**ПРО TEGoVA**

**Європейська група асоціацій оцінювачів (TEGoVA)**

В Європі професія оцінювача виникла на зорі ХХ століття. У 1977 році відбулося об'єднання оцінювачів європейської спільноти і асоційованих членів з інших країн Центральної та Східної Європи в TEGOVOFA - Європейську групу оцінювачів основних фондів. В основному в завдання цієї організації входили питання, пов'язані з визначенням різних видів вартості основних фондів і сертифікація оцінювачів. В подальшому TEGOVOFA була реорганізована в Європейську групу асоціацій оцінювачів TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), яка вже тривалий час визначає основні напрямки розробки законодавства і стандартизації Євросоюзу з питань оцінки портфелів страхових компаній, власності компаній, співвідношення стійкості європейських іпотечних банків. TEGoVA на сьогодні об'єднує 63 національні асоціації оцінювачів 34 країн, перш за все, європейського континенту. В своєму нинішньому форматі TEGoVA, як міжнародна організація, представляє спільні професійні інтереси понад 70 тис. оцінювачів цих країн. Важливо підкреслити, що крім національних організацій оціночного напрямку провідних європейських країн, членами TEGoVA є такі відомі організації інших регіонів, як:

* Інститут Оцінки Канади (Appraisal Institute of Canada - AIC);
* Інститут Оцінки США (Appraisal Institute - AI);
* Земельний Департамент Об'єднаних Арабських Еміратів (Dubai Land Department - TAQYEEM).

З країн пострадянського простору до діяльності цієї найбільшої і представницької міжнародної організації, що об'єднує національні структури оціночного профілю, приєдналися:

* Грузія - Суспільство Незалежних Оцінювачів Грузії (Independent Valuers 'Society of Georgia);
* Латвія - Латвійська Асоціація Оцінювачів Власності (Latvian Association of Property Appraisers);
* Литва -Літовская Асоціація Оцінювачів Власності (Lithuanian Association of Property Valuers);
* Російська Федерація: Партнерство Російського товариства оцінювачів (Partnership of the Russian Society of Appraisers); Російська Колегія Оцінювачів (Russian Board of Appraisers); Російське Товариство Оцінювачів ( Russian Society of Appraisers).
* Україна: Українське товариство оцінювачів - Ukrainian Society of Appraisers, Асоціація спеціалістів банківської оцінки України (Ukranian Association of Bank Valuation Specialists).

Такий широкий інтерес до участі в роботі TEGoVA з боку професійних структур національних оціночних спільнот провідних країн європейського та американського континентів підтверджує значущість цієї важливої міжнародної організації, її зростаючу роль у формуванні загальноєвропейської і в цілому глобальної політики в сфері оціночної діяльності.

**Європейські стандарти оцінки**

Однією з головних цілей при створенні TEGoVA було введення загальних стандартів оцінки, які відображали б погляди професійних об'єднань у всіх країнах Європейського союзу. Стандартизація оціночної діяльності - це діяльність по встановленню вимог (норм, правил, методичних вказівок і т.д.) в сфері оціночної діяльності, яка забезпечує якість оціночних послуг відповідно до сучасного розвитку методології оцінки власності. Стандартизація встановлює особливі, специфічні положення (стандарти) для загального і багаторазового застосування їх в практичній оціночної діяльності та проявляється в розробці, опублікуванні, застосуванні та оновленні стандартів оцінки. Об'єктом стандартизації в даному випадку є процес визначення вартості різних видів власності, а також відносини і явища, пов'язані з цим процесом в країнах Європейського союзу.

Стандарт оцінки (оціночний стандарт, стандарт вартісної оцінки) - це документ по стандартизації оціночної діяльності, розроблений на основі згоди висококваліфікованих оцінювачів та прийнятий державним органом управління. У ньому сформульовані принципи і правила оціночної діяльності, покликані вирішувати багато проблем в цій галузі. Стандарти забезпечують об'єктивне однакове визначення вартості власності.

