

**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «АКЦІОНЕРНИЙ БАНК  
«РАДАБАНК»**

**ЗАТВЕРЖЕНО:**

Рішенням Правлінням

АТ «АБ «РАДАБАНК»

Протокол № 5/1 від 16.01.2019 р.

В.о. Голови Правління

АТ «АБ «РАДАБАНК»

\_\_\_\_\_ Ю.В. Бабаєв

**ПОЛОЖЕННЯ  
про акредитацію суб'єкта оціночної діяльності суб'єкта  
господарювання в АТ «АБ «РАДАБАНК»**

**м. Дніпро,**

**2019 р.**

<b>ПОГОДЖЕНО:</b>			
<b>Посада</b>	<b>П.І.Б.</b>	<b>Підпис</b>	<b>Коментар</b>
Начальник загальноправового відділу	Журавльов О.А.		
Начальник управління методології банківських процесів	Лачко О.А.		
Начальник служби безпеки	Топчій К.В.		
Начальник департаменту комплаєнсу та методології банківських процесів	Синиця О.Г.		
Начальник департаменту ризик-менеджменту та аналітики	Грігель А.В.		
<b>Відповідальний розробник</b>			
Начальник заставного відділу	Сухоруков А.П.		

<b>ЗАТВЕРДЖЕНО</b>	<b>№ і дата наказу про введення в дію</b>	<b>Дата введення в дію</b>	<b>№ і дата протоколу Правління про затвердження змін</b>
Набрання чинності			
<b>Історія змін:</b>			
1	№210-1 від 11.05.2022	12.05.2022	№11052022/1 від 11.05.2022 р.

## Зміст

Зміст .....	3
1. Загальні положення .....	4
2. Терміни і скорочення .....	4
3. Нормативно-правова база .....	5
4. Суб'єкти оціночної діяльності і оцінювачі .....	5
5. Порядок акредитації суб'єктів оціночної діяльності .....	5
6. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності .....	6
7. Вимоги до договору на проведення оцінки майна .....	8
8. Вимоги до звіту про оцінку майна .....	9
9. Заключні положення .....	9
Додаток №1 Перелік документів для акредитації суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання .....	10

## 1. Загальні положення

Положення про акредитацію суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання в АТ «АБ «РАДАБАНК» (надалі - Положення та Банк відповідно) є внутрішнім нормативним документом Банку, яке діє разом з іншими та доповнює їх з метою забезпечення якісної та неупередженої оцінки майна, майнових прав та інших активів, що передаються або вже передані Банку у заставу **та/або здійснення купівлі/продажу Банком активів.**

Положення визначає основні вимоги Банку до суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання, який подав належним чином оформлену заяву (клопотання) та повний пакет документів щодо можливості співпраці з Банком в сфері оцінки майна, майнових прав та інших активів що передаються або вже передані Банку у заставу **та/або здійснення купівлі/продажу Банком активів.**

Вимоги, що визначені Положенням є обов'язковими до виконання співробітниками Банку під час проведення процедури акредитації суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання у Банку

Наявність застави, вартість якої визначена суб'єктом оціночної діяльності, який має дійсну акредитацію у Банку або оцінювачем майна – працівником банку, не є фактором що, сприяє пом'якшенню умов, які застосовуються Банком при оцінці фінансового стану позичальників.

Максимально точно визначення спроможності позичальника своєчасно й у повному обсязі виконати свої зобов'язання щодо погашення заборгованості за основним боргом, нарахованими процентами, комісіями, штрафами, пенями й іншими платежами, наявними у договорі на видачу грошових коштів (кредитному договорі, договорі про надання гарантії, договорі поруки, акредитиву, авалю, врахуванні векселів, тощо) слугує гарантією повного і своєчасного погашення позики за рахунок постійних, стабільних надходжень, а не за рахунок реалізації Банком заставного майна.

