



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

29.03.2017 № 10-58-6260

На № _____ від _____

Державна регуляторна служба України

Щодо погодження проекту
наказу Фонду державного
майна України

Відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та наказу Міністерства юстиції України від 12.04.2005 № 34/5 «Про вдосконалення порядку державної реєстрації нормативно-правових актів у Міністерстві юстиції України та скасування рішення про державну реєстрацію нормативно-правових актів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.04.2005 за № 381/10661, Фонд надсилає проект наказу Фонду «Про затвердження Порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції» з метою його погодження.

Додатки:

1. Копія проекту наказу «Про затвердження Порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції» на 13 арк. в 1 прим.;
2. Копія пояснювальної записки на 2 арк. в 1 прим.;
3. Аналіз регуляторного впливу на 9 арк. в 1 прим.;
4. Повідомлення про оприлюднення на 1 арк. в 1 прим.

Заступник Голови Фонду

Н. Лебідь





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Київ

№ _____

Про затвердження Порядку оцінки
права вимоги за зобов'язанням,
що виникає внаслідок здійснення
кредитної операції

Відповідно до статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», статті 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції, що додається.

2. Департаменту оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Голова Фонду

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned to the right of the text 'Голова Фонду'.

І. Білоус

ПОРЯДОК
оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення
кредитної операції

I. Загальні положення

1. Порядок оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції (далі – Порядок) застосовується суб'єктами оціночної діяльності – суб'єктами господарювання (далі – суб'єкт оціночної діяльності) під час проведення незалежної оцінки права вимоги за зобов'язанням за укладеним кредитним договором.

2. Відповідно до цього Порядку можуть оцінюватися такі об'єкти оцінки (далі – об'єкт оцінки, об'єкт):

окреме право вимоги за зобов'язанням;

окреме право вимоги за зобов'язанням у складі єдиного (цілісного) майнового комплексу;

група прав вимоги за зобов'язанням;

група прав вимоги за зобов'язанням у складі кредитного портфеля чи єдиного (цілісного) майнового комплексу;

кредитний портфель в цілому як об'єкт оцінки чи у складі єдиного (цілісного) майнового комплексу.

3. Базою оцінки об'єкта оцінки є ринкова вартість.

Оцінка об'єкта оцінки проводиться з дотриманням принципів заміщення та очікування, а в разі активного ринку об'єктів, що є ідентичними об'єкту оцінки, – з урахуванням принципу попиту та пропонування.

4. У цьому Порядку наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

активи, асоційовані з бізнесом – єдиний (цілісний) майновий комплекс, вся сукупність об'єктів якого може генерувати дохід його власнику як окремий бізнес (автозаправні комплекси, готелі тощо);

активний ринок – ринок, на якому купівля-продаж прав вимоги за зобов'язаннями за кредитними договорами відбувається з достатньою частотою та в достатньому обсязі, що дає змогу отримувати достовірну інформацію про їх фактичні результати на безперервній основі;

вихідні дані – сукупність документів та інформації, що необхідні для проведення оцінки об'єкта оцінки з урахуванням вимог цього Порядку і надаються замовником оцінки або іншою уповноваженою ним особою суб'єкту оціночної діяльності;

група прав вимоги за зобов'язанням – сукупність прав вимоги за зобов'язанням за кредитними договорами, що мають одну чи декілька спільних (однорідних) характеристик та можуть бути об'єднані у групу відповідно до вимог цього Порядку;

калькулятор розрахунку безризикової ставки дохідності – формалізований інструментарій, що розміщується на офіційному сайті Національного банку України та використовується під час визначення ставки дисконту для розрахунку безризикової ставки дохідності на основі базової кривої безкупонної дохідності, яка будується за облігаціями внутрішньої державної позики (ОВДП), номінованими у відповідній валюті;

кредитний портфель – сукупність груп права вимоги за зобов'язанням, що об'єднані в єдиний об'єкт оцінки;

маржинальний дохід – дохід, утворюваний у формі націнки на вартість продукції (робіт, послуг), що реалізується з використанням активу, асоційованого з бізнесом;

мультиплікатор – коефіцієнт, що розраховується шляхом ділення ціни продажу на показник очікуваних грошових надходжень від погашення

зобов'язань за групою прав вимоги за зобов'язанням або кредитним портфелем, що є ідентичними об'єкту оцінки;

обмежений ринок – ринок, на якому купівля-продаж прав вимоги за зобов'язаннями за кредитними договорами відбувається періодично або не в достатніх обсягах, чи за різних умов, у тому числі нетипових, що не дає змоги стверджувати про типові ринкові умови, отримувати повну і достовірну інформацію про їх фактичні результати на безперервній основі;

перехресна застава (іпотека) – предмет застави (іпотеки), що є спільним забезпеченням одночасно за декількома кредитними договорами, у тому числі укладеними з одним позичальником, та оформлений одним договором застави (іпотеки);

платіжний календар – графік виконання зобов'язань за кредитним договором, що містить обсяги ймовірних (прогнозованих) надходжень від виконання умов кредитного договору;

проблемний кредитний договір – кредитний договір, виконання зобов'язань боржником щодо погашення боргу за яким вважається проблемним відповідно до законодавства;

реєстр прав вимоги за зобов'язанням, що оцінюються, – упорядкована інформація в паперовому та/або електронному форматі, яка містить вихідні дані про кредитні договори, права вимоги за зобов'язаннями за якими оцінюються як група чи у складі кредитного портфеля;

спот-ставка дохідності ОВДП – ставка дохідності ОВДП, що відображає дохідність за умови безперервного нарахування відсотків і розраховується за даними фактично укладених та виконаних договорів з ОВДП із застосуванням параметричної моделі згідно з цим Порядком;

ефективна спот-ставка дохідності ОВДП – ставка дохідності, що розрахована на основі спот-ставки дохідності ОВДП і відображає дохідність за умови щорічного нарахування відсотків.

Інші терміни, що використовуються у Порядку, вживаються у значенні, наведеному в національних стандартах оцінки майна, нормативно-правових актах Національного банку України, інших актах законодавства.

II. Вихідні дані для проведення оцінки та їх опрацювання

5. Для оцінки об'єкта суб'єкту оціночної діяльності надаються такі вихідні дані, що є актуальними на дату оцінки:

реєстр прав вимоги за зобов'язанням, що оцінюються (для оцінки груп прав вимоги за зобов'язанням або кредитного портфеля), який має містити інформацію, передбачену пунктом 6 цього Порядку;

відомості про кредитний договір, право вимоги за зобов'язанням за яким є окремим об'єктом оцінки;

інформація щодо платоспроможності заставодавця (щодо кожного кредитного договору, який забезпечений заставою);

відомості щодо наявності поручительства за кредитним договором, включаючи дані про платоспроможність поручителя, майно поручителя, на яке може бути звернено стягнення та здійснені заходи зі звернення стягнення на майно поручителя для забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором (групою прав вимоги за зобов'язанням чи кредитним портфелем);

перелік предметів застави (іпотеки), іншого забезпечення за кредитним договором (за кожним кредитним договором, що включений до складу групи прав вимоги за зобов'язанням чи кредитного портфеля). Якщо предмет застави (іпотеки) є забезпеченням декількох кредитних договорів, зокрема (але не виключно) тих, що оцінюються, у тому числі у складі групи прав вимоги за зобов'язанням чи у кредитному портфелі, – інформація про це надається (окремо розшифровується) у складі вихідних даних з вказівкою черговості задоволення вимог кредитора за кредитним договором щодо стягнення заборгованості за рахунок реалізації предмета забезпечення за оцінюваним правом вимоги за зобов'язанням;

документи про характеристики предметів застави (іпотеки), іншого забезпечення за кредитним договором (за кожним кредитним договором, що включений до складу групи прав вимоги за зобов'язанням чи кредитного портфеля);

окремі додаткові відомості з кредитної справи, зокрема: історичні дані щодо погашення та реструктуризації права вимоги за кредитним договором (кредитними договорами); додаткова інформація та, у разі наявності, копії документів, що містять відомості про вжиті кредитором заходи, спрямовані на повернення проблемної заборгованості (копії судових рішень, інші документи); відомості про час і результати обстежень наявності та стану предметів застави (іпотеки), іншого забезпечення;

інформація замовника оцінки про наявність у нього оригіналів документів кредитної справи та ґрунтовність, вичерпність їх даних, у тому числі щодо забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором, включаючи документи з відповідних реєстрів;

копії звітів про оцінку предметів застави (іпотеки), іншого забезпечення за кредитним договором (за кожним кредитним договором, що включений до складу групи прав вимоги за зобов'язанням чи кредитного портфеля), або інформацію про вартість зазначених предметів застави

(іпотеки), іншого забезпечення за результатами їх останньої оцінки із зазначенням дати оцінки;

на вимогу суб'єкта оціночної діяльності інші відомості про кредитну історію позичальника та копії інших документів кредитної справи, які мають вплив на процедуру здійснення оцінки об'єкта відповідно до цього Порядку, у тому числі розрахунок ступеня ризику виконання зобов'язань за кредитним договором.

