

МІЖНАРОДНІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ ЗАСТАВНОГО МАЙНА ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ В УКРАЇНІ

© 2018 ДУНАС Н. В.

УДК 336.71 (477):336.77 (477)

JEL Classification: G21

Дунас Н. В.

Міжнародні стандарти оцінки заставного майна та перспективи їх використання в Україні

Мета статті полягає в обґрунтуванні перспективних напрямів наближення та гармонізації національних підходів щодо оцінки вартості заставного майна до міжнародних та європейських стандартів на основі порівняння їх структури та змістового наповнення. На основі проведення аналітичного огляду сучасного ринку банківського іпотечного кредитування в Україні та Європейських країнах виокремлено ключові тенденції, перешкоди та ризики його функціонування, зокрема в аспекті оцінки вартості заставного майна. Обґрунтовано чинники, що негативно позначаються на спроможності іпотечного ринку бути міцною повноправною ланкою між фінансовим ринком і ринком нерухомості в Україні, та стимулюючу роль у соціально-економічному розвитку країни в довгостроковій перспективі. Автором розкрито зарубіжні ініціативи щодо стандартизації оцінки вартості майна на основі проведення порівняльної характеристики структури та методології оціночної діяльності відповідно до Європейських стандартів оцінки EVS-2016 і Міжнародних стандартів оцінки вартості майна IVS-2017. Наведено перспективні напрями гармонізації Національних стандартів оцінки з урахуванням міжнародних підходів оцінки вартості заставного майна, які дадуть змогу подолати методологічні розбіжності в оціночній діяльності та підвищити її інтегрованість як на ринку комерційної нерухомості, так і на іпотечному банківському ринку в Україні.

Ключові слова: банки, іпотечне кредитування, оцінка заставного майна, міжнародні стандарти оцінки IVS-2017, європейські стандарти оцінки EVS-2016, ринкова вартість майна, заставна вартість майна.

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-0712-2018-4-216-225>

Рис.: 2. Табл.: 4. Бібл.: 18.

Дунас Наталія Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент, кафедра фінансів, банківської справи та страхування, Львівський навчально-науковий інститут ДВНЗ «Університет банківської справи» (просп. Т. Шевченка, 9, Львів, 79005, Україна)

E-mail: ndunas28@ukr.net

УДК 336.71 (477):336.77 (477)

JEL Classification: G21

Дунас Н. В. Международные стандарты оценки залогового имущества и перспективы их использования в Украине

Цель статьи состоит в обосновании перспективных направлений гармонизации национальных подходов к оценке стоимости залогового имущества к международным и европейским стандартам на основе сравнения их структуры и содержательного наполнения. На основе проведения аналитического обзора современного рынка банковского ипотечного кредитования в Украине и европейских странах выделены ключевые тенденции, препятствия и риски его функционирования, в частности в аспекте оценки стоимости залогового имущества. Обоснованы факторы, которые негативно сказываются на способности ипотечного рынка быть прочным полноправным звеном между финансовым рынком и рынком недвижимости в Украине, а также стимулировать социально-экономическое развитие страны в долгосрочной перспективе. Автором раскрыты зарубежные инициативы относительно стандартизации оценки стоимости имущества на основе проведения сравнительной характеристики структуры и методологии оценочной деятельности в соответствии с европейскими стандартами оценки EVS-2016 и международных стандартов оценки стоимости имущества IVS-2017. Обоснованы перспективные направления гармонизации национальных стандартов оценки с учетом международных подходов оценки стоимости залогового имущества, которые позволят преодолеть методологические разногласия в оценочной деятельности и повысят ее интегрированность как на рынке коммерческой недвижимости, так и на ипотечном банковском рынке в Украине.

Ключевые слова: банки, ипотечное кредитование, оценка залогового имущества, международные стандарты оценки IVS-2017, европей-

UDC 336.71 (477):336.77 (477)

JEL Classification: G21

Dunas N. V. International Standards for Valuation of Property for Lending Purposes and Prospects for their Use in Ukraine

The aim of the article is to justify promising areas for the harmonization of national approaches to valuation of property for lending purposes with international and European standards based on comparing their structure and content. The carried out analytical review of the modern mortgage banking market in Ukraine and European countries made it possible to identify key trends, obstacles, and risks of its functioning, in particular, in the aspect of valuation of property for lending purposes. The factors that adversely affect the ability of the mortgage market to be a strong full link between the financial market and the real estate market in Ukraine, as well as to stimulate the country's socio-economic development in the long term, are substantiated. The author describes foreign initiatives regarding the standardization of property valuation based on a comparative analysis of the structure and methodology of valuation in accordance with the European Valuation Standards EVS-2016 and the International Valuation Standards IVS-2017. There justified promising areas for the harmonization of the national valuation standards with consideration for international approaches to valuation of property for lending purposes, which will provide for eliminating methodological differences in valuation activity and increase its integration in both the commercial real estate market and the mortgage banking market in Ukraine.

Keywords: banks, mortgage lending, valuation of property for lending purposes, International Valuation Standards IVS-2017, European Valuation Standards EVS-2016, market value of property, collateral value of property.

Fig.: 2. Tbl.: 4. Bibl.: 18.

Dunas Nataliia V. – Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Finance, Banking and Insurance, Lviv Educational-Scientific

ские стандарты оценки EVS-2016, рыночная стоимость имущества, залоговая стоимость имущества.

Рис.: 2. Табл.: 4. Библ.: 18.

Дунас Наталия Владимировна – кандидат экономических наук, доцент, кафедра финансов, банковского дела и страхования, Львовский учебно-научный институт ГВУЗ «Университет банковского дела» (просп. Т. Шевченко, 9, Львов, 79005, Украина)

E-mail: ndunas28@ukr.net

Institute of the University of Banking (9 T. Shevchenko Ave., Lviv, 79005, Ukraine)

E-mail: ndunas28@ukr.net

У трансформаційний період становлення національної економіки та перехід її на новий виток розвитку особливої актуальності набувають питання удосконалення функціонування фінансової сфери, пошук ефективних напрямів активізації інвестиційних процесів, підвищення ефективності кредитування банками довгострокових проектів, зокрема на ринку нерухомості.

