

Д. М. Артеменко,
сертифікований оцінювач з кваліфікацією
«Всесвітньо визнаний оцінювач WAVO-WRV»,
Registration Number: WRV-PUAVS/2024-01/02,
ORCID 0000-0003-4947-2175,
ТОВ «Інвестиційно-правова група», м. Київ

ОСНОВНІ НАПРЯМИ ВПРОВАДЖЕННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ МАЙНА, МАЙНОВИХ ПРАВ ТА АКТИВІВ КОМЕРЦІЙНИХ БАНКІВ В УКРАЇНІ

Вступ. У глосарію до Міжнародних стандартів оцінки оцінка (valuation) – це процес оціночного розрахунку (estimation) вартості. Економічна оцінка ресурсних об'єктів – це грошовий (вартісний) вираз споживчих вартостей, що властиві даному ресурсному об'єкту з врахуванням еколого-соціальних наслідків [1, с. 84].

Фінансова оцінка вартості майна та майнових прав, комерційного банку та його активів передбачає насамперед з'ясування сутнісних кваліфікаційних ознак оцінювача, які накопичені міжнародним досвідом.

Відповідно до Міжнародних стандартів оцінки (МСО) «оцінювач» – це фахівець, який має знання, здібності та володіє досвідом, необхідними для виконання оцінки [1, с. 61]. Як професіонал оцінювач має відповідати жорстким вимогам щодо його освіти, спеціальної підготовки, компетентності і професійних навичок. Він також має дотримуватися високих моральних принципів (етичних норм) і професійних еталонів (стандартів) фахівця, який працює у сфері економіки, що пов'язана з проведенням оцінювання майна та бізнесу і складанням відповідної звітної документації.

Метою статті є дослідження основних напрямів впровадження міжнародних стандартів оцінки ринкової вартості майна, майнових прав та активів комерційних банків.

Постановка проблеми і стан її розв'язання. В Україні 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 нагальним завданням у розвитку не тільки ринку іпотеки, комерційної нерухомості, але й фінансового ринку. У різних країнах становлення професії оцінювача відбувалося по-різному. У кожній з них вироблені свої критерії і вимоги, що пред'являються до оцінювачів. Існують і загальні вимоги, які пред'являються до оцінювача в усіх розвинених країнах і без відповідності яким він не може вести діяльність на ринку оцінки вартості майна та майнових прав.

Виклад основного матеріалу дослідження. У березні 2018 року під егідою Королівського інституту фахівців з нерухомості RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) вийшли нові поправки щодо удосконалення професійних стандартів оцінки саме заставного майна при іпотечному кредитуванні банками Європи (Bank lending valuations and mortgage lending value). Ці поправки 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 [2].

Ключовою ідеєю поширення уніфікованих міжнародних стандартів оціночної діяльності Європейської Групи Асоціації Оцінювачів ТЕGoVA вважається інтегративне та гармонійне входження в загальноєвропейське 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.

Визначальна роль саме цих груп стандартів вартісної оцінки майна зумовлена й тим, що вони є поширеними не тільки в практиці оціночної діяльності західноєвропейських країн, але й увійшли в міжнародну законодавчо-регулюючу базу, перш за все, у Директиви та Регламенти Європейського Союзу. З огляду на процеси євроінтеграції України та наближення вітчизняного законодавства до європейських правил і норм, обов'язковість застосування цих стандартів зумовлює необхідність їхньої адаптації та врахування при розробленні сучасних проектів Національних стандартів оцінки в Україні.

Структуру Європейських стандартів оцінки вартості майна EVS 2016 (European Valuation Standards EVS-2016) наведено у табл. 1 [3].

Як наголошує Н.В. Дунас суттєва увага європейськими оцінювачами приділяється не тільки базовим стандартам загального характеру, але й методологічним посібникам і технічним документам стосовно проведення оцінки майна для різних цілей: фінансової звітності, кредитування, страхової вартості, інвестиційної вартості, транскордонних активів, специфікації щодо визначення вартості комерційних кредитів [4].

