

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Фонду державного  
майна України  
29 травня 2017 року № 866

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України  
16 червня 2017 року за № 765/30633

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

**I. Загальні положення**

1. Цей 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.

Суб'єкти оціночної діяльності проводять незалежну оцінку права вимоги за зобов'язанням за укладеним кредитним договором на підставі договору на проведення оцінки майна, укладеного із заінтересованою у такій оцінці особою, яка згідно із законодавством виступає замовником її проведення.

2. Відповідно до цього Порядку оцінюються 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 терміни вживаються в таких значеннях:

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;

боржник – сторона за кредитним договором (юридична або фізична особа), яка повинна сплатити борг/виконати вимогу кредитора згідно з умовами укладеного договору;

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;

дефолт боржника – стан у відносинах між кредитором і боржником, що характеризується високим ризиком припинення виконання боржником своїх зобов'язань за кредитним договором;

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 боржником, 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 повного погашення зобов'язань за яким є сумнівним (унаслідок фінансового стану боржника, недостатності або відсутності забезпечення тощо) і прострочення сплати основної суми боргу та (або) відсотків за яким перевищує 90 днів;

реєстр прав вимоги за зобов'язанням, що оцінюються, – упорядкована замовником оцінки (або іншою особою за його згодою, дорученням тощо) 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 за ОВДП – теоретична дохідність однорідних безкупонних облігацій, утворених з грошових потоків за ОВДП на поточну дату, виражена у вигляді відсоткової ставки з безперервним нарахуванням відсотків;

ефективна спот-ставка за ОВДП – теоретична дохідність однорідних безкупонних облігацій, утворених із грошових потоків за ОВДП на поточну дату, виражена у вигляді відсоткової ставки зі щорічним нарахуванням відсотків.

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

## **II. Вихідні дані для проведення оцінки та їх опрацювання**

1. Для оцінки об'єкта суб'єкту оціночної діяльності надаються замовником оцінки (або іншою особою за його згодою, дорученням тощо) 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 2 цього розділу;

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

інформація щодо платоспроможності боржника;

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 із 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 (або іншої особи за його згодою, дорученням тощо) 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 боржника 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.

2. Реєстр прав вимоги за зобов'язанням, що оцінюються, має містити таку інформацію:

реквізити кредитного договору;

дата укладення кредитного договору;

дата завершення виконання зобов'язання боржником згідно з укладеним кредитним договором;

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

тип боржника (фізична особа; юридична особа);

клас боржника (якщо на дату оцінки за кредитним договором здійснено визначення класу боржника згідно з вимогами Національного банку України – відповідно до нормативно-правового акта Національного банку України з питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими

операціями; у випадках, коли для визначення класу боржника за кредитним договором не передбачено застосування вимог Національного банку України, – відповідно до внутрішньої методики кредитора, що враховує фінансовий стан боржника, своєчасність виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, інші відомості про боржника та інші події та обставини, що можуть спричинити припинення виконання боржником своїх зобов'язань за кредитним договором, якщо така методика застосовується кредитором);

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

відомості про боржника – юридичну особу, банк або бюджетну організацію (назва, код за ЄДРПОУ, місце реєстрації); 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 боржника);

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 (щомісяця рівними частинами; щокварталу рівними частинами; щороку рівними частинами; в кінці строку однією сумою; індивідуальний графік погашення (надається окремо));

величина відсоткової ставки, вид відсоткової ставки (фіксована; плаваюча), метод нарахування відсотків за кредитним договором,

періодичність сплати відсотків за кредитним договором (щомісяця; щокварталу; щороку; в кінці строку; індивідуальний графік сплати (надається окремо));

величина комісій та/або 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, векселі тощо); бланковий кредит), черговість задоволення вимог кредитора за кредитним договором щодо стягнення заборгованості за рахунок реалізації предмета забезпечення, результати його останньої оцінки та інформація щодо результатів перевірки його наявності та стану;

дата та сума останнього платежу за кредитом.

У випадках, коли для визначення класу боржника за кредитним договором не передбачено застосування вимог Національного банку України, а кредитором не застосовується внутрішня методика, клас боржника визначається суб'єктом оціночної діяльності самостійно з урахуванням фінансового стану боржника, своєчасності виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, інших відомостей про боржника та інших подій та обставин, що можуть спричинити припинення виконання боржником своїх зобов'язань за кредитним договором.

3. 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 винятком 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 суб'єктом оціночної діяльності дії 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 вище зазначені обставини.

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 коригування відомостей, обстеження майна, що є забезпеченням за кредитним договором (за можливості), тощо. Опис та наслідки вищевказаних дій відображаються суб'єктом оціночної діяльності у звіті про оцінку.

4. У процесі опрацювання вихідних даних про групи прав вимоги за зобов'язанням, про кредитний портфель у разі потреби застосовуються математично-статистичні методи і моделі, використовуються відомості та

результати проведеного, зокрема замовником оцінки, фінансового аналізу боржників, інші матеріали кредитної справи.