Високий рівень кредитних й операційних ризиків, а також втрати ліквідності негативно позначається на ресурсній базі й рівні капіталізації вітчизняних банків та гальмує їхню здатність обслуговувати інвестиційні потреби суб'єктів господарської діяльності й населення, особливо на ринку кредитування об'єктів нерухомості. Натомість посилення інвестиційної привабливості ринку житла в Україні порівняно з іншими сферами інвестицій зумовлює стабільний попит на його придбання з боку населення та бізнесу.

Проте, обтяжені високим рівнем неповернення іпотечних кредитів у період фінансової кризи, сучасні банки стикаються з новими викликами у сфері іпотечного кредитування, зокрема, девальвацією національної валюти, високою вартістю фінансових ресурсів, зниженням рівня платоспроможності населення, підвищенням ризикованості діяльності в довгостроковій перспективі.

Низький рівень прозорості та транспарентності та прозорості у сфері ринкової оцінки вартості майна спотворює методи розрахунку обсягу кредиту залежно від реальної вартості застави та методів її оцінки за Національними стандартами.

Посилає дію цих чинників також недосконалість нормативно-правової та методологічної бази оцінки вартості застави при купівлі об'єктів нерухомості та гостра необхідність реформування національних стандартів оцінки заставного майна відповідно до міжнародних та європейських положень. Інститут оцінки вартості застави ефективно функціонує за кордоном, проте він активно розвивається й в Україні і на сьогодні потребує впровадження активних змін і гармонізації. Так, на думку Наталії Лебідь, заступника голови Фонду Держмайна України, «нове законодавство про оцінку принесе великі тектонічні зрушення на ринку», а також кардинально змінить масу застарілих та неефективних норм [1, с. 1].

Таким чином, дослідження перспектив імплементації кращого міжнародного досвіду розвитку стандартизації оцінки заставного майна дасть змогу обґрунтувати сучасні напрями реформування цієї сфери і в Україні та запровадити цінні здобутки не тільки для розвитку оціночної діяльності, але й підвищити ефективність функціонування усіх учасників ринку іпотеки, зокрема банків і позичальників. Адає адекватна оцінка заставного майна при кредиту-

ванні житла є об'єктивним інструментом для визначення вартості іпотеки, перерозподілу фінансових й операційних ризиків на ринку, забезпечення надійного захисту банків і гарантією відновлення платоспроможності позичальників щодо повернення іпотечних кредитів.

Аналіз зарубіжних публікацій свідчить, що проблема стандартизації оцінки заставного майна не є новою для світової науки та практики.

Про динамічність розвитку стандартів оцінки вартості майна свідчить посилене професійне увага до цієї теми не тільки з боку науковців, економістів, експертів, аналітиків, державних службовців, але й представників професійних інституцій, регуляторів та асоціацій провідних європейських країн.

Заслужують на увагу та детальне вивчення розробки та регуляторні документи щодо оцінки вартості нерухомості на європейському ринку, розроблені Європейською Групою Асоціацій Незалежних Оцінювачів (The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA) [2], Європейською Федерацією Іпотеки (European Mortgage Federation) [3], Королівським Інститутом фахівців з нерухомості (Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) [4], Європейською банківською Асоціацією (European Banking Authority, ЕВА) [5].

Розвиток оціночної діяльності та методичних підходів до оцінки вартості заставного майна знайшов фахове відображення в наукових працях таких зарубіжних авторів: В. Кабрера (Karberer V.), А. Хесса та А. Холяхаусен (Andreas Hess & Dr Arne Holzhausen), А. Бенвенути (Antonio Benvenuti), К. Чакраборті, М. Джімпелевіч та А. Улука (Chiranjit Chakraborty, Mariana Gimpelewicz & Arzu Uluc, М. Вінса (Mangioni Vince, О. Вимана (Wyman Oliver, Ф. Бабкока (Frederic M. Babcock), Т. Крісона (Terry V. Grisson), Р. Раткліфа (Richard U. Ratcliff), Е. Персона (Erik Persson), П. Чамптеса (Peter Champness) та ін.

Враховуючи те, що процес удосконалення стандартизації оцінки знаходиться у постійній динаміці відповідно до суспільних викликів, фокус уваги та наукові здобутки цих учених зосереджено на визначенні нормативно-правової та економічної складових еволюції оцінки вартості майна, розробці методичних підходів та обґрунтуванні відмінностей для визначення різних видів вартості майна, а також показників для оцінки реальної вартості іпотеки в країнах Європи та світу.

Цінними є здобутки у сфері науки та практики щодо розвитку теоретичних і прикладних основ іпотечного кредитування й оцінки вартості заставного майна таких вітчизняних науковців та економістів, як Н. Баріди [6], Д. Нехайчук та Д. Куртбединова [7], Т. Сірош [8], Д. Огаджанян

[9] та ін. Цими авторами ґрунтовно розкрито економічну сутність іпотеки, іпотечний механізм, моделі організації іпотечного ринку, функції та роль основних його суб'єктів, методи іпотечного кредитування, проблеми оцінки вартості забезпечення за кредитами.

Водночас проблемам стандартизації оціночної діяльності у сучасних умовах присвячені праці Н. Лебідь [1], О. Гаражі [10], В. Якубовського [11].

Аналіз наукових публікацій показує, що недостатньо дослідженими є сучасні методи оцінювання вартості заставного майна за європейськими підходами, потребують розробки перспективні напрями удосконалення оцінки заставного майна на ринку іпотечного кредитування України на основі їх наближення та гармонізації відповідно до міжнародних стандартів оцінки, що знаходяться у динаміці й постійно оновлюються. До того ж посилює актуальність вивчення перспектив імплементації міжнародних стандартів оцінки заставного майна гостра необхідність реформування Національних стандартів оцінки та їх наближення до міжнародних та європейських норм.

Метою цієї статті є обґрунтування перспективних напрямів наближення та гармонізації національних підходів щодо оцінки вартості заставного майна до міжнарод-

них та європейських стандартів на основі їх порівняння та врахування сучасних тенденцій та викликів функціонування ринку банківського іпотечного кредитування України та Європейських країн.