Загальна структура «Синьої книги» стандартів EVS – 2016

1 А	Європейські стандарти оцінки	EVS 1	Ринкова вартість
		EVS 2	Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості
		EVS 3	Кваліфікація оцінювача
		EVS 4	Процес оцінки
		EVS 5	Звітність по оцінці
1 В	Європейські керівництва по оцінці	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 і збитків
		EVGN 5	Оцінка інвестиційної вартості
		EVGN 6	Оцінка транскордонних активів
		EVGN 7	Оцінка власності в контексті Директиви по Керуючим Альтернативними Фондами
		EVGN 8	Оцінка власності та енергоефективність
		EVGN 9	Специфікація EMF і TEGoVA з комерційних позик
		EVGN 10	Відповідність оцінок вимогам стандартів EVS
2	Європейські коди	EC 1	Код професійної діяльності та етики Європейського оцінювача
		EC 2	Європейський Код проведення вимірювань
3	Законодавство Європейського Союзу та оцінка власності		
4	Технічні документи	EVIP 1	Сталий розвиток і оцінка вартості
		EVIP 2	Достовірність оцінки і ринковий ризик
		EVIP 3	Розподіл вартості між землею і будівлями
		EVIP 4	Оцінка власності 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

Складено автором за матеріалами джерела [3].

Структурованість стандартів Синьої книги EVS-2016 визначена тим, що окремим розділом виділено Законодавство ЄС щодо оцінки власності й відповідні технологічні документи щодо достовірності оцінки та врахування ринкового ризику.

Крім того, враховуються методологія вартісної оцінки, моделі автоматизованої оцінки вартості та визначення справедливої вартості. 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 (European Valuation Standards EVS 2016), яка здійснена віце-президентом ГО «Всеукраїнська Асоціація фахівців оцінки», д.т.н., проф. В.В. Якубовським, свідчить, що стандарти IVS-2017 є більш простими, бізнесорієнтованими, універсальними у застосуванні та значною мірою націлені на узагальнення кращого світового досвіду оціночної діяльності [3].

Тобто за своїм призначенням сфера застосування стандартів IVS видається більш широкою порівняно зі стандартами EVS (табл. 2).

Таблиця 2

Бази оцінки, прийняті в стандартах IVS-2017 і EVS 2016

Стандарти EVS 1 і EVS 2	Стандарт IVS 104
Ринкова вартість <i>Market Value</i>	Ринкова вартість <i>Market Value</i>
Ринкова орендна плата <i>Market Rent</i>	Ринкова орендна плата <i>Market Rent</i>
Справедлива вартість <i>Fair Value</i>	Узгодження, Обґрунтування, <i>Equitable value</i>
Спеціальна вартість <i>Special Value</i>	Інвестиційна вартість <i>Investment Value</i>
Інвестиційна вартість <i>Investment Value</i>	Синергетична вартість <i>Synergistic Value</i>
Заставна вартість <i>Mortgage Lending Value</i>	Ліквідаційна вартість <i>Liquidation Value</i>
Страхова вартість <i>Insurable Value</i>	Справедлива вартість (МСФО та ін.) <i>Fair Value (IFRS, etc.)</i>
Вартість для цілей оподаткування <i>Values for Taxation Purposes</i>	Справедлива ринкова вартість (ОЕСД та ін.) <i>Fair Market Value (OESD, etc.)</i>
Компенсаційна вартість <i>Compensation Value</i>	

Складено автором за матеріалами джерела [3].

Відповідно до висновків отриманих В.В. Якубовським, на відміну від досить лаконічної побудови сімейства міжнародних стандартів оцінки IVS-2017, їх європейські аналоги є більш структурованими і об'ємними за кількістю (див. табл. 1).

Поряд з 5 базовими стандартами загального характеру вони також включають 10 Посібників, 2 Європейських Коди та 8 Технічних Документів, які деталізують і конкретизують окремі елементи та напрямки оціночної діяльності.

Необхідно відмітити, що у самостійний розділ «Синьої книги» стандартів EVS 2016 виділені елементи європейської законодавчої бази, які пов'язані з фінансовою оцінкою вартості майна, що дозволяє здійснювати різні види фінансової оцінки вартості матеріальних і нематеріальних активів.

Міжнародні стандарти оцінки IVS-2017 включають також 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 їх імплементації в Національних стандартах оцінки в Україні.

Зіставлення загальної структури сімейств стандартів IVS-2017 і EVS 2016 дозволило дослідникам зробити висновок, з одного боку, про більшу мірою спільність перших їх базових частин. З іншого боку, помітною відмінністю є велика деталізація структури сімейства стандартів EVS 2016, їх націленість на розгляд конкретної специфіки проведення окремих напрямків оціночних робіт.

Незважаючи на те, що за кількістю базові стандарти обох сімейств однакові, за своїм складом вони помітно відрізняються. Так, перший за черговістю стандарт EVS 1 в «Синій книзі» європейських стандартів повністю присвячений розгляду фундаментальних для вартісної оцінки понять «ринкова вартість» і «ринкова орендна плата».

