

УДК 332.64:336.77

Т.А.ГОРДЕЄВА

Хмельницький національний університет

О.А.ТРАЧУК

директор ТОВ «ТВО ОРФЕЙ», м.Хмельницький

## УНІФІКАЦІЯ ВИМОГ БАНКІВ З ПИТАНЬ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ МАЙНА ДЛЯ ПОТРЕБ ЗАСТАВИ

*У статті розглянуто загальні засади ведення оціночного бізнесу в Україні. Проаналізовано підходи банків до відбору суб'єктів оціночної діяльності для оцінки ними майна та майнових прав для цілей застави. Проаналізовано методичні рекомендації, що розроблені саморегульованими організаціями.*

*The article deals with the general principles of appraisal business in Ukraine. The practices of banks in selection of appraisal firms for assess a property and a property rights for the purposes of pledge of the loan is analyzed. The methodological guidelines which developed by self-regulatory organizations are analyzed.*

**Актуальність.** Одним із найважливіших питань фінансового ринку є достовірне та неупереджене визначення вартості активів, що є предметом купівлі-продажу на ньому. Якщо із грошовими коштами усе більш-менш ясно, виходячи із тези про те, що «гроші сьогодні дорожчі, ніж гроші завтра», то із іншими, менш ліквідними активами не усе так просто. Тому з'являється поняття незалежної оцінки яка проводиться професійними оцінювачами на ринку фінансових послуг з метою визначення вартості певного кола активів.

В Україні діяльність, пов'язана з незалежною оцінкою зародилася в 1991-1992 роках, що було пов'язано з переходом економіки країни до ринкових умов. З появою недержавних форм власності в Україні з'явилася необхідність у тому, щоб в угодах з майном брав участь професіонал, який міг би зорієнтувати та проконсультувати з високим ступенем професійної відповідальності продавця і покупця щодо вартості майна, що бере участь в угоді.

У межах законодавчого поля України в процесі банківського кредитування участь професійних оцінювачів є обов'язковою та об'єктивно обумовленою, оскільки вартість майна, що надається в заставу є вагомим важелем впливу на зменшення кредитного ризику.

У зв'язку із активізацією ринку оціночних послуг, швидко зросло та продовжує зростати число робіт вітчизняних вчених з питань оцінки майна, зокрема, В.Архіпова, В.Галасюка, І.Гохберга, Н.Жиленко, В.Ларцева, Н.Лебідь, С.Максимова, Я. Маркуса, А.Огаджанян, С.Скринько, О.Євтуха, а також іноземних науковців – А.Грязнової, А.Григор'єва, Нік.Ордуей, І.Островкіна, В.Терехової, Е.Уткіна, М.Федотової, Дж.Фридмана, В.Єсіпова та інших.

Незважаючи на доволі ґрунтовний науковий доробок залишаються актуальними питання місця та ролі оцінки вартості застави в управлінні кредитним ризиком та урегулювання співпраці банків із оціночними компаніями в процесі управління кредитним ризиком.

**Виклад основного матеріалу.** За даними Фонду державного майна станом на 09.11.2012 р в Україні діє 3323 суб'єкти оціночної діяльності, проте за даними Асоціації фахівців оцінки активно працюють на ринку надання оціночних послуг не більше 500 (близько 15% від загальної кількості). В Україні діє 5 саморегульованих організацій оцінювачів, серед яких найбільшими є: Українське товариство оцінювачів (УТО) та Асоціація фахівців оцінки (АФО) [1].

На сьогодні методичну базу надання оціночних послуг формують національні стандарти оцінки:

- № 1 «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав»;
- № 2 «Оцінка нерухомості»;
- № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»;
- №4 «Оцінка інтелектуальної власності» [2].

Згідно із Законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» при передачі майна під заставу, обов'язково має проводитися його оцінка незалежними експертами – суб'єктами оціночної діяльності [3].