6. Реєстр прав вимоги за зобов'язанням, що оцінюються, повинен містити таку інформацію:

реквізити кредитного договору;

дату укладення кредитного договору;

дату завершення виконання зобов'язання позичальником згідно з укладеним кредитним договором;

валюту кредиту (гривня; іноземна валюта (за кожною валютою окремо));

тип позичальника (фізична особа; юридична особа);

клас позичальника відповідно до нормативно-правового акта Національного банку України з питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями;

цільове призначення кредиту (житлова іпотека; придбання легкового автомобіля; поповнення обігових коштів; поточні потреби бізнесу; купівля основних засобів; інвестиційний кредит; бланковий кредит (споживчий, експрес-кредит; картковий; овердрафт тощо);

відомості про позичальника – фізичну особу – стать, вік (або дата народження), результат перевірки його наявності та оцінка його платоспроможності;

відомості про позичальника – юридичну особу, банк або бюджетну організацію (назва, код за ЄДРПОУ, місце реєстрації); та галузева належність згідно з кодом КВЕД, результат перевірки його наявності та оцінка його платоспроможності;

відомості про наявність поручителя(-ів), їх платоспроможність для забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором (у форматі як для відповідного типу позичальника);

загальний обсяг заборгованості за кредитним договором на дату оцінки та розшифрування його складу (за основною сумою заборгованості, відсотками, комісіями, штрафними санкціями), кількість днів прострочення (для прострочених кредитних договорів);

графік погашення заборгованості (щомісячно рівними частинами; щоквартально рівними частинами; щорічно рівними частинами; в кінці строку однією сумою; індивідуальний графік погашення (надається окремо);

величину відсоткової ставки, вид відсоткової ставки (фіксована; плаваюча), метод нарахування відсотків за кредитним договором, періодичність сплати відсотків за кредитним договором (щомісячно; щоквартально; щорічно; в кінці строку; індивідуальний графік сплати (надається окремо);

величину штрафних санкцій на дату оцінки, умови та порядок їх нарахування за кредитним договором;

наявність та вид предмета забезпечення за кредитним договором (єдиний (цілісний) майновий комплекс; житлова іпотека; нежитлова іпотека; земельна ділянка; об'єкт незавершеного будівництва; транспортний засіб; машини та обладнання; інше рухоме майно (офісна техніка, меблі, товари в обігу та виробничі запаси, споживчі товари тощо); цінні папери (облігації, акції, векселя тощо); бланковий кредит), черговість задоволення вимог кредитора за кредитним договором щодо стягнення заборгованості за рахунок реалізації предмета забезпечення, останню оцінку його вартості та інформацію щодо результатів перевірки його наявності та стану;

дату та суму останнього платежу за кредитом.

7. За достовірність і повноту вихідних даних, що надаються суб'єкту оціночної діяльності для проведення оцінки, несе відповідальність особа, яка їх надає.

З метою проведення ідентифікації об'єкта оцінки здійснюється аналіз інформації, що міститься у вихідних даних. Суб'єкт оціночної діяльності не проводить правових експертиз наданих для оцінки вихідних даних. Відомості про наявність та характеристики предмета забезпечення за кредитним договором використовуються суб'єктом оціночної діяльності з наданих йому вихідних даних про об'єкт оцінки, за виключенням випадку, коли договором про проведення оцінки визначені відповідні зобов'язання суб'єкта оціночної діяльності на дії з повної чи часткової перевірки таких відомостей, у тому числі шляхом обстеження предмета забезпечення.

У разі виявлення в процесі проведення оцінки неповноти, розбіжностей або недостовірності інформації (відомостей), що містяться у складі наданих вихідних даних, суб'єкт оціночної діяльності письмово звертається до замовника оцінки чи особи, яка надає інформацію, із запитом про виявлені факти та вимогою щодо їх усунення.

Якщо таке усунення неможливе, про що замовник або особа, яка надала такі вихідні дані, письмово проінформували суб'єкта оціночної діяльності, у звіті про оцінку зазначається відповідна інформація про зміст, опис відповідних розбіжностей (неповноти, недостовірності) та здійснені дії суб'єктом оціночної діяльності щодо врахування цього факту під час розрахунків і формування висновку про вартість об'єкта оцінки. При цьому під час формування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки суб'єкт оціночної діяльності надає перевагу тому з варіантів її розрахунків, на який найменше вплинули зазначені вище обставини, зокрема найменшій з величин вартості, що одержана з використанням застосованих методів і моделей розрахунків.

Якщо таке усунення можливе шляхом відображення коректних відомостей, зокрема про предмет забезпечення, за взаємною письмовою згодою сторін договору про проведення оцінки проводяться додаткові дії з виправлення відомостей, обстеження майна, що є забезпеченням за кредитним договором (якщо таке можливе), тощо. Опис та наслідки вищевказаних дій відображаються суб'єктом оціночної діяльності у звіті про оцінку.

8. У процесі опрацювання вихідних даних про групи прав вимоги за зобов'язанням, про кредитний портфель у разі потреби застосовуються математико-статистичні методи і моделі, використовуються відомості та результати проведеного, зокрема замовником оцінки, фінансового аналізу позичальників, інші матеріали кредитної справи.

9. На підставі опрацювання вихідних даних усі кредитні договори, що включаються до складу об'єкта оцінки, об'єднуються в межах кредитного портфеля у групи і підгрупи, а в межах групи прав вимоги за зобов'язанням – у підгрупи, за ознаками однорідності.

При цьому в окрему групу (підгрупу) виокремлюються кредитні договори, за якими визнано дефолт позичальника або банком було розпочато роботу з примусового стягнення заборгованості (клас 10 для боржників – юридичних осіб (крім банків і бюджетних установ) та клас 5 для інших боржників відповідно до нормативно-правового акта Національного банку України з питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями). В подальшому, у випадку наявності достовірних даних щодо інших ознак дефолту, вказана група кредитних договорів може бути деталізована на відповідні підгрупи з урахуванням таких ознак дефолту, що встановлені у нормативно-правовому акті Національного банку України з

питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями.

10. На підставі аналізу реєстру прав вимоги за зобов'язанням, що оцінюються, та інших вихідних даних суб'єкт оціночної діяльності групує всі кредитні договори у групи (підгрупи) однорідних кредитних договорів за наявності їх збігу за усіма нижченаведеними ознаками однорідності:

- тип позичальника (боржника);
- цільове призначення кредиту;
- валюта кредиту;
- вид предмета забезпечення;
- залишковий строк кредиту від дати оцінки (до 1-го року; від 1-го до 5-ти років; понад 5 років);
- вид відсоткової ставки;
- метод нарахування відсотків за кредитом;
- періодичність сплати основної суми заборгованості за кредитом;
- періодичність сплати відсотків;
- розподіл кредитних договорів за групами залежно від строку прострочення заборгованості за ними та з вказівкою конкретного строку прострочення за кожним з них (відсутня, до 7-ми днів, 8-30 днів, 31-60 днів, 61 – 90 днів, 91 і більше днів).

