

---

 **Кредитные продукты**

---

Очевидно, что когда пул выданных кредитов увеличивается, возрастают риски банков. Один из способов минимизации рисков — повысить требования к качеству оценки залогового имущества. В нормативных актах содержатся общие требования к подготовке отчетов об оценке, но для работы банка с залоговым имуществом этого недостаточно. Что должны знать специалисты банка при взаимодействии с оценщиками?

## Оценка земельных участков: на что обратить внимание банку?



**Ю.А. ПАНЬКОВ,**  
*Swiss Appraisal*  
в России и СНГ, ведущий оценщик, MRICS

Единых требований банков к оценке в настоящее время не сформировано, но опыт в области составления и защиты отчетов об оценке позволяет разделить банки по уровню их требований к работе с оценочными организациями на:

- крупнейшие банки, для которых порядок взаимодействия строго регламентирован (они проводят аккредитацию, а свои требования отражают в строгой форме технического задания);
- крупные и средние банки, для которых процесс сотрудничества определен факультативно (аккредитация проводится не всегда, наполнение технического задания носит вольный характер);
- небольшие банки, для которых вопрос связи с оценщиком не важен (заемщик самостоятельно выбирает оценщика для подготовки отчета об оценке закладываемого имущества).

### Три подхода к оценке земельного участка

Банковские требования к оценке вещей и вещных прав, в том числе к оценке земли, зависят исключительно от привлекательности объекта. Каждая финансово-кредитная организация предъявляет индивидуальные требования. В центре внимания большинства залоговиков — земля, подключенная к коммуникациям и эксплуатируемая без весомых капиталовложений. В ином варианте она неликвидна.

Из трех общепринятых в российской оценке подходов затратный подход представляет наименьшую ценность для банка: методы,

## Оценка земельных участков: на что обратить внимание банку?

основанные на оценке затрат на воспроизводство инфраструктуры и условий инвестиционных контрактов, далеки от рыночных, непрозрачны и неочевидны, а также по сравнению с другими методами менее однозначны и предсказуемы для кредитора в части результатов исследований оценщика.

С затратным подходом к оценке земли связано одно существенное противоречие. Качественные плодородные земли требуют минимальных затрат на освоение и последующее использование в сравнении с глинистыми или заболоченными. Соответственно стоимость черноземья, определенная в рамках затратного подхода, ниже стоимости неплодородных проблемных участков. То же касается и городских земель. Чем существеннее затраты (в т.ч. на геологоразведку, подведение коммуникаций из центра к периферии, прочую инфраструктуру), тем дороже участок в сравнении с центральными районами, где земли, в сущности, не требуют серьезных капиталовложений. Именно из этого противоречия вытекает ограниченность затратного подхода к оценке земли.

Доходный подход к оценке земельного участка представлен методами капитализации земельной ренты, остатка и предполагаемого использования. Все три метода субъективны и применяются залоговиком лишь для оценки перспективности наиболее эффективного использования земли. Доходы меняются во времени, причем такие изменения могут происходить очень резко или скачкообразно. Капитализация же существенным образом зависит от страновой экономики, финансов, правового поля. В рамках доходного подхода к оценке земли требования банка могут касаться расчета ставки дисконтирования и (или) капитализации методом рыночной экстракции (как наиболее достоверным и трудоемким), фиксации ставки аренды по действующим договорам, исключения дополнительных вложений для будущего роста дохода.

Сравнительный подход к оценке земли, основываясь прежде всего на принципе замещения, является наиболее исчерпывающим и объективным для целей рассмотрения его результатов залоговым комитетом банка. Очевидно, что разумный покупатель за выставленный на продажу участок готов заплатить сумму, не превышающую плату за аналогичный участок, расположенный в сходном месте и наделенный сходными параметрами. Открытость данного подхода с учетом конкурентной борьбы за земельные участки делает сравнительный подход максимально близким к рыночному, основанному на реальных сделках без искусственных надбавок в виде неочевидных трат на освоение и доходов от использования участка.

Затратный подход к оценке земли связан с одним существенным противоречием: качественные плодородные земли требуют минимальных затрат, поэтому их стоимость, определенная в рамках затратного подхода, ниже стоимости неплодородных проблемных участков.



## Кредитные продукты

В рамках сравнительного подхода к оценке земли банк может требовать от оценщика фотографии залогового имущества, не менее пяти аналогов в расчетах, идентичности аналогов (по площади, положению, инфраструктуре, физическому состоянию).

Среди методов, применяемых в рамках сравнительного подхода, наиболее распространен метод сравнения продаж, менее прозрачны и объективны методы выделения и распределения, «разбавленные» нормативами и практикой строительства.

Несмотря на то что оценщик вправе применить все три регламентированных подхода к оценке, в первую очередь банк ориентируется на результаты сравнительного подхода. Даже если рассматривается земля, приносящая стабильную и высокую прибыль, результат доходного подхода принимается зачастую как вторичный, а итог затратного подхода не принимается во внимание вовсе (за редкими исключениями).

Во всех случаях определения рыночной стоимости выделяется сумма налога на добавленную стоимость (при наличии соответствующей базы налогообложения). Большинство залоговиков обязывают подтверждать используемую в расчетах информацию официальными письмами (пусть и электронными) продавцов, экранами сетевых ресурсов, вырезками статей из средств массовой информации.

При кредитовании под залог земли залоговое право распространяется и на улучшения (расположенные на этом участке строения, сооружения и передаточные устройства). Однако если в договоре содержится условие, определяющее, что улучшения не учитываются при оформлении кредита на участок, то при взыскании банком земли залогодатель оставляет за собой право на все улучшения, параллельно приобретая соответствующий сервитут. Конкретные условия новой формы использования земли определяются соглашением или судом.

Оценщик нередко оказывается в ситуации конфликта интересов заемщика (жаждущего максимальной стоимости залога с учетом его «золотых» перспектив) и банка (предполагающего вероятность реализации проблемного залога с учетом фактических условий рынка по минимальной его стоимости). При этом особенности оценки для целей залога не закреплены на уровне принятых стандартов, а отражаются, как правило, во внутренних банковских регламентах. Кредитор, опираясь на свои внутренние рекомендации, зачастую берет на себя функции определяющего эксперта, проверяя отчет об оценке и подвергая критике расчеты и выводы, сделанные оценщиком. Иногда отсутствие единого подхода во взаимодействии

Сравнительный подход к оценке земли, основываясь прежде всего на принципе замещения, является наиболее исчерпывающим и объективным для целей рассмотрения его результатов залоговым комитетом банка.

---

## Оценка земельных участков: на что обратить внимание банку?

---

кредитных и оценочных институтов при залоговой оценке влечет за собой множество сложностей при подготовке сделки по кредитованию, поэтому стандартизация приемов, способов и подходов к оценке является инструментом создания адекватных рыночных механизмов в кредитно-финансовой отрасли.

### Ликвидность земельного участка

Помимо возможности принятия земли в залог кредитор интересуется потенциал срочной реализации предмета залога. Несмотря на объективную важность темы ликвидности, в отчетах об оценке такая информация присутствует крайне редко.

Ликвидность земли является основной характеристикой обеспечения и позволяет судить о том, насколько быстро можно погасить задолженность. Без анализа ликвидности нельзя принять правильное решение о принципиальной возможности принятия актива, а также о его залоговой стоимости. Ликвидность земельного участка определяет, как быстро его можно обменять на деньги по адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Параметрическим отражением ликвидности является время рыночной экспозиции участка, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В оценочной практике нередки случаи оценки участков с фактическим сроком экспозиции, существенно превышающим мыслимые рамки рынка: земли могут годами выставляться на продажу, что «размывает» картину рынка. Это происходит из-за субъективной ценности участка для продавца или его нежелания осознать качественную неконкурентоспособность этого участка. Результаты такой оценки с каждым новым «витком» приводят к необходимости снижения цены на десятки процентных пунктов вплоть до возврата объекта торгов на действительный уровень ликвидности.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора ускоренной (вынужденной) продажи залоговой земли и выборе срока ее экспозиции на рынке необходимо рассматривать условия реализации объекта в рамках процедур взыскания предмета залога по действующим нормам закона. Идентификация залогового участка земли предполагает определение и иных факторов ускоренной (вынужденной) продажи, а также ограничений срока экспозиции. И заказчик оценки (залогодатель), и банк (залогодержатель) могут по согла-



## Кредитные продукты

сованию с оценщиком расширить техническое задание на оценку дополнительным объемом исследований (изменения стоимости в перспективе, размера транзакционных издержек при обращении взыскания на объект оценки и т.д.). Расчетные величины и выводы по итогам дополнительных исследований могут факультативно включаться в текст отчета, при этом не могут рассматриваться как стандартизированные результаты оценки. На практике ликвидационная стоимость земли находится в пределах 65–75% от рыночной стоимости участка.

### Стандарты, применяемые при оценке земельного участка

Международная практика оценки земли базируется на ряде основополагающих стандартов: это американские стандарты оценки USPAP, стандарты Американского общества оценщиков (ASA), стандарты Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA), стандарты Международного совета по стандартам оценки (IVSC), стандарты оценки Королевского общества сертифицированных сюрвейеров (RICS).

В настоящее время большинство российских оценщиков при определении стоимости земли в целях кредитования в качестве искомой определяют рыночную стоимость. При этом введение понятия стоимости для целей ипотечного кредитования (отражено, в частности, в соглашении Базель II) может дать возможность определения стоимости в перспективе и усовершенствования требуемых оценочных процедур.

Требования к расчету стоимости для целей ипотечного кредитования различаются в зависимости от страны. В частности, в Германии банки предъявляют требование, в соответствии с которым специалист, осуществляющий расчет стоимости для целей ипотечного кредитования, обязан получить соответствующий сертификат и применять методологию национальных нормативов.

Члены RICS, прежде чем приступить к расчету стоимости для целей ипотечного кредитования, должны убедиться в том, что им известны соответствующие требования национального законодательства, в том числе любые ограничения относительно круга лиц, которые имеют право проводить такую работу.

Отметим, что стандарты RICS отличаются высокой степенью детализации. В них закреплено, какие случаи исключаются из-под регулирования и в какой мере. Предусмотрено, что оценщик освобождается от обязательства применять стандарты при оценке в ходе

## Оценка земельных участков: на что обратить внимание банку?

судебного разбирательства, в арбитраже, при подготовке или в процессе проведения переговоров. При этом стандарты детально разъясняют, что конкретно понимается под упомянутыми выше ситуациями. Установив указанное исключение, стандарты предусмотрели и соответствующую отсылку к рекомендациям RICS, и трансформацию статуса оценщика — «оценщик в роли свидетельствующего эксперта». Несмотря на то что такой эксперт освобождается от обязанности руководствоваться стандартами, ему предписывается в любом случае следовать Кодексу поведения члена RICS.

Отдельно стоит отметить возможность отступления оценщика от требований стандартов RICS. Отступление в понимании RICS — это недвусмысленное утверждение в отчете о любом отклонении от стандарта (несоответствии ему), содержащее подробнейшее описание причины этого отклонения (несоответствия). Кроме того, в отчете должно быть указано, что согласие заказчика на такое отступление получено.

RICS позволяет определять в отчете вид стоимости, не указанный в соответствующих стандартах. Однако в таком случае в отчете должна содержаться информация о том, насколько близка определенная оценщиком стоимость к наиболее соответствующей ей стоимости, указанной в стандартах. Контроль за добросовестностью оценщика при отступлении от стандартов возложен на то же RICS: таким образом, оценщик лишен возможности злоупотреблять предоставленным ему правом отступить от стандартов.

Что касается российского законодательства, то оно не предусматривает ни использования иного вида стоимости, нежели тот, который закреплен в стандартах, ни отступления от их требований. Разумеется, остается открытым вопрос о том, насколько возможно сегодня в России доверить единому органу контроль над оценщиками при их отступлении от стандартов. Механизм RICS — то, к чему следует стремиться российскому оценочному сообществу.

Стандарты RICS отражают новейший международный опыт оценочной и сопутствующей практики. И их изучение, исходя из интересов российских оценщиков, весьма важно. Образцов для подражания множество. Отдельного упоминания заслуживает требование о раскрытии правил ротации оценщиков, ответственных за проведение оценки, если речь идет об объекте, стоимость которого определялась ранее той же компанией.

Согласно стандартам RICS, если оценщик знаком с заказчиком или проводит оценку одного и того же объекта на протяжении многих лет, это может быть поводом усомниться в независимости и объ-

Российское законодательство не предусматривает ни использования иного вида стоимости, нежели тот, который закреплен в стандартах оценки, ни отступления от их требований.



## Кредитные продукты

ективности этого оценщика. В таких случаях ротация, то есть замена оценщика, ответственного за проведение оценки объекта, поможет минимизировать потенциальные (скрытые и явные) риски.

Кроме того, стандарты требуют объяснений причин, по которым делаются необходимые допущения. В отчете оценщик должен указать вероятность возникновения соответствующего допущения. Если оно нереально, оценщик должен отказаться от оценки. Данный пункт является одним из важнейших для российской практики. Оценщики в России часто принимают допущения, заведомо нереалистичные. RICS не просто требует раскрывать принятые допущения, но и требует, чтобы была объяснена причина, по которой эти допущения вносятся.

Стандарты RICS также содержат множество примеров ситуаций, которые могут привести к конфликту интересов в оценке. К примеру, это ситуации, когда оценщик или оценочная компания:

- имеют давние профессиональные отношения с заемщиком или собственником земли;
- знакомят кредитора или заемщика с условиями данной сделки, за которую оценщику или оценочной компании должно быть уплачено вознаграждение;
- имеют финансовую заинтересованность в отношении данного участка или заемщика;
- действуют в интересах владельца участка, вовлеченного в другую сделку, которая связана с рассматриваемой сделкой по заемному финансированию;
- действуют (или действовали) в интересах заемщика при приобретении данного участка;
- получили поручение осуществлять продажу или сдачу в аренду объекта (или объектов), который построен на участке, являющемся объектом оценки;
- в последнее время участвовали в рыночной сделке с данным участком;
- предоставляли платные профессиональные консультации относительно имущества или активов текущим или предыдущим собственникам или их кредиторам и (или) оказывают текущим или предыдущим собственникам консультационные услуги по вопросам строительства на участке, являющемся объектом оценки.

В соответствии со стандартами и этическими нормами RICS во всех подобных случаях оценщик обязан поставить стороны в известность о конфликте интересов и отказаться от проведения работ по оценке.

---

## Оценка земельных участков: на что обратить внимание банку?

---

### Как решить проблему дефицита информации

Отказ оценщиков от проведения оценки зачастую связан с неизбежной ограниченностью (а порой и полным отсутствием) фактических данных о ценах реальных сделок на рынке земельных участков в ряде регионов и территорий. Данную, казалось бы, безвыходную ситуацию банк может направить в конструктивное русло, потребовав от оценщика выделить ряд ценообразующих факторов и исследовать их влияние на цену в более масштабных пределах. При этом важно, чтобы оценщик не ввел в заблуждение ни себя, ни пользователя оценки, сосредоточившись исключительно на достоверности аппроксимации в рамках рассматриваемой выборки.

На стоимость земельного участка влияют удаленность от областей, где наблюдается достаточный объем цен предложений, уровень транспортной доступности инженерной оснащенности участка, площадь застройки участка. Влияние этих факторов будет уникальным для каждого региона. Варианты решения проблемы дефицита информации и депрессивности рынка могут быть различными. В частности, возможен подход, применяемый в Германии, — ценовое зонирование масштабных территорий. Его основа — в получении экспертных оценок на основе опросов.

Отметим, что организация экспертных опросов не является новшеством для российского рынка оценки. Экспертные опросы и фокус-группы часто применяются для обзоров различных рынков, то есть имеются и отработанная технология, и удачный опыт ее применения, хорошо воспринимаемый потенциальными потребителями услуг оценщиков. На основании определенной когнитивной карты появляется возможность получить балльную оценку стоимости любого участка, по которому есть информация о значениях ценообразующих факторов. Исходя из данных о фактических сделках с земельными участками, можно определить масштаб цен и установить, сколько рублей на дату оценки с наибольшей вероятностью будет соответствовать одному пункту когнитивного тождества для заданного параметра участка. При достаточном количестве данных появляется возможность определить достоверность оценки, сравнив среднее квадратическое отклонение балльных оценок в мультипликации масштаба цен от цен реальных сделок. Существенное отклонение потребует пересмотра как перечня факторов ценообразования и их балльных весовых оценок, так и сопоставимых аналогов. Неполнота и противоречивость данных, а также отсутствие





## Кредитные продукты

---

требований к рыночной информации для целей оценки создают риски при оценке рыночной стоимости земли в рамках кредитной сделки.

Очевидно, что в отсутствие плотного и конструктивного диалога оценочного сообщества с банковским, при слабой стандартизации приемов, способов и подходов к оценке земли для целей кредитования, существует возможность всесторонних манипуляций со стоимостью земельных участков. Применение мирового опыта оценки позволит совершенствовать национальное оценочное законодательство и стандарты, повышать престижность профессий оценщика и залоговика, выводить оценку рыночной и ликвидационной стоимости на новый качественный уровень прозрачности, достоверности и объективности. А стандарты таких организаций, как RICS, ASA, TEGoVA и др., помогут подобрать правильные ключи. 