

**Сутність оціночної діяльності  
та її нормативно-правове  
регулювання. Національні та  
міжнародні стандарти оцінки  
майна. Оцінка застави  
банківських кредитів.**

**Лекція 1**

# ПЛАН

1. Сутність оціночної діяльності та базові поняття, що використовуються при оцінці майна.
2. Законодавче регулювання оціночної діяльності (МСО та НСО).
3. Структура МСО (СРС).
4. Професійна оціночна діяльність : форми, суб'єкти та об'єкти. (СРС)
5. Кваліфікаційні та професійні вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, їх права та обов'язки.
6. Застава як вид майнової форми забезпечення банківських кредитів. Суть, класифікація та функції застави.
  - Законодавче регулювання застави (СРС).
7. Цілі та етапи процесу оцінки заставного майна
8. Особливості оцінки майна в умовах економічної нестабільності (СРС).
9. Порядок укладання договору застави (СРС).
10. Суть методичних підходів до оцінки майна.

# 1. Суть оціночної діяльності та базові поняття, що використовуються при оцінці

В законі «Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» , що є основним нормативним документом з питань оцінювання описані:

- правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав на території України та за її межами;
- суть понять «майно», «оцінка майна» та процесу оцінювання;
- особливості та правові засади професійної оціночної діяльності;
- методичні засади оцінки майна та процедура оформлення замовлень на проведення оцінки;
- зміст і напрями державного регулювання оціночної діяльності

# Закон України «Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

**Майном**, яке може оцінюватися, вважаються:

1. об'єкти *в матеріальній формі*, у тому числі:
  - земельні ділянки,
  - будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини),
  - машини, обладнання, транспортні засоби тощо;
2. - паї,
  - цінні папери;
3. - нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності;
4. - цілісні майнові комплекси всіх форм власності;

## Закон України «Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

---

- **Майновими правами,** які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.



# Право власності на майно

*Право власності* - це врегульовані законом суспільні відносини з приводу володіння, розпорядження та користування майном.

Як суспільні відносини володіння об'єктом може бути повним, частковим і обмеженим.

*Повне право власності* має у своєму складі три елементи - володіння, розпорядження і користування майном.

*Часткова участь у власності* передбачає об'єднання майна різних власників із закріпленням за кожним з них частини, яка дорівнює розміру внеску в загальну вартість спільної власності

*Обмежене право власності* може виражатися однією зі складових права власності, наприклад, тільки правом користування.

# Суб'єкт та об'єкт права власності

---

- *Суб'єкт права власності* - це суб'єкт цивільного права, який має можливість користуватися цим правом або оперувати ним.
- *Об'єкт права власності* - це об'єкт, стосовно якого з боку власника мають місце інтереси, права та вигоди, пов'язані з власністю на нього. Об'єкт права власності завжди має корисність. Цією якістю він набуває вартість і завжди може обертатися на ринку, обмінюватися на інший інтерес або на його грошовий еквівалент.
- **Вартість** має тільки те, що має **корисність**. З погляду оцінки об'єктом можуть бути як майно, так і майнові права.

# Оцінка майна та майнових прав

---

Можна оцінювати як повне право власності, так і окремо взяті майнові права.

- якщо оцінюється **повне право власності**, то говорять про **оцінку майна**;
- якщо майнові права, відмінні від права власності, то говорять про **оцінку майнових прав**.



## **Закон України «Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»**

---

- **Оцінка майна, майнових прав (далі - оцінка майна) - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 цього Закону і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.**

# Закон України «Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

---

- **Незалежною оцінкою майна** вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання, де працює хоча б один кваліфікований оцінювач. (має кваліфіковане свідоцтво оцінювача)

## Закон України «Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

---

- Проведення незалежної оцінки майна є обов'язковим у випадках його **застави**, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

## **Закон України «Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»**

---

- **Методичне регулювання** оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна:
- положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України,
- методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних та міжнародних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

## 2. Законодавче регулювання оціночної діяльності

---

- Закон України «Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»
- Національні стандарти оцінки майна (НСО)
- Цивільний та Господарський кодекси України.
- Законодавче регулювання заставного майна описане в Законі України «Про заставу».
- «Методика оцінки майна»
- Міжнародні стандарти оцінки (МСО) **МСО-2011 (ДЕВе видання)**

# Міжнародні стандарти оцінки (МСО)

---

- МСО під об'єктами оцінки розуміють саме **майнові права**, а не самі фізичні об'єкти.

