

2. *Вядрова І. М.* Реорганізація та реструктуризація комерційних банків // Автореф. дис... канд. екон. наук. — Суми, 2001.
3. Банківський нагляд: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Грушко, С. М. Лаптев, О. С. Любунь, К. Є. Раєвський. — К. : Центр навч. л-ри, 2004. — 264 с.
4. *Барановський О.* Проблемні банки : виявлення й лікування // Вісник Національного банку України. — 2009. — № 11. — С. 18—31.
5. *Тавасиев А. М.* Антикризисное управление кредитными организациями: Учебное пособие. — М.: Юнити-Дана, 2006. — 480 с.
6. Про затвердження Спеціального порядку здійснення заходів щодо фінансового оздоровлення банків. — Постанова Правління Національного банку України 01.12.2008 № 405 (ред. від 16.04.2009 № 225).
7. Закон України про банки і банківську діяльність (редакція від 04.02.2011).
8. *Костогрив В.* Аспекти антикризового управління банківською діяльністю в Україні. // Економічний аналіз. — 2010. — Вип. 7. — С. 156—158.
9. *Шаманський Н. С., Степанова Т. А.* Концептуальні засади формування організаційно-економічного механізму антикризового управління банком. // Матеріали науково-практичної конференції студентів і молодих вчених «Актуальні проблеми економічного та соціального розвитку виробничої сфери». — Донецьк, 2009. — С. 146—148.
10. Commission communication on the return to viability and the assessment of restructuring measures in the financial sector in the current crisis under the State aid rules. — Official Journal of the European Union. — 2009/C 195/04.
11. *Болдирев О. О.* Тимчасова адміністрація як інструмент антикризового управління банками. // Вісник Української академії банківської справи. — 2009. — № 2. — С. 75.

Статтю подано до редакції 31.05.11 р.

УДК 330.133.2

*Т. В. Майорова*, канд. екон. наук, доц.,  
завідувач кафедри банківських інвестицій?

*О. М. Мякишевська*,  
старший викладач кафедри банківських інвестицій  
ДВНЗ «Київський національний економічний  
університет імені Вадима Гетьмана»

## ОЦІНКА МАЙНА У СИСТЕМІ КРЕДИТНИХ ВІДНОСИН

АНОТАЦІЯ. У статті досліджено сутність оцінки майна у кредитних відносинах. Визначено проблеми в організації процесу оцінки застави. Запропоновано шляхи покращення оцінювання майна при банківському кредитуванні суб'єктів господарювання.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** оцінка майна, застава, застава вартість, банківське кредитування.

**АННОТАЦИЯ.** В статье исследована сущность оценки имущества в кредитных отношениях. Определены проблемы в организации процесса оценки залога. Предложены пути улучшения оценки имущества при банковском кредитовании субъектов.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** оценка имущества, залог, залоговая стоимость, банковское кредитование.

**ANNOTATION.** In the article the essence of property value in the credit relationships is studied. The issues in the assessment process are identified. The author offered the ways of improving property assessment in lending businesses.

**KEY WORDS:** property assessment, mortgage, mortgage value, bank lending.

**Постановка проблеми.** Питання оцінки вартості майна суб'єктів господарювання завжди були об'єктом пильної уваги науковців та практиків усього світу. На сьогоднішній день світова методична база з оцінки майна сформована. Проте через специфічні особливості розвитку економіки в Україні деякі точки зору західних економістів відносно оцінки застави вимагають інтерпретації та правильного застосування у фінансово-банківській сфері, насамперед, у царині кредитних відносин.

За таких умов виникає необхідність дослідити сутність оцінки майна у кредитних відносинах, а також визначити проблеми в організації процесу оцінки застави та запропоновано шляхи покращення оцінювання майна при банківському кредитуванні суб'єктів господарювання.

**Виклад основного матеріалу.** Перш ніж визначити роль оцінки майна у кредитному процесі, необхідно дослідити економічний зміст самого поняття *оцінка*. Так, у сучасній літературі з питань оцінки майна найчастіше можемо зустріти, що: «оцінка — це процес визначення вартості об'єкту» [1, с. 9]. Зміст українського слова «оцінка» має на увазі визначення ціни об'єкту, а не вартості, оскільки «ціна» та «вартість» — поняття, що не є адекватними один одному. «Ціна» — показує, що може отримати власник у момент реалізації об'єкту, а «вартість» — проявляє витрати, пов'язані з об'єктом і понесені власником на певний момент часу.