Згідно з європейськими стандартами застосування в якості бази оцінки ринкової вартості або ринкової орендної плати повинно відповідати характеру, цілям і умовам, для яких визначається вартість того чи іншого активу, що особливо підкреслюється в обох розглянутих стандартах.

На жаль, у національних стандартах України відсутнє визначення «ринкова орендна плата», що значно ускладнює процедури її оцінки.

Але їх використання не повинно суперечити застосуванню інших баз оцінки, прийнятих міжнародними угодами, або закладених в національних законодавчих актах.

З урахуванням необхідності їх застосування, в тому числі, виходячи з умов і цілей проведення оцінки, стандарти IVS-2017 і EVS 2016, поряд з ринковою вартістю і ринковою орендною платою, виділяють кілька інших видів вартості і відповідних баз вартісної оцінки (див. табл. 2).

У зв'язку з цим виникає необхідність врахування такої особливості у визначенні ринкової вартості активів банку, як можливість відчуження об'єкта оцінки. Вона відображена як в національних, так і в міжнародних стандартах.

Міжнародні стандарти оцінки – МСО-2020, які вступили в дію з 31 січня 2020 року, в стандарті МСО 104 «Бази оцінки» зазначають, що «Ринкова вартість – очікувана (розрахована) грошова сума, за яку міг би відбутись обмін активу чи зобов'язання на дату оцінки між готовими до такої транзакції зацікавленим покупцем та зацікавленим продавцем, які не пов'язані між собою, в результаті комерційної угоди після проведення належного маркетингу, при якій кожна із сторін діяла б обізнано, розсудливо та без примусу» [5].

Тобто в МСО-2020 суттєвим у визначенні ринкової вартості є можливість обміну (передачі) майна від однієї сторони (продавця) до іншої сторони (покупця) за відповідну суму грошей, яка розраховується після дослідження (маркетингу) ринку подібного майна. Як підкреслюється в МСО, «після належного маркетингу» означає, що актив був виставлений на ринку найбільш відповідним чином, що зумовлює відчуження за найкращою ціною.

Діючі Європейські стандарти оцінки – ЄСО 2016 Європейської Групи Асоціації Оцінювачів (TEGOVA) визначають ринкову вартість подібно до Міжнародних стандартів оцінки (МСО) [6].

Стандарти оцінки RICS (RICS Valuation Global Standards), які введені в дію з 31 січня 2020 року, RICS-2020 повністю базуються на МСО-2020 і включають ці стандарти, як складову частину своїх стандартів. Отже, і стандарти RICS-2020 також визначають ринкову вартість відповідно до Міжнародних стандартів оцінки.

Уніфіковані стандарти професійної практики оцінювання (USPAP) (на сьогодні діють стандарти USPAP-2020-2021, на яких базується вартісна оцінка в США), визначають ринкову вартість як вид вартості, величина якої розраховується як оціночне судження щодо передачі майна (тобто прав власності або пакета таких прав) станом на певну дату при конкретних умовах, що визначаються оцінювачем.

Таким чином, визначення ринкової вартості в усіх цих стандартах оцінки однозначно трактують, що ринкова вартість визначається тільки для майна, яке може бути відчужене однією стороною (продавцем) іншій стороні (покупцю). Якщо ж відсутній ринок такого майна, а умова можливості передачі майна від однієї сторони іншій не є можливою, то для такого майна неможливо визначити ринкову вартість.

Прикладом такого майна є право користування, право оренди та інші майнові права, які закріплені за однією із сторін, але в рамках чинного законодавства ця сторона надане їй право не може передати (відчужити) іншій стороні законним способом так,

що б ця, інша сторона стала власником переданого їй права, наприклад, користування чи оренди.

Висновки і рекомендації. Узагальнюючи міжнародний досвід оцінки ринкової вартості майна, майнових прав та активів комерційних банків вбачається можливим формування таких пропозицій.

По-перше, здійснення розширення діючих національних стандартів оцінки майна і майнових прав, у тому числі вартості комерційного банку та його активів, за рахунок введення їх цільової структуризації для: цілей фінансової звітності; цілей кредитування; цілей сек'юритизації; страхування і визначення вартості завданих збитків; цілей інвестування; цілей оподаткування; цілей оренди.

По-друге, розширення діючих національних стандартів оцінки майна і майнових прав підходом до оцінки вартості із застосуванням опціонних моделей ціноутворення.

По-третє, застосування коду професійної діяльності та етики Європейського оцінювача для вітчизняних фахівців з оцінки.

По-четверте, впровадження Технічного документу Моделі автоматизованої оцінки для забезпечення практичного впровадження Єдиної бази даних звітів про оцінку державної автоматизованої інформаційно-телекомунікаційної системи, яка передбачена Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів нерухомості та прозорості реалізації майна» від 05 грудня 2019 року №354-ІХ.

По-п'яте, впровадження Технічного документу визначення справедливої вартості за стандартами Міжнародної фінансової звітності.

На Заході порівняно недавно почав використовуватись підхід до оцінки вартості із застосуванням опціонних моделей ціноутворення.

Він одержав позитивну динаміку застосування поруч з традиційними методичними підходами – порівняльним, дохідним, витратним.

В Україні цей підхід поки що не використовується тому, що не представлений у національних стандартах оцінки. На наше переконання поєднання в методі реальних опціонів переваг традиційних підходів (дохідного, витратного і порівняльного) до оцінки вартості комерційних банків доцільно більш активно використовувати завдяки тому, що він, займаючи як би проміжне положення між традиційними підходами, враховує як динаміку розвитку компанії, так і очікування інвесторів.

Найважливіша особливість методу полягає в його здатності оцінювати доцільність обраних менеджментом стратегій і всіх можливостей комерційного банку в швидко мінливих економічних умовах, що сприяє отриманню більш об'єктивних результатів оцінки вартості його бізнесу [7].

Відповідно до положень опціонної моделі вартість бізнесу представляється як вартість колл-оп-

ціону, складеного з активів і зобов'язань банку. Серед математичних моделей, які дають змогу оцінювати опціонні премії, доцільно відмітити: модель нейтрального опціонного хеджу (модель Блека – Шоулза); біноміальну модель; модель Кокса – Рубінштейна; модель Гармана – Кольхагена; модель Едвардса – Белла – Ольсона.

Найбільш поширеними є моделі Блека – Шоулза і Едвардса – Белла – Ольсона. Динамічна модель Блека – Шоулза особливо актуальна для оцінки вартості компаній, величини активів і зобов'язань яких близькі за величиною і постійно змінюються протягом часу. У зв'язку з цим опціонний підхід на основі моделі Блека-Шоулза може бути використаний для оцінки вартості комерційних банків, оскільки саме в цьому секторі активи і зобов'язання близькі за своїм значенням у силу особливостей ведення бізнесу, в основному за рахунок залучених коштів.

Опціонний підхід, на відміну від традиційних, не вимагає великих витрат часу для збору і обробки аналітичної бази, що дозволяє його застосовувати як інструментарій при експрес-аналізі діяльності банку (наприклад, у разі зміни кон'юнктури фінансового ринку).

Очевидно, що про результати ефективності управлінських рішень можна судити через динаміку зміни вартості банку. Опціонний підхід дозволяє враховувати високу мінливість ринку більшою мірою як позитивний чинник за рахунок зниження вартості зобов'язань компаній і можливості зростання вартості активів, що підвищує вартість акціонерного капіталу компаній.

З появою опціонів і подібних їм деривативів (варантів, конвертованих облигацій) інвестори отримали право ухвалювати рішення, завдяки яким вони могли з вигодою для себе скористатися вдалим збігом обставин або зменшити втрати. Якщо уявити акціонерне товариство як інвестора, що інвестує в реальні активи, то керівництво може збільшити вартість цих активів, адекватно реагуючи на зміни умов. При цьому найбільш важливим стає врахування життєвого циклу інвестиційного проекту і можливостей росту вартостей вибраних альтернативних рішень.

В умовах фінансової кризи ринкова вартість комерційного банку, яка розрахована за результатами оцінки реальних опціонів, буде виступати надійним індикатором, який дозволить приймати більш обґрунтовані рішення щодо підтримання ефективного функціонування кредитної організації з боку власників, менеджерів та інвесторів.

Література

1. **Міжнародні** стандарти оцінки, восьме видання, 2008 / пер. з англ. С.О. Пузанка. Київ: «АртЕк», 2008. 432 с. 2. **RICS** professional standards and guidance, Europe Bank lending valuations and mortgage lending value. 1st edition, March 2018. 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.

3. 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.