Об'єкт оцінки повинен розглядатися у такій послідовності:

- **Фізично існуюча річ**
- - **майнові права** (пов'язані з річчю)
- – **корисність речі** ( через наявність фізичних властивостей і майнових прав)
- – **вартість** (як міра корисності)



# Майнові права

До одного і того ж об'єкта, що фізично існує, може відноситись одне або декілька майнових прав.

Наприклад. По відношенню до квартири це може бути **право:**

- жити в ній або не користуватись нею;
- продати;
- здати в оренду;
- використовувати, як заставу;
- подарувати,
- заповісти і т.п.

# **Національні стандарти оцінки майна та майнових прав.**

---

- **Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав».**
- **Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна».**
- **Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»**
- **Національний стандарт №4 “Оцінка майнових прав інтелектуальної власності”**

# Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав».

**Об'єкти оцінки** - майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, ~~об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу;~~

**об'єкти оцінки у матеріальній формі** - нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

**об'єкти оцінки у нематеріальній формі** - об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права;

**об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс)** - об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності;

# Власники майна

---

В Україні правами власності володіють:

- - український народ (земля, повітря, вода, природні ресурси)
- - держава (дер. майно і грошові ресурси)
- - територіальна громада (комунальне майно)
- - приватні власники – фізичні і юридичні особи

## **5. Кваліфікаційні та професійні вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, їх права та обов'язки**

---

- Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог цього Закону.
- Оцінювачем не може бути особа, яка має не погашену або не зняту судимість за вчинення злочину або на яку протягом останнього року накладалося адміністративне стягнення за вчинення корупційного правопорушення.

## **5. Кваліфікаційні та професійні вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, їх права та обов'язки**

---

Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації.

Право на отримання кваліфікаційного свідоцтва набувають фізичні особи, які:

- мають закінчену вищу освіту;
- пройшли навчання за програмою базової підготовки та стажування протягом одного року в складі суб'єкта оціночної діяльності разом з оцінювачем, який має не менше ніж дворічний досвід практичної діяльності з оцінки майна, отримали його позитивну рекомендацію;
- успішно склали кваліфікаційний іспит.

Не рідше від одного разу на два роки оцінювачі зобов'язані підвищувати свою кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації.



## **5. Кваліфікаційні та професійні вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, їх права та обов'язки**

---

- Документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна та які визначені суб'єктами оціночної діяльності за напрямками оцінки майна є сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.
- Сертифікат видається терміном на три роки

## Оцінювачі мають право:

- доступу до майна, яке оцінюється, документації та іншої інформації, що є необхідною або має суттєве значення для оцінки;
- отримувати роз'яснення та додаткові відомості, необхідні для проведення оцінки майна та складання звіту про його оцінку, від замовника оцінки та інших осіб щодо інформації, яка містить державну або комерційну таємницю, за наявності у оцінювача відповідного дозволу або договору про конфіденційність інформації;
- відмовитися від проведення оцінки майна у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки;
- страхувати свою цивільну відповідальність, пов'язану з професійною оціночною діяльністю;
- бути безпосередньо присутнім на засіданні Екзаменаційної комісії під час розгляду питання щодо позбавлення оцінювача кваліфікаційного свідоцтва;
- оскаржувати дії посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, рішення Екзаменаційної комісії у суді.

# Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності зобов'язані:

---

- — дотримуватися під час здійснення оціночної діяльності вимог нормативно-правових актів з оцінки майна;
- — забезпечувати об'єктивність оцінки майна, повідомляти замовника про неможливість проведення об'єктивної оцінки через виникнення обставин, які цьому перешкоджають;
- — забезпечувати збереження документів, які отримані ними під час проведення оцінки від замовника та інших осіб;
- — забезпечувати конфіденційність інформації, отриманої під час виконання оцінки майна;
- — виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством.

## 6. Застава як вид майнової форми забезпечення банківських кредитів. Суть, класифікація та функції застави.

Застава – це інструмент (засіб) забезпечення зобов'язання, який має вартість, достатню для покриття витрат кредитора, пов'язаних з **неповерненням** позики.