Певної невизначеності у понятті «оцінка» безумовно сприяє і багатство російської та української мови, в яких слова «ціна» та «вартість» мають різне значення. Відомо, наприклад, що в англійській мові слово «appraisal» (оцінка) передбачає встановлення: ціни, вартості, кількісних і якісних параметрів об'єкту. Тобто, тут спостерігається діалектична єдність у питанні вартості та ціни. Таким чином, під терміном «оцінка» необхідно мати на увазі визначення не тільки ціни, але й і вартості об'єкту.

Дієслово **«оцінювати»** (анг. *appraise, value*) також має кілька різних значень і може означати: визначати ціну, встановлювати вартість, оцінювати кількість, виносити думку про якість або цінність чого-небудь.

Аналогічне визначення знаходимо у *«Великому тлумачному словнику сучасної української мови онлайн»* [2], де зміст **оцінки** розглядається з трьох сторін: по-перше, це дія за значенням оцінити, оцінювати; по-друге, це вартість, ціна чого-небудь; по-третє, це думка, міркування про якість, характер, значення і т. ін. кого-, чого-небудь.

Дієслово **оцінювати** там розглядається як:

- ❖ призначати ціну чому-небудь, визначати вартість чогось.
- ❖ визначати якості, цінність і т. ін. кого-, чого-небудь.

У *«Великому тлумачному словнику української мови»* за редакцією В.Т. Бусела **«оцінка** — це дія за значенням «оцінювати», «оцінити» вартість чого-небудь [3, с. 245].

Російські економісти В. Єсіпов, Г. Маховикова та В. Терехова у підручнику *«Оценка бизнеса»*, розглядають поняття **оцінки** з двох позицій, а саме, це:

1) способи, методи визначення доходності активів, цінних паперів, вартості майна і т. д.;

2) визначення вартості товарів та цінних паперів на основі їх ризиків та доходності [4, с. 406].

Тобто, автори значно розширюють зміст поняття **оцінки**, з однієї сторони, оцінка — це спосіб визначення доходності активів, з іншої — фактори, що впливають на вартість активів, — ризик та доходність.

Дж. Фридман та Нік. Ордуей у роботі *«Оценка и анализ приносящей доход недвижимости»* визначають **оцінку** — як думку про вартість, а **процес оцінки** — як процедуру послідовного вирішення задачі, що включає аналіз даних для отримання висновку про вартість [5, с. 419].

Відповідно до чинного законодавства, зокрема, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», основною метою у процесі оцінки є визначення вартості об'єкту: «**оцінка** — це процес визначення її вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності» [6].

Отже, у зв'язку з тим, що у більшості трактувань (у наукових працях провідних вітчизняних та іноземних економістів, у законодавчих актах тощо) в основу поняття оцінка закладена неупереджена думка про вартість, то метою **оцінки застави** має бути висновок про вартість заставного майна через визначення його позитивних якостей, які задовольняють кредитора. На нашу думку, *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.

Теорії оцінки вартості підприємств та їх активів, що існують за кордоном, мають багатовікову історію. Зокрема, правила експертної оцінки підприємств за продажною ринковою вартістю були розроблені відомим німецьким ученим — математиком Г. Лейбніцем ще в XVIII столітті. Перші згадки про оцінку як метод бухгалтерського обліку та рекомендації з його використання при обліку в продажних цінах і за собівартістю з'явилися ще раніше — в XVI столітті в працях основоположників бухгалтерського обліку Л. Пачолі та А. ди Піетро [1, с. 4].

Традиції та основні підходи, що склалися за кордоном, не тільки додавання витрат по конкретному майновому об'єкту у грошовому виразі, але й безліч інших вельми цікавих методів, цілком можуть бути використані для проведення оцінки капіталу підприємства в сучасних вітчизняних умовах господарювання.

