

Проблемы оценки незавершенного строительства

Н.Е. Симионова

РГСУ, Ростов-на-Дону

Анализ объемов незавершенного строительства показывает, что в отдельных субъектах Российской Федерации они весьма существенны. В частности, объем незавершенного жилищного строительства составлял в 2010 году по объектам недвижимости, строительство которых законсервировано, окончательно прекращено или временно приостановлено, 16,2% от их общей площади. Независимо от степени готовности, незавершенный строительством объект привлекает инвесторов уже в силу наличия земельного участка, но как объект оценки существенно отличается от завершенного объекта, поскольку на стоимость оказывают влияние совершенно иные факторы. Применяемые методы оценки должны отражать в полной мере эти особенности, что обеспечит объективную оценку.

Для правильного выбора методов оценки и их корректного применения важна типология объектов незавершенного строительства. В статьях 130, 131 Гражданского Кодекса РФ незавершенное строительство является недвижимым имуществом и право собственности на него подлежит государственной регистрации. При этом к недвижимому имуществу относят объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Указанный объект должен соответствовать утвержденной проектной документации и разрешению на строительство на конкретном земельном участке, иначе лицо, его создавшее, не может им распоряжаться (п.1 ст.222 ГК РФ, Определение ВАС РФ от 29.05.2009 №6313/09 и от 20.04.2009 №3873/09). Кроме того, право собственности на объект, незавершенный строительством, подлежит государственной регистрации только в случае, если он не является предметом договора строительного подряда (п.16 Информационного письма Президиума ВАС от 16.02. 2001 №59). Если эти условия не выполнены, данный объект незавершенного строительства не может являться объектом оценки, в частности, для целей купли-продажи.

Имеются и иные подходы, важные с точки зрения определения рыночной стоимости. В частности, незавершенное строительство рассматривается как переходная стадия от состояния движимого к недвижимому имуществу, движимым имуществом, просто совокупностью строительных материалов, вплоть до государственной регистрации объекта. Незавершенное строительство рассматривают также как нетоварную форму капитала, авансированного в процессе инвестиционно-строительной деятельности, а в качестве составляющих его понятий выделяется задел как часть незавершенного строительства, выполняющего в экономике производительную функцию капитала - своевременный ввод объектов в эксплуатацию, и избыточное незавершенное строительство как нетоварная форма убывающей стоимости инвестиционных ресурсов. Избыточное незавершенное строительство - это интенсивно уменьшающийся стоимостной эквивалент произведенных затрат в силу ускоренного износа неэксплуатируемых зданий и сооружений (втрое быстрее функционирующих)[1].

. Представляет интерес с позиций оценки незавершенного строительства и имеющиеся их классификации по качественному состоянию[1]. В частности:

- объекты, строящиеся с соблюдением нормативных сроков;
- продолжительность превышает нормативные сроки;
- временно приостановлены (до 1 года, от 1 до 3 лет, более 3 лет);
- законсервированы (до 1 года, от 1 до 3 лет, более 3 лет);

прекращены строительством (до 1 года, от 1 до 3 лет, более 3 лет)

Эта систематизация важна с позиций правильного определения физического и функционального износа.

На выбор методов оценки оказывают влияние назначение объекта, возможности перепрофилирования объекта, физическое состояние, процент готовности, продолжительность нахождения в процессе строительства и незавершенности.

Как справедливо отмечают Н.В.Городнова и А.В.Байковская [2], незавершенное строительство можно рассматривать как неудачную реализацию инвестиционных проектов, которые не могли реализовать конкретные инвесторы из-за неблагоприятного инвестиционного климата, и стремятся вернуть часть затрат, реализовав объекты более эффективным собственникам. Этот аспект проблемы представляется нам весьма важным именно с позиций рыночной оценки, так как дает направление для правильного учета премии за риск для покупателя.

