінкою майна.

Таблиця 2

Загальна структура «Синьої книги» стандартів EVS – 2016

| | | | |
|-----|---|---------|--|
| 1 А | Європейські стандарти оцінки | EVS 1 | Ринкова вартість |
| | | EVS 2 | Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості |
| | | EVS 3 | Кваліфікація оцінювача |
| | | EVS 4 | Процес оцінки |
| | | EVS 5 | Звітність по оцінці |
| 1 В | Европейские руководства по оценке | EVGN 1 | Оцінка для цілей фінансової звітності |
| | | EVGN 2 | Оцінка для цілей кредитування |
| | | EVGN 3 | Оцінка для цілей сек'юритизації |
| | | EVGN 4 | Оцінка страхової вартості і збитків |
| | | EVGN 5 | Оцінка інвестиційної вартості |
| | | EVGN 6 | Оцінка транс-кордонних активів |
| | | EVGN 7 | Оцінка власності в контексті Директиви по Керуючим Альтернативними Фондами |
| | | EVGN 8 | Оцінка власності та енергоефективність |
| | | EVGN 9 | Специфікація EMF і TEGoVA з комерційних позик |
| | | EVGN 10 | Відповідність оцінок вимогам стандартів EVS |
| 2 | Европейские коды | ЕС 1 | Код професійної діяльності та етики Європейського оцінювача |
| | | ЕС 2 | Європейський Код проведення вимірювань |
| 3 | Законодавство Європейського Союзу та оцінка власності | | |
| 4 | Технические документы | EVIP 1 | Сталий розвиток і оцінка вартості |
| | | EVIP 2 | Достовірність оцінки і ринковий ризик |
| | | EVIP 3 | Розподіл вартості між землею і будівлями |
| | | EVIP 4 | Оцінка власності для цілей періодично повторюваного оподаткування |
| | | EVIP 5 | Методологія вартісної оцінки |
| | | EVIP 6 | Моделі автоматизованої оцінки (AVM) |
| | | EVIP 7 | Європейська власність і ринковий рейтинг: керівництво для оцінювачів |
| | | EVIP 8 | Визначення справедливої вартості за стандартом IFRS 13 |

Навіть побіжне поверхнєве зіставлення, представленої в табл. 1 і 2, загальної структури сімейств стандартів IVS-2017 і EVS 2016 дозволяє зробити висновок, з одного боку, про більшою мірою спільності перших їх базових частин. З іншого боку, помітною відмінністю є велика деталізація структури сімейства стандартів EVS 2016, їх націленість на розгляд конкретної специфіки проведення окремих напрямків оціночних робіт.

Незважаючи на те, що за кількістю базові стандарти обох сімейств однакові, за своїм складом вони помітно відрізняються. Так, перший за черговістю стандарт EVS 1 в «Синій книзі» європейських стандартів повністю присвячений розгляду фундаментальних для вартісної оцінки понять «ринкова вартість» і «ринкова орендна плата».

Застосування в якості бази оцінки ринкової вартості або ринкової орендної плати повинно відповідати характеру, цілям і умовам, для яких визначається вартість того чи іншого активу, що особливо підкреслюється в обох розглянутих стандартах. Їх використання не повинно суперечити застосуванню інших баз оцінки, прийнятих міжнародними угодами, або закладених в національних законодавчих актах. З урахуванням необхідності їх застосування, в тому числі, виходячи з умов і цілей проведення оцінки, стандарти IVS-2017 і EVS 2016, поряд з ринковою вартістю і ринковою орендною платою, виділяють кілька інших видів вартості і відповідних баз вартісної оцінки (табл.3).