11. Кредитні договори, що входять до складу об'єкта оцінки (групи прав вимоги за зобов'язаннями або кредитного портфеля), які мають ознаки, що не дають змоги їх віднести до жодної з виділених груп чи підгруп за ознаками однорідності з урахуванням пункту 10 цього Порядку, оцінюються на індивідуальній основі (кожний кредитний договір окремо).

III. Загальні методичні засади визначення вартості об'єкта оцінки

12. Оцінка об'єкта оцінки, що має обмежений ринок, проводиться із застосуванням дохідного підходу.

Оцінка об'єкта оцінки, що має активний ринок, проводиться із застосуванням порівняльного та дохідного підходів.

Вибір методичного підходу для оцінки груп (підгруп) кредитних договорів, що включаються до складу об'єкта оцінки у формі кредитного портфеля чи групи прав вимоги за зобов'язанням, або окремого права вимоги за зобов'язанням і виділені на підставі виконання заходів з опрацювання вихідних даних, зазначених у розділі II цього Порядку, залежно від типу

ринку подібних об'єктів (активний ринок, обмежений ринок) здійснюється згідно з цим Порядком.

13. Під час застосування дохідного підходу використовується метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) без визначення вартості реверсії.

Під час застосування порівняльного підходу використовуються передбачені цим Порядком методи, що дають змогу проаналізувати відповідний рівень цін продажу подібних об'єктів на активному ринку, виявити (розрахувати) відповідні коригування на відмінності між ними та об'єктом оцінки.

Якщо під час оцінки використовуються одночасно порівняльний та дохідний підходи, у звіті про оцінку мотивується узгодження одержаних в їх межах результатів оцінки вартості з урахуванням пункту 3 цього Порядку та остаточний результат ринкової вартості об'єкта оцінки.

14. Визначення ринкової вартості права вимоги за зобов'язанням за окремим кредитним договором із застосуванням дохідного підходу здійснюється за загальним алгоритмом у такій послідовності:

прогнозування ймовірного(-их) варіанту(-ів) одержання доходу;

обґрунтування загального прогнозного періоду за кожним з визначених вище варіантів одержання доходу, виклад у звіті про оцінку в їх межах основних припущень, які використані під час проведення оцінки;

складання ймовірного обсягу надходження грошових коштів за зобов'язанням, право вимоги за якими оцінюється, з урахуванням очікуваного періоду такого надходження (валовий дохід);

прогнозування ймовірного обсягу витрат, пов'язаних з одержанням відповідного валового доходу (валові витрати);

розрахунок ймовірного чистого грошового потоку для кожного періоду, що включений до складу загального прогнозного періоду (на основі побудови моделі відповідного грошового потоку) як різниці між валовим доходом та валовими витратами;

розрахунок ставки дисконту та на її основі коефіцієнтів приведення величини майбутніх грошових потоків у їх поточну величину (поточну вартість чистих грошових потоків);

приведення у поточну вартість чистих грошових потоків для кожного періоду, що включений до складу загального прогнозного періоду;

розрахунок вартості права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором як суми поточної вартості чистих грошових потоків за усі періоди, що включені до складу загального прогнозного періоду;

якщо розрахунок вартості права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором відбувався за декількома варіантами прогнозу отримання доходу – узгодження отриманих результатів розрахунку для кожного варіанту для обґрунтування ринкової вартості оцінюваного права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором.

15. З урахуванням підсумків аналізу вихідних даних щодо кредитного договору відповідно до вимог розділу II цього Порядку суб'єктом оціночної діяльності може розглядатися декілька ймовірних варіантів одержання доходу від погашення зобов'язань, зокрема від:

виконання умов кредитного договору згідно зі встановленими у ньому обсягами і строками (погашення основної суми заборгованості, відсотків, комісій тощо);

варіантів одержання доходу шляхом реалізації предмета забезпечення;

ймовірних надходжень у випадку дефолту боржника (включаючи звернення стягнення на грошові кошти чи майно поручителів згідно з умовами кредитного договору).

16. Під час прогнозування обсягів ймовірних надходжень від виконання умов за групами прав вимоги за кредитними договорами, кредитним портфелем, що не забезпечені заставою (іпотекою), в межах кожної однорідної групи (підгрупи) кредитних договорів, боржниками за якими є фізичні особи, враховуються статистично доведені (на основі аналізу відповідних фахових статистичних даних, оглядів щодо практики повернення боргів) або аналітично доведені (на основі аналізу стану погашення заборгованості за кредитними договорами, які включені до складу об'єкта оцінки, у попередні періоди) ознаки ймовірності погашення заборгованості з урахуванням віку, статі та інших характеристик таких осіб.

17. Під час проведення оцінки для з'ясування ймовірного доходу, який очікується одержати від реалізації предмета забезпечення за кредитним договором, застосовуються переважно порівняльний та /або дохідний підхід з урахуванням обсягу вихідних даних та виходячи з норм національних стандартів з оцінки майна щодо особливостей оцінки відповідного предмета забезпечення.

Ймовірний дохід від реалізації предмета застави (іпотеки), віднесеного до об'єктів оцінки у матеріальній формі, прогнозується в поточних цінах на

дату оцінки (скоригованих цінах пропозиції з урахуванням торгу та інших факторів (технічних характеристик), які можливо врахувати виходячи з достатності вихідних даних) або у прогнозних цінах у тому прогнозному періоді, що відповідає періоду його ймовірної реалізації (зокрема, поточних цінах, скоригованих з урахуванням зміни ринкових цін щодо подібного майна).

Ймовірний дохід від реалізації предмета застави (іпотеки), віднесеного до об'єктів оцінки у формі єдиних (цілісних) майнових комплексів та який за складом є сукупністю об'єктів у матеріальній формі, прогнозується аналогічно вимогам цього пункту Порядку щодо об'єктів у матеріальній формі.

Ймовірний дохід від реалізації предмета застави (іпотеки), віднесеного до об'єктів оцінки у формі цілісних майнових комплексів та який за сукупністю майна, що до нього включене, може розглядатися як активи, асоційовані з бізнесом (наприклад, автозаправні комплекси, готелі тощо), прогнозується з урахуванням цін на подібні активи з огляду на дохід (у тому числі середній фактичний або ринковий маржинальний дохід), що можуть приносити такі активи потенційному власнику з урахуванням ринкової кон'юнктури на подібні послуги (роботи, продукцію) та типового ризику його одержання.

Ймовірний дохід від реалізації предмета застави (іпотеки), віднесеного до об'єкта оцінки у нематеріальній формі та який є корпоративною часткою у бізнесі (пакет акцій, частка у майні господарського товариства), визначається з урахуванням результатів аналізу фінансового стану, показників діяльності господарського товариства та їх прогнозу, інформації щодо угод на ринку з цими або подібними до них корпоративними частками (за галузевою ознакою) та відповідних ризиків.

18. Якщо через відсутність достатнього обсягу вихідних даних чи неможливість особистого обстеження предмета забезпечення (відсутності доступу до нього, у тому числі через неможливість замовника оцінки надати доступ до нього, відсутності даних про фізичну наявність такого предмета за останніми результатами моніторингу застав, який проводився, відсутності, у тому числі банкрутства (ліквідації), боржника чи поручителя тощо) вимоги національних стандартів оцінки не можуть бути дотримані у повному обсязі, суб'єкт оціночної діяльності:

інформує про це замовника оцінки та ініціює внесення відповідних змін до договору про проведення оцінки щодо об'єкта оцінки (якщо

ймовірність виникнення такої ситуації не було передбачено цим договором під час його укладення);

забезпечує у звіті про оцінку належним чином відображення відповідної інформації, обґрунтувань та припущень, що були використані під час оцінки;

використовує для проведення оцінки усю наявну у нього та надану замовником інформацію про стан та характеристики предмета забезпечення як достовірну (у тому числі матеріали попередніх оцінок, моніторингу стану предмета забезпечення, якщо такі проводилися і надані йому);

для розрахунків використовує статистично опрацьовані ринкові дані про середню ціну (або ринковий діапазон цін) подібного майна, у тому числі дані відповідних аналітичних оглядів компаній, агенцій, асоціацій тощо, які містяться в мережі Інтернет.