5. На підставі опрацювання вихідних даних усі кредитні договори, що включаються до складу об'єкта оцінки, об'єднуються в межах кредитного портфеля у групи, 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 боржника або банком було розпочато роботу з примусового стягнення заборгованості. Надалі у випадку наявності достовірних даних щодо інших ознак дефолту вказана група кредитних договорів може бути поділена на відповідні підгрупи з урахуванням таких ознак дефолту.

Дефолт боржника визнається таким чином:

у випадках, коли на дату оцінки за кредитним договором здійснено визначення класу боржника згідно з вимогами нормативно-правового акта Національного банку України з питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями, визнається дефолт боржників – юридичних осіб (крім банків і бюджетних установ), для яких визначено клас 10, та інших боржників, для яких визначено клас 5;

у випадках, коли для визначення класу боржника за кредитним договором не передбачено застосування вимог Національного банку України, дефолт боржника визнається відповідно до внутрішньої методики кредитора, що враховує фінансовий стан боржника, своєчасність виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, інші відомості про боржника та інші події та обставини, що можуть спричинити припинення виконання боржником своїх зобов'язань за кредитним договором, якщо така методика застосовується кредитором;

у випадках, коли для визначення класу боржника за кредитним договором не передбачено застосування вимог Національного банку України, а

кредитором не застосовується внутрішня методика, дефолт боржника визнається суб'єктом оціночної діяльності самостійно з урахуванням фінансового стану боржника, своєчасності виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, інших відомостей про боржника та інших подій та обставин, що можуть спричинити припинення виконання боржником своїх зобов'язань за кредитним договором.

6. 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 боржника ;
- цільове призначення кредиту;
- валюта кредиту;
- вид предмета забезпечення;
- залишковий строк кредиту від дати оцінки (до 1 року; від 1 до 5 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 із вказівкою конкретного строку прострочення за кожним з них (відсутня, до 7 днів, 8 – 30 днів, 31 – 60 днів, 61 – 90 днів, 91 – 180 днів, 181 і більше днів).

7. 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 6 цього розділу, оцінюються на індивідуальній основі (кожний кредитний договір окремо).

### **III. Загальні методичні засади визначення вартості об'єкта оцінки**

1. 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.

2. 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, що враховують 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 розділу I цього Порядку та остаточний результат ринкової вартості об'єкта оцінки.

3. 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, використаних 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 (на кожен дату отримання валових доходів та/або здійснення валових витрат), 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 варіанта для обґрунтування ринкової вартості оцінюваного права вимоги за зобов'язанням за кредитним договором.

4. З урахуванням підсумків аналізу вихідних даних щодо кредитного договору відповідно до вимог розділу II цього Порядку суб'єктом оціночної діяльності можуть 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);

реалізації предмета забезпечення;

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

5. 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.

6. 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 підходи з урахуванням обсягу вихідних даних та норм національних стандартів оцінки майна щодо особливостей оцінки відповідного предмета забезпечення.

Ймовірний дохід від реалізації предмета застави (іпотеки), який віднесений 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), який віднесений 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), який віднесений 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), який віднесений 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 із цими або подібними до них корпоративними частками (за галузевою ознакою) та відповідних ризиків.

7. Якщо через відсутність достатнього обсягу вихідних даних чи неможливість особистого обстеження предмета забезпечення (відсутність доступу до нього, у тому числі через неможливість замовника оцінки надати доступ до нього, відсутність даних про фізичну наявність такого предмета за останніми результатами моніторингу застав, який проводився, відсутність, у тому числі банкрутство (ліквідація), 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 належне 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);

використовує для розрахунків 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.

8. Якщо декілька кредитних договорів, що входять до складу об'єкта оцінки, забезпечені одним і тим самим 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 забезпечується перехресною заставою/іпотекою;

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

9. До валових витрат, пов'язаних з одержанням валового доходу, зокрема, належать прогнозовані витрати, пов'язані з імовірним вжиттям заходів, спрямованих на звернення 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 із 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.

10. У випадку дефолту боржника прогнозуються ймовірні надходження від примусового стягнення заборгованості за кредитним договором, у тому числі від примусової реалізації предмета забезпечення, майна (майнових прав) поручителів, та інших способів позасудового стягнення заборгованості, виходячи зі строків одержання таких надходжень та обсягів витрат, що

можуть бути пов'язані з вжиттям згідно із законодавством заходів з примусового стягнення заборгованості.

11. 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).

#### IV. Особливості застосування дохідного підходу

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

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

зважених на ймовірність отримання кредитором грошових потоків за кредитним договором у разі дефолту боржника (від примусового стягнення та інших способів позасудового 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, 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;

$DCF_k$  – розмір  $k$ -го чистого грошового потоку за кредитним договором, що буде отриманий кредитором у випадку дефолту боржника, номінований у валюті, в якій буде номінований актив, за рахунок якого буде стягнуто 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 визначення чистих грошових потоків в іноземній валюті).