Дослідження показують, що важливим джерелом інвестиційних ресурсів довгострокового спрямування на ринку нерухомості є банківські кредити. Високий рівень прибутковості іпотечних кредитів і підвищення інвестиційних пропозицій на ринку нерухомості зумовлює активізацію банками іпотечного кредитування з одного боку та свідчить про нові виклики щодо регулювання кредитних, ціннових, та методологічних ризиків – з іншого. Так, аналіз ринку нерухомості та пов'язаних з ним ризиків, за даними Національного банку України, свідчить, що поживалення іпотечного кредитування відбувається незначними темпами та його обсяги суттєво не впливають на попит [12, с. 18].

Динаміку показників розвитку банківського іпотечного кредитування в Україні за період 2014–2018 рр. наведено у табл. 1.

Аналітичний огляд ринку банківського іпотечного кредитування в Україні за період 2014–2018 рр. дає змогу виокремити такі основні тенденції його функціонування:

Таблиця 1

Показники банківського іпотечного кредитування в Україні за період 2014–2018 рр. (дані на початок звітного періоду)

Показники	2014	2015	2016	2017	2018
Кількість діючих банків	145	117	96	82	82
ВВП, млрд грн	1454,93	1566,73	1979,46	2383,18	2982,92
Чисті активи банків, млрд грн	1278,10	1290,37	1254,39	1256,41	1336,23
Кредитний портфель банків, млрд грн	911,40	1003,36	956,09	1005,92	1042,80
Іпотечні кредити банків, млрд грн:					
▪ в гривні	13,69	11,31	11,00	9,72	9,64
▪ в доларах США	36,04	57,87	52,20	46,52	36,42
▪ в інших валютах	1,72	2,62	2,97	2,32	2,22
Частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі банків, %	5,64	7,15	6,9	5,8	4,6
Офіційний валютний курс, грн/дол. США	7,99	15,77	24,00	27,19	28,07
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в національній валюті, %	18,5	16,9	11,8	12,4	17,5
Середня відсоткова ставка за іпотечними кредитами в іноземній валюті, %	12,9	10,2	11,0	8,5	5,6

Джерело: складено автором за даними Національного банку України [12; 13]

- кредитний портфель банків України зростає незначними темпами з урахуванням високої вартості кредитних ресурсів і зниження платоспроможного попиту населення та суб'єктів господарювання щодо обслуговування кредитів;
- обсяг іпотечних кредитів банків зростає незначними темпами за період з 2014 року по 2016 рік внаслідок тимчасового поживалення економічних процесів, проте за період 2017–2018 років знизився майже на 10 млрд грн у зв'язку з коливанням курсу національної валюти, виведенням з ринку значної частини банків і відтоку частини клієнтських ресурсів;
- частка іпотечних кредитів у кредитному портфелі банків становить у середньому 5 % за аналізований період, з урахуванням суттєвого її зниження у 2018 році через зростання вартості кредитних ресурсів і підвищення відсоткової ставки за кредитами в національній валюті;
- частка іпотеки у ВВП країни на початок 2018 року становила 1,62 %, що свідчить про фрагментарність розвитку ринку, тоді як Світовим банком для належного соціально-економічного розвитку країни цей показник має становити не менше як 25 % ВВП;

- незважаючи на стійке зростання офіційного валютного курсу гривні до долара США, пріоритетним залишається кредитування в іноземній валюті, забезпечуючи рівень доларизації іпотечних кредитів близько 76 %;
- найбільшу питому вагу в структурі наданих іпотечних кредитів у розрізі строків повернення традиційно складають кредити строком на 5 років і більше, причому у 2018 році їхній обсяг зменшився (рис. 1).

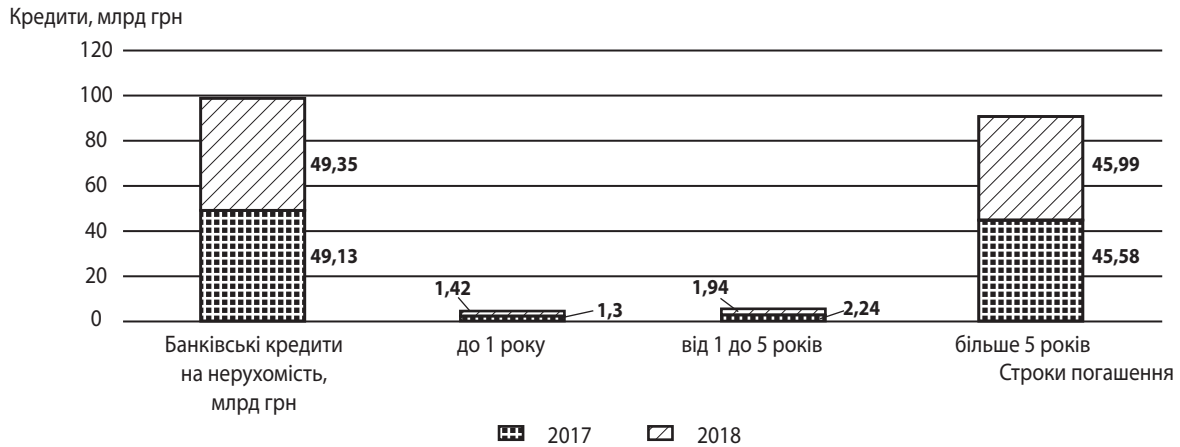


Рис. 1. Кредити банків України на купівлю нерухомості у 2017–2018 рр. у розрізі строків погашення (у млрд грн)

Джерело: складено автором за даними Національного банку України [12; 13]

Таким чином, ефективність функціонування ринку банківського іпотечного кредитування в Україні є доволі низькою внаслідок високої вартості кредитних ресурсів, значного рівня доларизації виданих кредитів, високих кредитних ризиків і необхідністю реструктуризації попередньо виданих іпотечних кредитів через неплатоспроможність позичальників і неадекватність визначення вартості застави. Ці чинники негативно позначаються на спроможності іпотечного ринку виконувати важливу роль у соціально-економічному розвитку країни в довгостроковій перспективі та стати міцною повноправною ланкою між фінансовим ринком і ринком нерухомості в Україні.