19. Якщо декілька кредитних договорів, що входять до складу об'єкта оцінки забезпечені одним і тим же предметом застави (іпотеки), під час розрахунку ймовірного обсягу надходження грошових коштів від його реалізації за кожним із зобов'язань, право вимоги за якими оцінюється, суб'єктом оціночної діяльності застосовується одне з таких правил розподілу такого обсягу:

пропорційно залишку загальної заборгованості за кожним із оцінюваних прав вимоги за зобов'язанням, якщо виконання зобов'язань забезпечуються перехресною заставою/іпотекою;

з урахуванням черговості виникнення права на забезпечення виконання зобов'язань (зокрема черговості застави/іпотеки) згідно із законодавством.

20. До валових витрат, пов'язаних з одержанням валового доходу, зокрема, належать прогнозовані витрати, пов'язані з ймовірним вжиттям заходів, спрямованих із зверненням стягнення на предмет забезпечення. Такі витрати можуть включати:

судові витрати, які не відшкодовуються;

витрати на організацію та проведення виконавчих дій, які не відшкодовуються;

інші витрати, пов'язані із вжиттям заходів, пов'язаних зі зверненням стягнення на предмет застави (іпотеки), які не відшкодовуються;

інші витрати, пов'язані з можливістю реалізації предмета застави (іпотеки) за домовленістю з потенційним покупцем як майбутнім кредитором та боржником щодо надання доручення майбутньому кредитору на реалізацію такого предмета поза процедурою виконавчого провадження

(витрати на оплату послуг посередників з продажу, публікацію оголошень про проведення продажу, податки та збори, які супроводжують продаж, тощо).

Витрати, пов'язані із вжиттям заходів, спрямованих на звернення стягнення на предмет забезпечення, враховуються у відповідному періоді, коли очікується їх понесення.

21. У випадку дефолту боржника прогноуються ймовірні надходження від примусового стягнення заборгованості за кредитним договором, у тому числі від примусової реалізації предмета забезпечення, майна (майнових прав) поручителів, виходячи зі строків одержання таких надходжень та обсягів витрат, що можуть бути понесені згідно із законодавством.

22. Ринкова вартість об'єкта оцінки у формі групи прав вимоги за зобов'язанням, кредитного портфеля, дорівнює поточній сукупній вартості прав вимоги за зобов'язанням за кожною групою (підгрупою) однорідних кредитних договорів, що включаються до складу об'єкта оцінки, з додаванням до одержаної величини вартості прав вимоги за зобов'язаннями за кредитними договорами, оціненими на індивідуальній основі (у разі наявності таких).

Ринкова вартість права вимоги за зобов'язанням за проблемним кредитним договором, що забезпечений заставою (іпотекою), не може бути більшою за поточну вартість чистого грошового потоку від реалізації предмета забезпечення з урахуванням сукупності ризиків, які пов'язані з такою реалізацією.

IV. Особливості застосування дохідного підходу

23. Вартість права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором з використанням дохідного підходу складається з підсумку двох частин, а саме:

зваженої на ймовірність отримання грошових потоків за кредитом (від погашення основної заборгованості за кредитом, відсотків, комісій тощо), що будуть сплачені боржником відповідно до умов кредитного договору;

зваженої на ймовірність отримання грошових потоків за кредитом, які можливо буде очікувати кредитор у випадку дефолту боржника (від примусового стягнення заборгованості за кредитом), і розраховується за такою формулою:

$$NPV = \left(\sum_{k=1}^n \frac{CCF_k}{(1 + DR_c)^{t_k/T}} \right) \times (1 - PD) \times FR_c + \left(\sum_{k=1}^n \frac{DCF_k}{(1 + DR_c)^{t_k/T}} \right) \times PD \times FR_c \quad (1),$$

де NPV – вартість прав вимоги за зобов'язанням за кредитним договором на дату оцінки;

CCF_k – розмір k -го чистого грошового потоку за кредитом, що буде отриманий кредитором відповідно до умов кредитного договору (погашення основної заборгованості за кредитом, відсотків, комісій тощо), номінований у валюті кредиту;

$$k = 1 \dots n;$$

n – кількість чистих грошових потоків за кредитом;

PD – ймовірність дефолту боржника (визначається відповідно до нормативно-правового акта Національного банку України з питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями);

DCF_k – розмір k -го чистого грошового потоку за кредитним договором, що буде отриманий кредитором у випадку дефолту боржника (примусове стягнення заборгованості за кредитом), номінований у валюті, в якій буде номінований актив, за рахунок якого буде стягнено заборгованість;

DR_c – ставка дисконту, яка визначається окремо для оцінюваного права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором щодо кожної валюти C , в якій номінований CCF_k або DCF_k ;

t_k – кількість днів від дати оцінки до дати (періоду) виникнення k -го чистого грошового потоку;

T – кількість днів у році (365,366);

FR_c – офіційний курс гривні до валюти C , в якій номінований CCF_k або DCF_k , на дату оцінки (застосовується у разі їх визначення в іноземній валюті).

24. Величина показника PD встановлюється згідно до присвоєного на дату оцінки боржнику кредитною установою відповідного типу та класу боржника згідно з даними про нього з урахуванням вимог нормативно-правового акта Національного банку України з питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями щодо значень коефіцієнта PD боржника.

25. Величини показників CCF_k та DCF_k для кожного періоду їх ймовірного виникнення у загальному прогностному періоді визначаються суб'єктом оціночної діяльності відповідно до розділу III цього Порядку.

26. Ставка дисконту для відповідної валюти C , в якій номіновані CCF_k або DCF_k , визначається за такою формулою:

$$DR_c = R_f + \beta_i \times (R_m - R_f) + RP_i, \quad (2)$$

де DR_c – ставка дисконту для відповідної валюти C ;

R_f – безризикова ставка дохідності;

R_m – ринкова дохідність за всіма банківськими кредитами у відповідній валюті;

β_i – коефіцієнт чуттєвості дохідності кредитів i -го класу у відповідній валюті C , якому відповідає кредитний договір, за яким оцінюються права вимоги за зобов'язанням, до змін ринкової дохідності за всіма банківськими кредитами R_m ;

RP_i – премія за несистемний ризик, характерний для кредитів i -го класу у відповідній валюті C , якому відповідає кредитний договір, за яким оцінюються права вимоги за зобов'язанням.

Ставка дисконту DR_c розраховується для кожного кредитного договору окремо.

27. Безризикова ставка дохідності R_f визначається для кредитного договору, право вимоги за зобов'язанням за яким оцінюється, для кожної валюти C окремо залежно від того, в якій валюті номіновані величини показників CCF_k та DCF_k . За умови однорідності усіх кредитних договорів за певним класом, включених до складу групи прав вимоги за зобов'язанням, що дозволяє визначити для них єдиний платіжний календар, розрахунок величини безризикової ставки дохідності R_f можливо здійснювати цілком для всієї групи прав вимоги за зобов'язанням.

Основою для визначення безризикової ставки дохідності R_f є дохідність ОВДП, що номіновані у відповідній валюті C залежно від строку їх погашення. Розрахунок величини безризикової ставки дохідності R_f на дату оцінки здійснюється з дотриманням вимог, зазначених у пунктах 28-29 цього Порядку.