Таблиця 3

Бази оцінки, прийняті в стандартах IVS-2017 і EVS 2016

| Стандарти EVS 1 і EVS 2 | Стандарт IVS 104 |
|---|--|
| Ринкова вартість <i>Market Value</i> | Ринкова вартість <i>Market Value</i> |
| Ринкова орендна плата <i>Market Rent</i> | Ринкова орендна плата <i>Market Rent</i> |
| Справедлива вартість <i>Fair Value</i> | Узгодження, Обґрунтування, <i>Equitable value</i> |
| Спеціальна вартість <i>Special Value</i> | Інвестиційна вартість <i>Investment Value</i> |
| Інвестиційна вартість <i>Investment Value</i> | Синергетична вартість <i>Synergistic Value</i> |
| Заставна вартість <i>Mortgage Lending Value</i> | Ліквідаційна вартість <i>Liquidation Value</i> |
| Страховая стоимость <i>Insurable Value</i> | Справедливая стоимость (МСФО и др.) <i>Fair Value (IFRS, etc.)</i> |
| Вартість для цілей оподаткування <i>Values for Taxation Purposes</i> | Справедлива ринкова вартість (ОЕСР и др.) <i>Fair Market Value (OECD, etc.)</i> |
| Компенсаційна вартість <i>Compensation Value</i> | |

В європейських стандартах оцінки EVS-2016 бази вартісної оцінки, відмінні від ринкової вартості, описуються окремим стандартом EVS 2. Їх перелік включає поняття справедлива вартість, спеціальна вартість, інвестиційна вартість, застава вартість, страхова вартість, вартість для цілей оподаткування, а також вартість при обов'язковому придбанні або компенсаційна вартість.

Відмінні від ринкової види вартості в стандартах IVS-2017 розглянуті в тому ж стандарті IVS 104, де представлено і базове поняття ринкової вартості. Їх перелік вужчий порівняно з представленими в стандарті EVS 2 і включає поняття інвестиційна вартість, синергетична вартість, ліквідаційна вартість і введене вперше в цих стандартах, та й, мабуть, в цілому в міжнародних стандартах оцінки поняття «узгоджена вартість» - «equitable value». За своїм смисловим змістом воно відповідає вартості активу або зобов'язання по ньому для конкретної пари покупець-продавець, відображаючи індивідуальний, а не ринковий характер передбачуваної операції купівлі-продажу.

У попередній версії стандартів IVS-2011 року даний вид вартості описувався поняттям «fair value» - «справедлива вартість». Однак оскільки поняття «справедлива вартість» використовується в цілому ряді міжнародних документів, в тому числі в Міжнародних Стандартах Фінансової Звітності - МСФЗ, документах Організації Економічного Співробітництва та Розвитку - ОЕСД для опису декілька відмінних видів вартості (табл.3), Міжнародна Рада зі стандартів Оцінки IVSC прийняв рішення в стандартах IVS-2017 виділити даний вид вартості в самостійний.

В англійській термінології поняття *equitable* походить від кореневого слова *equi*, що означає «дорівнює», «однаково». Оскільки в даному випадку мова йде про вартість, прийнятої конкретної парою покупець-продавець виходячи з їх інтересів до відповідного активу, то, мабуть, найбільш вдалим перекладом цього терміну за смисловим його змістом буде «узгоджена вартість».

Неоднозначність застосування терміну «справедлива вартість» вказана і в європейському стандарті EVS 2, де виділені два відмінних за своїм характером випадку його застосування:

- для конкретної пари покупець-продавець без доступу на відритий ринок попиту і пропозицій;
- для цілей бухгалтерського обліку відповідно до вимог стандарту МСФЗ 13, введеного в дію з 2013 року.

Виходячи з розглянутого впливає, що новому поняттю «узгоджена вартість», введеному в IVS 104 відповідає один з варіантів застосування поняття «справедлива вартість», вказаною в стандарті EVS 2, що призводить до певних різночитань. Наведений в табл. 3 ширший спектр видів вартості, прийнятих в європейському стандарті EVS 2, включаючи застава вартість, страхову вартість, вартість для оподаткування, компенсаційну вартість, пояснюється вже зазначеної вище загальної специфікою сімейства стандартів EVS 2016, їх

більшої орієнтованістю на майнові права та загальноєвропейську законодавчу базу.