Водночас на ринку комерційної нерухомості спостерігається підвищена інвестиційна активність, зосереджена на купівлі заставних об'єктів у банків і поступове зростання обсягів будівництва [12, с. 18]. Показовим є те, що у 2017–2018 рр. фінансування будівництва нових об'єктів комерційної нерухомості відбувається переважно за кошти інвесторів, а банки більшою мірою зосереджені на реструктуризації проблемних іпотечних кредитів і продажі заставного майна. Зазначимо, що продаж заставного майна та, відповідно, оцінка його вартості суттєво впливають на якість кредитного портфеля банків, адекватність формування резервів за кредитними операціями, належний рівень ліквідності, платоспроможності й капіталізації банків. Наявність заставного майна та коректна оцінка його вартості відіграє роль гарантії щодо спрямування банками коштів на виконання своїх зобов'язань перед клієнтами, покриття кредитних і ринкових ризиків з метою збереження ліквідності, а також виступає істотним підґрунтям соціально-економічного розвитку країни.

Беручи до уваги активну євроінтеграцію України, зокрема в аспекті удосконалення регуляторних по-

ложень щодо розвитку фінансового ринку та стимулювання економічних процесів, а також гармонізації національних стандартів оцінки вартості майна згідно з міжнародними нормами, розглянемо тенденції іпотечного кредитування європейськими банками та суттєві відмінності у функціонуванні іпотечного ринку Європи порівняно з Україною. Так, за результатами проведеного дослідження Європейської Іпотечної Федерації у вересні 2018 року, іпотечний ринок країн Європи характеризувався стійкістю до зростання та нарощення обсягів іпотечного кредитування [3].

Обсяги банківських іпотечних кредитів у країнах Європи за період 2009–2017 рр. наведено у табл. 2.

Як видно з даних табл. 2, стабільно високі обсяги іпотечного кредитування є характерними для банків Німеччини та Великобританії, зокрема, на кінець 2017 року, що перевищують 1 мільярд євро на рік. Водночас процентна ставка за виданими кредитами в цих країнах у 2017 році становила 1,52 % та 1,58 % річних відповідно, що є однією з найнижчих у Європі (рис. 2).

Суттєво нижчими є обсяги іпотечного кредитування населення в Словенії (5,97 млн євро), Литві (2,17 млн євро), Болгарії (4,2 лн євро), Латвії (4,37 млн євро), Мальті (4,45 млн євро). Це пов'язано з невисоким економічним розвитком цих країн порівняно з країнами-лідерами, а також вищою вартістю фінансових ресурсів і недостатньою платоспроможністю населення. Найдорожчими у Європі є іпотечні кредити в Угорщині (4,7 % річних), в Польщі (4,4 % річних) та Болгарії (4 % річних). Для порівняння: в Україні у 2017 році вартість іпотеки для позичальників становила 17 % річних у гривні, при суттєво нижчих доходах та можливостях обслуговувати кредит.

Таблиця 2

Банківські іпотечні кредити у країнах Європи (дані на кінець року у мільйонах євро)

Країна	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Австрія	73,45	80,08	83,96	86,281	87,62	90,71	96,92	101,17	104,29
Бельгія	151,738	161,72	172,04	183,61	189,49	196,88	207,12	220,12	233,23
Болгарія	3,78	3,71	3,57	3,51	3,50	3,52	3,5	3,7	4,2
Хорватія	7,66	8,25	8,38	8,29	8,05	7,86	7,74	6,95	7,10
Кіпр	10,38	11,92	12,45	12,68	11,85	11,65	11,66	11,52	11,12
Чехія	20,94	24,128	25,56	27,85	27,22	28,73	32,08	34,94	45,16
Данія	216,6	224,03	224,74	230,74	231,85	234,51	238,85	243,75	248,78
Естонія	6,11	5,97	5,88	5,85	5,89	6,07	6,32	6,66	7,1
Фінляндія	71,86	76,74	81,78	86,35	88,31	89,76	91,96	94,06	96,13
Франція	730,5	795,20	843,20	870,04	814,63	833,12	866,40	899,36	954,23
Німеччина	1,146,9	1,152,19	1,163,78	1,148,85	1,208,8	1,237,4	1,279,4	1,326,9	1,378,8
Греція	80,59	80,51	78,39	74,63	71,06	69,41	67,59	61,39	58,82
Румунія	22,46	24,66	21,95	19,99	18,5	17,15	14,94	14,02	13,61
Ірландія	147,95	103,04	100,59	97,47	94,87	90,59	87,89	86,19	84,04
Італія	280,34	352,11	367,64	365,59	361,39	359,14	362,33	368,17	375,39
Латвія	6,87	6,56	5,99	5,34	5,062	4,7	4,51	4,42	4,37
Литва	6,02	5,98	5,86	5,81	5,84	5,99	6,17	6,53	2,17
Люксембург	17,07	18,59	20,25	27,71	23,39	25,04	26,59	28,32	30,66
Мальта	2,46	2,67	2,89	3,09	3,23	3,59	3,9	4,2	4,45
Нідерланди	638,04	655,74	667,33	671,17	654,02	651,67	656,01	664,42	672,24
Польща	52,54	67,53	71,88	79,44	80,82	82,53	90,91	92,02	93,11
Португалія	110,68	114,52	113,92	110,52	106,59	102,47	98,52	95,38	94,09
Румунія	5,73	6,76	7,59	8,77	9,26	10,11	11,52	12,89	14,26
Словаччина	9,47	10,85	12,32	13,71	15,31	17,37	19,72	22,51	25,38
Словенія	3,94	4,85	5,16	5,26	5,3	5,35	5,53	5,72	5,97
Іспанія	611,82	620,43	612,65	594,41	569,69	552,61	526,11	511,26	497,7
Швеція	206,21	292,26	308,5	334,93	340,38	339,15	375,28	387,0	402,25
Великобританія	1,342,7	1,392,97	1,439,8	1,501,27	1,612,45	1,612,5	1,755,3	1,546,5	1,539,9

Джерело: складено автором за даними [3, с. 114]

За такої вартості за умов фактичної відсутності пере- плати іпотечні кредити в європейських країнах видаються строком від 15 до 30 років, що дає змогу позичальникам успішно інвестувати кошти в купівлю житла, зберігаючи свою платоспроможність, а фінансовим установам забезпечувати високу якість кредитних портфелів, оптимальний рівень фінансових ризиків і сталу прибутковість у довгостроковій перспективі. За цих умов іпотечний ринок Європи підтримує стабільне функціонування фінансового ринку та ринку нерухомості в Європі, є гармонійною ланкою забезпечення їхньої ефективності.

Аналіз практичного досвіду проведення іпотечного кредитування банками України дає можливість виділити ряд ключових особливостей та критичних моментів щодо оцінки заставного майна [14, с. 325–326]:

- застава використовується як вторинне джерело виконання зобов'язань щодо повернення іпотеч-

них кредитів, хоча іноді виступає основним гарантом повернення кредитів;

- оцінка вартості заставного майна здійснюється відповідно до національних стандартів проведення такої оцінки з урахуванням діючої методології оцінювання застави, яка є доволі неадекватною щодо сучасних умов функціонування ринку нерухомості та не відповідає міжнародним та європейським стандартам оцінки вартості майна;
- вартість реалізації заставного майна визначає рівень покриття фінансових ризиків банків і впливає на якість їхніх балансів, кредитних портфелів, обсяги сформованих резервів;
- строк реалізації заставного майна має бути якомога коротший для відновлення ліквідності банків, що не сприяє реалізації застави за ринковою вартістю і призводить до втраченої вигоди;

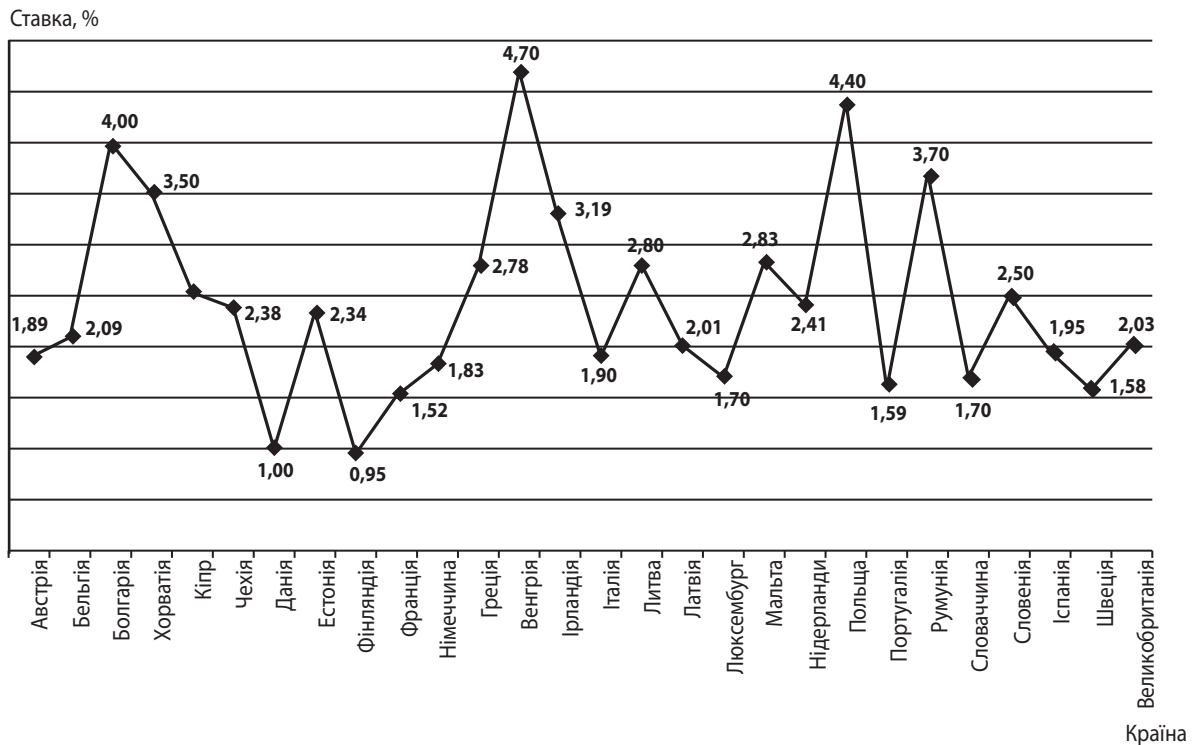


Рис. 2. Середньозважена процентна ставка за виданими банками іпотечними кредитами у країнах Європи у 2017 році, %

Джерело: складено автором за даними [3, с. 120]

- оцінка вартості заставного майна здійснюється професійними оцінювачами, які мають бути акредитовані банком, визначатися відмінною професійною репутацією та мати відповідну спеціалізацію, що не завжди реалізується в реальних умовах сучасної сфери оціночних послуг;
- при оцінці вартості заставного майна належне страхування предметів застави не має належної систематизації та контролю за порядком і термінами проведення перестрахування майна;
- параметри структури проведення оцінки заставного майна, порядок процесу та адекватності його результатів суттєво відрізняються від міжнародних стандартів, зокрема у сфері методології оцінювання;
- вагома відмінність у методології оцінки вартості предметів застави при іпотечному кредитуванні призводить до некоректних результатів проведення такої оцінки та знижує цінність облікової, фінансової та юридичної функцій оцінювання.

Проведення оцінки заставного майна в Україні регламентується регуляторними актами Національного банку України, а також Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність», відповідно до якого банківські установи зобов'язані проводити оцінку заставного майна, використовуючи Національні стандарти оцінки [9]. Національні стандарти оцінки є нормативними документами, які регламентують підходи, види та методи проведення оцінки майна в Україні, зокрема є підґрунтям для визначення вартості заставного майна при іпотечному кредитуванні. Характерною особливістю Національних стандартів оцінки та їхніх версій з 2003 по 2007 роки є

низький рівень методологічної складової проведення оцінки майна, що суттєво відрізняється від міжнародних і європейських норм, а також невідповідність сучасним умовам економічного розвитку, соціальним реаліям, суспільним викликам і тенденціям функціонування ринку нерухомості й фінансового ринку, змінам у професійних підходах та експертних напрацюваннях. Низький рівень оновлення Національних стандартів оцінки майна гальмує позитивні зміни у методології формування резервів під іпотечні кредити комерційними банками, підвищує витрати банків і позичальників, а також негативно впливає на інші регуляторні аспекти оцінки банківських активів. Тому наближення та гармонізація Національних стандартів оцінки майна відповідно до міжнародних методологічних та правових норм є нагальною у розвитку не тільки ринку іпотеки, комерційної нерухомості, але й фінансового ринку.