Історія оціночної діяльності в Україні налічує більше століття. Вже наприкінці XIX ст. держава приділяла особливе значення становленню оціночної діяльності як самостійного інституту, розуміючи його тісний взаємозв'язок з розвитком капіталістичного устрою, зокрема, процесом оподаткування власності, насамперед нерухомого майна. Першим законодавчим документом, що регламентував оціночну діяльність на території Царської Росії, були «Правила Оцінки нерухомого майна для обкладення земськими зборами», прийняті Державною Думою 8 червня 1893 року. У

правилах давалося визначення методу оцінки нерухомого майна по середній — чистій його прибутковості, тобто фактичному чистому прибутку, отриманому від використання об'єктів нерухомості. Разом з цим, допускалося визначення прибутковості у певному відношенні до цінності майна. У цих правилах уперше давалася класифікація нерухомого майна і виключення з розряду об'єктів оцінки майна релігійних організацій, а також добродійних установ, окремих власників вотчинних земель деяких губерній. У прибутковість міського нерухомого майна, що здавалося в оренду (фабрик, заводів, промислових та торгових закладів), при його оцінці входила не тільки вартість будівель, але й машин, внутрішнього устаткування та споруд, які належали цим фабрикам. Важливим нормативним документом, що регламентував на той час оцінну діяльність, була *«Інструкція з оцінки нерухомого майна, що підлягають обкладенню земськими зборами»*, прийнята у 1894 році, в якій був детально регламентований процес оцінки [7, с. 75].

Таким чином, до 1913 року в Росії склалася перевірена на практиці система оцінки земельних ділянок, в основу якої були покладені принципи оцінки нерухомого майна. У містах ціни на землі, близькі до центру, піднялися, а на віддалені землі — знизилися. Методичну основу цієї системи складав наступний постулат: *вартість землі визначається отримуваним від неї доходом*. При цьому враховувалися ряд чинників, що впливають на кінцевий показник: природо-кліматичних, транспортних комунікацій, ринку збуту і ін. Чистий дохід від землі за вирахуванням всіх витрат на експлуатацію розглядався як відсоток на капітал, вкладений у землю. Для визначення вартості землі відсоток капіталізації приймався з урахуванням прибутковості державних цінних паперів або відсотка по довгостроковим банківським депозитам.

За радянських часів в умовах відсутності приватної вартості на майно така професія, як оцінювач не була потрібна, бо держава в особі своїх органів (Держкомстат СРСР, Бюро технічної інформації та ін.) сама визначала вартість активів. Лише на початку 90-х років минулого століття відповідно до плану розробки невідкладних заходів з підготовки до переходу до ринкової економіки за дорученням Державної Комісії Ради Міністрів СРСР з економічної реформи від 12 жовтня 1990 року Міністерством фінансів СРСР, Держпланом СРСР та Мінюстом СРСР було роз-

роблено «Тимчасове положення з оцінки вартості майна державних підприємств і організацій, що підлягають викупу, продажу» [7, с. 80].

В Україні інститут професійної оцінки майна та майнових прав почав розвиватися у період становлення незалежності — період приватизації та роздержавлення власності. Тобто, рушійною силою розвитку оціночної діяльності стали ринкові перетворення в економіці. У зв'язку з цим, об'єктивно постала проблема поширення обов'язкової експертної оцінки і на відносини поза межами приватизації та з метою захисту інтересів суспільства, інвесторів чи дрібних власників.

Одним з перших нормативних актів незалежної України, який регламентував процес оцінки майна, був Наказ Фонду Держмайна України «Про затвердження Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації» [8], який визначав, що експертна оцінка об'єкта приватизації повинна здійснюватися з використанням світового досвіду експертних оцінок. Основними методами, що можуть застосовуватися для експертної оцінки об'єкта приватизації, є метод витрат, метод аналогів продажу, метод прибутковості.

Наступним нормативним актом, що регламентував процес оцінки в Україні, була Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації» від 22 липня 1998 року за № 1114 [9], специфікою якої було те, що була визначена методика оцінки не лише цілісних майнових комплексів, але й індивідуально виділеного майна: часток (паїв, акцій), об'єктів незавершеного будівництва, що не входять до складу цілісних майнових комплексів і приватизуються окремо та інше майно.

На жаль, темпи розвитку економічних відносин, інфраструктури фінансового ринку набагато випереджають відповідне законодавство та методичну базу з оцінки майна. Довгий час законодавці ігнорували бурхливий розвиток відносин щодо визначання вартості в процесі кредитних відносин, обмежуючись виключно методикою оцінки державного майна у процесі приватизації. І тільки з прийняттям Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [6] в країні почав розвиватися ринок професійної та незалежної оцінки.

Не дивлячись на високу актуальність проблеми оцінки застави, все ще недостатня увага приділяється питанням удосконален-

ня організації процесу оцінки застави майна у процесі банківського кредитування суб'єктів господарювання.