Основними завданнями міжнародного співробітництва в сфері стандартизації оціночної діяльності є:

* гармонізація систем стандартизації оціночної діяльності європейських країн з міжнародними, іншими регіональними і національними стандартами інших країн;
* вдосконалення єдиних стандартів оцінки європейських країн на основі застосування міжнародних, регіональних і національних стандартів інших країн і максимального використання досягнень методології оцінки і передових наукових результатів суміжних наукових дисциплін;
* підвищення якості оціночних послуг на світовому оціночному ринку;
* нормативне забезпечення економічного співробітництва Євросоюзу з іншими регіональними економічними організаціями та країнами;
* забезпечення захисту інтересів Євросоюзу при розробці міжнародних і регіональних стандартів оцінки.

Основними завданнями регіональної стандартизації є:

* забезпечення взаєморозуміння між оцінювачами і споживачами оціночних послуг європейських країн;
* встановлення мінімальних вимог до якості оціночних послуг в європейських країнах;
* узгодження і створення єдиних підходів до оцінки власності у всіх європейських країнах;
* забезпечення міжнародного визнання звітів про оцінку, виконаних оцінювачами європейських країн;
* активізація підприємницької діяльності в європейських країнах внаслідок підвищення рівня довіри в спільних операціях з власністю;
* створення системи єдиних стандартів оцінки в європейських країнах;
* впровадження єдиних процедур контролю та регулювання оціночної діяльності в європейських країнах;
* створення єдиної системи кодування стандартів оцінки в європейських країнах;
* сприяння виконанню оціночного законодавства в європейських країнах методами і засобами стандартизації.

Основними принципами стандартизації оціночної діяльності в європейських країнах є:

* взаємне прагнення до досягнення згоди всіх зацікавлених сторін, що беруть участь в процесі стандартизації оціночної діяльності;
* доцільність прийняття того чи іншого стандарту оцінки, обумовлена соціально-економічною необхідністю і можливістю практичного застосування. При цьому слід брати до уваги найкращі діючі стандарти оцінки європейських країн і враховувати міжнародні стандарти оцінки;
* відповідність стандартів оцінки нормам законодавства європейських країн;
* комплексність оціночної стандартизації, ця цифра включає підставу, методологічні положення оцінки (основні види власності, основні види оцінки, основні види вартості), а також процедури контролю та регулювання оціночної діяльності;
* оптимальність вимог, що включаються в стандарти оцінки, розумність в деталізації оціночних процесів і процедур;
* необхідність оновлення стандартів оцінки для забезпечення їх відповідності постійно мінливих умов оцінки власності і сучасним досягненням науки, техніки і технології, передового національного та регіонального досвіду оцінки;
* чіткість і ясність у викладі стандартів оцінки для забезпечення однозначності розуміння тих чи інших положень, необхідність уникати дублювання при формулюванні різних стандартів оцінки.

Європейські стандарти оцінки (EVS) – одні з представників міжнародних регіональних стандартів. TEGoVA опубліковувала Європейські стандарти оцінки з початку 1980-х років. Презентація нової збірки стандартів European valuation standards, EVS 2016 відбулася 13 травня 2016 року в Брюсселі в рамках генеральної асамблеї Європейської групи асоціацій оцінювачів. Ці стандарти є обов'язковими для застосування країнами Європейського Союзу (ЄС), які повинні привести національні стандарти у відповідність з ЄCO. Зважаючи на обкладинку синього кольору, ці стандарти отримали неофіційну назву «Синя книга» (The Blue Book).

EVS надає гармонізовані європейські стандарти, які продовжують концентруватися на принципах високого рівня, чітко сфокусовані на питаннях нерухомості та містять додаткові вказівки і технічну інформацію для задоволення різноманітних потреб 63 Асоціацій-членів TEGoVA (TMA).

Дані стандарти можуть додатково включати аспекти, які не завжди очевидні на ринку нерухомості. Наприклад, врахування ефективності використання енергії. EVS допомагає підвищувати усвідомленість оцінювача питаннями енергоефективності та інструментів ЄС, такі як сертифікат енергоефективності та його рекомендації щодо вдосконалення, але в той же час підтримує наукове та професійне зобов'язання оцінювача визначати рівень енергоефективності на основі встановлених значень, які відображають перевірену ринкову реальність.

Восьме видання EVS 2016 складається з 4 частин та вміщує наступні розділи:

Частина 1: Європейські стандарти оцінки та рекомендації:

1А. Європейські стандарти оцінки EVS

 1 «Ринкова вартість» EVS

 2 «Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості» EVS

3 «Кваліфікований оцінювач» EVS

4 «Процес оцінки» EVS

5 «Звіт про оцінку»

1Б. Європейські рекомендації щодо оцінки

Рекомендації EVGN

1 «Оцінка для цілей фінансової звітності» Рекомендації EVGN

2 «Оцінка для цілей кредитування» Рекомендації EVGN

3 «Оцінка майна для цілей сек'юритизації» Рекомендації EVGN

4 «Оцінка страхової вартості і завданих збитків» Рекомендації EVGN

5 «Оцінка інвестиційної вартості» Рекомендації EVGN

6 «Транскордонна оцінка» Рекомендації EVGN

7 «Оцінка майна в контексті Директиви щодо управління фондами альтернативного керування» Рекомендації EVGN

8 «Оцінка майна та енергоефективність» Рекомендації EVGN

9 EMF (Європейська іпотечна федерація) та TEGoVA «Специфікація комерційного кредиту». Рекомендації EVGN

10 «Відповідність оцінок вимогам EVS».

Частина 2: Європейські кодекси

- «Кодекс поведінки та етики європейських оцінювачів»

- «Європейський кодекс вимірювань»

Частина 3: Законодавство та оцінка майна Європейського Союзу

Частина 4: Технічні документи EVIP

1 «Сталий розвиток та оцінка» EVIP

2 «Достовірність оцінки та ринковий ризик» EVIP

3 «Розподіл вартості між землею та будівлями» EVIP

4 «Оцінка та інші питання для цілей періодичного оподаткування майна»

EVIP 5 «Методологія оцінки» EVIP

6 «Автоматизовані моделі оцінки» EVIP

7 «Європейська нерухомість та ринковий рейтинг: інструкції для оцінювачів» EVIP

8 «Вимірювання справедливої вартості у відповідності до МСФЗ 13»

Резюме мінімальних освітніх вимог TEGoVA

Резюме визнання кваліфікацій: TEGoVA’s REV та TRV

Глосарій

Члени Європейської ради зі стандартів оцінки

Членство в TEGoVA

**Погляд TEGoVA на навчання оцінювачів** В Європі оцінювачі, як професіонали, повинні задовольняти жорстким вимогам в плані освіти, спеціальної підготовки, компетентності і проявляються професійних навичок. Вони також повинні неухильно дотримуватися високих моральних принципів (етичним нормам) і професійним стандартам (стандартам).

У різних країнах становлення професії оцінювача відбувалося по-різному. У кожній з країн вироблені свої критерії і вимоги, що пред'являються до оцінювачам. Але є і загальні вимоги, які пред'являються до оцінювача у всіх розвинених країнах і без відповідності яким він не може вести діяльність на ринку оцінки майна. До таких вимог належать:

* відповідні початкові знання;
* забезпечення безперервної роботи з удосконалення своїх знань і формування баз ринкових даних;
* досвід роботи;
* незалежність і об'єктивність;
* високі особисті моральні якості оцінювача;
* пунктуальність в дотриманні термінів виконання робіт;
* активна участь в роботі громадських організацій оцінювачів.

Оцінювач майна повинен володіти високим загальноосвітнім рівнем і достатніми знаннями в різних областях знань, таких як: економіка, будівництво, юриспруденція, фінансова і бухгалтерська справи.

Теорія і практика оцінки, а також ринкові умови постійно змінюються, тому оцінювачу необхідно відстежувати їх і вдосконалювати свої знання.

Крім базової освіти, оцінювач повинен постійно відвідувати курси і семінари, що проводяться громадськими організаціями оцінювачів та державними органами, добре знати поточну практику оцінки, стан різних сегментів ринку майна і бути членом визнаної професійної організації оцінювачів.

TEGoVA приділяє велику увагу освіті та кваліфікації оцінювачів. З 2011 року в TEGoVA затверджено нові мінімальні освітні стандарти для своїх членів - Minimum Educational Requirements (MER).

В Європейських стандартах оцінки майна поняттю «оцінювач майна», як об'єкту інституційного державного або традиційно сформованого регулювання присвячений цілий розділ (EVS, Глава 3). У цьому документі дано визначення поняття, викладені вимоги до компетенції та кваліфікації, описані відносини з клієнтом і аудитором, рекомендовані Стандартом при виконанні робіт з оцінки.