Незважаючи на зазначені відмінності в переліку і змісті основних видів вартості, обидві групи розглянутих стандартів допускають застосування і інших видів вартості, відмінних від перерахованих табл. 3, що підлягає обґрунтуванню і опису в звіті про оцінку. Необхідність застосування видів вартості, відмінних від розглянутих, як відомо, може визначатися вимогами законодавчих документів, особливостями об'єкту оцінки і вимог замовника. Обґрунтоване визначення вартісної бази оцінки виходячи з її мети, призначення і очікувань замовника, в зв'язку з цим, є відповідальністю оцінювача.

На відміну від перших двох загальних стандартів серії EVS 2016, присвячених розгляду баз оцінки, перші за черговістю стандарти IVS 101 і IVS 102 описують загальні вимоги до визначення умов і завдань проведення оціночних робіт, а також збору і аналізу вихідних даних, необхідних для проведення повноцінної оцінки вартості активу (табл.1 і 2). В європейських стандартах оцінки EVS - 2016 ці положення в більш розгорнутому вигляді, представлені в стандарті EVS 4, що описує загальні вимоги до всього процесу проведення оцінки.

В обох групах розглянутих стандартів вимоги до звітності виділені в окремі документи. У стандартах IVS - 2017 це досить лаконічний за своїм змістом і обсягом неповних 2 сторінки стандарт IVS 103. У набагато більш об'ємному і структурованому вигляді вимоги до звітів по оцінці представлені в аналогічному за призначенням європейському стандарті EVS 5 (табл. 1 і 2).

Виділення основних вимог до кваліфікації та професійним діям оцінювача в окремий європейський стандарт EVS 3 обумовлено, мабуть, багатьма причинами. Підвищення рівня вимог до якості і відповідальності діяльності у фінансовій сфері в цілому є загальною тенденцією, яка особливо підсилилася після останньої глобальної фінансово-економічної кризи, що виявила уразливість існуючих структур, практик і стандартів діяльності. У зв'язку з цим цілий ряд європейських законодавчих документів містять вимоги незалежності оцінювача, його достатньої компетенції та відповідальності за результати виконаних робіт [4]. Дані обставини багато в чому з'явилися спонукальними для виділення вимог до суб'єктів оціночної діяльності в окремий європейський стандарт.

Якщо основні питання методології оцінки в стандартах EVS 2016 висвітлені в офіційному документі EVIP 5, що належать до документів цієї серії стандартів нижчого рівня на відміну від даної групи базових стандартів, то в стандартах IVS-2017 ці питання виділені в окремий стандарт IVS 105, віднесений до групи загальних. За своїм обсягом та змістом це найбільш ємний стандарт, в якому зафіксовані основоположні принципи застосування трьох класичних підходів до вартісної оцінки: ринкового або порівняльного, дохідного і вартісного. Тут же дано загальні положення про застосування сформованих методів оцінки в рамках даних загальних підходів.

Як в стандарті IVS 105, так і в технічному документі EVIP 5 вказується, що пріоритет ринковому або порівняльному підходу, який є заснований на прямому порівнянні умов купівлі - продажу аналогічних активів і тому відрізняється високим ступенем надійності і обґрунтованості отриманих результатів, повинен бути відданий в разі наявності необхідної і достатньої ринкової інформації.

Дохідному підходу в обох документах віддається перевага в ситуаціях, коли з позицій потенційного покупця найбільший інтерес викликають майбутні грошові потоки, які можуть бути згенеровані при функціонуванні даного активу, що відповідає поняттю інвестиційний аналіз і інвестиційна оцінка.

При викладі основних положень вартісного підходу в офіційному документі EVIP 105 відзначається доцільність його переважного використання для спеціалізованих активів, для яких інформації відкритого ринку недостатньо для обґрунтованого застосування порівняльного і дохідного підходів.

При розгляді доповнюючих базові стандарти EVS-2016 та IVS-2017 документів можна відмітити що для Керівництв (EVGN), Кодів ЕС та технічних документів (EVIP) «синьої книги» стандартів EVS-2016 характерним є більш детальний розгляд особливостей застосування різних баз оцінки та явно виражений загальний орієнтир на тенденції розвитку європейського законодавчо-регулюючого поля включаючи енерго-ефективність, сталий розвиток, екологія та зміна клімату, оподаткування власності та інші.