Об'єктивна інформація про вартість предмету застави для менеджерів банку необхідна та актуальна протягом всього часу дії кредитної угоди. Отже, для банків-кредиторів необхідною та корисною є співпраця з незалежними експертами-оцінювачами не тільки на етапі прийняття рішення про укладення кредитної угоди із клієнтом, а й в подальшому. Об'єктивна оцінка вартості предмету застави є одним із важливих факторів зниження кредитного ризику банків в сучасних умовах перманентних кризових явищ на ринку кредитних ресурсів. З ціллю забезпечення об'єктивності оцінки застави банки обирають професійних оцінювачів, проводячи їх акредитацію

Акредитація – процедура визначення відповідності суб'єкта оціночної діяльності вимогам банку та налагодження ділових відносин між банком та суб'єктом оціночної діяльності [4].

На відміну від акредитації суб'єктів оціночної діяльності, яка проводиться в межах свої повноважень Українським товариством оцінювачів України (УТО) та регулюється внутрішніми документами УТО, акредитація оцінювачів в банках України не регламентується жодним нормативно-правовим документом, а тому з цього питання між банківською структурою та незалежним оцінювачем співпраця ґрунтується на договірній основі, причому саме банк має пріоритет у наданні переваги тому чи іншому оцінювачу. Часто таку процедуру розглядають як штучний важіль обмеження вільної конкуренції на ринку фінансових послуг, оскільки банк змушує клієнта звертатися до визначеного суб'єкта оціночної діяльності, тому що звіти про оцінку об'єкта застави від неакредитованих оцінювачів у потенційного клієнта просто не візьмуть до розгляду.

Однак, банківська установа, видаючи кредит, бере на себе ризик його неповернення і за настання неплатоспроможності позичальника, застава по суті залишається єдиним джерелом погашення кредиту. Тому банк відчуває на собі подвійний ризик: з одного боку, ризик довіри до наданої потенційним клієнтом інформації про оцінку заставного майна, з іншого – ризик кредитоспроможності самого клієнта. Отже, об'єктивність ринкової вартості застави для банку є це важливим інструментом убезпечення від кредитного ризику.

Як правило, у процесі вибору суб'єктів оціночної діяльності, акредитації і роботи з ними беруть участь такі підрозділи банку – управління ризиками, юридичне управління, служба безпеки, а також підрозділи банку, які забезпечують кредитування. Управління ризиками ініціює та супроводжує процес акредитації, подаючи пропозиції щодо акредитації на розгляд правління банку та рецензуючи звіти про незалежну оцінку суб'єктів оціночної діяльності. На юридичне управління покладається правова експертиза документів суб'єктів оціночної діяльності, а на службу безпеки – експертиза документів щодо їх господарської діяльності та ділової репутації.

Банк оцінює свого потенційного контрагента, виходячи із дотримання ним принципів провадження оціночної діяльності, таких як:

- незаангажованість,
- неафілійованість,
- неупередженість,
- валідність,
- оперативність,
- легітимність,
- ефективність,
- компетентність,
- коректність,
- конфіденційність,
- авторитетність,
- публічна довіра.

Оціночна діяльність віднесена до публічних послуг і підпадає під законодавчі акти України щодо відповідальності за корупційні правопорушення. Тому банківські установи під час акредитації суб'єктів оціночної діяльності прагнуть уникнути виникнення конфлікту інтересів сторін, що вступають у співпрацю.

Конфлікт інтересів — правове поняття; ситуація, за якої сторона, що укладає угоду, потенційно може одержати безпосередню вигоду, здійснюючи дії, які завдають збиток іншій стороні [4].

Також конфлікт інтересів може бути визначений як ситуація, за якої особа в позиції довіри, наприклад, юрист, страхувальник, політик, адміністративний працівник, директор компанії, дослідник у медичній галузі чи лікар, має протилежні професійні або особисті інтереси. Такі протилежні інтереси можуть ускладнити виконання обов'язку неупереджено. Конфлікт інтересів існує навіть тоді, коли він не стає наслідком яких-небудь неетичних чи неправомірних дій.

Оцінювач – комплексна професія, яка в свою чергу потребує і комплексних знань в різних галузях діяльності. Тому оцінювач – це універсальна професія, у якій сконцентровані сучасні знання з інвестиційного розвитку та побудови конкурентоспроможної економіки.