Дослідження показують, що базові принципи та методи оцінювання майна ґрунтуються на теорії оцінки вартості. Стандартизація оцінки майна є розробленою за трьома основними рівнями – міжнародним, європейським та національним. Глобалізаційні процеси у світовій економіці стали активатором розроблення принципів і правил вартісної оцінки майна, які звели до Міжнародних стандартів оцінки (МСО), які покликані імплементувати єдиний методологічний підхід щодо процесу оцінювання вартості майна. Міжнародні стандарти оцінки під назвою Білої книги були розроблені у 1981 році на основі рекомендацій фахівців більш як 40 країн світу. Своєю чергою, на європейському рівні функціонують Європейські стандарти оцінки (ЄСО), які називають Синьою Книгою. Відповідальною за їхню розробку є Європейська асоціація оцінювачів *TEGoVA*

.Синя Книга стандартів оцінки вартості майна ґрунтується на нормативно-правовій базі Бельгії та об'єднує європейські професійні організації, які здійснюють оцінку нерухомого майна [10]. Найбільш професійно впливовою організацією є Королівське суспільство фахівців з нерухомості RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), яке утворилось у 1868 році у Великобританії і на цей час об'єднує 143000 фахівців зі 146 країн світу. У світі видання RICS називають Червоною Книгою. Знаковим є те, що у березні 2018 році під егідою цієї організації вийшли нові поправки щодо удосконалення професійних стандартів оцінки саме заставного майна при іпотечному кредитуванні банками Європи (*Bank lending valuations and mortgage lending value*), які акцентують увагу оцінювачів банківських активів на довгострокових аспектах визначення вартості заставного майна та необхідності врахування тенденцій розвитку іпотечного ринку у взаємозв'язку із макроекономічними індикаторами [4]. Це свідчить про постійний розвиток, динамічні зміни та удосконалення міжнародних стандартів оцінки вартості майна відповідно до сучасних потреб. В Україні, на жаль, Проект Національних стандартів оцінки, підготовлений Українським Товариством Оцінювачів у 2015 році на заміну діючим Національним стандартам оцінки, не знайшов належного втілення у практичній діяльності суб'єктів ринку нерухомості через низку адміністративних, політичних та інших перешкод [15].

Для визначення перспективних напрямів наближення та гармонізації Національних Стандартів оцінки вартості майна доцільно провести порівняльну характеристику сучасних міжнародних та європейських стандартів оцінки майна, зокрема, щодо їхньої структури та прийнятою методологією оціночної діяльності. На сучасному етапі розвитку європейського ринку оцінки актуальними є стандарти вартісної оцінки майна *EVS-2016 IVS-2017*, які створені впли-

вовими міжнародними організаціями. Для прикладу, восьма редакція Європейських Стандартів Оцінки *EVS-2016* [16], розроблена та опублікована під егідою Європейської Групи Асоціацій Оцінювачів *TEGoVA (The European Group of Valuers Associations)* у травні 2016 року, а міжнародне професійне оцінне співтовариство отримало нову версію міжнародних стандартів оцінки *IVS-2017*, виданих Міжнародною Радою зі стандартів оцінки (*International Valuation Standards Council - IVSC*), на початку 2017 року [11; 17].

Ключовою ідеєю поширення уніфікованих міжнародних стандартів оціночної діяльності, Європейської Групи Асоціацій Оцінювачів *TEGoVA* вважає інтегративне та гармонійне входження в загальноєвропейський законодавче поле через відображення в законодавчо-регулюючих документах закладених в них єдиних правил і вимог оцінки вартості різних видів активів, зокрема, стосовно інвестиційної діяльності, іпотечного кредитування та оптимізації оподаткування [11; 16]. Тому, на думку експертів, основним орієнтиром передбачається націленість на поступове визнання стандартів оцінки *EVS* як загальноєвропейських нормативних документів оціночної діяльності [11]. Визначальна роль саме цих груп стандартів вартісної оцінки майна зумовлена й тим, що вони є поширеними не тільки в практиці оціночної діяльності європейських країн, але й увійшли в міжнародну законодавчо-регулюючу базу, перш за все, у Директиви та Регламенти Європейського Союзу [11; 18]. Обов'язковість застосування цих стандартів у міжнародній практиці зумовлює необхідність їхньої адаптації та врахування при розробленні сучасного проекту Національних стандартів оцінки і в Україні з огляду на процеси євроінтеграції та наближення законодавства до європейських правил і норм. Структуру Європейських стандартів оцінки вартості майна *EVS 2016 (European Valuation Standards EVS-2016)* наведено у табл. 3.

Таблиця 3

Структура Європейських стандартів оцінки вартості майна *EVS-2016*

Розділи	Назва розділу	Код розділу	Складові та зміст
1	2	3	4
1A	Європейські стандарти оцінки вартості майна	EVS 1	Ринкова вартість
		EVS 2	Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості
		EVS 3	Кваліфікація оцінювача
		EVS 4	Процес оцінки
		EVS 5	Звітність за результатами оцінки
1B	Європейське керівництво щодо проведення оцінки	EVGN 1	Оцінка для цілей фінансової звітності
		EVGN 2	Оцінка для цілей кредитування
		EVGN 3	Оцінка для цілей сек'юритизації
		EVGN 4	Оцінка страхової вартості та втрат
		EVGN 5	Оцінка інвестиційної вартості
		EVGN 6	Оцінка транскордонних активів
		EVGN 7	Оцінка власності в контексті Директиви щодо Керування Альтернативними Фондами
		EVGN 8	Оцінка власності та енергоефективності
		EVGN 9	Специфікація EMF TEGoVA щодо комерційних кредитів
		EVGN 10	Відповідність оцінок вимогам стандартів <i>EVS</i>

1	2	3	4
2	Європейські коди	EC 1	Код професійної діяльності та етики Європейського оцінювача майна
		EC 2	Європейський код проведення вимірювань
3	Законодавство Європейського Союзу щодо оцінки власності		
4	Технічні документи	EVIP 1	Сталий розвиток та оцінка вартості майна
		EVIP 2	Достовірність оцінки та ринковий ризик
		EVIP 3	Розподіл вартості між землею та будівлями
		EVIP 4	Оцінка вартості для цілей періодично повторюваного оподаткування
		EVIP 5	Методологія вартісної оцінки
		EVIP 6	Моделі автоматизованої оцінки (AVM)
		EVIP 7	Європейська власність і ринковий рейтинг: керівництво для оцінювачів
		EVIP 8	Визначення справедливої вартості за стандартом IFRS 13

Джерело: складено автором на основі опрацювання [11; 16]

Як видно із табл. 3, європейськими оцінювачами суттєва увага приділяється не лише базовим стандартам загального характеру, але й методологічним посібникам і технічним документам стосовно проведення оцінки майна окремо для цілей фінансової звітності, для цілей кредитування, страхової вартості, інвестиційної вартості, транскордонних активів, оцінки власності тй енерго-ефективності, специфікації щодо визначення вартості комерційних кредитів, що є визначальним для іпотечного кредитування.

