

*Туймешева Светлана Анатольевна
студентка 2 курсы магистратуры,
Институт заочного образования,
Экспертиза и управление инвестиционно-строительной и
эксплуатационной деятельностью
Самарский государственный технический университет,
Россия, г. Самара
e-mail: ssstuymesheva@mail.ru*

*Научный руководитель: Бочаров А.Ю.,
доцент кафедры, кандидат экономических наук,
Самарский государственный технический университет,
Россия, г. Самара*

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

***Аннотация:** В статье рассмотрены основные моменты оценки объектов незавершенного строительства. Так же в данной статье обозначен круг проблем, которые являются прочной основой для возникновения неправильной оценки объектов незавершенного строительства.*

***Ключевые слова:** объект незавершенного строительства, подходы в оценке, оценка недвижимости, рыночная стоимость.*

*Tuymesheva Svetlana Anatolievna
2nd year master student,
Institute of distance education,
Expertise and management of investment, construction and operational activities
Samara state technical University,
Russia, Samara*

*Scientific supervisor: Bocharov A. Y.,
associate professor,
candidate of economic Sciences
Samara state technical University,
Russia, Samara*

EVALUATION OF CONSTRUCTION IN PROGRESS

***Abstract:** The article deals with the main points of evaluation of objects under construction. Also, this article identifies a range of problems that are a solid basis for the occurrence of incorrect assessment of objects under construction.*

***Keywords:** construction in progress, valuation approaches, real estate valuation, market value.*

Недвижимость – элемент рыночной экономики, стоимость которого чаще всего подвергается оценке. Особое место среди объектов недвижимости занимают объекты незавершенного строительства.

Объекты незавершенного строительства – это весьма привлекательная для потенциальных инвесторов недвижимость, вне зависимости от стадии ее готовности. Связано это с тем, что такие объекты занимают определенную территорию земельного участка.

Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

В соответствии с положениями ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объекты незавершенного строительства, то есть объекты, строительство которых не завершено, отнесены к объектам капитального строительства наряду с зданиями, строениями, сооружениями.

При этом согласно положениям ст. 130 Гражданского кодекса РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно) [1].

В России 62,6 тысячи объектов незавершенного строительства (ОНС). Среди них – детские сады, школы, университетские кампусы, объекты транспортной и коммунальной инфраструктуры (см. табл. 1).

Таблица 1

Количество ОНС (единиц) [2]

	количество объектов незавершенного строительства (единиц)*	количество объектов, строительство которых приостановлено более чем на полгода или законсервировано (единиц)**
ОНС ФОИВ	4 025	541

ОНС субъектов	58 537	3 774
Общий объем незавершенного строительства	62 562	4 315

К началу 2019 года в эти ОНС вложено 4,048 трлн рублей бюджетных средств (с учетом текущего строительства). При этом на государственные стройки, которые приостановлены более чем на полгода или законсервированы (более 4 тыс. объектов) направили 260 млрд рублей (см. табл. 2).

Таблица 2

Объемы вложений в ОНС (в млрд)

	объем вложений в объекты незавершенного строительства (млрд рублей)*	объем вложений в объекты, строительство которых приостановлено более чем на полгода или законсервировано (млрд рублей)**
ОНС ФОИВ и ГРБС	1157,282	55,702
ОНС субъектов	2890,936	204,306
Общий объем незавершенного строительства	4048,218	260,008

Доля «долгостроя» (объектов, строительство которых ведется более 5 лет) и «брошенных объектов» (строительство которых приостановлено либо законсервировано) в общем объеме вложений составляет 28 %, а в общем количестве объектов – 12,8 % (см. рис. 1).

В «долгострое» в том числе числится 71 объект с объемом вложений 7,5 млрд рублей, строительство которых ведется уже более 20 лет[2].



Рисунок 1. Доля проблемных объектов в ОНС в РФ

Необходимо отметить, что в число региональных ОНС входит 15 тыс. социально значимых объектов с объемом вложений 506,3 млрд рублей, что составляет 25,6 % общего количества ОНС на региональном уровне. Доля социально значимых объектов в «долгострое» и «брошенных объектах» составляет 9,4 % (1,4 тыс. объектов) и 27,1 % в объеме вложений (137 млрд рублей) соответственно (см. рис. 2) [2].



Рисунок 2. Доля социально значимых объектов среди региональных ОНС в РФ

В Приволжском федеральном округе в стадии приостановки или консервации находится 406 строек. Объем бюджетного финансирования по этим проектам составил более 20 млрд руб.