В західній практиці для оцінювача суттєвим фактором, який обмежує суб'єктивні прояви, є ризик втрати його професійної репутації. Однак криза на іпотечному ринку США та ринках європейських країн продемонструвала, що необ'єктивна оцінка характерна і для розвинутого суспільства. І це не зважаючи на те, що на Заході напрацьовані відповідні захисні механізми. В Сполучених Штатах Америки, наприклад, замовником звіту виступає банк, хоча робота оцінювача при цьому оплачується потенційним клієнтом, що прагне отримати кошти банку у позику. Низка європейських країн застосовує такий механізм: банк підписує контракт на оцінку з відомою на ринку компанією, яка, в свою чергу, наймає оцінювачів. Разом з тим, клієнт банку оплачує рахунок, що виставляється компанією, і, здебільшого, з оцінювачем навіть не зустрічається. Співпраця з однією компанією дозволяє банкам суттєво підвищити технологічність та ефективність процесу взаємодії [5].

В результаті акредитації банки формують списки компаній, звіти про оцінку предмета застави яких приймаються даним банком. До прикладу, можемо розглянути список акредитованих оцінювачів, до яких радить звертатись своїм потенційним та все дійсним клієнтам Дельта Банк. Список оприлюднений на офіційному сайті даного банку [6].

З метою певної уніфікації вимог до суб'єктів оціночної діяльності та запобігання певною мірою проявам монополізму та змови на ринку оцінки майна, що використовується в якості застави для потреб кредитування, Українською національною іпотечною асоціацією (УНІА) та Всеукраїнською громадською організацією «Асоціація Спеціалістів банківської оцінки України» (ВГО «АСБОУ») у 2011 році було розроблено «Методичні рекомендації УНІА та ВГО «АСБОУ» банківським установам щодо умов їх співпраці з суб'єктами оціночної діяльності» [7].

Розглянемо основні положення даного документу.

По-перше, даний документ містить глосарій (словник), наявність якого забезпечує уніфікацію термінів, що використовуються у процесі надання оціночних послуг. Таким чином можна уникнути розбіжностей поглядів та плутанини у поняттях між сторонами угоди.

По-друге, надані рекомендації щодо відбору банком суб'єктів оціночної діяльності для укладення з ними договорів про співпрацю, які розділені на обов'язкові та додаткові умови. Серед обов'язкових слід наголосити на таких:

- наявність діючого сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України, згідно якого суб'єкт оціночної діяльності здійснює оцінку за наступними напрямками: «Оцінка нерухомих речей, у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок»; «Оцінка машин і обладнання»; «Оцінка дорожніх транспортних засобів»; «Оцінка рухомих речей, крім таких, які належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність»;

- у переліку послуг, що надається суб'єктом оціночної діяльності, відсутні такі як надання ріелторських та брокерських послуг;

- наявність у суб'єкта оціночної діяльності всіх належно оформлених статутних документів та осіб, наділених керівними повноваженнями;

- відсутність порушеної проти суб'єкта оціночної діяльності справи про банкрутство на момент розгляду питання про акредитацію;

- відсутність судових рішень щодо суб'єкта оціночної діяльності, що підтверджують некомпетентність або низький професійний рівень такого суб'єкта оціночної діяльності та його співробітників;

- відповідність тарифів суб'єкта оціночної діяльності середньозваженим ринковим тарифам на проведення оцінки майна.

По-третє, також слід відмітити, що під час розгляду заявки суб'єкта оціночної діяльності на отримання акредитації банку не рекомендується під час відбору чинити наступні дії:

- встановлювати обмеження до участі у відборі, пов'язані з розміром статутного капіталу суб'єкта оціночної діяльності;

- встановлювати обмеження до участі у відборі, пов'язані з розміром щорічного доходу суб'єкта оціночної діяльності;

- встановлювати обмеження до участі у відборі, пов'язані з формою власності суб'єкта оціночної діяльності;

- надавати перевагу компаніям, для яких послуги з оцінки майна є неперіоритетними або непрофільними;

- вимагати від претендента на акредитацію сплати вступного внеску або грошової винагороди за участь у конкурсі;

- вимагати від претендента на акредитацію відкриття поточних рахунків у банку.

І по-четверте, дані методичні рекомендації містять чіткий перелік вимог до звітів з незалежної оцінки, що надаються для майнових об'єктів, які можуть бути використані в якості застави.

Виокремимо деякі з них, найбільш суттєві, а саме:

- звіт про оцінку повинен мати ступені захисту, що унеможливають його підроблення (титульний аркуш на фірмовому бланку, індивідуальний унікальний номер, тощо);

- опис об'єкта оцінки, який дає можливість ідентифікувати його та пов'язані з ним майнові права, що надасть змогу співробітнику банку порівняти майно, яке пропонується в заставу позичальником і складу об'єкту оцінки. Опис об'єкта повинен бути вичерпним, з приведенням усіх характеристик, які враховувалися або повинні бути враховані під час проведення оцінки. У описі також вказується роль об'єкта оцінки в бізнесі або виробничому процесі власника, його значущість;

- перелік обмежень, які застосовуються щодо результатів оцінки;

- у висновку про вартість майна обов'язково повинні бути зазначені дата проведення оцінки, дата огляду об'єкту оцінки та дата складання звіту про оцінку, методичні підходи, що використовувались для визначення вартості об'єкту оцінки, вид та розмір визначеної вартості об'єкту оцінки (з можливим округленням);

- у додатках до звітів про оцінку повинні бути присутнім копія сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, копія кваліфікаційного свідоцтва оцінювача, копія свідоцтва про підвищення кваліфікації оцінювача, копія Свідоцтва про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів, копії всіх джерел вихідних даних та інших інформаційних джерел, які роз'яснюють і підтверджують припущення і розрахунки, копії правостановлюючих документів на об'єкт оцінки (договори купівлі-продажу, дарування, обміну, акти прийому-передачі тощо);

- обов'язковою умовою є наявність фотографій об'єкту оцінки як у описовій частині звіту про оцінку, фотографії повинні бути кольоровими;

- термін дії звіту про оцінку може становити не більше 6-ти місяців.

**Висновки.** Отже, основними проблемами в поліпшенні якості оцінювання застави є відсутність ґрунтовних теоретико-методологічних підходів до оцінювання ринкової вартості застави з урахуванням

специфіки банківської діяльності, а також ролі застави в кредитному процесі й у механізмі управління кредитним ризиком банку.

Проте перші кроки щодо уніфікації вимог банків до суб'єктів оціночної діяльності вже зроблено відповідними саморегульованими організаціями. В подальшому доцільно було б систематизувати напрями співпраці банків та суб'єктів оціночної діяльності в таких сферах:

- формування ефективних взаємовідносин із оціночними;
- розробка чітких вимог до звітів про оцінку заставного майна;
- окреслення меж відповідальності оцінювачів за необ'єктивний та непрофесійний результат оцінювання та заходів впливу, що можуть бути застосовані до такого суб'єкта;
- моніторинг дотримання суб'єктами оціночної діяльності загальнотеоретичних принципів провадження діяльності на ринку оціночних послуг.

### **Література**

1. Офіційний сайт ФДМУ [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://www.spfu.gov.ua/ukr/reestr\\_oc.php](http://www.spfu.gov.ua/ukr/reestr_oc.php)
2. Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості [навч.пос.] / В. Р.Кучеренко, Я. П. Квач, Н. В. Сментина та ін. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 200 с.
3. Закон України № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». – К., 2001 рік
4. Словник законодавчих термінів [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/=1078.5768.0>
5. Севенард Ю.А. Оцінка вартості при здійсненні заставних операцій// Банківське кредитування. – 2008. – № 2. – С.34-37
6. Офіційний сайт Дельта Банку [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://deltabank.com.ua/msb/finance/appraisers/#short>
7. Вимоги банків до незалежної оцінки майна та майнових прав, що передаються в заставу банку - [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://kbs.org.ua/files/unifikacija.pdf>