В процессе оценки необходимо найти наиболее эффективный из возможных вариантов использования объекта новым владельцем. Это зависит от степени завершенности и возможности изменить эксплуатационные характеристики объекта, технологии возведения объекта и его конструктивных решений. В процессе оценки необходимо учесть сопряженное с этими вариантами затраты, которые понесет новый владелец в связи с оформлением документов, разработкой проектно-сметной документации, проведением технической экспертизы, подключением коммуникаций. В незавершенном строительстве покупателя привлекает чаще всего наличие земельного участка, и в процессе оценки необходимо обосновать вариант наилучшего и наиболее эффективного использования участка, на котором расположен недостроенный объект.

Для того, чтобы в процессе оценки правильно подойти к определению премии за риск для покупателя, недостаточно выше приведенной классификации объектов незавершенного строительства, хотя эта классификация важна с позиций правильного выбора методов оценки.

Необходимо учитывать:

назначение объекта по первоначальному замыслу;

наличие альтернативных вариантов использования объекта по его завершении с учетом строительно-технических, правовых, социальных, экономических и других значимых для оценки условий;

площадь земельного участка, не занятого строением;

процент готовности объекта в соответствии с проектом;

процент износа объекта под воздействием внешней среды.

Если по первоначальному замыслу строилось предприятие и это единственный вариант использования объекта, премии за риск должны учитывать изменившиеся требования к масштабам такого рода бизнеса, необходимости диверсификации клиентуры, продукции, сбытовой сети и другие проблемы, связанные с предпринимательством, возникающие в силу того, что за период, когда объект находился в незавершенном строительстве, изменилось экономическое окружение и имеет место внешний износ. Если инвестиционный проект обладает достаточной гибкостью и возможны варианты использования объекта, необходимо обосновать наиболее эффективный вариант и учесть риски, присущие выбранному варианту. В любом случае, реалии изменившегося рынка должны быть учтены приемами и методами, содержащимися в инструментарии оценки.

В процессе оценки объекта незавершенного строительства необходимо применить все подходы и обосновать применение конкретного метода, а возможно и модифицировать стандартные методы, применяемые в оценке недвижимости. Для этого необходимо очень четко определить те особенности, которые присущи незавершенному строительству как товару и как объекту оценки. Некоторые особенности совпадают с объектами недвижимости, которые завершены строительством и по своему правовому

статусу могут выступать в качестве объекта купли-продажи. К ним относят: долгосрочный период вложения капитала; значительные затраты на подготовку строительства; необходимость обращаться на рынок земельных участков; зависимость от инвестиционной активности в регионе.

Рассматривая незавершенное строительство как объект оценки, экономисты обращают внимание на следующие особенности [2]:

- необходимость точного определения степени готовности объекта оценки;
- незавершенные объекты подвержены более существенному физическому износу, особенно в случаях отсутствия мер по консервации;
- отсутствие информации о сроках окончания строительства объекта;
- менее достоверный прогноз по сравнению с готовым объектом о возможной доходности объекта после его завершения.

Полагаем, что этот перечень проблемных мест незавершенного строительства как объекта оценки может быть уточнен и дополнен. В частности, при оценке незавершенного строительства методами затратного подхода необходимо уточнить существующие методики определения физического, функционального и внешнего износа, определить их существенные характеристики применительно к данному объекту оценки и решить, какие виды износа уместны в данном оценочном случае. Процент готовности объекта должен быть определен не только по стоимости, но и по физической готовности объекта, для чего необходимо провести техническую экспертизу.

Применение доходного подхода логически сводится к расчету стоимости методом дисконтированного денежного потока, поскольку необходимо моделирование потока доходов по причине отсутствия каких-либо ретроспективных данных о доходности и нет оснований для вывода о стабильности потенциальных доходов.

В процессе оценки методом дисконтированного денежного потока необходимо решить ряд важных методических проблем. В зависимости от варианта возможного дальнейшего использования объекта после завершения должны быть учтены риски, препятствующие реализации данного варианта в процессе строительства и эксплуатации объекта.