## 2. Терміни і скорочення

**Оцінка майна, майнових прав** (далі - оцінка майна) - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою, положеннями (національними стандартами) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиками та іншими нормативно-правовими актами, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

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

**Майновими правами**, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

**Професійна оціночна діяльність** (далі - оціночна діяльність) - діяльність оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, визнаних такими відповідно до положень законодавства України, яка полягає в організаційному, методичному та практичному забезпеченні проведення оцінки майна, розгляді та підготовці висновків щодо вартості майна.

**Практична діяльність з оцінки майна**, яка полягає у практичному виконанні оцінки майна та всіх процедур, пов'язаних з нею, відповідно до вимог, встановлених нормативно-правовими актами з оцінки майна.

### **3. Нормативно-правова база**

Положення розроблене згідно з діючим законодавством, в тому числі постановами Кабінету Міністрів України та Національного Банку України, а саме:

Законом України «Про банки і банківську діяльність» від 07.12.2000 р. № 2121-III;

Законом України «Про заставу» від 02.10.1992 р. № 2654-XII;

Законом України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898 – IV;

Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III;

Господарським процесуальним кодексом України від 06.11.1991 р. № 1799-XII;

Положенням про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними операціями, затвердженим постановою Правління НБУ №351 від 30.06.2016 р.;

Національним стандартом №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440;

Національним стандартом №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442;

Національним стандартом №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2006 р. №1655;

Національним стандартом №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 03.10.2007 р. №1185.

### **4. Суб'єкти оціночної діяльності і оцінювачі**

Суб'єктами оціночної діяльності є:

1. Суб'єкти господарювання - зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до вимог діючого законодавства.

2. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

Оцінювачами можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог діючого законодавства, крім осіб, яка мають не погашену або не зняту судимість за вчинення злочину або на яку протягом останнього року накладалося адміністративне стягнення за вчинення корупційного правопорушення.

В межах цього Положення розглядається процес акредитації та подальшого співробітництва з суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання.

### **5. Порядок акредитації суб'єктів оціночної діяльності**

Для оцінки майна, майнових прав та інших активів, що передаються або вже передані Банку у заставу, Банк залучає виключно суб'єктів оціночної діяльності, які акредитовані в Банку.

Процес акредитації розпочинається поданням представником суб'єкта оціночної діяльності начальнику заставного відділу належним чином оформленої заяви (клопотання) та повного пакету документів (Додаток №1) щодо можливості співпраці з Банком в сфері оцінки майна, майнових прав та інших активів що передаються або вже передані Банку у заставу.

Начальник заставного відділу, зібравши повний пакет документів розміщує електронні копії на мережевому ресурсі та повідомляє про це Службу безпеки та Юридичне управління щодо наявності на мережевому ресурсі повного пакету документів. Заставний відділ, Служба

безпеки та Юридичне управління готують звіти, в яких визначають своє ставлення до акредитації суб'єкта оціночної діяльності та можливості укладання з ним договорів на проведення оцінки майна, майнових прав та інших активів, що передаються або вже передані Банку у заставу.

Повний пакет документів разом з висновками служб направляються секретарю Кредитного комітету для розгляду питання на черговому/позачерговому засіданні. Кредитний комітет розглядає питання щодо акредитації суб'єкта оціночної діяльності за певними напрямками оцінки, а саме оцінки майна (нерухомості, транспортних засобів, єдиних майнових комплексів тощо), майнових прав та інших активів. Рішення оформлюється протоколом Кредитного комітету.

Рішення про акредитацію суб'єктів оціночної діяльності та затвердження умов договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг на певний строк, але не більше ніж два роки. Термін акредитації не може перевищувати термін дії Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності.

Секретар Кредитного комітету доводить прийняте рішення до начальника Заставного відділу, начальника управління ризиків.

У разі відмови в акредитації Заставний відділ готує відповідний лист та надсилає його суб'єкту оціночної діяльності.

Юридична справа з акредитації Суб'єкта оціночної діяльності складається з документів, визначених в Додатку 1, висновків служб, копій протоколів Кредитного комітету, інших документів, за необхідності. Формується та зберігається в заставному відділі.

Періодично, а саме ні рідше одного разу на шість місяців Банк повинен здійснити перевірку інформації про суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, що виконують оцінку в його складі (п.1. розділу 6). Начальник заставного відділу забезпечує своєчасне здійснення такої перевірки.

Перевірка здійснюється шляхом пошуку інформації про Суб'єкта оціночної діяльності в Державному реєстрі оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності на офіційному сайті Фонду державного майна. Отримана інформація зберігається шляхом використання функції комп'ютера «Prt Scr», роздруковується, підписується виконавцем з проставлянням дати, посади, ПІБ, підпису та Додається до юридичної справи суб'єкта оціночної діяльності.

У випадку якщо інформація про суб'єкта оціночної діяльності не відповідає вимогам, встановленим цим Положенням, або минуло більше шести місяців з дати актуалізації інформації, начальник заставного відділу готує проект наказу про призупинення акредитації Суб'єкта оціночної діяльності та здійснення дій щодо інвентаризації майна, яке було оцінено цим Суб'єктом оціночної діяльності з метою виконання вимог Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними операціями.

Якщо в подальшому актуалізація інформації була здійснена, але не пізніше двох місяців з дати припинення акредитації, начальник заставного відділу готує проект наказу про відновлення акредитації Суб'єкта оціночної діяльності. Якщо строк актуалізації перевищує два місяці, по такому Суб'єкту оціночної діяльності здійснюються дії щодо повторної акредитації згідно з стандартною схемою, викладеною в цьому розділі.

## **6. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності**

Для отримання акредитації в Банку суб'єкт оціночної діяльності повинен відповідати наступним вимогам:

1) Банк отримав інформацію про суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, що виконують оцінку в його складі, розміщену на веб-сайті Фонду державного майна України (адреса сайта - <http://www.spfu.gov.ua/>), а також шляхом письмового запиту у відповідних органах, про:

✓ Включення Суб'єкту оціночної діяльності уключений до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності;

✓ Наявність у Суб'єкта оціночної діяльності чинного сертифіката за напрямами оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність з оцінки визначених видів забезпечення;

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання (далі - сертифікат) є документом, що засвідчує право суб'єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оціночну діяльність у формі практичної діяльності з оцінки майна, та які визнані суб'єктами оціночної діяльності за напрямами оцінки майна, що в ньому зазначені.

Сертифікат видається в порядку, встановленим діючим законодавством, Фондом державного майна України. Форма сертифіката встановлюється зазначеним органом. У сертифікаті зазначаються найменування органу державної влади, що його видав, найменування суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання, його юридичні реквізити, код Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (ЄДРПОУ), дата видачі та строк дії, напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність. Сертифікат підписується керівником Фонду державного майна України та засвідчується печаткою. Сертифікат видається строком на три роки та може бути анульований Фондом державного майна України.

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності має бути дійсним протягом останніх шести місяців до дати розгляду питання про акредитацію Кредитним комітетом Банку.

✓ Досвід практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності на ринку України з оцінки майна повинен бути не менше ніж п'ять років, з яких не менше ніж три роки за напрямами оцінки майна визначених видів забезпечення; досвід практичної діяльності оцінювачів, які виконують оцінку в складі суб'єкта оціночної діяльності, не менше ніж два роки, з яких не менше ніж один рік за напрямами оцінки майна визначених видів забезпечення;

✓ Відсутність інформації про суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів, які виконують оцінку в його складі, щодо порушень нормативно-правових актів з оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні; фактів порушень обмежень щодо проведення оцінки майна, установлених законодавством України; рецензій на звіт про оцінку майна, що класифікується за такою ознакою: звіт про оцінку майна не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний; банк за запитом отримав інформацію від Національного банку про те, що в Національному банку немає інформації про рецензію на звіт про оцінку майна, що класифікується за такою ознакою: звіт про оцінку майна не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний.

- 2) Суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен мати постійні офіційні трудові відносини як мінімум з одним оцінювачем, який має кваліфікаційне свідоцтво за напрямками оцінки майна, які зазначені у сертифікаті.
- 3) Кваліфікаційні свідоцтва оцінювачів, що мають офіційні трудові відносини з суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання підтверджують достатній фаховий рівень підготовки оцінювачів за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна. Форми кваліфікаційних свідоцтв оцінювача відповідають вимогам встановленим Фондом державного майна України. Кваліфікаційні свідоцтва підтверджують професійну підготовку оцінювача за такими напрямами оцінки майна відповідно до програм базової підготовки: оцінка об'єктів у матеріальній формі; оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Підвищення кваліфікації відбувається за напрямами, зазначеними у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача, за результатами якої видається посвідчення про підвищення кваліфікації, яке є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва.

- 4) Мати типові форми договорів на оцінку майна, майнових прав та інших активів, що передаються Банку у заставу **та/або щодо здійснення купівлі/продажу Банком активів.**
- 5) Мати обладнання необхідне для виконання діяльності оцінювачами.

## **7. Порядок вибору, акредитації та затвердження суб'єктів оціночної діяльності, які здійснюють оцінку майна Банку**

Вибір суб'єкта оціночної діяльності для проведення оцінки майна, майнових прав та інших активів при здійсненні операції з продажу майна, майнових прав та інших активів здійснюється у наступному порядку:

1. Документи суб'єктів оціночної діяльності розглядаються на засіданні Тендерної комісії. До участі в Тендері допускаються виключно СОД, які були акредитовані Банком згідно з цим Положенням.
2. Рішення Тендерної комісії погоджується Правлінням Банку та передається на затвердження Наглядовій раді.
3. Наглядова рада затверджує обраного суб'єкта оціночної діяльності після чого з ним укладається договір на проведення оцінки майна, майнових прав та інших активів.

## **8. Вимоги до договору на проведення оцінки майна**

Договір на проведення оцінки майна укладається в письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Під час укладання багатостороннього договору крім замовника оцінки стороною договору може виступати особа-платник, якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник.

Замовники оцінки забезпечують доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінці на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки.

Істотними умовами договору на проведення оцінки майна є:

- ✓ зазначення майна, що підлягає оцінці;
- ✓ мета, з якою проводиться оцінка;
- ✓ вид вартості майна, що підлягає визначенню;
- ✓ дата оцінки;
- ✓ строк виконання робіт з оцінки майна;
- ✓ розмір і порядок оплати робіт;
- ✓ права та обов'язки сторін договору;
- ✓ умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки, інформації, використаної під час її виконання;
- ✓ відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору;
- ✓ порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів.

За згодою сторін договору в ньому можуть бути передбачені інші істотні умови.

Розмір і порядок оплати робіт з оцінки майна визначаються за домовленістю сторін. Не допускається встановлення у договорі розміру оплати робіт як частки вартості майна, що підлягає оцінці.

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності – суб'єкти господарювання несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна, відповідно до умов договору.



## **9. Вимоги до звіту про оцінку майна**

Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.

## **10. Заключні положення**

Положення затверджується рішенням Правління Банку та набуває чинності на підставі наказу Голови Правління.

Зміни до Положення вносяться у разі зміни чинного законодавства України, в тому числі нормативно-правових актів Національного банку України, внутрішніх змін в організаційній структурі Банку, з інших причин, затверджуються рішенням Правління Банку та набувають чинності на підставі наказу Голови Правління.

У випадку прийняття нормативно-правових актів, які змінюють, доповнюють або відміняють норми, які містяться в Положенні, Банк керується чинним законодавством.