28. Для розрахунку безризикової ставки дохідності R_f суб'єктом оціночної діяльності використовуються:

коефіцієнти параметричної моделі, на основі якої будується базова крива безкупонної дохідності за ОВДП, та з використанням калькулятора розрахунку безризикової ставки дохідності, інструментарій визначення яких описаний у формулах 3-6 цього Порядку. Відповідні показники параметричної моделі та калькулятор розрахунку розробляються Національним банком України та розміщуються ним на його офіційному сайті;

у разі відсутності на офіційному сайті Національного банку України вищевказаної інформації, необхідної для розрахунку величини безризикової ставки дохідності – ринкові дані про результати торгів ОВДП за останній рік до дати оцінки, що містяться на офіційному сайті Національного банку України. При цьому безризикова ставка дохідності R_f визначається як середньозважена ставка дохідності ОВДП, номінованих у відповідній валюті C для строку погашення, що відповідає (найбільш наближений) до загального прогнозного періоду, який визначений для оцінки вартості права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором.

29. Для визначення величини ефективної спот-ставки дохідності ОВДП, номінованих у відповідній валюті C для відповідного строку погашення ОВДП (s_k^{ef}), застосовується така формула:

$$s_p^{ef} = e^{s_p} - 1, \quad (3)$$

де s_p^{ef} – ефективна спот-ставка дохідності ОВДП зі щорічним нарахуванням відсотків для строку погашення p ;

e – математична константа, що є основою натуральних логарифмів, $e \approx 2,718281828459045$;

s_p – спот-ставка дохідності ОВДП для строку погашення p , що є результатом розрахунків за параметричною моделлю згідно з формулою 4.

Параметрична модель для визначення спот-ставки дохідності ОВДП для відповідного строку погашення p (s_p) полягає у побудові базової кривої безкупонної дохідності ОВДП, номінованих у відповідній валюті C , за даними про фактично укладені та виконані договори з ними. Параметрична модель для визначення спот-ставки дохідності ОВДП для відповідного строку погашення p (s_p) має такий вигляд:

$$s_p = \gamma_0 + \gamma_1 \times \left(\frac{1 - e^{-p/\tau}}{p/\tau} \right) + \gamma_2 \times \left(\frac{1 - e^{-p/\tau}}{p/\tau} - e^{-p/\tau} \right), \quad (4)$$

де p – строк погашення ОВДП, для якого розраховується спот-ставка, у роках;

γ_0 - довгостроковий фактор кривої безкупонної дохідності, який визначає загальний рівень кривої (тобто відсоткових ставок), збільшення

якого призводить до загального зростання відсоткових ставок (переміщення кривої на графіку вгору) і навпаки;

γ_1 - короткостроковий фактор кривої безкупонної дохідності, який визначає нахил кривої, зростання якого призводить до більш стрімкого підвищення короткострокових відсоткових ставок стосовно довгострокових і навпаки;

γ_2 - середньостроковий фактор кривої безкупонної дохідності, який визначає форму (або кривизну) кривої, зростання якого призводить до відчутного підвищення середньострокових відсоткових ставок на фоні незначної зміни короткострокових і довгострокових відсоткових ставок і навпаки;

τ - розрахунковий параметр, який впливає на форму і рівень кривої безкупонної дохідності, відображаючи динаміку та напрям руху середньострокових відсоткових ставок, невеликі значення якого призводять до більшого зростання більш довгих середньострокових відсоткових ставок і навпаки (тобто відповідає за положення опуклості кривої безкупонної дохідності);

e - математична константа, що є основою натуральних логарифмів, $e \approx 2,718281828459045$.

Фактори γ_0 , γ_1 , γ_2 та параметр τ базової кривої безкупонної дохідності ОВДП розраховуються щотижня Національним банком України та опубліковуються на його офіційному сайті у встановлені ним строки.

Формула, яка використовується у калькуляторі розрахунку для обрахунку величини безризикової ставки дохідності R_f , має такий вигляд (застосовується для кожної валюти C окремо):

$$NPV_{rf} = \left(\sum_{k=1}^n \frac{CCF_k}{(1 + R_f)^{t_k/T}} \right) \times (1 - PD) \times FR_c + \left(\sum_{k=1}^n \frac{DCF_k}{(1 + R_f)^{t_k/T}} \right) \times PD \times FR_c, \quad (5)$$

де NPV_{rf} – чиста приведена вартість майнових прав за кредитним договором, розрахована на основі безризикової ставки дохідності;

R_f – безризикова ставка дохідності;

CCF_k – розмір k -го грошового потоку за кредитом, що буде отриманий/здійснений кредитором у відповідності до умов кредитного договору (погашення основної заборгованості за кредитом, відсотків, комісій тощо), номінований у валюті кредиту C . Використовуються грошові потоки, які номіновані у валюті C , для якої визначається величина безризикової ставки дохідності R_f ;

$$k = 1 \dots n;$$

n – кількість грошових потоків за кредитним договором;

PD – ймовірність дефолту боржника за весь строк дії кредитного договору;

DCF_k – розмір k -го грошового потоку за кредитом, що буде отриманий/здійснений кредитором у випадку дефолту боржника (примусове стягнення заборгованості за кредитом), номінований у валюті, в якій буде номіновано актив, за рахунок якого буде стягнуто заборгованість. Використовуються грошові потоки, які номіновані у валюті C , для якої визначається безризикової ставки дохідності R_f ;

t_k – кількість днів до виникнення k -го грошового потоку;

T – кількість днів у році (365,366).

За умови припущення про те, що усі показники формули 5 відомі, величина безризикової ставки дохідності R_f може бути розрахована зокрема з використанням вбудованої фінансової функції ЧИСТВНДОХ() системи електронних таблиць Microsoft Excel.

Чиста приведена вартість права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором, розрахована на основі ставки дисконту, що дорівнює безризиковій ставці дохідності R_f , визначається за такою формулою:

$$NPV_{rf} = \left(\sum_{k=1}^n \frac{CCF_k}{(1 + s_k^{ef})^{t_k/T}} \right) \times (1 - PD) \times FR_c + \left(\sum_{k=1}^n \frac{DCF_k}{(1 + s_k^{ef})^{t_k/T}} \right) \times PD \times FR_c, \quad (6)$$

де NPV_{rf} – чиста приведена вартість права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором, розрахована на основі ставки дисконту, що дорівнює безризиковій ставці дохідності R_f ;

s_k^{ef} – ефективна спот-ставка зі щорічним нарахуванням відсотків для строку, що відповідає k -му грошовому потоку, розрахована за параметричною моделлю (див. формули 3 та 4);

CCF_k – розмір k -го грошового потоку за кредитом, що буде отриманий/здійснений кредитором у відповідності до умов кредитного договору (погашення основної заборгованості за кредитом, відсотків, комісій тощо), номінований у валюті кредитного договору. Використовуються грошові потоки, які номіновані у валюті C , для якої визначається величина безризикової ставки дохідності R_f ;

$$k = 1 \dots n;$$

n – кількість грошових потоків за кредитним договором;

PD – ймовірність дефолту боржника за весь строк дії кредитного договору;

DCF_k – розмір k -го грошового потоку за кредитом, що буде отриманий/здійснений кредитором у випадку дефолту боржника (примусове стягнення заборгованості за кредитом), номінований у валюті, в якій буде номіновано актив, за рахунок якого буде стягнуто заборгованість. Використовуються грошові потоки, які номіновані у валюті C , для якої визначається безризикової ставки дохідності R_f ;

t_k – кількість днів до виникнення k -го грошового потоку;

T – кількість днів у році (365,366).

30. Коефіцієнт чуттєвості дохідності кредитів i -го класу до змін ринкової дохідності за всіма банківськими кредитами β_i та премія за несистемний ризик, характерний для кредитів i -го класу RP_i , що характеризує наскільки ризик за кредитами i -го класу відповідної валюти C відрізняється від загального ризику за всіма банківськими кредитами, розраховуються Національним банком України та оприлюднюються ним на його офіційному сайті у встановленому ним порядку та використовуються суб'єктом оціночної діяльності для проведення оцінки.

31. Суб'єктом оціночної діяльності розраховується величина показника ринкової дохідності за всіма банківськими кредитами R_m у відповідній валюті C на основі відповідної статистичної інформації, що оприлюднена на офіційному сайті Національного банку України за останній місяць до дати оцінки.

V. Особливості застосування порівняльного підходу

32. Порівняльний підхід рекомендується застосовувати для оцінки груп прав вимоги за зобов'язанням за кредитними договорами або кредитних портфелів, що сформовані кредитними договорами, які не забезпечені заставою (іпотекою), за наявності активного ринку та достатніх достовірних даних щодо об'єктів порівняння.

33. Під час використання порівняльного підходу для оцінки об'єкта оцінки суб'єктом оціночної діяльності здійснюється підбір об'єктів для порівняння, що є найбільш подібними до об'єкта оцінки за ознаками, визначеними у пункті 10 цього Порядку.

Для оцінки використовуються статистичні моделі, що обґрунтовуються у звіті про оцінку на підставі порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння щодо структури об'єкта оцінки і об'єкта(-ів) порівняння за обсягом заборгованості, залишковим строком дії кредитних договорів, валютою кредитів, типом позичальників (фізичні особи, юридичні особи) та інше.

34. Для оцінки в межах порівняльного підходу можуть використовуватися такі методи або їх комбінування:

мультиплікаторів;

поправок;

статистичного моделювання.

Метод мультиплікаторів застосовується для визначення вартості груп прав вимоги за зобов'язанням за кредитними договорами або кредитних портфелів за умови наявності інформації про дохідність об'єктів порівняння, які є ідентичними об'єкту оцінки за усіма іншими ознаками. Вартість об'єкта оцінки з використанням методу мультиплікаторів визначається за такою формулою:

$$V_m = M * \sum_{k=1}^n CF_k, \quad (7)$$

де V_m – вартість об'єкта оцінки з використанням методу мультиплікаторів;

M – мультиплікатор;

$\sum_{k=1}^n CF_k$ – сукупність очікуваних надходжень від погашення зобов'язань щодо об'єкта оцінки за увесь прогнозний період. Метод поправок застосовується для визначення вартості груп прав вимоги за зобов'язанням за кредитними договорами або кредитних портфелів за умови наявності інформації про об'єкт(-и) порівняння, який є подібним об'єкту оцінки за більшістю ознак, та за умови можливості чисельного вираження (розрахунку) величин таких поправок під час порівняння об'єкта оцінки та об'єкта(-ів) порівняння.

Метод статистичного моделювання застосовується для визначення вартості груп прав вимоги за зобов'язанням за кредитними договорами або кредитних портфелів за умови наявності інформації про ознаки об'єкта(-ів) порівняння, які є подібними об'єкту оцінки хоча б за однією з ознак. Суб'єкт оціночної діяльності забезпечує обґрунтування застосовуваної статистичної моделі розрахунку у звіті про оцінку.

**Директор Департаменту оцінки майна,
майнових прав та професійної
оціночної діяльності**



Н. Кравцова

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що
виникає внаслідок здійснення кредитної операції»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Пунктом 2 доручення Першого віце-прем'єр-міністра – Міністра економічного розвитку і торгівлі України С. Кубіва від 20.07.2016 № 16668/25/1-16 Фонду державного майна України доручено забезпечити розроблення та затвердження нормативно-правового акта щодо оцінки суб'єктами оціночної діяльності права вимоги за кредитами.

На сьогоднішній день незалежна оцінка права вимоги за зобов'язаннями, що виникає внаслідок здійснення банком кредитної операції (далі – оцінка права вимоги), для цілей визначення його ринкової вартості з метою здійснення цивільно-правових правочинів як з окремим об'єктом, у складі кредитного портфелю або оцінки активів єдиного (цілісного) майнового комплексу, пакета акцій банку проводиться суб'єктами оціночної діяльності з урахуванням Методичних рекомендацій до оцінки права вимоги зобов'язання, що виникає внаслідок здійснення банком кредитних операцій, затверджених наказом Фонду державного майна України від 30.09.2011 № 1426. Зазначені методичні рекомендації рекомендуються для застосування суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки права вимоги.

Відсутність нормативно-правового акта, що встановлює порядок оцінки права вимоги, призвело до застосування різних шляхів та алгоритмів такої оцінки, що не відповідає одному з основних напрямів державного регулювання оціночної діяльності, встановлення єдиних норм та правил оцінки майна в Україні (стаття 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»). Фонд державного майна України, як орган виконавчої влади, який відповідно до законів України «Про Фонд державного майна України», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» здійснює державне регулювання оціночної діяльності, все частіше отримує скарги на дії суб'єктів оціночної діяльності, запити правоохоронних органів щодо надання роз'яснень стосовно дотримання суб'єктами оціночної діяльності нормативно-правових актів з оцінки майна під час складання звітів про оцінку права вимоги.

Одним із шляхів врегулювання проблемних питань, що виникають під час визначення вартості права вимоги, є прийняття нормативно-правового акта, який встановлює єдиний порядок оцінки зазначеного майна та є обов'язковим для застосування суб'єктами оціночної діяльності під час визначення вартості права вимоги та рецензентами звітів про оцінку таких об'єктів під час їх рецензування.

З огляду на зазначене, Фонд державного майна України разом із представниками Національного банку України, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб розробив проект наказу Фонду державного майна України «Про

торгівлі України, Міністерством фінансів України, Міністерством юстиції України.

З метою забезпечення державної реєстрації Проекту в установленому наказом Міністерства юстиції України від 12.04.2005 № 34/5 «Про вдосконалення порядку державної реєстрації нормативно-правових актів у Міністерстві юстиції України та скасування рішення про державну реєстрацію нормативно-правових актів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.04.2005 за № 381/10661, порядку він буде надісланий Міністерству юстиції України.

6. Регіональний аспект

Проект не стосується питання розвитку адміністративно-територіальних одиниць України і не має впливу на її регіональний розвиток. Проект не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, не зачіпає права та інтереси територіальних громад.

6¹. Запобігання дискримінації

У Проекті відсутні положення, які містять ознаки дискримінації.

7. Запобігання корупції

У Проекті відсутні правила та процедури, що відповідно до Закону України «Про запобігання корупції» можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень.

8. Громадське обговорення

Відповідно до Порядку проведення консультацій з громадськістю з питань формування та реалізації державної політики, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2010 № 996, Проект потребує проведення консультацій з громадськістю. З цією метою Проект включено до Орієнтовного плану проведення консультацій з громадськістю на 2017 рік, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 29.12.2016 № 2339.

Проект разом із повідомленням про його оприлюднення та аналізом регулятивного впливу розміщений на офіційному сайті для одержання зауважень і пропозицій.

Таким чином, головний розробник Проекту вжив максимально вичерпних заходів для його оприлюднення з метою забезпечення широкого громадського обговорення його положень не тільки професіоналами в сфері оцінки майна, а також усіма бажаючими взяти участь у його обговоренні членами суспільства.

9. Позиція соціальних партнерів

Проект розроблено за участі представників Національного банку України, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб. У разі надходження зауважень та пропозицій від інших соціальних партнерів вони будуть розглянуті та враховані

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проекту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що
виникає внаслідок здійснення кредитної операції»

I. Визначення проблеми

Пунктом 2 доручення Першого віце-прем'єр-міністра – Міністра економічного розвитку і торгівлі України С. Кубіва від 20.07.2016 № 16668/25/1-16 Фонду державного майна України доручено забезпечити розроблення та затвердження нормативно-правового акта щодо оцінки суб'єктами оціночної діяльності права вимоги за кредитами.