**Сертифікація оцінювачів TEGoVA**

У 2007 році в TEGoVA була затверджена нова система єдиних європейських вимог до оцінювача нерухомості «Recognized European Valuer» (REV) - «Визнаний Європейський Оцінювач» - замість скасованої системи сертифікації «Approved by TEGoVA». Система реалізується через національні асоціації - члени TEGoVA.

TEGoVA сертифікує оцінювачів и надає наступні кваліфікаційні звання:

* TEGoVA's Recognised European Valuer (REV) - Визнання Європейський Оцінювач;
* TEGoVA Residential Valuer (TRV) - Оцінювач житлової Нерухомості.

Кваліфікації REV та TRV отримуються після складання спеціальних іспитів. Один з головних принципів системи сертифікації TEGoVA полягає в тому, що від кандидатів вимагається проходження, як письмового іспиту, так і загального співбесіди. Така вимога існує завдяки тій обставині, що в більшості європейських країн від оцінювачів не потрібно обов'язкової наявності кваліфікації, і оцінювачами стають люди різних професій, що мають різну освіту, наприклад архітектори або інженери.

До оцінювача, який претендує на отримання статусу «Визнаного Європейського оцінювача» (REV, TEGoVA), висуваються такі вимоги (Application Requirements) (один з критеріїв):

* необхідно бути практикуючим оцінювачем і повноцінним членом організації, що має членство в TEGoVA;
* необхідно бути практикуючим оцінювачем в оціночній компанії, яка безпосередньо є членом національної асоціації – члена TEGoVA;
* необхідно володіти комплексними повноцінними знаннями і мати професійний досвід в області теорії і практики оцінки, включаючи знання Європейських Стандартів Оцінки або (там, де це необхідно) будь-яких інших еквівалентних стандартів оцінки, визнаних TEGoVA і застосовуваних відповідно до особливостей державного регулювання.

Щоб отримати статус «Визнаного Європейського Оцінювача» (REV TEGoVA), заявник повинен задовольняти вимогам цілого ряду критеріїв з числа однієї з наступних трьох категорій (Professional and Educational Requirements):

1. Перший альтернативний набір критеріїв

* кандидат, який отримав визнаний університетський диплом або диплом післявузівської підготовки, або інший сертифікат, доречний по відношенню до оцінки активів (з урахуванням визначення відповідного університетського диплому, програми післявузівської підготовки та інших свідоцтв, доречних по відношенню до оцінки активів);
* має 2 роки професійного стажу в сфері оцінки майна;
* виконав і може пред’явити, щонайменше, 20 письмових звітів про оцінку, складених протягом останніх двох років (за виняткових обставин комітет по визнанню може бути задоволений меншим числом звітів);
* виконує подальші вимоги, які можуть бути визнані необхідними TEGoVA.

2. Другий альтернативний набір критеріїв

* кандидат з університетським дипломом, дипломом післявузівської підготовки або науковим ступенем, або наявністю професійної кваліфікації, яка розглядається доречною по відношенню до сфери нерухомого майна;
* має 5 років професійного досвіду в сфері, пов’язаній з майном, з яких 3 роки були присвячені накопиченню професійного досвіду в області оцінки майна;
* виконав і може пред’явити, щонайменше, 20 письмових звітів про оцінку, складених протягом останніх 2 років;
* виконує подальші вимоги, які можуть бути визнані необхідними відповідною національною асоціацією – членом TEGoVA.

3. Третій альтернативний набір критеріїв:

* кандидат без університетського диплому, диплому про післявузівську підготовку або наукового ступеня та іншої доречної освітньої або професійної кваліфікації;
* має 10-річний професійний досвід в сфері майна, з яких принаймні 3 роки повинні бути присвячені набуттю професійного досвіду в сфері оцінки майна;
* виконав і може пред’явити, щонайменше, 20 письмових звітів про оцінку, складених протягом останніх 2 років;
* виконує подальші вимоги, які можуть бути визнані необхідними відповідною національною асоціацією – членом TEGoVA.

Після отримання статусу REV, він може використовуватися оцінювачем протягом п’яти років, після чого даний статус повинен бути відновлений. Визнаний Європейський Оцінювач (REV, TEGoVA), зобов’язаний щорічно підвищувати свою кваліфікацію (не менше 20 годин на рік), дотримуватися кодексу етики і мати дозвіл на здійснення практичної діяльності з оцінки в тих країнах, де професія оцінювача підлягає регулюванню.