Структурованість стандартів *Синьої книги EVS-2016* позначається й тим, що окремим розділом виділено Законодавство Європейського Союзу щодо оцінки власності й відповідні Технологічні документи щодо достовірності оцінки та врахування ринкового ризику, методології вартісної оцінки, моделей автоматизованої оцінки вартості та визначення справедливої вартості. Таким чином, адаптація таких норм стандартизації оцінки вартості майна до української оціночної практики дасть змогу конкретизувати та деталізувати окремі елементи й напрями оціночної діяльності при удосконаленні національних стандартів оцінки вартості майна.

Порівняльна характеристика сучасних міжнародних (*International Valuation Standards IVS-2017*) та європейських стандартів оцінки вартості нерухомого майна свідчить, що стандарти *IVS-2017* є простими, бізнес-орієнтованими, універсальними у застосуванні та більшою мірою націлені на узагальнення кращого світового досвіду оціночної діяльності. В контексті порівняння підходів щодо виділення окремих видів вартісної оцінки залежно від цілей її проведення у табл. 4 наведено різні види вартісної оцінки матеріальних і нематеріальних активів.

Як бачимо, міжнародні стандарти оцінки *IVS-2017* включають поняття синергетичної вартості, ліквідаційної вартості та справедливої ринкової вартості. Водночас у європейських стандартах (*EVS-2016*) окремо виділяється методологія розрахунку заставної вартості, що є важливим аспектом для імплементації в Національних стандартах оцінки в Україні.

Загалом зазначимо, що перспективи імплементації міжнародних та європейських стандартів оцінки заставно-

го майна в Україні мають бути зорієнтовані на підвищення обґрунтованості методів оціночної діяльності, підвищувати довіру учасників іпотечного ринку до отримуваних на їх основі результатів, враховувати тенденції на ринку нерухомості з урахуванням довгострокових характеристик.

Імплементація кращого зарубіжного досвіду щодо оцінки вартості заставного майна дозволить уникнути непрозорої методології та суб'єктивізму за методами експертної оцінки та кумулятивної побудови, що активно використовуються у вітчизняній практиці упродовж багатьох років. Коректність реальної оцінки вартості заставного майна дасть змогу знизити рівень ризикованості діяльності банків на іпотечному ринку та подолати наслідки ринкових спекуляцій під час реалізації заставного майна за ліквідаційною вартістю, посилить прозорість і транспарентність на ринку іпотеки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Лебідь Н. Інтерв'ю. Нове законодавство про оцінку майна принесе «тектонічні зрушення» на ринку. URL: <http://www.spfu.gov.ua/userfiles/files/Lebid.pdf>
2. TeGova. REVASE: Resources for European Valuation Standards in Europe – October 2017. URL: <https://www.tegova.org/en/p59e0a67c9eb7e>
3. European Mortgage Federation. Funding the real economy. A review of Europe's Mortgage and Housing Market. September 2018. 148 p. URL: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/#>
4. RICS. Bank lending valuations and mortgage lending value. RICS professional standards and guidance, Europe. 1st edition, March 2018. 16 p. URL: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/bank-lending-valuations-and-mortgage-lending-value-1st-edition-rics.pdf>
5. 1. European Banking Authority. Opinion of the European Banking Authority on Mortgage Lending Value (MLV). October 2015. P. 7. URL: <https://eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-17+Opinion+on+mortgage+lending+value.pdf>
6. Баріда Н. П. Оцінка вартості застави як складова системи управління кредитним ризиком банку. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 9. С. 52–55. URL: <http://www.irbis-nbu.gov>

Таблиця 4

Порівняння параметрів структури бази оцінки за стандартами IVS-2017 та EVS-2016

Стандарти оцінки вартості майна EVS 1 та EVS 2	Стандарт оцінки вартості майна IVS 104
Market Value Ринкова вартість	Market Value Ринкова вартість
Market Rent Ринкова орендна вартість	Market Rent Ринкова орендна вартість
Fair Value Справедлива вартість	Equitable Value Узгоджена вартість
Special Value Спеціальна вартість	Synergetic Value Синергетична вартість
Investment Value Інвестиційна вартість	Investment Value Інвестиційна вартість
Mortgage Lending Value Заставна вартість	Liquidation Value Ліквідаційна вартість
Insurable Value Страхова вартість	Fair Value Справедлива вартість (за МСФО)
Values for Taxation Purposes Податкова вартість	Fair Market Value Справедлива ринкова вартість
Compensation Value Компенсаційна вартість	

Джерело: [16; 17]

ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=ipd_2010_9_16

6. Нехайчук Д. В., Куртбединов Д. О. Оцінка заставного майна в системі кредитування. *Проблеми матеріальної культури. Економічні науки*. 2009. URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/55305/21-Nekhaychuk.pdf?sequence=1>

7. Сірош Т. О. Актуальні питання оцінки вартості застави // Становлення та розвиток банківської системи України в умовах ринкових перетворень в економіці : Всеукр. наук.-практ. конф. до 30-річчя факультету банківського бізнесу Терноп. нац. екон. ун-ту (м. Тернопіль, 21–22 трав. 2008 р.). Тернопіль : THEU, 2008. С. 89–90.