На сьогоднішній день незалежна оцінка права вимоги за зобов'язаннями, що виникає внаслідок здійснення банком кредитної операції (далі – оцінка права вимоги), для цілей визначення його ринкової вартості з метою здійснення цивільно-правових правочинів як з окремим об'єктом, у складі кредитного портфелю або оцінки активів єдиного (цілісного) майнового комплексу, пакета акцій банку проводиться суб'єктами оціночної діяльності з урахуванням Методичних рекомендацій до оцінки права вимоги зобов'язання, що виникає внаслідок здійснення банком кредитних операцій, затверджених наказом Фонду державного майна України від 30.09.2011 № 1426. Зазначені методичні рекомендації рекомендуються для застосування суб'єктами оціночної діяльності під час проведення оцінки права вимоги.

Відсутність нормативно-правового акта, що встановлює порядок оцінки права вимоги, призвело до застосування різних шляхів та алгоритмів такої оцінки, що не відповідає одному з основних напрямів державного регулювання оціночної діяльності, встановлення єдиних норм та правил оцінки майна в Україні (стаття 23 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»). Фонд державного майна України, як орган виконавчої влади, який відповідно до законів України «Про Фонд державного майна України», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» здійснює державне регулювання оціночної діяльності, все частіше отримує скарги на дії суб'єктів оціночної діяльності, запити правоохоронних органів щодо надання роз'яснень стосовно дотримання суб'єктами оціночної діяльності нормативно-правових актів з оцінки майна під час складання звітів про оцінку права вимоги.

Одним із шляхів врегулювання проблемних питань, що виникають під час визначення вартості права вимоги, є прийняття нормативно-правового акта, який встановлює єдиний порядок оцінки зазначеного майна та є обов'язковим для застосування суб'єктами оціночної діяльності під час визначення вартості права вимоги та рецензентами звітів про оцінку таких об'єктів під час їх рецензування.

З огляду на зазначене, Фонд державного майна України разом із представниками Національного банку України, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб розробив проект наказу Фонду державного майна України «Про затвердження Порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції» (далі – Проект)

Дія Проекту розповсюджується на:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	-	+
Держава	-	+
Суб'єкти господарювання	+	-
у тому числі суб'єкти малого малого підприємництва	+	-

II. Цілі державного регулювання

Цілями державного регулювання Проекту є підвищення якості послуг з оцінки права вимоги, що надаються суб'єктами оціночної діяльності, шляхом забезпечення їх порядком та методологією оцінки зазначеного майна.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Під час розробки Проекту розглянуто такі альтернативні способи досягнення визначених цілей.

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Прийняття Проекту	Забезпечить суб'єктів оціночної діяльності актуальною методологією оцінки права вимоги, що підвищить якість послуг з оцінки майна та сприятиме визначенню реальної вартості права вимоги
2. Не прийняття Проекту	У такому випадку залишиться проблема безконтрольності за якістю надання послуг з оцінки майна

Оцінка впливу на сферу інтересів держави:

Дія регуляторного акта не розповсюджується на сферу інтересів держави.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян:

Дія регуляторного акта не розповсюджується на сферу інтересів громадян.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання:

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
1. Прийняття Проекту	Запровадження сучасних підходів до проведення оцінки права вимоги, спрощення процедури оцінки права вимоги завдяки використанню формул	Відсутні
2. Не прийняття Проекту	Можливий тиск на виконавців звіту про оцінку права вимоги, що впливає на вартість об'єкта оцінки	Відсутні

На сьогоднішній день за даними Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, який відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» веде Фонд державного майна України, зареєстровано 2917 суб'єктів оціночної діяльності.

Такі суб'єкти оціночної діяльності відносяться до малих та мікро суб'єктів господарювання. Із загальної кількості зареєстрованих суб'єктів оціночної діяльності 990 суб'єктів оціночної діяльності (фізичні особи – підприємці) належать до мікро суб'єктів господарювання. На зазначених суб'єктах господарювання впливатимуть зміни, передбачені Проектом.

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	1927	990	2917
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	-	-	66	34	100

ТЕСТ

малого підприємництва (М-Тест)

1. Консультації з представниками мікро- та малого підприємництва щодо оцінки впливу регулювання

Фонд державного майна України проводив обговорення положень Проекту протягом оприлюднення на веб-сайті Фонду державного майна України, а також шляхом проведення робочої зустрічі з представниками Національного банку України, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб щодо обговорення порядку оцінки права вимоги, що передбачені Проектом.

Порядковий номер	Вид консультації (публічні консультації прями (круглі столи, наради, робочі зустрічі тощо), інтернет-консультації прями (інтернет-форуми, соціальні мережі тощо), запити (до підприємців, експертів, науковців тощо)	Кількість учасників консультацій, осіб	Основні результати консультацій (опис)
1	Робоча зустріч	10	Обговорення положень Проекту та доопрацювання Проекту

2. Вимірювання впливу регулювання на суб'єктів малого підприємництва (мікро- та малі):

кількість суб'єктів малого підприємництва, на яких поширюється регулювання: 2917, у тому числі малого підприємництва – 1927 суб'єкти оціночної діяльності та мікропідприємництва – 990 суб'єктів оціночної діяльності;

питома вага суб'єктів малого підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – 66 відсотків.

3. Розрахунок витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання вимог регулювання

Порядковий номер	Найменування оцінки	У перший рік (стартовий рік впровадження регулювання)	Періодичні (за наступний рік)	Витрати за п'ять років
Оцінка "прямих" витрат суб'єктів малого підприємництва на виконання регулювання				
1	<p>Придбання необхідного обладнання (пристроїв, машин, механізмів) <i>Формула:</i> <i>кількість необхідних одиниць обладнання X вартість одиниці</i></p>	витрати відсутні (Проект не містить норм, що передбачають придбання будь-якого обладнання суб'єктам господарювання)	витрати відсутні (Проект не містить норм, що передбачають придбання будь-якого обладнання суб'єктам господарювання)	не передбачені
2	<p>Процедури перевірки та/або постановки на відповідний облік у визначеному органі державної влади чи місцевого самоврядування <i>Формула:</i> <i>прямі витрати на процедури перевірки (проведення первинного обстеження) в органі державної влади + витрати часу на процедуру обліку (на одиницю обладнання) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість процедур обліку за рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
3	<p>Процедури експлуатації обладнання (експлуатаційні витрати - витратні матеріали) <i>Формула:</i> <i>оцінка витрат на експлуатацію обладнання (витратні матеріали та ресурси на одиницю обладнання на рік) X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
4	<p>Процедури обслуговування обладнання (технічне обслуговування) <i>Формула:</i> <i>оцінка вартості процедури обслуговування обладнання (на одиницю обладнання) X кількість процедур технічного обслуговування на рік на одиницю обладнання X кількість необхідних одиниць обладнання одному суб'єкту малого підприємництва</i></p>	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені

	<i>підприємництва</i>			
5	Інші процедури (уточнити)	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
6	Разом, гривень Формула: (сума рядків 1 + 2 + 3 + 4 + 5)	витрати відсутні	X	не передбачені
7	Кількість суб'єктів господарювання, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2917	2917	2917
8	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 6 X рядок 7)	витрати відсутні	X	не передбачені

Оцінка вартості адміністративних процедур суб'єктів малого підприємництва щодо виконання регулювання та звітування

9	Процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання Формула: витрати часу на отримання інформації про регулювання, отримання необхідних форм та заявок X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість форм	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання)	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури отримання первинної інформації про вимоги регулювання)	не передбачені
10	Процедури організації виконання вимог регулювання Формула: витрати часу на розроблення та впровадження внутрішніх для суб'єкта малого підприємництва процедур на впровадження вимог регулювання X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість внутрішніх процедур	ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, – 30 хв, що складає 9,67 грн ((19,34*30)/60)	витрати відсутні (ознайомлення зі змінами до актів Кабінету Міністрів України, що передбачені Проектом, здійснюється одноразово)	не передбачені
11	Процедури офіційного звітування Формула: витрати часу на отримання інформації про порядок звітування щодо регулювання, отримання необхідних форм та визначення органу, що приймає звіти та місця звітності + витрати часу на заповнення звітних форм + витрати часу на передачу звітних форм (окремо за засобами передачі інформації з оцінкою кількості суб'єктів, що	витрати відсутні (Проект не передбачає процедури офіційного звітування)	витрати відсутні	не передбачені