Однією із головних проблем проведення якісної та професійної оцінки застави є те, що *не існує єдиної вітчизняної методики оцінки заставного майна*. Так, потенційний позичальник, а саме він у більшості випадків виступає замовником оцінки, зацікавлений у тому, щоб оцінка вартість його майна була максимальною. Банк, природно, такий підхід не влаштовує, бо у разі неповернення кредиту він буде вимушений погасити свої збитки, реалізувавши закладене майно. Проте, оскільки внаслідок завищеної оцінки сума кредиту істотно більше реальної вартості заставного забезпечення, вірогідність того, що банк зможе покрити всі свої збитки по даному позичальникові, невелика. До того ж термін, відведений банку на реалізацію застави, дуже малий. З цього випливає, що проблемою взаємовідносин банків та оцінних компаній є *порядність останніх*.

Ця проблема викликана конфліктом інтересів позичальника та банку, оскільки перший зацікавлений у максимальній сумі кредиту при мінімальному заставному забезпеченні, а інший — у тому, щоб виручка від продажу застави покривала заборгованість позичальника. Для вирішення цієї проблеми в частині взаємодії сторін з оцінювачем банк повинен сам відбирати оцінні компанії, звітам яких він довірятиме. При цьому оцінювач повинен розуміти, що його клієнтом є банк, не дивлячись на те, що послуги з оцінки оплачує позичальник, і будучи викритим в завищенні вартості застави, він втратить клієнта, який регулярно забезпечував його замовленнями.

Якщо оцінка вартість не відображає дійсної вартості застави, це ще не означає, що оцінювач вступив у змову з позичальником і має намір завищити вартість об'єкту. Це можна пояснити також і помилками, здійсненими оцінювачем у своїх розрахунках. Таким чином, ми переходимо до наступної проблеми — *компетенція оцінювача*.

Ця проблема є актуальною як для оцінювачів та кредиторів, так і не в меншій мірі — для самих позичальників. Низький професійний рівень оцінювачів, пов'язаний із відсутністю досвіду з оцінки специфічних видів заставного майна, та залежність від замовника оцінки — позичальника, часто призводить або до низької якості звітів з оцінки заставного майна або до завищення вартості.

Суть даної проблеми полягає в тому, що оцінювачі, які визначають вартість застави, або мають низький професійний рівень, або просто недбало відносяться до своєї роботи. Цю проблему можна вирішити тестуванням оцінювачів на їх професійну придатність. Безумовно, всіх оцінювачів перевірити неможливо, і це зайвий раз доводить необхідність створення вузького круга акредитованих оцінних компаній, які випробовуватимуться на професійну придатність.

Наступну проблему, яку ми виокремлюємо, є *«інформативність звіту про оцінку»*, і причиною її, як правило, є неучасть банку в постановці завдання на оцінку. Багато банків скаржаться на оцінювачів, що вони обмежуються визначенням ринкової вартості об'єкту, а банківським співробітникам потім доводиться визначати ліквідаційну вартість об'єкту, будувати прогнози її зміни в період дії кредитного договору, проводити аналіз можливих витрат при реалізації об'єкту. Але в оцінювача в договорі чітко прописана вимога *«визначити ринкову вартість об'єкту»*, за це він отримує гроші, і проблеми, що виникають перед співробітниками банків, його не цікавлять. А якби в процесі укладення договору на оцінку брав участь банк, то він би мав можливість включити всі питання, що цікавлять його, у завдання на оцінку.

Виявлені проблеми дали змогу авторам виокремити два напрями удосконалення діяльності банків у сфері оцінки заставного майна (рис. 1).

Перший напрям — це формування ефективних взаємовідносин банку з оціночними компаніями. На нашу думку, ефективним методом боротьби з неохайними та непрофесійними оцінювачами має бути *акредитація банками декількох провідних оцінних компаній для оцінки об'єктів застави*. Така схема дозволяє уникнути монополізму, збережеться конкуренція, тобто позичальник може вибрати найбільш «зручну» для себе оцінну компанію. У той же час, банк у гранично стислі терміни отримує звіт про вартість, виконаний на високому професійному рівні, що дозволяє ухвалювати обґрунтовані фінансові рішення. Крім того, схвальною практикою є використання *«принципу чотирьох очей»*, коли роботи незалежних оцінювачів вибірково піддаються контролю внутрішньобанківських фахівців — це дозволяє відсівати недобросовісні оцінні компанії. На користь такої схеми говорить позитивний досвід російських і західних банків, у тому числі тих, що працюють в Україні.