## 2. Величина показника $PD$ визначається:

відповідно до присвоєного кредитором на дату оцінки класу боржника згідно з вимогами нормативно-правового акта Національного банку України з питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями (у разі якщо на дату оцінки за кредитним договором здійснено визначення класу боржника згідно з вимогами нормативно-правового акта Національного банку України з питань визначення розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями);

за власною методикою кредитора, що враховує фінансовий стан боржника, своєчасність виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, інші відомості про боржника, інші події та обставини, що можуть спричинити припинення виконання боржником своїх зобов'язань за кредитним договором, якщо така методика застосовується кредитором (у разі

якщо для визначення класу боржника за кредитним договором не передбачено застосування вимог Національного банку України);

суб'єктом оціночної діяльності самостійно з урахуванням фінансового стану боржника, своєчасності виконання боржником зобов'язань за кредитним договором, інших відомостей про боржника, інших подій, обставин, що можуть спричинити припинення виконання боржником своїх зобов'язань за кредитним договором, (у разі якщо для визначення класу боржника за кредитним договором не передбачено застосування вимог Національного банку України, а кредитором не застосовується власна методика).

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

4. 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;

$\beta_i$  – 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.

5. 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 за певним класом усіх кредитних договорів, 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 одним показником 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 6, 7 цього розділу.

6. Розрахунок безризикової ставки дохідності  $R_f$  суб'єктом оціночної діяльності здійснюється з використанням коефіцієнтів параметричної моделі, на основі якої будується базова крива безкупонної дохідності, та калькулятора розрахунку безризикової ставки дохідності, інструментарій визначення яких наведено у формулах 3 – 6 цього Порядку. Відповідні показники параметричної моделі та калькулятор розрахунку розробляються Національним банком України та розміщуються на його офіційному сайті.

7. Для визначення величини ефективної спот-ставки за ОВДП, номінованих у відповідній валюті  $C$  для відповідного строку  $p$  застосовується така формула:

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

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

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

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

Параметрична модель для визначення спот-ставки за ОВДП  $s_p$  для відповідного строку  $p$  полягає у побудові базової кривої безкупонної дохідності за даними про фактично укладені та виконані договори з ОВДП, номіновані у відповідній валюті  $C$ . Параметрична модель для визначення спот-ставки дохідності ОВДП для відповідного строку  $p$  ( $s_p$ ) 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, для якого розраховується спот-ставка, у роках;

$\gamma_0$  – 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;

$\gamma_1$  – короткостроковий фактор кривої безкупонної дохідності, який визначає нахил кривої, зростання якого призводить до більш стрімкого підвищення короткострокових відсоткових ставок стосовно довгострокових і навпаки;

$\gamma_2$  – 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;

$\tau$  – 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  $Y_0, Y_1, Y_2$  та параметр  $\tau$  базової кривої безкупонної дохідності розраховуються Національним банком України та оприлюднюються на його офіційному сайті у встановленому ним порядку.

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

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

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 відповідно до умов кредитного договору (погашення основної заборгованості за кредитом, відсотків, комісій тощо), номінований у валюті кредиту  $C$ . Використовуються грошові потоки, 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;

$DCF_k$  – розмір  $k$ -го грошового потоку за кредитом, що буде отриманий/здійснений кредитором у випадку дефолту боржника, номінований у валюті, в якій буде номіновано актив, за рахунок якого буде стягнуто заборгованість. Використовуються грошові потоки, номіновані у валюті  $C$ , для якої визначається величина 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, що усі показники формули 5 відомі, величина безризикової ставки дохідності  $R_f$  може бути розрахована, зокрема, з використанням вбудованої фінансової функції внутрішньої ставки дохідності 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 за ОВДП для строку, що відповідає  $k$ -му грошовому потоку, розрахована за параметричною моделлю (формули 3, 4);

$CCF_k$  – розмір  $k$ -го грошового потоку за кредитом, що буде отриманий/здійснений кредитором відповідно до умов кредитного договору (погашення основної заборгованості за кредитом, відсотків, комісій тощо), номінований у валюті кредитного договору. Використовуються грошові потоки, 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;

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

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

$T$  – кількість днів у році (365, 366).

8. Коефіцієнт чуттєвості дохідності кредитів  $i$ -го класу до змін ринкової дохідності за всіма банківськими кредитами  $\beta_i$  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 на його офіційному сайті у встановленому ним порядку та використовуються суб'єктом оціночної діяльності для проведення оцінки.

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

10. У разі відсутності на офіційному сайті Національного банку України вищевказаної інформації, необхідної для розрахунку ставки дисконту  $DR_c$  за формулою 2, розмір ставки дисконту  $DR_c$  визначається на рівні відсоткової ставки депозитних корпорацій за новими кредитами, оприлюдненої на офіційному сайті Національного банку України за останній місяць до дати оцінки. При цьому за ставку дисконту  $DR_c$  приймається ставка за новими кредитами, за інституційним сектором економіки, видом валюти та строком

погашення, яким відповідає кредит, за яким визначається вартість права вимоги.

## V. Особливості застосування порівняльного підходу

1. 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.

2. 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 6 розділу II 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 боржників (фізичні особи, юридичні особи) тощо.

3. 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:

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

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**