Горизонт прогнозирования требует обоснования и деления на две фазы: инвестиционную (время на завершение объекта) и фазу эксплуатации объекта. Продолжительность инвестиционной фазы определяется возможной продолжительностью завершения строительства объекта и здесь уместны два подхода:

- оценщик принимает нормативные сроки строительства для такого рода объектов и корректирует их на процент физической готовности объекта;

- берется фактическая средняя продолжительность строительства аналогичных объектов по данным региональной статистики для стабильного периода экономики и корректируется на процент физической готовности объекта оценки.

Горизонт прогнозирования для фазы эксплуатации объекта после его завершения может быть определен как период эксплуатации объекта до капитального ремонта.

Инвестиции в недвижимость привлекательны более высоким уровнем защиты от инфляции, наличием земельного участка, возможностью многоцелевого использования объекта. К недостаткам таких инвестиций относят высокие затраты на приобретение объекта, неконтролируемые собственником затраты на содержание объекта. Масштабность инвестиций в процессе оценки следует учитывать путем выбора ставки дисконта. Особенно это актуально для объектов с высокой стоимостью.

Для правильного определения износа необходимы дифференцированные методы по объектам законсервированным и не законсервированным, поскольку это их состояние существенно влияет на физический износ недвижимости. Для целей оценки объекты целесообразно классифицировать по степени физической готовности, стадиям осуществления инвестиционного проекта, этапам строительства, степени дальнейшей потребности в инвестиционных ресурсах. В процессе идентификации объекта

применяются приемы технической экспертизы. По их результатам могут быть установлены технически допустимые варианты дальнейшего использования объекта.

По нашему мнению, затратный подход способен дать наиболее объективные по сравнению с другими подходами результаты в оценке незавершенного строительства. В данном случае одним их ключевых, но в тоже время полемичных, не имеющих однозначного толкования, является вопрос учета прибыли предпринимателя.

В частности, существует точка зрения о неправомерности включения в стоимость прибыль предпринимателя. Сторонники учета прибыли предпринимателя при реализации затратного подхода к оценке отмечают, что величина прибыли предпринимателя не должна учитывать фактической цепочки посредников (девелоперов и риэлтерских компаний), поскольку это приведет к необоснованному увеличению стоимости объекта.

В частности, Марчук А.А.[3] предлагает определять прибыль предпринимателя как разницу между рыночной стоимостью объекта недвижимости в его новом состоянии (после ввода в эксплуатацию) и затратами на приобретение земельного участка и возведение основного улучшения.

Противники учета в стоимости прибыли предпринимателя обосновывают это ссылкой на принцип замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства объекта с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки, с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство. Такая трактовка позволяет рассматривать затратный подход как подход, отражающий интересы пользователя, создающего объект для себя.

Яскевич Е.Е. [4] расценивает включение прибыли предпринимателя и определение внешнего износа в оценке недвижимости как взаимоисключающие понятия. С.П.Коростелев [5] полагает, что более логично в процессе применения затратного подхода учитывать затраты на управление инвестиционно-строительным проектом, причем должен быть приведен перечень этих затрат. Если взять за основу такой подход, то необходим перечень затрат на завершение объекта, который будет отличаться от инвесторской сметы уже в силу того что произошло отклонение от традиционного жизненного цикла проекта.

Поиск ответов на этот вопрос в зарубежных источниках приводит нас к выводам о необходимости включения прибыли предпринимателя. В частности, Г.Харрисон [6] отмечает, что для определения восстановительной стоимости(издержек воспроизводства) и стоимости замещения(издержек замещения) затраты следует разделить на прямые и косвенные, а затем прибавить предпринимательскую прибыль застройщика. При этом необходимо учитывать разницу в доходах у различных застройщиков и брать в расчет типичную предполагаемую прибыль. Прибыль строительных подрядчиков и субподрядчиков включена в данном случае включена в затраты по проекту.

В условиях Российской системы ценообразования в строительстве прибыль подрядчика нормируется в соответствии с МДС 81-25, 2001 «Методическими указаниями по определению величины сметной прибыли в строительстве» (с последующими изменениями в соответствии с Письмом Госстроя РФ от 18.11.2004г№АП-5536 /06). Порядок установлен для инвесторов (заказчиков, застройщиков) при составлении инвесторских смет, строительных подрядчиков при составлении ценовых предложений, проектных организаций при разработке смет. Отраслевой норматив сметной прибыли по строительно-монтажным работам устанавливается в размере 65% к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов). Поскольку такой порядок рекомендуется для определения стартовой цены предмета конкурса при проведении подрядных торгов, он вполне приемлем для применения в оценке незавершенного строительства, поскольку не предполагается никаких посредников между продавцом и покупателем.

Нам представляется справедливой точка зрения Е.С.Озерова [7] о необходимости и целесообразности учета прибыли предпринимателя, поскольку оценка происходит на вторичном рынке, и рыночная стоимость является стоимостью в обмене в гипотетической сделке, моделируемой оценщиком. Полагаем, что для правильного решения этого вопроса необходимо учитывать формирующуюся систему управления инвестиционно-строительными проектами. Современная ситуация характеризуется тем, что крупные строительные компании формируют в своем составе всю технологическую цепочку – от инвестиционного замысла, разработки проектно-сметной документации, получения всех необходимых разрешений, до осуществления строительства, эксплуатации объекта недвижимости и его ликвидации. Поскольку крупные строительные компании занимают основную долю рынка, следует ориентироваться на доходность именно таких компаний, приняв за основу показатели рентабельности таких компаний, и тогда в процессе оценки может быть получен результат, адекватно отражающий рыночную ситуацию, при условии отражения региональных особенностей.

Важным в оценке является учет состояния экономики в целом. В частности, в условиях кризиса целесообразно учитывать потерю стоимости в силу возникающего внешнего износа из-за падения арендных ставок. При оценке недвижимости на этапе роста рынка после кризиса необходимо учитывать внешнее обновление, обусловленное превышением спроса над предложением из-за инерционности возобновления инвестиционных проектов по объектам, приостановленным во время кризиса.

Г.Харрисон [6] указывает на возможность наличия избыточных (излишних) земель, что часто присуще объектам незавершенного строительства, когда земельный участок слишком велик для варианта наиболее эффективного использования. Такие участки могут иметь фактически две формы наиболее эффективного использования - основное использование и наиболее эффективное использование избыточной площади участка, то есть рассматривать как два отдельных участка. Земля, обеспечивающая основной вариант использования, имеет, как правило, более высокую стоимость, нежели земельные излишки. Исключение могут составлять земельные излишки большой площади, которые могут использоваться для реализации высококорентабельных инвестиционных проектов, если это позволяют градостроительные нормы и типичная застройка территории.

Вопрос в том, что можно признать излишками. Не могут быть признаны излишками участки, которые: необходимы для инфраструктурных объектов; площадь которых недостаточна для какого-либо иного использования; участки, которые не могут быть выделены из-за расположения объектов и возникновения сервитутов. То есть в качестве излишков может рассматриваться земля, которая выходит за рамки потребностей конкретного пользователя. Стоимость избыточной земли следует указать отдельно.

Литература

1. Яськова Н.Ю., Сергеев И.М., Полинов А.А. Незавершенное строительство и виртуальный экономический рост. // Экономика строительства. - 2004. - №8
2. Городнова Н.В., Байковская А.В. Методический подход к учету влияния внешних факторов на стоимость объекта незавершенного строительства. // Экономический анализ: теория и практика. - 2011. - №37(244)
3. Марчук А.А. Определение прибыли предпринимателя. - <http://www.fbk.ru>
4. Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для оценки недвижимости. - <http://www.crcpa.ru>
5. Коростелев С.П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе. - <http://www.soosibir.ru>
6. Харрисон Г. Оценка недвижимости. - М.: РОО, 1994

7. Озеров Е.С. О прибыли предпринимателя в затратном подходе к оценке недвижимости.// Вопросы оценки,-2009.-№2