Об'єктами **застави** відповідно до ст. 4 Закону України «Про заставу» можуть бути:

**майно та майнові права.**

Для видачі кредитів банки, як правило, приймають заставу **в матеріальній формі**, до якого належить нерухоме та рухоме майно

# Об'єкти застави

- нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень ;
- земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані,
- будівлі, споруди, їх частини,
- інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна;
- **рухоме майно** - матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю;

# Оцінка застави

---

- *Оцінка застави* — це цілеспрямований та впорядкований процес встановлення вартості предметів застави шляхом відповідного дослідження, що узгоджується із цілями кредитора, та підкоряється існуючим правилам та стандартам.




# Оцінка застави

- Об'єкти застави у матеріальній формі оцінюються за **ринковою вартістю** без включення до неї суми податку на додану вартість.
- **Ринкова вартість** - це визначена сума грошей, за яку на дату оцінки майно буде обмінюване у правочині між типово мотивованим покупцем і типово мотивованим продавцем, які не пов'язані один з одним, після належного маркетингу, за умов, що кожна сторона діяла зі знанням справи, розсудливо та без примусу. (МСО)
- Заставу оцінює або економіст банку або незалежний оцінювач.

# Функції застави:

---

- Резервна.
  - Застава – це вторинне джерело (резервне) погашення кредитної заборгованості, первинним - все таки виступає прибуток від господарської діяльності;
- Стимулююча.
  - Застава, стимулює позичальника до повернення заборгованості
- Інформаційна.
  - Застава дає можливість отримувати інформацію про стан бізнесу.



---

**Основна мета заставної політики банку полягає у формуванні балансу між кредитними ризиками та відповідним ступенем хеджування кредитних угод заставою.**

# Заставний механізм при кредитній угоді



# **Застава як засіб забезпечення зобов'язань повинна задовольняти такі вимоги:**

---

- - висока ліквідність, тобто можливість активів до конвертування у грошову форму;
- - здатність до тривалого зберігання (як мінімум протягом періоду кредитування);
- - стабільність цін на заставне майно;
- - низькі витрати на зберігання і реалізацію застави.

# Не можуть бути предметом застави:

---

- - національні культурні та історичні цінності, що перебувають у державній власності і занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання;
- - вимоги, які мають особистий характер, а також інші вимоги, застава яких забороняється законом;
- - об'єкти державної власності, приватизація яких заборонена законодавчими актами, а також майнові комплекси державних підприємств та їх структурних підрозділів, що знаходяться у процесі корпоратизації.



# У діяльності банківських установ залежно від ступеня ліквідності майно, що пропонується у заставу, може класифікуватися банками в такий спосіб:

---

## 1. Рекомендована банком застава:

- **Абсолютно ліквідна застава** - майнові права на кошти позичальника (поручителя, майнового поручителя), розміщені на депозитному рахунку в банку-кредиторі, у т. ч. депозитні сертифікати банку.
- **Високоліквідна застава** - житловий і нежитловий фонд (нерухомість, у т. ч. земельні ділянки) у центральних районах міста; цілісні майнові комплекси виробничих підприємств (структурних підрозділів); нежитловий фонд (виробнича нерухомість, у т. ч. земельні ділянки) у промислових (віддалених від центру, окраїнних) районах міста, що експлуатується; виробниче устаткування (лінії), яке експлуатується; товари (сировина, напівфабрикати, комплектуючі вироби, готова продукція тощо), що мають широкий ринок збуту та складуються у регіоні присутності підрозділів банку; легкові транспортні засоби імпортного виробництва (з терміном експлуатації не більше п'яти років) тощо.

## У діяльності банківських установ залежно від ступеня ліквідності майно, що пропонується у заставу, може класифікуватися банками в такий спосіб:

---

- 1. Рекомендована банком застава:
- Ліквідна застава:
  - - перспективне незавершене будівництво (при цьому обов'язковими умовами є наявність витягу з державного реєстру прав власників нерухомого майна про ступінь готовності об'єкта, готовність - не менше 95%);
  - - товари (сировина, напівфабрикати, комплектуючі вироби, готова продукція тощо), що мають широкий ринок збуту;
  - - промислове і торгове устаткування з терміном експлуатації чи виготовлення понад п'ять років;
  - - вантажні транспортні засоби імпортного і вітчизняного виробництва (з терміном експлуатації не більше п'яти років) та легкові транспортні засоби вітчизняного виробництва (з строком експлуатації не більше п'яти років);
  - - сільськогосподарська техніка вітчизняного й імпортного виробництва (з терміном експлуатації не більше п'яти років).

# У діяльності банківських установ залежно від ступеня ліквідності майно, що пропонується у заставу, може класифікуватися банками в такий спосіб:

## • **2. Застава, що не рекомендована банком:**

---

### • Недостатньо ліквідна застава:

- - основні фонди виробничого призначення (крім майнових комплексів), що не можуть бути виділені в окремо розміщені одиниці і не мають незалежного енерго-, водо-теплопостачання і під'їзних колій;
- - товари (сировина, напівфабрикати, комплектуючі вироби, готова продукція тощо), що мають обмежений строк придатності чи обмежений ринок збуту;
- - нерухоме майно сільськогосподарського призначення (за винятком випадків оформлення в заставу цілісних майнових комплексів);
- - врожай майбутніх періодів;
- - комп'ютерна, побутова та оргтехніка зі строком виготовлення чи експлуатації понад два роки;
- - автомобілі зі строком випуску понад 3-5 років та пробігом: для автомобілів іноземного виробництва - понад 150 тис. км, вітчизняного виробництва - понад 70 тис. км;
- залежані (понад рік) товарні запаси, залежана сировина та товари в обігу та переробці, які не користуються попитом;
- - будинки або квартири, що знаходяться у приватній власності заставодавця, якщо в них проживають та прописані неповнолітні діти й інваліди;

## 3. Застава, що може бути заборонена банком (устаткування оборонної промисловості; авіатранспорт і космічні об'єкти; річкові і морські судна тощо).

# Функціональні обов'язки економіста відділу оцінки заставного майна в банку

---

- Проведення робіт, щодо оцінки заставного майна;
- Моніторинг стану та умов зберігання заставного майна;
- Підготовка актів перевірки заставного майна;
- Організація оцінки заставного майна (ЗМ) незалежним експертом (оцінювачем);
- перевірка та аналіз звітів про оцінку ЗМ, підготовлених незалежним оцінювачем;
- Підготовка висновків про вартість ЗМ на підставі звітів про оцінку;

