

Внимание!!! Данная статья ранее была опубликована в научном журнале. При использовании материалов для написания научных трудов просьба оформлять ссылку на первоисточник

Ссылка для списка литературы:

Татаров, К. Ю. Практические подходы к оценке объекта незавершенного строительства / К. Ю. Татаров // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. – 2017. – № 2(21). – С. 38-44. – DOI 10.21777/2307-6135-2017-2-38-44. – EDN YSRSOX.

УДК 338.51
Татаров Константин Юрьевич,
кандидат экономических наук,
Главный бухгалтер
ООО "Группа компаний "ДЕКАРТ",
E-mail: ktatarov@mail.ru

ПРАКТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: Вопросы незавершенного строительства в последнее время приобрели особую актуальность. Подобные объекты признаны недвижимым имуществом и включены в хозяйственный оборот. Но их специфика диктует дифференцированных подходов к определению их цены. В статье рассмотрен авторский подход к оценке "незавершенки".

Ключевые слова: незавершенное строительство, оценка, бухгалтерский учет, сравнительный подход, доходный подход, затратный подход.

Ухудшение экономической ситуации, падение производства и снижение уровня доходов экономических субъектов стали предтечами массового увеличения объемов незавершенного строительства. Причиной подобного явления чаще всего выступает прекращение внешнего финансирования, недостаточность собственных средств организаций для продолжения монтажа, а также возросшей кредитной ставкой. С финансовой точки зрения незавершенное строительство характеризуется как величина понесенных затрат, вложенных в возведение здания или сооружения, дальнейшее строительство которого прекращено. Величина предпо-

лагаемой прибыли и инвестиционной отдачи подобного проекта начинает вызывать определенные сомнения. При этом различают следующие виды незавершенного строительства:

- Полностью остановленное. Характеризуется окончательно принятым решением о невозможности дальнейшего возведения здания или сооружения. Дальнейшая судьба объекта – демонтаж или продажа;
- Временно приостановленное. Отличается остановкой работ на строительной площадке по тем или иным причинам. Однако, инвестор, заказчик и подрядчик имеют определенную уверенность в продолжении процесса строительства в самое ближайшее время. Техника и приобретенные строительные материалы остаются на площадке, однако трудовые ресурсы подрядчик может перебросить на другой объект;
- Консервация (замораживание) объекта. Означает принятие решения о прекращении строительства. Однако, это не означает полного отказа от реализации проекта, и инвестор еще сохраняет мечту о продолжении процесса в будущем. Между тем подрядчик начинает предпринимать все необходимые в подобном случае действия – выводить технику, материалы, людей, а также предпринимать меры по сохранению уже возведенных конструкций. Договор строительного подряда подлежит расторжению или приостановлению на период консервации объекта. Возобновления процесса строительства возможно уже с новым подрядчиком.

Необходимость независимой оценки незавершенного строительства

В масштабах страны незавершенное строительство имеет огромные масштабы. По результатам анализа, проведенного Счетной палатой РФ, установлено, что по состоянию на 1 января 2015 г. общий объем незавершенного строительства по 71 ведомству с учетом подконтрольных им учре-

ждений и ФГУПов составил 1970,3 млрд. рублей. Общее количество объектов незавершенного строительства составило порядка 9000 единиц. Динамика изменений приведена в Таблице 1.

Таблица 1.

Динамика объемов незавершенного строительства, финансируемого из
федерального бюджета [1]

Год	Объем незавершенного строительства, млрд. руб.	Изменение, млрд. руб.	Изменение, %
На 1 января 2015 года	1970,3	+278,2	16,44
На 1 января 2014 года	1692,1	+327,0	23,95
На 1 января 2013 года	1365,1		

Анализ Таблицы 1 показывает, что за три года объемы незавершенного строительства по объектам, финансируемым только из федерального бюджета, растут очень интенсивно. За период 2013-2015 год данный объем увеличился почти на 40%. Без малого 2 трлн. бюджетных средств, по состоянию на 1 января 2015 года, вложены без внятных перспектив эффективности. Можно предположить, что по объектам, финансируемым из республиканских, областных и местных бюджетов, суммы будут более значительные. Среди причин увеличения объемов незавершенного строительства отмечены недостатки при формировании целевых программ и отсутствие должного контроля за освоение выделенных средств. Таким образом, проблема "незавершенки" начинает приобретать государственные масштабы.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ", наделил незавершенное строительство статусом объекта недвижимости. Следовательно, с момента вступления в силу указанного законодательного акта, "незавершенка" приобретает все свойства имущественного объекта и вовлекается в гражданский оборот. Основным итогом подобного изменения гражданского законодательства становится то, что незавершенного строительства начинает выступать объектом купли-продажи, мены, залога, наследства и иных гражданских действий. Возможность реализации

незавершенного объекта дает возможность возвращения в хозяйственный оборот средств, оказавшихся замороженными на строительной площадке. Более того, подобный подход начинает служить инструментом полного или частичного удовлетворения требований участников договора долевого строительства при условии окончательного решения о прекращении реализации проекта. Можно предположить, что подобные объекты уже в скором будущем станут предметом ипотеки.

Новый статус объектов незавершенного строительства потребовал нового подхода к их оценке. В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" "проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям". Следовательно, при любых операциях с имуществом казны, его текущая рыночная стоимость должна быть подтверждена независимым оценщиком.

Подобными случаями следует признать:

- внесения в качестве вклада в уставный (складочный) капитал;
- приватизацию;
- выставление объекта на торги с целью реализации и пополнения доходной части бюджета;
- прочие аналогичные случаи.

Подобный подход объясняется защитой интересов государства и недопуском дешевого разбазаривания имущества.

Использование института независимой оценки может иметь место и в диаметрально противоположном случае, а именно в процессе отчуждении объекта незавершенного строительства у юридического лица. Допускается принудительное изъятие имущества у собственника по следующим основаниям:

- обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ). Например, при наличии недоимки по налогам и сборам, либо по требованию кредиторов;

- отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК РФ);

- отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (ст. 239 ГК РФ). Например, при строительстве государственных объектов;

- реквизиция (ст. 242 ГК РФ);

- конфискация (ст. 243 ГК РФ).

Институт независимой оценки незавершенного строительства может быть задействован также и по желанию самого хозяйствующего субъекта. Подобный подход может иметь место при:

- Необходимости проведения переоценки в связи с чрезвычайными обстоятельствами. Например, при разрушении недостроенного объекта в силу удара стихии. Цель подобной переоценки будет достоверное формирование цены оставшейся части объекта, пригодной к хозяйственному использованию. Главными заинтересованными сторонами подобной оценки являются бухгалтерские и финансовые службы, заинтересованные в правильной и достоверной оценке оставшейся части объекта;

- При расконсервировании объекта для продолжения процесса строительства. В этом случае переоценка потребуется как составная часть строительного аудита на предмет пересмотра проектно-сметной документации в силу увеличения объемов работ и, соответственно, стоимости объекта. Данное увеличение будет вызвано затратами на возобновление строительства. Однако, оцениваемый объект уже может потерять часть физических свойств;

- При получении (передачи) объекта незавершенного строительства в качестве предмета договора об отступном. При невозможности исполнения обязательства, кредитору может быть передан объект в качестве полного или частичного погашения обязательств;

- Определение текущей стоимости объекта в процессе оценки всего предприятия как имущественного комплекса (оценка бизнеса);
- При внесении незавершенного строительства в качестве залога в банк или в случае осуществления страховых расчетов;
- Использование незавершенного строительства в качестве объекта семейных отношений – при разводе и разделе имущества, при заключении брачного договора, при наследовании, выделении обязательной доли и прочих семейных обстоятельствах, в которых подобный объект подвержен гражданским действиям.

Способы оценки объектов незавершенного строительства

С точки зрения методики оценочной деятельности незавершенное строительство является объектом, к которому применяются классические подходы оценки, обозначенные в Федеральном стандарте оценки (ФСО №1). А именно: сравнительный, доходный и затратный.

Сравнительный подход к оценке основан на поиске оценщиком объектов-аналогов и сопоставлением их рыночных стоимостей. К объектам недвижимого имущества рассматриваемый метод подходит блестяще. Однако, ореол его применения ограничивается типологией и универсальностью зданий и сооружений. Действительно, если известна рыночная стоимость квартиры, например, на пятом этаже, то можно предположить, что стоимость такой же квартиры на шестом этаже в этом же доме, почти одинакова. Различия могут возникнуть только за счет внутренней отделки и общего состояния квартиры. Но подобные различия, как правило, оказываются несущественными. Первоначальная информация для сравнительного метода оценки получается из специализированных каталогов, рекламных изданий, сети Интернет, средств массовой информации и т.д.

Применительно к объектам незавершенного строительства подобный подход применим быть не может. Это связано с отсутствием широкого и цивилизованного рынка подобных объектов. Каждый недостроенный объ-

ект, по своей сути, уникальное сооружение. Оно характеризуется индивидуальным расположением, степенью готовности, различным финансированием и т.п. Подобрать несколько достойных аналогов, имеющих схожие характеристики с оцениваемым объектом, представляется очень проблематичным. Таким образом, применение сравнительного метода при оценке "незавершенки", может оказаться некорректным.

Между тем, подобный метод может быть вполне применим, если в качестве объекта оценки выступает почти готовое здание или сооружение, со степенью готовности более 95%. В этом случае, объект является законченным монтажом здания, на котором остались невыполненные "последние штрихи". Однако, до момента подписания Акта государственной комиссии и постановки объекта на учет в Государственном реестре, этот объект продолжает числиться в разряде незавершенки. Но здесь уже вполне возможно отыскать объекты-аналоги, уже законченные строительством, и с большой степенью достоверности провести сравнительный анализ ценовых предложений. Путем расчета стоимости квадратного метра аналогичной по техническим характеристикам недвижимости имеется возможность достоверной оценки рассматриваемого объекта. Возникает практический парадокс: для оценки одной категории объекта (незавершенное строительство) используются аналоги другой категории, а именно объекты, уже законченные строительством, законодательным образом зарегистрированные и уже эксплуатируемые. Для обоснования подобной возможности, по нашему мнению, и необходимо применять 95-ти процентную готовность объекта. Однако, установить и определить подобный порог на практике может оказаться проблематично. Дело в том, что для определения подобного показателя могут понадобиться специальные профессиональные знания и умение работать со строительной документацией. Оценщик может не обладать подобными навыками. Решение данной проблемы может быть найдено в тандеме двух специалистов – оценщика и инженера-строителя. Поэтому, со своей стороны, можем рекомендовать оформлять договора на оценку незавершенного строительства только со специализированными компаниями, для которых создать творческий союз строителя и оценщика не составит большого

труда, а результат будет намного достовернее, так как каждый будет заниматься своим делом. Если же договор на оценку заключен с индивидуальным предпринимателем, занимающимся оценочной деятельностью, то можно рекомендовать ему привлечь инженера-строителя на договорных началах.

Также рекомендуем тщательным образом проверить всю имеющуюся на момент оценки строительную документацию. Проблемы с государственной регистрацией, связанные с некачественными документами подрядчиков и субподрядчиков, способны ввести потенциального покупателя в непредвиденные расходы по восстановлению или исправлению документации.

Если на строительной площадке на момент оценки уже имеется какое-либо оборудование, приобретенное для монтажа, но еще не установленное, оно в обязательном порядке должно быть учтено при оценке объекта. Например, уже приобретено лифтовое оборудование, ожидающее монтажа. Оценщику следует оценить это оборудование сравнительным методом и включить его стоимость в общий отчет об оценке объекта.

Доходный подход к оценке незавершенного строительства основан на расчете оценщиком потенциальных выгод от последующего коммерческого использования возводимого объекта. Подобный метод носит чисто теоретический смысл, так как расчет будущих экономических приобретений будет зависеть от совокупности множества факторов. А именно, типа объекта, его уникальности, расположения, коммерческого потенциала, экономической ситуации в регионе и многих других. Принципиальное значение имеет даже факт субъективного использования объекта в будущем. Собственник планирует получение прибыли от самостоятельной эксплуатации объекта, или рассматривает вложения в незавершенный строительством объект с точки зрения продажи после окончания строительного процесса. В последнем случае оценка незавершенного строительства начинает уже рассматриваться через призму рентабельности и рисков инвестиционных проектов. Таким образом, заказчик оценки должен четко представлять себе перспективы

дальнейшего развития событий. Но в случае изменения финансового положения заказчика, ухудшения экономического состояния и инвестиционного климата в регионе, первоначальные планы могут быть подвергнуты корректировке. В этом случае отчет об оценке, составленный с применением доходного метода, может потерять свою актуальность.

Применение доходного подхода для оценки объекта незавершенного строительства предполагает также уменьшение потенциальных выгод, рассчитанных методами экономического прогнозирования, на величину предстоящих затрат на достройку объекта. В этом случае потребуется скрупулезный анализ проектно-сметной документации, на предмет расчета сметной стоимости окончания строительства. Исходными данными в этом случае будут сметные расчеты, составленные в ценах разработки и утверждения проекта. Оценщику придется выполнить анализ тренда индексов изменения цен на материалы и работы, чтобы с определенной долей достоверности рассчитать конечные показатели. В подобных расчетах также необходимо учитывать временной показатель до момента окончания процесса строительства. Данные можно взять из проектной документации, интерполировав их на фактически выполненные работы на момент составления отчета об оценке.

Как разновидность применения доходного подхода относительно объектов незавершенного строительства можно рассматривать случай оценки исключительно земельного участка, с увеличением суммы затрат на демонтаж уже возведенной части сооружения. Подобная ситуация может иметь место в случае принятия собственником решения о нерентабельности дальнейшего продолжения строительства и полного закрытия проекта. Основным объектом оценки в данном случае выступает уже не часть возводимого объекта, а земельный участок, на котором осуществлялось строительство. Стоимость участка будет определять рынок земли в регионе строительства. Будущий собственник вправе рассматривать приобретаемый участок как новую строительную площадку, а демонтаж уже возведенных элементов как затраты подготовительного периода нового строительства. Между тем, в рассматриваемом варианте возможно использование некоторых частей и

элементов незавершенного объекта в качестве временных зданий и сооружений на площадке нового строительства. Например, могут быть использованы временные дороги или отдельные, ранее возведенные элементы, в качестве складских временных сооружений.

Наиболее часто встречающимся подходом оценки незавершенного строительства в практической деятельности является затратный. Смысл данного метода состоит в расчете величины затрат, понесенных заказчиком в случае возведения(сооружения) объекта, являющегося идентичным рассматриваемому. Е.В.Симеонова определяет затратный метод оценки как способный дать наиболее объективную, по сравнению с другими методами, оценку объекта незавершенного строительства [2]. На практике затратный метод подразумевает под собой определение совокупной величины материальных, трудовых, временных затрат, а также расчет сопутствующих косвенных затрат. Таким образом, рассматриваемый метод включает в себя все уникальные особенности, свойственный каждому отдельному объекту. В частности, он позволяет в полной мере учесть такой индивидуальный параметр объекта, как степень завершенности.

От оценщика в данном варианте развития событий потребуются следующие теоретические знания и практические навыки:

- Знать состав проектной документации и умение читать сметные расчеты;
- Понимание смысла первичных бухгалтерских документов, на основании которых проводится учет затрат в бухгалтерском учете заказчика. Однако, здесь имеется шанс возникновения конфликта интересов. Если объект оценивается с целью формирования продажной цены, то у заказчика может возникнуть желание покрыть все понесенные в процессе строительства затраты. Между тем, подобный подход следует признать глубоко ошибочным. Оценщик не должен окончательно опираться на величину затрат,

учтенных в регистрах бухгалтерского учета заказчика по счету 08 "Вложения во внеоборотные активы" и принимать сальдо по данному счету в качестве итоговой величины отчета об оценке;

- Физические способности получения информации непосредственно на строительной площадке – внешний осмотр объекта, проведение натуральных измерений (например, рулеткой). Как показывает практика, по объектам незавершенного строительства, особенно по долговозводимым, наблюдается частичная потеря документации, связанная с течением времени. В подобных условиях визуальный осмотр и обмер объекта могут оказаться принципиально важными для процесса оценки и должны быть выполнены с особой тщательностью и вниманием;

- Знание основ строительных технологий, умение определить объемы выполненных работ, понимание иерархии отношений на строительной площадке. Нелишними будут являться основы юридических знаний, для правильности анализа договоров строительного подряда, аренды специальной техники, авторского надзора и прочих юридических актов. А также для оценки прав на земельный участок;

- Аналитические способности для камеральной обработки полученных данных и составления отчета об оценке. В частности, оценщику необходим опыт работы с актами форм КС-2 и КС-3 для правильного учета выполненных работ, сопоставления учетных данных со значениями, полученными "в натуре" и вывода о достоверности (или недостоверности) данных заказчика.

Применение затратного подхода также способно в полной мере учесть факт консервации или приостановления процесса строительства. В частности, если подрядчиком были проведены мероприятия по консервации незавершенного объекта, то последующая расконсервация потребует значительно меньших затрат, нежели в противном варианте. Например, принятие подрядчиком мер сохранения несущих конструкций от негативного влияния окружающей среды способно значительно удешевить последующие действия, нежели их непринятие. Другими

словами, имеется возможность расчета фактического износа объекта на момент оценки в следствии неблагоприятных факторов.

Использование рассматриваемого метода также способно положительно ответить на вопрос обеспеченности строительной площадки материалами и конструкциям, а также дает возможность технического аудита технологии их хранения и способности к последующему использованию. Принимая во внимание тот факт, что себестоимость строительства более чем на 60 процентов являет собой стоимость материалов, факт обеспеченности площадки материальными ресурсами способен значительно повлиять на результаты оценки. Также появляется возможность оценки имеющихся договоров поставки или подключения строительной площадки к действующим сетям коммуникаций (энергоснабжение, теплообеспечение и т.д.)

При необходимости оценки крупных объектов затратный подход может быть применен для оценки объекта по частям (этапам, конструктивным частям). Смысл подобного подхода в том, что объект разбивается на несколько частей, оценка каждой производится потом по отдельности. Итоговая величина оценки будет получена путем обыкновенного сложения полученных результатов. С точки зрения трудоемкости процесса оценки подобный подход позволяет оценщику уменьшить время камеральных расчетов за счет использования труда ассистентов (помощников).

Анализируя применение всех трех подходов к оценке незавершенного строительства можно сделать следующие выводы. Во-первых, используя тот или иной подход, оценщик в некоторых случаях вынужден применять параллельно и иные подходы. К подобному выводу также пришел Е. Малащук, который в своей статье попробовал сделать вывод о единстве всех трех методов оценки для получения достоверного результата [3]. Автор попробовал рассмотреть синергетический подход к столь уникальному объекту оценки. Во-вторых, специфика оценки незавершенного строительства требует от оценщика определенных знаний в области технологии строительства. Между тем рыночный сегмент рассматриваемого явления имеет явный

тренд на увеличение. Спрос на подобные услуги будет только увеличиваться. По нашему мнению, саморегулируемым организациям оценщиков имеет смысл включить основы строительных технологий в программы ежегодного повышения квалификации своих членов.

Список используемой литературы

1. Официальный сайт Счетной палаты Российской Федерации, www.sch.gov.ru
2. Симионова *Н.Е.* Проблемы оценки незавершенного строительства // Инженерный вестник Дона. 2012. № 3 (21). С. 778-783.
3. Малащук Е. Оценка объектов, не завершенных строительством, - три независимых метода или их синергия в одном? // Земля Беларуси. 2012. № 4. С. 24-28.

Tatarov Konstantin,
PhD, Chief Accountant Ltd "Group of Company "DEKART",
E-mail: ktatarov@mail.ru
Tel. 8-916-6900173
www.Dekart-group.ru

Practical approaches to evaluating the facility under construction

Abstract: objects are recognized as real estate and incorporated into economic turnover. But their specificity dictates the differentiated approaches to determining their prices. This article describes the author's approach to the assessment of "backlog".

Keywords: construction, assessment, accounting, sales comparison approach, the income approach, the cost approach.

Адрес автора: 141207, Московская область, г. Пушкино, Московский проспект, д.6, кв.47