Наибольшее количество таких проектов насчитывается в Саратовской области — 85, в Самарской области — 72, замыкает тройку «лидеров» с 46 замороженными объектами Нижегородская область. При этом Самарская область оказалась лидером и по объему бюджетного финансирования, направленного в замороженные проекты, — 4,96 млрд руб., на втором месте по этому показателю Кировская область — 4,25 млрд руб., на третьем Нижегородская, которая вложила в объекты, чье строительство приостановилось, 3,1 млрд руб.

Меньше всего объектов незавершенного строительства, при строительстве которых было использовано бюджетное финансирование, среди регионов ПФО насчитывается в Татарстане. Здесь Счетная палата выявила

всего пять долгостроев, в строительство которых вложили 213 млн руб. из бюджета. Шесть таких проектов насчитывается в Ульяновской области, где в стройку вложили 78,19 млн руб.

Проведенный Счетной палатой РФ анализ показал, что пальму первенства по объемам вложений, направленных в незавершенные объекты, строительство которых продолжается (не приостановлено и не заморожено), также удерживает Самарская область — 62,93 млрд руб. Следом идут Башкирия (47 млрд руб.) и Нижегородская область (43,9 млрд руб.). Меньше всего бюджетных средств в ОНС направлено в Ульяновской (2,1 млрд руб.) и в Пензенской (3,28 млрд руб.) областях.

Больше всего объектов, строительство которых идет за счет бюджетных средств, насчитывается в Башкирии (2070), Нижегородской (1481) и Самарской (1270) областях.

Вопросы незавершенного строительства в последнее время приобрели особую актуальность. Подобные объекты признаны недвижимым имуществом и включены в хозяйственный оборот. Но их специфика требует дифференцированных подходов к определению их цены.

Оценка незавершенного строительства представляет собой набор специальных мероприятий по установлению рыночной цены для строительных объектов, которые по разным причинам не были закончены. Количество незаконченных и законсервированных строительных объектов довольно велико, во многом из-за длительной нестабильности экономической ситуации в Российской Федерации. Однако в последнее время интерес к оценке незавершенного строительства постоянно растет, так как подобные объекты зачастую обладают высокой инвестиционной привлекательностью, располагаются в районах с большим экономическим потенциалом. Завершение строительства законсервированных зданий может принести большую выгоду правообладателю. В отдельных случаях здание подлежит ликвидации и для этого необходимо определить так называемую ликвидационную стоимость.

Оценка незавершенного строительства производится в самых разнообразных ситуациях:

- Перед покупкой или продажей недостроенного объекта. Причем, инициатором экспертизы может быть как собственник объекта, так и заинтересованный покупатель.
- При переоценке основных средств. Переоценку выгодно осуществлять, если актуальная стоимость основных средств уменьшилась. Это позволяет сэкономить на налоговых выплатах, причем зачастую – весьма ощутимо.
- При оформлении объекта в качестве вноса в уставной капитал предприятия.
- При подготовке пакета документов для презентации предприятия и его активов потенциальным инвесторам.
- Для получения кредитных средств под залог оцениваемого объекта.
- При возобновлении строительства.
- При решении вопроса о демонтаже объекта.

Оценка незавершенного строительства – довольно сложный вид оценочных исследований, так как требует не только доскональных знаний строительных технологий, но также и знаний в области экономики, экологии, геологии и других наук. Оценку должен выполнять компетентный специалист, обладающий большим опытом проведения подобных видов анализа.

При осуществлении процедуры оценки незавершенного строительства квалифицированные и компетентные специалисты опираются на федеральные стандарты оценки (ФСО). Согласно Федеральному стандарту оценки № 1, процедура проведения оценки незавершенного строительства в обязательном порядке должна содержать следующие этапы:

- Подписание договора на проведение оценочных мероприятий между инициатором проведения анализа и организацией (или экспертом), проводящим оценку. В договор обязательно должно быть включено задание на оценку.

- Организация сбора данных, необходимых для проведения оценочных мероприятий, и последующий их анализ.

- Проведение оценочных мероприятий, определение подхода и методик проведения оценки, производство требующихся расчетов.

- Обобщение результатов использованных методик и формирование конечной величины стоимости оцениваемого объекта.

- Формирование отчета о проведенной оценке.

Базовые подходы для оценки готовых и незавершенных объектов капитального строительства указаны в Приказе МЭР № 611 (ФСО № 7). Основными вариантами являются метод рыночных цен (сравнительный подход), затратный подход, доходный подход. Выделим ключевые особенности для применения каждого из этих подходов (см. рис. 3):

Сравнительный подход

- при сравнительном подходе нужно найти объекты со схожими характеристиками и стадиями возведения, изучить рынок спроса и предложений. Применительно к объектам незавершенного строительства подобный подход применим быть не может. Это связано с отсутствием широкого и цивилизованного рынка подобных объектов. Каждый недостроенный объект, по своей сути, уникальное сооружение[3, с.38].

Доходный подход

- 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. 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.

Затратный подход

- 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 [4, с.778]. 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. Применение затратного подхода также способно в полной мере учесть факт консервации или приостановления процесса строительства[3, с. 40].

Рисунок 3. Подходы оценки для оценки незавершенных объектов капитального строительства

Оценщики вправе использовать другие методы, либо комбинацию указанных выше подходов, если это нужно для объективной и точной оценки ОНС. Обо всех методах и способах оценки, а также об основаниях их выбор, будет указано в итоговом отчете.

Здания, строительство которых не было завершено, представляют сложность при проведении оценочных мероприятий:

1. объект не закончен, не введен в эксплуатацию, не может функционировать по прямому назначению – соответственно, не способен генерировать прибыль;

2. для завершения строительства нужны серьезные финансовые вливания;

3. нередко такие объекты являются предметом имущественных споров (например, в случае долевого строительства);

4. если постройка не была законсервирована должным образом, то оценку осложняют ускоренный износ и различные повреждения (например, из-за отсутствия крыши внутренние конструкции могут серьезно пострадать от атмосферных осадков).

Поэтому довольно часто оценка объектов незавершенного строительства связана с различными проблемами. Они существенно осложняют оценочную экспертизу. К основным затруднениям, возникающим при определении стоимости объектов, можно отнести:

5. Достаточно часто на незавершенном строительстве отсутствуют оформленные юридические документы, позволяющие точно определить законную принадлежность недостроенного объекта. Не узаконенная юридическая принадлежность недостроенного объекта способствует притязанию на него многочисленных юридических и физических лиц, старающихся оспорить долю участия в строительстве противоположных сторон. Сложное юридическое положение недостроенного объекта во многих случаях и является главным тормозящим фактором окончания строительства.

6. Недостроенные строительные объекты подвергаются разрушениям значительно сильнее, чем законченные объекты, и хотя повреждения могут

быть незаметны не специалисту, они обязательно будут присутствовать, что может вызвать необходимость увеличения затрат для проведения восстановительных работ. Особенно часто происходит ухудшение несущей способности на объектах лишенных кровли, в результате чего в помещения попадает влага, увеличивающая степень износа объекта. Внутренние повреждения проявляются при достаточно долгом неоконченном строительстве, что вызывает уменьшение реальной стоимости объекта.

7. Причинами экономического характера является падение спроса на построенные объекты, особенно в случаях, когда невозможно изменить профиль строящегося объекта. Например, недостроенный жилой дом в районе, куда была прекращена подача газа, имеет мало шансов претендовать на высокую стоимость, несмотря на большую степень выполненных работ. Реальнее всего, такое здание можно будет оценить по стоимости материалов, которые получатся после разборки здания.

8. Технические недочеты и явные инженерные просчеты строительного объекта могут потребовать проведения дополнительных строительных экспертиз, для определения путей исправления проекта и окончания строительства. Однако проведение экспертизы также потребует значительных затрат, которые должны уменьшить продажную стоимость недостроенного объекта.

9. Финансовые трудности инвестора строительства оказывают на строительный объект самое непосредственное влияние – недостроенный объект часто становится залоговым гарантом возвращения полученного кредита. В результате махинаций, недостроенный объект может закладываться и перезаккладываться много раз, в результате чего, его реальная стоимость может не перекрывать общее количество полученных под него кредитных средств.

Несмотря на сложности с определением продажной стоимости недостроенного строительного объекта, он остается реальным товаром, имеющим реальную стоимость, и может участвовать в качестве финансового обеспечения при любых финансовых операциях.

На основании исследований и проверок будет сделан вывод не только о стоимости ОНС, но и выбор оптимального варианта использования объекта. По результатам оценки может приниматься решение о завершении работ по первоначальному проекту, о сохранении простроенной части здания и достройке по новой проектной документации. Также оценка может привести к выводам о необходимости сноса (демонтажа), очистке участка и использовании его по другому назначению.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994 (ред. от 18.07.2019) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».
2. Официальный сайт Счетной палаты Российской Федерации. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: www.sch.gov.ru (дата обращения: 15.06.2020).
3. Татаров К.Ю. Практические подходы к оценке объекта незавершенного строительства // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2017. № 2 (21). С. 38-44.
4. Симионова Н. Е. Проблемы оценки незавершенного строительства // Инженерный вестник Дона. 2012. № 3 (21). С. 778-783.