# **Застава, надана банку, припиняється у таких випадках:**

---

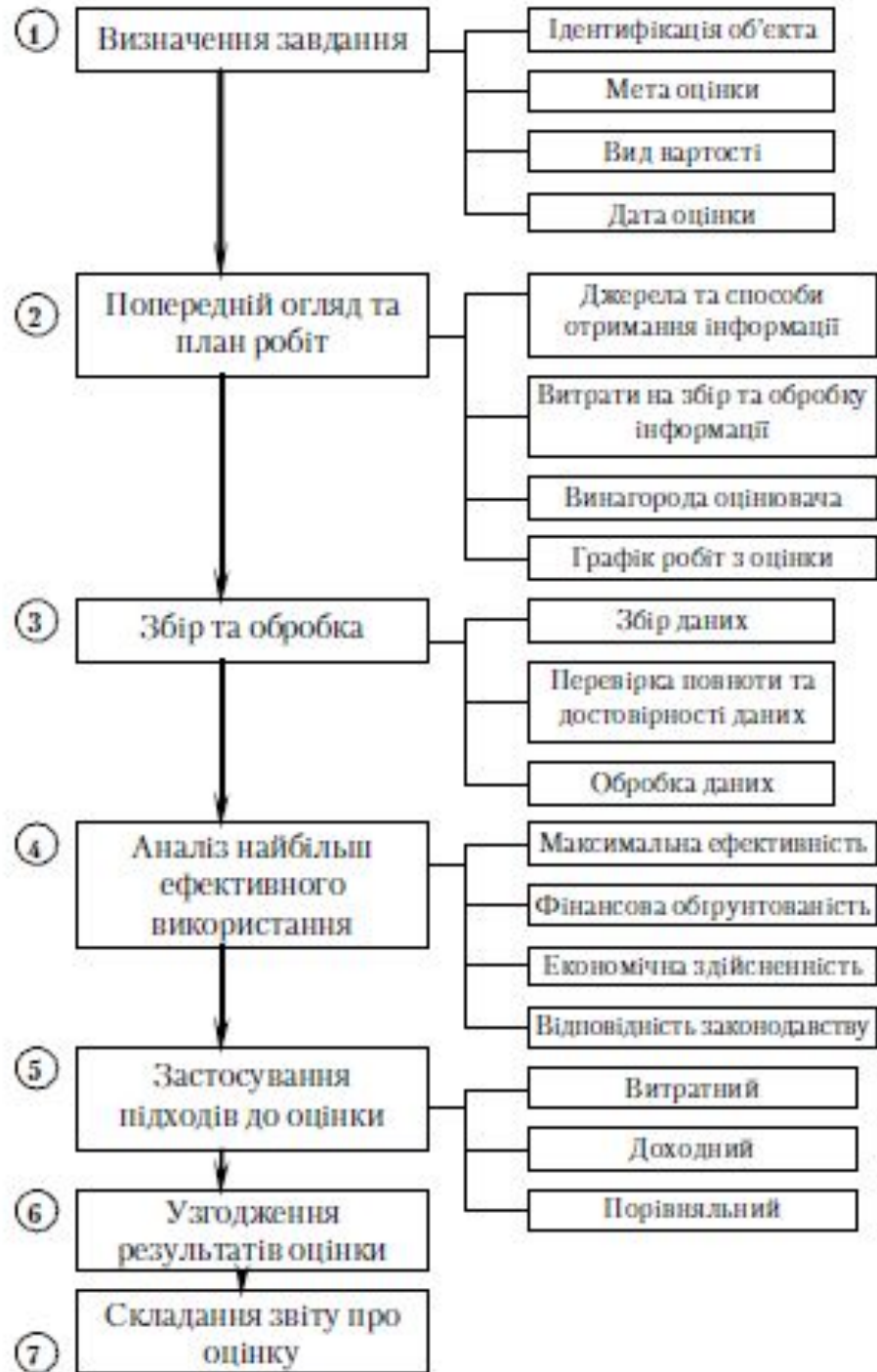
- - з припиненням кредитного зобов'язання, забезпеченого заставою;
- - у разі втрати предмета застави, якщо заставаодавець не здійснив заміни предмета застави;
- - внаслідок реалізації предмета застави;
- - через набуття заставаодержателем права власності на предмет застави;
- - після закінчення строку дії права, що складає предмет застави, та в інших випадках, встановлених законодавством.

## 7. Цілі оцінки майна можуть бути наступними:

- поліпшення процесу поточного керування підприємством для збільшення його вартості;
- установлення вартості підприємства у випадку його купівлі-продажу цілком або частинами;
- реструктуризація підприємства — ліквідація, поглинання, злиття, виділення самостійних виробничих одиниць;
- розробка плану розвитку підприємства (майбутні доходи компанії, ступінь її фінансової стабільності, імідж і т.д.);
- визначення кредитоспроможності підприємства й вартості застави при кредитуванні;
- визначення вартості активів у процесі страхування майна підприємства при ймовірності виникнення втрат;
- визначення вартості й прибутковості інвестиційного проекту в процесі обґрунтування бізнес-плану;
- визначення вартості обладнання й інших основних засобів, переданих у лізинг;
- продаж частини нерухомості, щоб позбутися невикористовуваних будівель, споруд, земельних ділянок і ін.;
- страхування нерухомості й визначення вартості майна, що страхується;
- одержання банківського кредиту під заставу нерухомості (іпотечного кредиту);
- здавання нерухомості в оренду;
- продаж окремих видів фізично й морально застарілих машин і обладнання для їхньої заміни на більш ефективні;
- передача машин і обладнання в оренду і т.д.



# Етапи оцінки майна



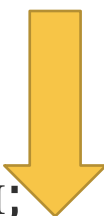


## 8. Методичні підходи до оцінки майна.

---

Існує три основні методичні підходи до оцінки майна:

Витратний;



Порівняльний;

Дохідний;

# 8. Суть методичних підходів до оцінки майна.

---

- витратний
  - це визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).
- порівняльний
  - передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.
- дохідний
  - **підхід** визначає вартість об'єкта оцінки як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу