



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА



НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: МЕТОДИКА ОЦЕНКИ, ОЦЕНКА РИСКОВ

Февраль 2021 г.

www.neoconsult.ru

ОСОБЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТЕПЕНИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ

СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ, %	СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ		
		ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	ДОХОДНОГО ПОДХОДА	СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА
<p>до 30%</p>	ПИР и отвод ЗУ	Расчет затрат на получение проектно-изыскательной и разрешительной документации, на отвод земли, авторский надзор и содержание дирекции	Определение стоимости прав на ЗУ методом предполагаемого использования ЗУ. Условие применения метода — возможность использования ЗУ способом, приносящим доход	Применим, на рынке продается полученное право на строительство. Как правило, на данной стадии имеет место переуступка прав, которая не всегда осуществляется на открытом рынке
	Котлован	Определение сметной стоимости строительства с применением одного из следующих способов: ресурсного, ресурсно-индексного, базисно-индексного, суммированием затрат по видам работ или частям здания	Особенностей нет	Применим в условиях активного рынка по оцениваемому имуществу, а также наличия определенной информационной инфраструктуры, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные о совершаемых сделках
	Фундамент			
<p>30–70%</p>	Объекты с низкой степенью готовности (до 50%)	Расчет сметной стоимости СМР, оборудования и прочих затрат в ТУЦ	Вариант 1: определение стоимости объекта оценки через расчет будущих доходов от сдачи здания в аренду. Вариант 2: определение стоимости объекта оценки через расчет доходов от продажи здания по частям в текущих ценах	
	Объекты с высокой степенью готовности (свыше 50%)	Расчеты выполняются в соответствии с последовательностью определения стоимости по затратному подходу		
<p>Свыше 70%</p>	Объекты, находящиеся на стадии завершения	Расчет производится аналогично тому, как для объектов со степенью готовности от 30–70%		
		СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА	ОЦЕНКА АКТИВОВ	

ЭТАПЫ РАБОТ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЕ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

1

этап

Оценка достоверности состава и объемов работ по разделам сметной документации

2

этап

Определение правильности расчета стоимости работ, их соответствия проектной и договорной документации, фактическим условиям строительства

3

этап

Определение достоверности стоимости материалов и оборудования, ее соответствия среднерыночным показателям на период строительства

4

этап

Определение достоверности фактической стоимости выполненных работ с учетом их состава и объема, правильности применения расценок и расчетов фактической стоимости, а также достаточности отчетной документации

5

этап

Сопоставление фактической стоимости выполненных работ по объекту со сметной стоимостью, установление причин возникновения отклонений, прогноз величин возможных отклонений сметной стоимости от фактической при выполнении последующих работ на объекте

6

этап

Установление и анализ факторов, оказывающих влияние на формирование фактической стоимости строительства

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ:

Многоквартирный жилой дом со вспомогательными и встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, г. Санкт-Петербург

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ:

Здание жилого дома 4-секционное 9-этажное с подземной автостоянкой

Дом П-образной конфигурации на 175 квартир, подземная автостоянка на 163 машино-места, встроенные нежилые помещения площадью 1 493 м² с обособленными входами

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ЗДАНИЯ — 130 тыс. м³

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ — 31 тыс. м²

ПЛОЩАДЬ КВАРТИР — 16 тыс. м²

ТЕКУЩАЯ СТАДИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ, СТЕПЕНЬ ЗАВЕРШЕННОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ: 80%

Каркас возведен, фасад закрыт, внутренние перегородки выложены, завершаются работы на кровле, ведутся работы по внутренним инженерным системам, внешним инженерным сетям, отделочные работы, а также работы по комплексному благоустройству и озеленению территории

ПОЛНОТА И ОБЪЕМ ИМЕЮЩЕЙСЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, НАЛИЧИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ: проектная документация, прошедшая экспертизу, имеется, но требует актуализации и повторного прохождения негосударственной экспертизы по итогам внесенных в проектные решения изменений. Сейчас на стадии формирования пакета документации для финальной экспертизы перед итоговой проверкой и получением ЗОС

БЮДЖЕТ ПРОЕКТА: 7,1 млрд руб.

СУММА ОСУЩЕСТВЛЕННОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ: 4,8 млрд руб.

ПРОБЛЕМА

- Смещение сроков завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию
- Необходимость оценки фактического состояния объекта, качества и объемов выполняемых работ на объекте
- Расчет стоимости работ, необходимых для завершения строительства

УСЛУГА

- Строительная/досудебная экспертиза проекта
- Определение объемов и стоимости оставшихся к выполнению работ

РОЛЬ АО «НЭО Центр»

Услуги независимого консультанта по проведению строительной экспертизы инвестиционного проекта

СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ПОТРЕБНОСТЬ КЛИЕНТА:

Команда проекта не обладает компетенциями в области строительной экспертизы, имеет ряд взаимных претензий с генподрядной организацией (известная в России турецкая компания). Невозможность длительное время разрешить взаимные разногласия приводит к еще большим переносам сроков завершения строительства объекта

УСЛУГИ:

- Визуальное обследование объектов незавершенного строительства
- Определение объемов и стоимости фактически выполненных работ
- Анализ фактически выполненных работ на соответствие данным, указанным в актах (КС-2), проектно-сметной и исполнительной документации по объектам строительства
- Определение отставаний от графика производства работ, расчет продолжительности выполнения работ, необходимых для завершения строительства
- Анализ освоения денежных средств при реализации Проекта, в т. ч. расчет сумм неотработанных авансов

РЕЗУЛЬТАТЫ:

- Получена независимая оценка фактического статуса проекта, находящегося в стадии строительства
- Проведена фотофиксация текущего состояния объектов, определен уровень технической готовности объекта
- Определен объем выполненных работ, не закрытых документально
- Определен общий размер денежных средств, необходимых для завершения строительства
- Выявлен факт чрезмерного авансирования СМР по договору генерального подряда

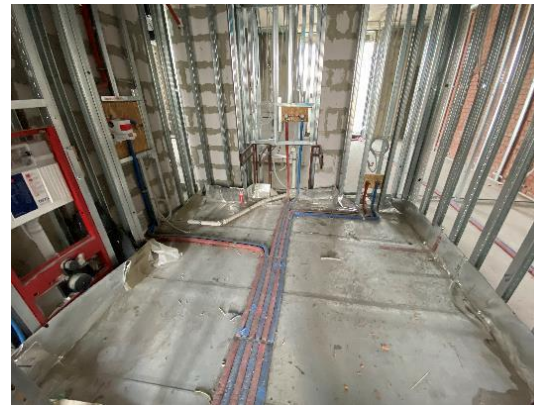
Получена основа для принятия управленческого решения о расторжении договора генерального подряда. Позиция заказчика подкреплена отчетом независимого эксперта для обращения в суд и взыскания неустойки



БЛАГОУСТРОЙСТВО



ИНЖЕНЕРИЯ И ОТДЕЛКА





ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ:

Комплекс зданий фармацевтического производства, г. Санкт-Петербург

КРАТКОЕ ПИСАНИЕ: Производственный корпус №2, состоящий из:

- Административно-лабораторной части с подземным паркингом и офисными помещениями
- Производственной части со встроенной котельной
- Складской части с офисными помещениями

Количество этажей: 6 надземных, 1 подземный

ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ: 14 516 кв. м

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ: 27 560,74 кв. м

ТЕКУЩАЯ СТАДИЯ: проект в стадии реализации.

Проектная документация, прошедшая экспертизу, имеется, но требует актуализации и повторного прохождения негосударственной экспертизы по итогам внесенных в проектные решения изменений. Рабочая и исполнительная документация в разрозненном виде, недостаточном объеме для проведения анализа

БЮДЖЕТ ПРОЕКТА: порядка 2 млрд руб.

ПРОБЛЕМА

- Смещение сроков завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию
- Необходимость оценки фактического состояния объекта, качества и объемов выполняемых работ на объекте
- Расчет стоимости работ, необходимых для завершения строительства

УСЛУГА

Строительная экспертиза Инвестиционного проекта

РОЛЬ АО «НЭО Центр»

Услуги независимого консультанта по проведению строительной экспертизы инвестиционного проекта

СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ПОТРЕБНОСТЬ КЛИЕНТА:

Определить текущую строительную готовность объекта по видам работ с указанием ответственного подрядчика. Определить фактический объем оставшихся к завершению работ, их стоимость и возможные сроки выполнения. Провести анализ стоимости и качества уже выполненных строительно-монтажных работ

УСЛУГИ:

- Проведен анализ фактически выполненных работ на объекте строительства:
 - Определение фактически выполненных объемов отделочных, общестроительных работ и работ по монтажу инженерных систем здания
 - Сплошной контрольный обмер выполненных строительных работ
 - Анализ фактически выполненных объемов работ на соответствие подписанным актам КС-2, проектной и исполнительной документации
- Проведен анализ стоимости строительства
- Проведен анализ фактических сроков завершения строительства объекта и ввода объекта в эксплуатацию

РЕЗУЛЬТАТЫ:

- Составлены сравнительные ведомости объемов фактически выполненных работ по каждому подрядчику с указанием объемов по КС-2
- Составлены накопительные ведомости объемов работ, определены незавершенные объемы работ и их стоимость, необходимая для завершения строительства
- Составлена дефектная ведомость выполненных работ с фотофиксацией и инструментально-визуальным контролем
- Составлена сравнительная ведомость расценок с указанием явно завышенных расценок и сравнением со среднерыночными
- Определены график и бюджет завершения строительных работ на объекте

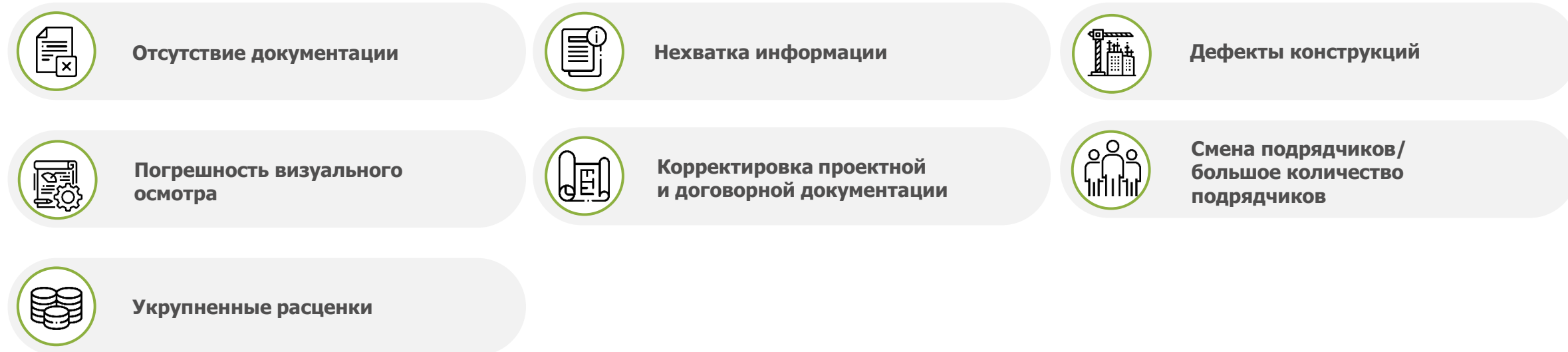
Выявлены завышения договорных цен на подрядные работы до 30%, определен перечень и объем некачественно выполненных работ с составлением дефектной ведомости. Определен размер взыскания неустойки по каждому подрядчику



РИСКИ:

- Неэффективные инвестиции или потери вложенных средств
- Низкое качество выполненных работ
- Срыв сроков ввода объекта в эксплуатацию

РИСК-ФАКТОРЫ





ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА



КОНТАКТЫ ИНЖИНИРИНГ



Младший партнер

+7 (926) 526-99-31
o.korona@neoconsult.ru

119435, Россия, Москва, Большой
Саввинский пер., д. 12, стр. 8

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru