



Европейские стандарты оценки (ЕСО) относят к региональным стандартам. Действие этих стандартов распространяется именно на европейские страны, поскольку оценочная деятельность в Европе обладает своей спецификой. С точки зрения рядового оценщика и клиента-потребителя оценочных услуг настоящие стандарты являются ориентиром, устанавливающим минимально допустимый уровень качества выполнения оценки, обусловленный статусом и квалификацией оценщика, содержанием договоров на выполнение оценки и отчетов об оценке, а также применяемыми методическими подходами к оценке в конкретных ситуациях.

Следует отметить, что Европейские стандарты оценки не имеют обязательного характера для членов организации, но рекомендуются для применения как представляющие лучший опыт, разработанный для включения в соответствующие нормативные акты Европейского Союза и дающие импульс к принятию соответствующих национальных стандартов стран ЕС. Поэтому тема европейских стандартов оценки является актуальной для нашего времени.

Анализ текущего состояния и перспектив отечественной практики оценки показывает, что ближайшие годы должны характеризоваться углублением качественной стороны оценочной деятельности. В частности, первоочередной задачей является стандартизация всех аспектов оценочной деятельности с учетом обеспечения ее соответствия международным требованиям и потребностям отечественного рынка, идущего по пути интеграции в мировую экономику.

Зарубежный опыт свидетельствует о сложности и трудоемкости процедуры разработки и согласования стандартов оценки, так как они затрагивают множество смежных областей деятельности - бухгалтерский учет, аудит, ипотечное кредитование, страхование, налогообложение и т.д.

Издание Европейских Стандартов Оценки недвижимости является наглядным примером того, каким образом страны Европейского Союза решают проблему преодоления различий в оценочной деятельности и создания единых унифицированных подходов к оценке недвижимости в рамках наднационального законодательства Европейского Союза. В таком контексте содержание настоящих стандартов может представлять интерес и для практики российского законодательства.

Основная часть

Одной из главных особенностей Европейских стандартов оценки (ЕСО) является их ориентация на оценки, выполняемые для целей составления финансовой бухгалтерской отчетности в соответствии с принятым европейским законодательством. Указывается на возможность распространения их действия и на другие виды оценок, выполняемых в общественно значимых целях.

Европейские стандарты оценки не имеют обязательного характера для членов организации, но рекомендуются для применения как представляющие лучший опыт, разработанный для включения в соответствующие нормативные акты Европейского Союза и дающие импульс к принятию соответствующих национальных стандартов стран ЕЭС. Однако любое отклонение от рекомендаций в ЕСО может повлечь коммерческие или правовые санкции. И наоборот, соответствие стандартам может являться частью действенной правовой защиты при отсутствии доказательства в пользу противного в ходе рассмотрения судебного иска по вмененной небрежности.

В 1977 году произошло объединение оценщиков Европы и создание Европейской группы оценщиков основных фондов TEGOVOFA. TEGOVOFA была создана как некоммерческая организация, объединившая в своих рядах 15 членов из европейского сообщества и 15 ассоциированных членов из других стран центральной и восточной Европы.

Первоначально в ассоциацию входили объединения оценщиков Бельгии, Франции, Германии, Ирландии и Великобритании. Деятельность ассоциации была связана с определением таких понятий как оценщик. Рыночная стоимость и иные не рыночные виды стоимости. Оценка объектов в различных условиях и сертификация оценщиков.

После слияния с аналогичной организацией EUROVAL, группа в настоящее время называется TEGOVA. Одной из главных целей при создании этой организации было создание общих стандартов оценки, представляющих взгляды профессиональных организаций во всех странах Европейского Союза. При этом основными задачами, которые ставит перед собой Европейская ассоциация оценщиков являются помощь оценщикам в подготовке согласованных отчетов для их клиентов путем предоставления ясных руководств, согласование оценок путем использования стандартного определения рыночной стоимости и подходов к оценке, обеспечение стандартов качества с помощью утверждения общепринятого

уровня квалификации, обеспечение точной основы для экономического анализа эффективного использования земли и строительных ресурсов, повышения понимания роли оценщика, установление процедур обеспечивающих ясное, точное, однозначное определение стоимости в соответствии с национальным законодательством и с международными стандартами оценки и бухгалтерского учета.

Следует отметить, что европейские стандарты не имеют обязательного характера, но рекомендуются для применения в ЕС. ЕСО согласованы с МСО, однако если требования ЕСО сильно отличаются от МСО, то в тексте стандартов приводятся соответствующие комментарии. Следует отметить, что ЕСО отличается большой детальностью изложения.