8. Огаджанян Д. Оцінка заставного майна: реалії та перспективи. Чому Україні потрібен новий Національний стандарт оцінки // *Forbes Україна*. 23 січня 2017 р. URL: <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1427297-ocinka-zastavnogo-majna-realiyi-ta-perspektivi>

9. Гаража О. П. Стандартизація оцінки майна у світі. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Економіка і менеджмент*. 2016. Вип. 17. С. 36–42. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=Nvmgu_eim_2016_17_10

10. Якубовський В. В. Європейські стандарти оцінки EVS-2016 та Міжнародні стандарти оціночної діяльності IVS-2017: спільність і відмінності. URL: http://www.afo.com.ua/doc/IVS_2017_vs_EVS_2016_UA.pdf

11. Звіт про фінансову стабільність. Грудень 2018 року // Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=83816603>

12. Грошово-кредитна та банківська статистика. Жовтень 2018 року // Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=83060995>

13. Дунас Н. В. Сучасні підходи до оцінки застави на ринку іпотечного кредитування. *Бізнес Інформ*. 2018. № 4. С. 322–330. URL: http://www.business-inform.net/annotated-catalogue/?year=2018&abstract=2018_04_0&lang=ua&stqa=44

14. Національні Стандарти Оцінки (проект). Проект Національних Стандартів Оцінки підготовлений Українським Товариством Оцінювачів на заміну діючим НСО. Київ, 2015. 63 с.

15. European Valuation Standards EVS-2016. 8-th edition. TEGoVA. Gillis nv / sa, 2016. 370 p. URL: <https://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>

16. International Valuation Standards IVS, 2017. IVSC, 2017. 115 p. URL: <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards>

17. European Parliament. Directive 2014/17 / EU of the European Parliament and of the Council on credit agreements for consumers relating to residential immovable property // *Official Journal of the European Union*. 2014. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0017&from=EN>

REFERENCES

Barida, N. P. "Otsinka vartosti zastavy yak skladova systemy upravlinnia kredytnym ryzynom банку" [Estimation of collateral value as a component of the bank's credit risk management system]. *Investytstii: praktyka ta dosvid*. 2010. http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=ipd_2010_9_16

Dunas, N. V. "Suchasni pidkhody do otsinky zastavy na rynku ipotechnoho kredyuvannia" [Modern approaches to valuation of collateral in the mortgage lending market]. *Biznes Inform*. 2018. http://www.business-inform.net/annotated-catalogue/?year=2018&abstract=2018_04_0&lang=ua&stqa=44

"European Banking Authority. Opinion of the European Banking Authority on Mortgage Lending Value (MLV). October 2015". <https://eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-17+Opinion+on+mortgage+lending+value.pdf>

"European Mortgage Federation. Funding the real economy. A review of Europe's Mortgage and Housing Market. September 2018". <https://hypo.org/emf/publications/hyostat/#>

"European Parliament. Directive 2014/17 / EU of the European Parliament and of the Council on credit agreements for consumers relating to residential immovable property". *Official Journal of the European Union*. 2014. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0017&from=EN>

"European Valuation Standards EVS-2016". *TEGoVA*. Gillis nv / sa, 2016. <https://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>

"Hroshovo-kredytna ta bankivska statystyka. Zhovten 2018 roku" [Monetary and Banking Statistics. October 2018]. *Natsionalnyi bank Ukrainy*. <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=83060995>

Harazha, O. P. "Standartyzatsiia otsinky maina u sviti" [Standardization of property valuation in the world]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu*. Serii : *Ekonomika i menedzhment*. 2016. http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&S21P03=FILE=&S21STR=Nvmgu_eim_2016_17_10

"International Valuation Standards IVS, 2017". *IVSC*, 2017. <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards>

Lebid, N. "Interviu. Nove zakonodavstvo pro otsinku maina prynese «tektonichni zrushennia» na rynku" [Interview. The new legislation on valuation of property will bring «tectonic shifts» in the market]. <http://www.spfu.gov.ua/userfiles/files/Lebid.pdf>

Natsionalni Standarty Otsinky (proekt). Proekt Natsionalnykh Standartiv Otsinky pidhotovleni Ukrainym Tovarystvom Otsini-

uvachiv na zaminu diiuchym NSO [National Standards of Estimates (project). The draft National Valuation Standards was prepared by the Ukrainian Society of Appraisers to replace the existing NSO]. *Kyiv*, 2015.

Nekhaichuk, D. V., and Kurtbedynov, D. O. "Otsinka zastavnoho maina v systemi kredyuvannia" [Estimation of mortgaged property in the credit system]. *Problemy materialnoi kultury. Ekonomichni nauky*. 2009. <http://dspace.nbu.gov.ua/bitstream/handle/123456789/55305/21-Nekhychuk.pdf?sequence=1>

Ohadzhaniian, D. "Otsinka zastavnoho maina: realii ta perspektyvy. Chomu Ukraini potriben novyi Natsionalnyi standart otsinky" [Valuation of mortgaged property: realities and prospects. Why Ukraine needs a new National Standard of Valuation]. *Forbes Ukraina*. 2017. <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1427297-ocinka-zastavnogo-majna-realiyi-ta-perspektivi>

"RICS. Bank lending valuations and mortgage lending value. RICS professional standards and guidance, Europe. March 2018". <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/bank-lending-valuations-and-mortgage-lending-value-1st-edition-rics.pdf>

Sirosh, T. O. "Aktualni pytannia otsinky vartosti zastavy" [Topical issues of valuing collateral]. *Stanovlennia ta rozvytok bankivskoi systemy Ukrainy v umovakh rynkovykh peretvoren v ekonomitsi*. *Ter-nopil: TNEU*, 2008. 89-90.

"TeGova. REVASE: Resources for European Valuation Standards in Europe - October 2017". <https://www.tegova.org/en/p59e0a67c9eb7e>

Yakubovskiy, V. V. "Yevropeiski standarty otsinky EVS-2016 ta Mizhnarodni standarty otsinochnoi diialnosti IVS-2017: spilnist i vidminnosti" [European Standards for EVS-2016 Evaluation and International Standards for Evaluation Activities IVS-2017: Commonities and Differences]. http://www.afo.com.ua/doc/IVS_2017_vs_EVS_2016-UA.pdf

"Zvit pro finansovu stabilnist. Hruden 2018 roku" [Financial Stability Report. December 2018]. *Natsionalnyi bank Ukrainy*. <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=83816603>