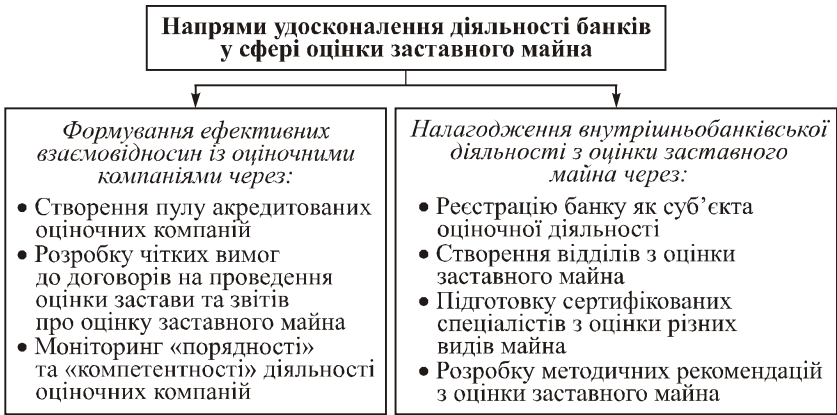


Рис. 1. Напрями вдосконалення діяльності банків у сфері оцінки заставного майна\*

\* Складено авторами самостійно

Іншим напрямом удосконалення діяльності банків у сфері оцінки заставного майна є налагодження внутрішньобанківської діяльності з оцінки заставного майна, насамперед, шляхом набуття професійного досвіту спеціалістів банку з оцінки заставного майна. Це дозволить зменшити питому вагу незалежних експертних оцінок та переорієнтуватися банку на роботу в якості суб'єкта оціночної діяльності.

Для цього варто було б внести зміни до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», де дозволити банкам стати повноцінними суб'єктами оціночної діяльності. Для цього, у ст. 8. *Обмеження щодо проведення оцінки майна*, перший підпункт першого абзацу — «проведення суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання оцінки майна, що належить йому або оцінювачам, які працюють у його складі, на праві власності або на яке зазначені особи мають майнові права», викласти у наступній редакції: «проведення суб'єктом оціночної діяльності — суб'єктом господарювання оцінки майна, що належить йому або оцінювачам, які працюють у його складі, на праві власності або на яке зазначені особи мають майнові права, **за винятком кредитних установ**».

Ці зміни до чинного законодавства дозволять банкам та іншим кредитним установам, у першу чергу, кредитним спілкам, ломбардам та лізинговим компаніям зареєструватися повноцінними суб'єктами оціночних послуг. Таким чином, після реєстрації банку як суб'єкта оціночної діяльності та внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, він набуває права на самостійне проведення експертної оцінки та складання звіту про вартість об'єкту оцінки, що має статус незалежної експертної оцінки.

**Висновок.** Підсумовуючи результати проведеного дослідження, можемо зробити висновок, що обґрунтоване та ефективне втілення у практику запропонованих авторами напрямів покращення діяльності банків з оцінки заставного майна, дозволить зменшити кредитні ризики, перейти на комплексне обслуговування клієнтів через зменшення часу та витрат клієнту при кредитуванні, отже підвищить його конкурентоздатність як на кредитному ринку, так і на ринку оціночних послуг України.

### Література

1. Григорьев В., Островкин И. Оценка предприятий. Имущественный подход. — М.: Дело, 1998. — 224 с.
2. Великий тлумачний словник сучасної української мови онлайн. [Електронний ресурс]. Режим доступу : <http://www.slovyk.net>
3. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Укл. і головн. ред. В. Т. Бусел, — Ірпінь: ВТФ «Перун» 2001. — 1728 с.
4. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса. — СПб.: Питер, 2002. — 416 с.
5. Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с.
6. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 року № 2658-III.
7. Довдиенко И. В. Ипотека: Учебно-практическое пособие / Под ред. д-р экон. наук, проф. В.З. Черняка. — М.: РДЛ, 2003 — 272 с.
8. Про затвердження Положення про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації: Наказ Фонду Держмайна України від 02.02.95 р. №100.
9. Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації: Постанова Кабінету міністрів України від 22 липня 1998 року за № 1114.

Статтю подано до редакції 08.04.11 р.