ЕСО были приняты в последней редакции в 2000 г. Данный документ включает 9 стандартов и 13 методических рекомендаций. Целью ЕСО является помочь оценщикам в подготовке согласованных отчетов для их клиентов путем предоставления ясных руководств, обеспечить согласованность оценок путем использования стандартного определения рыночной стоимости и подходов к оценке, обеспечить стандарт качества с помощью утверждения общепринятого уровня квалификации и лучшей практики в качестве образца для пользователей оценок, обеспечить точную основу для экономического анализа эффективного использования дефицитных земель и строительных ресурсов, внедрить среди оценщиков ориентированный на клиента и полученное задание подход к оценке, повысить понимание роли оценщику, а также установить процедуры, обеспечивающие ясную, точную, однозначную сертификацию стоимости в соответствии с национальным и наднациональным законодательством, стандартами оценки и бухгалтерского учета, а также в инвестиционном секторе - соответствие оценок, используемых для получения показателей финансовой деятельности, и обеспечение последовательности в национальном регулировании или в рекомендациях по лучшей практике оценки.

При этом в стандартах 1-3 рассматриваются вопросы, связанные с соответствием данных стандартов МСО, а так же вопросы, связанные с квалификацией оценщика и его профессиональной этикой. В стандарте 4 рассматриваются основные принципы оценки и основные подходы к составлению отчета об оценке. Данный стандарт так же включает определение целей оценки и баз оценки, определение различных видов стоимости, таких как рыночная стоимость, рыночная стоимость прав аренды, рыночная стоимость в соответствии с законодательством ЕС, справедливая стоимость, стоимость при существующем использовании, стоимость

при альтернативном использовании, стоимость замещения с учетом износа. В стандарте 5 рассматриваются вопросы, связанные с оценкой для целей финансовой отчетности. В нем дается классификация активов и основанный на ней выбор базы оценки. Стандарт так же включает раздел, в котором даются основные определения, освещаются вопросы методологии оценки, особенности оценки земли, зданий, специальных объектов.

Стандарт 6 посвящен проблемам оценки недвижимости в качестве залога, а так же иных предметов залога при ипотечном кредитовании. В данном стандарте даются определения таким понятиям как, залоговая стоимость, специальная стоимость обязательств, а так же определяются особые требования к оценщику. Стандарт 7 посвящен оценкам, связанным с предлагаемой стоимостью на будущую дату, и предлагаемым оценкам. В данном стандарте раскрываются такие понятия как инвестиционная стоимость, оценка на определенную дату в будущем или прошлом, предсказание будущей стоимости. Стандарт 8 посвящен вопросам инвестиций в ценные бумаги инвестиционных и страховых компаний и пенсионных фондов. В стандарте рассматриваются вопросы, связанные с определением рыночной стоимости в соответствии с директивами ЕС, а так же вопросы методологии оценки, квалификации оценщика. Стандарт 9 рассматривает вопросы, связанные с предоставлением результатов оценки и форм сертификата оценки.

ЕСО предназначены для применения в ситуациях, связанных с учетом общественных интересов, особенно, когда это связано с публикациями. Поскольку в них отражен положительный опыт, рекомендуется применять их и при оценках для разнообразных целей, выходящих за рамки общественных интересов, когда существенное значение имеют высокое качество и адекватность оценки. Однако, они не предназначены для ситуаций, подробно регулируемых национальным законодательством или юриспруденцией.

Выводы

В соответствии с вышесказанным, оценки, производимые для целей налогообложения и принудительного отчуждения собственности, не являются предметом Европейских Стандартов Оценки. Однако, общие принципы, изложенные в них, могут применяться в тех случаях, когда какого-либо другого определенного руководства не существует. Любое отклонение от рекомендаций ЕСО может повлечь коммерческие или правовые санкции.

В трудах современных исследователей неоднократно отмечается, что Европейские стандарты оценки играют огромную роль в развитии оценки имущества как самостоятельного вида профессиональной деятельности на европейском уровне. При этом существует общее понимание того, что европейские стандарты оценки должны иметь некоторую единую основу, причем не просто наименьший общий знаменатель, а прочный фундамент, представляющий единство экономических принципов, являющихся движущей силой рыночных отношений и не зависящих от политических границ. Можно сделать вывод, что, с одной стороны, Европейские стандарты оценки представляют собой в большей части своих положений свод единообразных правил проведения оценки имущества, но, с другой стороны, некоторые положения Европейских стандартов оценки могут рассматриваться как «кодекс поведения» оценщика.

Список использованной литературы

1. Европейские стандарты оценки // TEGoVA [Электронный ресурс]. – 2020.
2. http://7267507.ru/?page_id=4012
3. https://studme.org/52974/ekonomika/mezhdunarodnye_regionalnye_standarty_otsenki
4. http://libraryno.ru/4-4-evropeyskie-standarty-ocenki-ocen_nedvig/