4. Дунас Н.В. Міжнародні стандарти оцінки заставного майна та перспективи їх використання в Україні. URL: https://www.researchgate.net/publication/331219683_International_Standards_for_Valuation_of_Property_for_Lending_Purposes_and_Prospects_for_their_Use_in_Ukraine.

5. International Valuation Standards. URL: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>.

6. European Valuation Standards - 2016. *The European Group of Valuers' Associations*. URL: https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf.

7. Артеменко Д.М. Розвиток моделі Блека-Шоулза при оцінці ринкової вартості комерційного банку у вітчизняних умовах. *Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу*. 2016. № 2(34). С. 83-90. 8. Артеменко Д.М. Удосконалення методів дохідного, витратного та порівняльного підходів при фінансовій оцінці активів комерційного банку в кризових умовах. *Економічний вісник Донбасу*. 2016. № 2(44). С. 115-128.

References

1. Mizhnarodni standarty otsinky [International Valuation Standards]. (2008). 8th ed. Trans. from English by S.O Puzanok. Kyiv, «ArtEk» [in Ukrainian].

2. RICS professional standards and guidance, Europe Bank lending valuations and mortgage lending value. 1st edition. March 2018. www.rics.org. Retrieved from <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>.

3. Yakubovskiy, V. V. Yevropeyski standarty otsinky EVS-2016 ta Mizhnarodni standarty otsinochnoi diialnosti IVS-2017: spilnist i vidminnosti [European EVS-2016 Valuation Standards and IVS-2017 International Valuation Standards: Community and Differences]. www.afo.com.ua. Retrieved from http://www.afo.com.ua/doc/IVS_2017_vs_EVS_2016_UA.pdf [in Ukrainian].

4. Dunas N.V. Mizhnarodni standarty otsinky zastavnoho maina ta perspektyvy yikh vykorystannia v Ukraini [International standards for valuation of mortgages and prospects for their use in Ukraine]. www.researchgate.net. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/331219683_International_Standards_for_Valuation_of_Property_for_Lending_Purposes_and_Prospects_for_their_Use_in_Ukraine [in Ukrainian].

5. International Valuation Standards. Retrieved from <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>.

6. European Valuation Standards - 2016. *The European Group of Valuers' Associations*. www.tegova.org. Retrieved from https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf.

7. Artemenko D.M. (2016). Rozvytok modeli Bleka-Shoulza pry otsyntsi rynkovoї vartosti komertsiihnoho banku u vitchyznianskykh umovakh [The development of the Black-Scholes model in estimating the market value of a commercial bank under domestic conditions]. *Visnyk Berdianskoho universytetu menedzhmentu i biznesu – Bulletin of Berdyansk University of Management and Business*, 2(34), pp. 83-90 [in Ukrainian].

8. Artemenko D.M. (2016). Udokonalennia metodiv dokhidnoho, vytratnoho ta porivnialnoho pidkhodiv pry finansovii otsyntsi aktyviv komertsiihnoho banku v kryzovykh umovakh [Improvement of methods of income, expenditure and comparative approaches in the financial assessment of commercial bank assets in crisis]. *Ekonomichnyi visnyk Donbasu – Economic Herald of the Donbas*, 2(44), pp. 115-128 [in Ukrainian].

Артеменко Д. М. Основні напрями впровадження міжнародних стандартів оцінки ринкової вартості майна, майнових прав та активів комерційних банків в Україні

У статті на основі узагальнення міжнародного досвіду оцінки ринкової вартості майна, майнових прав та активів комерційних банків сформовані пропозиції щодо гармонізації національних стандартів оцінки з міжнародними.

Розглянуто структурні особливості міжнародних та європейських стандартів оцінки. Наголошено, що європейські стандарти оцінки (EVS 2016) містять елементи європейської законодавчої бази, які пов'язані з фінансовою оцінкою вартості майна, що дозволяє здійснювати різні види фінансової оцінки вартості матеріальних і нематеріальних активів.

З'ясовано, що відмінністю цих стандартів є їх велика структурна деталізація та націленість на розгляд конкретної специфіки проведення окремих напрямків оціночних робіт.

Розглянуто особливості застосування в якості бази оцінки ринкової вартості при оцінюванні активів комерційних банків, які містять у своєму складі майнові права.

Обґрунтовано впровадження Технічного документу Моделі автоматизованої оцінки для забезпечення практичного впровадження Єдиної бази даних звітів про оцінку державної автоматизованої інформаційно-телекомунікаційної системи, яка передбачена законодавством України; впровадження Технічного документу визначення справедливої вартості за стандартами Міжнародної фінансової звітності.