	<i>користуються формами засобів - окремо електронна звітність, звітність до органу, поштовим зв'язком тощо) + оцінка витрат часу на корегування (оцінка природного рівня помилок)) X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість оригінальних звітів X кількість періодів звітності за рік</i>			
12	Процедури щодо забезпечення процесу перевірок Формула: витрати часу на забезпечення процесу перевірок з боку контролюючих органів X вартість часу суб'єкта малого підприємництва (заробітна плата) X оціночна кількість перевірок за рік	витрати відсутні (Проект не передбачає процедур щодо забезпечення процесу перевірок)	витрати відсутні	не передбачені
13	Інші процедури (уточнити)	витрати відсутні	витрати відсутні	не передбачені
14	Разом, гривень Формула: (сума рядків 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	9,67	X	9,67
15	Кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання, одиниць	2917	витрати відсутні	2917
16	Сумарно, гривень Формула: відповідний стовпчик "разом" X кількість суб'єктів малого підприємництва, що повинні виконати вимоги регулювання (рядок 14 X рядок 15)	28207	X	28207

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Збереження чинного регулювання зазначених питань	1	У разі залишення наявної на теперішній час ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття Проекту	4	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Збереження чинного регулювання зазначених питань	Відсутні	відсутні	У разі залишення наявної на теперішній час ситуації без змін проблеми продовжуватимуть існувати
Прийняття нормативно-правового акта	Запроваджено сучасні підходи до проведення оцінки права вимоги; спрощено процедуру оцінки права вимоги завдяки використанню формул; враховано проблемність кредитних договорів, пов'язану з платоспроможністю позичальника, величину ймовірності виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, місцезнаходження та стан предмета забезпечення, у тому числі заставного майна, що знаходиться в зонах проведення антитерористичної операції та на окупованій території, під час оцінки права вимоги.	відсутні	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення цілей.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Збереження чинного регулювання зазначених питань	У разі збереження чинного регулювання зазначених питань залишиться потреба врегулювання проблемних питань оцінки права вимоги. На підставі викладеного можна дійти висновку, що ця альтернатива є непринятною.	Вплив зовнішніх факторів на дію регуляторного акта не очікується.
Прийняття Проекту	У разі прийняття акта повною мірою забезпечується досягнення наведених у цьому Аналізі цілей.	Позитивно на дію Проекту як регуляторного акта впливає те, що він викладений прозоро та чітко, а також відповідає вимогам актів вищої юридичної сили.

V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Механізмом, який забезпечить розв'язання визначеної проблеми, є прийняття Проекту, що забезпечить врегулювання проблемних питань, що виникають під час визначення вартості права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції. Проект запровадить сучасні

підходи до проведення оцінки права вимоги, а саме: спростить процедуру оцінки права вимоги завдяки використанню чіткого алгоритму розрахунку, врахує проблемність кредитних договорів, пов'язану з платоспроможністю позичальника, величину ймовірності виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, місцезнаходження та стан предмета забезпечення (забезпечення кредитного договору), у тому числі заставного майна, що знаходиться в зонах проведення антитерористичної операції та на окупованій території. (забезпечення кредитного договору).

Заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми:

- 1) погодити Проект із заінтересованими органами виконавчої влади;
- 2) направити Проект до Міністерства юстиції України з метою його державної реєстрації.

Дії суб'єктів господарювання:

суб'єктам оціночної діяльності – ознайомлення з регуляторним актом та дотримання під час проведення оцінки права вимоги зобов'язання, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Затвердження Проекту не потребує додаткового фінансування з Державного бюджету України та не приведе до неочікуваних результатів. Можлива шкода у разі очікуваних наслідків дії акта не прогнозується.

Державний контроль за додержанням вимог цього регуляторного акта буде здійснюватися центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Проект набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

Строк дії Проекту необмежений у часі. Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується Проект.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для відстеження результативності Проекту основними показниками результативності акта визнано:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів і державних цільових фондів, пов'язаних з дією акта;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта (суб'єкти оціночної діяльності);

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб з основних положень акта;

кількість звітів про оцінку права вимоги, що надійшли до Фонду державного майна України з метою рецензування;

кількість запитів правоохоронних органів щодо надання Фондом державного майна України роз'яснень стосовно дотримання суб'єктами оціночної діяльності нормативно-правових актів з оцінки майна під час складання звітів про оцінку права вимоги;

кількість скарг на дії суб'єктів оціночної діяльності, що надавали послуги з оцінки права вимоги;

кількість рецензій, складених працівниками Фонду державного майна України, на звіти про оцінку права вимоги.

Проект розміщено на офіційному сайті Фонду державного майна України, протягом місяця, що є достатнім для інформованості громадськості з метою вивчення Фондом державного майна України її думки з приводу результативності заходів, що запроваджуються актом.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відповідно до законодавства Фонд державного майна України здійснюватиме базове, повторне та періодичне відстеження результативності Проекту у строки, визначені статтею 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Базове відстеження результативності Проекту здійснюється до набрання чинності змін, що передбачаються Проектом, шляхом вивчення думки спеціалістів у сфері оцінки та широкої громадськості.

Результативність змін, що вносяться до Постанови, вивчатиметься Фондом державного майна України протягом року з дати набрання чинності актом шляхом повторного відстеження. За результатами такого відстеження буде проведений порівняльний аналіз показників результативності Проекту до набрання ним чинності і після набрання чинності.

Періодичне відстеження здійснюватиметься раз на три роки, починаючи з дня виконання заходів з повторного відстеження результативності Проекту.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено Департаментом оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності Фонду державного майна України (01601, м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, телефон/факс 200-30-73, 200-36-32).

Голова Фонду


І. Білоус

« ____ » _____ 2017 року

**Повідомлення про оприлюднення
проекту наказу Фонду державного майна України
«Про затвердження Порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що
виникає внаслідок здійснення кредитної операції»**

Відповідно до статті 9 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» повідомляється про оприлюднення на сайті Фонду державного майна України (далі – Фонд) проекту наказу Фонду «Про затвердження Порядку оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції» (далі – Проект) з метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних, юридичних осіб та їх об'єднань.

Проект розроблений Фондом з метою врегулювання проблемних питань, що виникають під час проведення незалежної оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення банком кредитної операції (далі – оцінка права вимоги), для цілей визначення його ринкової вартості з метою здійснення цивільно-правових правочинів як з окремим об'єктом, у складі кредитного портфелю або оцінки активів єдиного (цілісного) майнового комплексу, пакета акцій банку та забезпечення суб'єктів оціночної діяльності нормативно-правовим актом, який встановлює порядок та методологію оцінки права вимоги.

Зазначений Проект визначає сучасні підходи до проведення оцінки права вимоги, а саме: спрощує процедуру оцінки права вимоги завдяки використанню формул, враховує проблемність кредитних договорів, пов'язану з низькою платоспроможністю позичальника, величину ймовірності виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, місцезнаходження та стан предмета забезпечення, у тому числі такого, що знаходиться в зоні проведення антитерористичної операції та на тимчасово окупованій території України.

Зауваження та пропозиції до Проекту просимо надсилати в паперовому вигляді на адресу Фонду: вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ – 133, 01601, та в електронному вигляді на адреси електронних пошт: olga2606@spfu.gov.ua, wvst@spfu.gov.ua.

Відповідно до частини першої статті 20 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» зауваження та пропозиції до оприлюдненого Проекту надаються саморегульвними організаціями оцінювачів, фізичними та юридичними особами, крім розробників, Державній регуляторній службі України на адресу: вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011. Адреса електронної пошти: inform@dkirp.gov.ua.

Зауваження та пропозиції до Проекту прийматимуться Фондом протягом одного місяця від дати його оприлюднення.

**Директор Департаменту оцінки майна,
майнових прав та професійної
оціночної діяльності**

Н. Кравцова

Н. Кравцова