На відміну від цього доповнюючи базові стандарти IVS-2017 документи відрізняє спрямованість на відображення специфіки вартісної оцінки окремих груп активів, включаючи бізнес та інтереси в бізнесі, нематеріальні активи, обладнання, нерухомість, власність в розвитку та деякі інші.

В цілому підкреслюється, що представлені в стандартах IVS-2017 і EVS 2016 вимоги до проведення робіт по вартісній оцінці різних видів активів є мінімально необхідними. Маючи багато в чому концептуальний характер, вони можуть доповнюватися і розширюватися прийнятими національними вимогами до виконання оціночних робіт.

Розгляд основного змісту нової версії міжнародних стандартів оцінки IVS-2017 і їх зіставлення з європейськими стандартами EVS 2016, дозволяє констатувати наступне:

- за своєю структурою і змістом міжнародні стандарти оцінки IVS-2017 і європейські стандарти EVS -2016 істотно відрізняються між собою. Ці відмінності, визначаються, перш за все, специфікою орієнтованості самих стандартів. Якщо міжнародні стандарти оцінки IVS-2017 носять універсальний характер і можуть розглядатися як найбільш загальні, то європейські стандарти оцінки EVS 2016 орієнтовані на їх застосування для оцінки майна, що пов'язано з націленістю даних стандартів на включення в загальноєвропейський законодавчо-яке регулює поле;

- при всіх відмінностях у структурі та змісті стандартів IVS-2017 і EVS 2016 спостерігається близькість і несуперечливість трактування по таким основним елементів вартісної оцінки як ринкова вартість, ринкова рента, підходи оцінки, методи оцінки, вимоги до звітності, процедура оцінки та ін.

- враховуючи зазначене вище, дані сімейства стандартів оцінки можна розглядати як взаємодоповнюючі. При розгляді найбільш загальних елементів процедури, критеріїв і вимог вартісної оцінки доцільно спиратися на міжнародні стандарти IVS-2017. У разі необхідності більш детального врахування специфіки майна і майнових прав, особливо стосовно загальноєвропейського ринку, доцільно використовувати сімейство стандартів EVS-2016 року;

- за своєю структурою і змістом нові версії міжнародних стандартів оцінки IVS-2017 і європейських стандартів EVS 2016 зазнали істотних змін у порівнянні з їх попередніми виданнями, відображаючи накопичений досвід їх застосування та перспективу подальшого розвитку.

Завершуючи розгляд і зіставлення стандартів оцінки IVS - 2017 і EVS 2016 не можна не зупинитися на ситуації з національними стандартами оцінки. Як відомо, 4 базових стандарту оцінки були затверджені Кабінетом Міністрів України і вступили в силу в період 2003-2007 рр. Вони були і залишаються першими і поки єдиними виданнями національних стандартів оцінки. Зрозуміло, що за минулий період утримання цих стандартів помітно застаріло і вимагає проведення необхідної їх ревізії, що є завданням далеко не з легких.

Проте рухатися в цьому напрямку потрібно, оскільки час тільки посилює розрив між відображеної в розглянутих міжнародних стандартах кращої практики проведення оцінки і змістом національних стандартів оцінки. Не менш очевидно і те, що при перегляді діючих національних стандартів оцінки необхідно орієнтуватися на структуру і зміст розглянутих найбільш визнаних міжнародних стандартів оцінки з урахуванням специфіки їх застосування в законодавчо-регулюючому полі країни і існуючих реалій її економічного розвитку.

Список використаних джерел.

1. European Valuation Standards EVS-2016. 8-th edition. TEGoVA. - Gillis nv / sa, 2016.- 370 p.,
2. International Valuation Standards IVS -2017. IVSC, 2017.- 115 p.
3. Directive 2014/17 / EU of the European Parliament and of the Council on credit agreements for consumers relating to residential immovable property.
4. Якубовський В. В. Нове видання європейських стандартів оцінки EVS-2016 і їх взаємозв'язок з законодавчо-регулюючою базою Європейського Сообщества.- <http://www.afo.com.ua/uk/news/2/1145>.