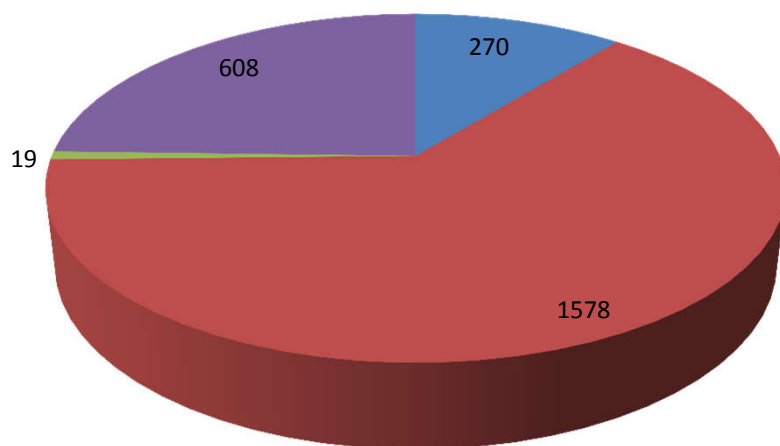


Роль Фонду державного майна України в методичному забезпеченні оцінки заставного майна

Директор Департаменту оцінки майна, майнових прав та
професійної оціночної діяльності
Світлана Булгакова

Державний реєстр оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

- Оцінювачів - 13 тисяч, з них займаються оціночною діяльністю приблизно 5-7 тисяч.
- Суб'єктів оціночної діяльності - 2807



1578 – мають право оцінювати всі об'єкти в матеріальній формі крім 1.6
19 суб'єктів мають право оцінювати всі об'єкти в матеріальній формі в тому числі 1.6
608 суб'єктів мають формальне право оцінювати всі об'єкти в матеріальній формі та формі ЦМК, корпоративних прав та нематеріальних активів.
270 – лише 1.3

Предмет застави

- *Предметом застави можуть бути майно та майнові права.*
- *Предметом застави може бути майно, яке відповідно до законодавства України може бути відчужено заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення.*

майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, в тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності;

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.

(Закон "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні")

Положення про визначення банками України розміру кредитного ризикy за активними банківськими операціями

- Банк з метою розрахунку розміру кредитного ризику використовує ринкову (справедливу) вартість забезпечення у вигляді (...) **нерухомого майна, об'єктів у формі цілісного майнового комплексу, земельних ділянок, транспортних засобів, устаткування, майнових прав (крім майнових прав на грошові кошти), товарів в обороті або в переробці, біологічних активів** - визначену суб'єктом оціночної діяльності або оцінювачем майна - працівником банку, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, які не є пов'язаними з банком особами (афілійованими, спорідненими, асоційованими), відповідно до законодавства України

Критерії, що висуваються до суб'єкта оціночної діяльності

- Суб'єкт оціночної діяльності повинен бути внесений до ДРОСОД;
- наявність у суб'єкта оціночної діяльності чинного сертифіката за напрямом оцінки майна, щодо якого дозволено практична діяльність з оцінки визначених видів забезпечення;
- досвід практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності на ринку України з оцінки майна не менше ніж **п'ять років**, з яких не менше ніж три роки за напрямом оцінки майна визначених видів забезпечення;
- досвід практичної діяльності оцінювачів, які виконують оцінку в складі суб'єкта оціночної діяльності, не менше ніж два роки, з яких не менше ніж один рік за напрямом оцінки майна визначених видів забезпечення;
- відсутність упродовж **трьох** останніх років, що передують даті, на яку здійснюється оцінка кредитного ризику, інформації про суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, які виконують оцінку в його складі, щодо порушень нормативно-правових актів з оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні; фактів порушень обмежень щодо проведення оцінки майна, установлених законодавством України; рецензій на звіт про оцінку майна, що класифікується за такою ознакою: звіт про оцінку майна не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний (в т.ч. інформація з НБУ);

Державне регулювання оціночної діяльності

- забезпеченні формування та розвитку інфраструктури оцінки майна в Україні,
- об'єктивності та законності її проведення, у тому числі відповідності оцінки майна нормативно-правовим актам з оцінки майна,
- впровадження в практику оціночної діяльності міжнародних норм та правил оцінки майна,
- забезпеченні суспільних інтересів у питаннях оцінки майна,
- створення конкурентного середовища серед суб'єктів оціночної діяльності - суб'єктів господарювання та навчальних закладів, що здійснюють професійну підготовку оцінювачів,
- проведення оцінки майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

Методичне регулювання оцінки майна

- Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна
- Розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки
- Нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна
- Положення (національні стандарти) оцінки майна є обов'язковими до виконання суб'єктами оціночної діяльності під час проведення ними оцінки майна всіх форм власності та в будь-яких випадках її проведення

Методичне забезпечення оцінки заставного майна

- Національний стандарт №1 “ Загальні засади оцінки майна і майнових прав ” *(Постанова КМУ №1440)*
- Національний стандарт №2 “ Оцінка нерухомого майна ” *(постанова КМУ №1442)*
- Національний стандарт №3 “ Оцінка цілісних майнових комплексів ” *(постанова КМУ №1655)*
- Методика товарознавчої експертизи та оцінки колісних транспортних засобів *(наказ Міністерства юстиції України, Фонду державного майна України від 24 листопада 2003 р. N 142/5/2092)*
- Порядок оцінки права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції *(Наказ Фонду державного майна України від 29 травня 2017 року №866)*

Вид вартості

- Банк з метою розрахунку розміру кредитного ризику використовує ринкову (справедливу) вартість забезпечення *(постанова НБУ №351)*
- *ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;*

Принципи оцінки

- Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів:
- **корисності;**
- попиту і пропонування;
- **Заміщення;**
- Очікування;
- Граничної продуктивності внеску;
- **Найбільш ефективного використання.**

Дякую за увагу