У разі невідповідності окремих вимог Положення нормам чинного законодавства України, в тому числі нормативно-правовим актам Національного банку України, Банк керується Положенням у частині, що не суперечить чинному законодавству України, в тому числі нормативно-правовим актам Національного банку України.

Це Положення є обов'язковим для виконання всіма структурними підрозділами та співробітниками Банку, які беруть участь у цьому процесі. За порушення вимог Положення співробітники Банку несуть дисциплінарну відповідальність.

## Перелік документів для акредитації суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання<sup>1</sup>

1. Заява (клопотання) суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання щодо акредитації у Банку. Складається в довільній формі.
2. Коротка характеристика діяльності з описом місця знаходження Головного офісу, адрес філій, партнерів, замовників, об'єктів, оцінка яких вже буда здійснена.
3. Прайс лист щодо послуг оцінки.
4. Документи щодо ідентифікації та фінансового стану Суб'єкта оціночної діяльності, завірені належним чином (керівником/уповноваженою особою та печаткою (за наявності та бажанням) та працівником заставного відділу, у тому числі:
  - ✓ Копія Статуту/положення (та зміни до статуту/положення у разі наявності). Юридичні особи, установчі документи яких оприлюднені на порталі електронних сервісів, установчий документ у паперовій формі не надають, пошук здійснюється за кодом доступу, наданого/введеного представником юридичної особи (надається копія Опису з кодом доступу або лист з необхідною інформацією). *В такому випадку статут прошивається, на останній сторінці на прошиття наклеюється аркушик з написом наступного змісту: «Прошито, пронумеровано та скріплено штампом \_\_\_\_\_ аркушів (цифрами і прописом вказується кількість аркушів), вказується ПІБ, посада працівника, скріплюється його підписом.*
  - ✓ Копії наказів та протоколів зборів про призначення (вступ на посаду), копії контрактів або довіреностей (за наявності) посадових осіб (керівника та головного бухгалтера) яким надано право розпорядження рахунком, копії протоколів зборів або рішення власника з посиланням на пункт в Статуті), з проставленням дати, ПІБ, підпису та печатки (за бажанням) підприємства.
  - ✓ Копії ідентифікаційних документів осіб (керівника та головного бухгалтера): копії сторінок паспорта (зокрема дата та місце народження, коли, ким виданий, друге фото, дата реєстрації 2-го фото, прописки, якщо прописка в кінці сторінки, то копіюються і послідовні сторінки, якщо в паспорті проставлена відмітка про реєстраційний номер облікової картки платника податків робиться копія і цієї сторінки) або ID картки з безконтактним електронним носієм / ID картки, що не містить безконтактного електронного носія усіх осіб, яким надано право розпорядження рахунком.
  - ✓ Копії довідок з реєстраційного номеру облікової картки платника податків (або необхідна копія сторінки паспорта у разі відсутності РНОКПП) всіх осіб (керівника та головного бухгалтера).
  - ✓ Копія Свідоцтва платника податків.
  - ✓ Копія Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності.
  - ✓ Копія Балансу (Форма №1) за останні п'ять звітних періодів.
  - ✓ Копія Звіту про фінансові результати (Форма №2) за останні п'ять звітних періодів.
  - ✓ Копія Декларації про розрахунок єдиного податку (за наявності).
  - ✓ Копії Кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів.
  - ✓ Копії документів, що підтверджує реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів.
5. документів, завірені належним чином (керівником/уповноваженою особою та печаткою (за наявності та бажанням):
  - ✓ Зразків підписів оцінювачів,

<sup>1</sup> Додатково до цього переліку Заставним відділом роздруковуються та завіряється належним чином відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань про суб'єкта господарювання про суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання

- ✓ Типових форм договорів на оцінку майна, майнових прав та інших активів, що передаються банку у заставу та /або купуються/продаються Банком.
- ✓ Типової форми звіту.