Досліджено особливості здійснення оцінки ринкової вартості заставного майна при іпотечному кредитуванні банками, які потребують удосконалення професійних національних стандартів.

Обґрунтовано розширення діючих національних стандартів оцінки майна і майнових прав підходом до оцінки вартості із застосуванням опціонних моделей ціноутворення.

Розглянуто особливості застосування динамічної моделі Блека-Шоулза для оцінки ринкової вартості комерційного банку. Оскільки, саме в цьому секторі активи і зобов'язання близькі за своїм значенням в силу

особливостей ведення бізнесу, в основному за рахунок залучених коштів.

Ключові слова: ринкова вартість, оцінка, стандарти, опціонна модель, методичний підхід, ринкова орендна плата, застава вартість.

Artemenko D. The main directions of implementation of international standards for valuation of the market value of property, property rights and assets of commercial banks in Ukraine

In the article, on the basis of generalization of the international experience of valuation of the market value of property, property rights and assets of commercial banks, the proposals for harmonization of national valuation standards with the international ones are formed.

The structural features of international and European standards of assessment are considered. It is emphasized that the European Valuation Standards (EVS 2016) contain elements of the European legislative framework that are related to the financial valuation of property, which allows for various types of financial valuation of tangible and intangible assets. It is found that the difference between these standards is their large structural detail and focus on examining the specific specifics of specific areas of evaluation work.

The peculiarities of application as a base of valuation of the market value in the valuation of assets of commercial banks containing property rights are considered.

The introduction of the Technical Document of the Automated Assessment Model to substantiate the practical implementation of the Unified Database of Assessment Reports of the State Automated Information and Telecommunication System provided by the legislation of Ukraine is substantiated; of the Technical Document of fair value determination according to the International Financial Reporting Standards is substantiated.

Researched estimation of the market value of mortgage property in the case of mortgage lending by banks, which require improvement of professional national standards, are considered.

The extension of existing national property and property valuation standards is justified by an approach to value appraisal using optional pricing models.

The peculiarities of application of Black-Scholes dynamic model for estimation of market value of a commercial bank are considered. Because, in this sector, assets and liabilities are close in value because of the peculiarities of doing business, mainly at the expense of attracted funds.

Keywords: market value, valuation, standards, option model, methodological approach, market rent, mortgage lending value.

Артеменко Д. М. Основные направления внедрения международных стандартов оценки рыночной стоимости имущества, имущественных прав и активов коммерческих банков в Украине

В статье на основе обобщения международного опыта оценки рыночной стоимости имущества, имущественных прав и активов коммерческих банков сформированы предложения по гармонизации национальных стандартов оценки с международными.

Рассмотрены структурные особенности международных и европейских стандартов оценки. Отмечено, что европейские стандарты оценки (EVS 2016) содержат элементы европейской законодательной базы, связанные с финансовой оценкой стоимости имущества, что позволяет осуществлять различные виды финансовой оценки стоимости материальных и нематериальных активов. Выяснено, что отличием этих стандартов является их большая структурная детализация и направленность на рассмотрение конкретной специфики проведения отдельных направлений оценочных работ.

Рассмотрены особенности применения в качестве базы оценки рыночной стоимости при оценке активов коммерческих банков, которые содержат в своем составе имущественные права.

Обосновано внедрение Технического документа Модели автоматизированной оценки для обеспечения практического внедрения Единой базы данных отчетов об оценке государственной автоматизированной информационно-телекоммуникационной системы, предусмотренной законодательством Украины; внедрение Технического документа определения справедливой стоимости по стандартам Международной финансовой отчетности.

Исследованы особенности осуществления оценки рыночной стоимости залогового имущества при ипотечном кредитовании банками, которые требуют совершенствования профессиональных национальных стандартов.

Обосновано расширение действующих национальных стандартов оценки имущества и имущественных прав подходом к оценке стоимости с применением опционных моделей ценообразования.

Рассмотрены особенности применения динамической модели Блэка-Шоулза для оценки рыночной стоимости коммерческого банка. Поскольку именно в этом секторе активы и обязательства близкие по своему значению в силу особенностей ведения бизнеса, в основном за счет привлеченных средств.

Ключевые слова: рыночная стоимость, оценка, стандарты, опционная модель, методический подход, рыночная арендная плата, залоговая стоимость.

Стаття надійшла до редакції 22.01.2020

Прийнято до друку 20.02.2020