



Незавершенное строительство. Возможности независимого аудитора

«Доходный подход к оценке объектов незавершенного
строительства в государственном секторе»

ООО «ЭФ-ТЭК», г. Москва

Докладчик: Вельма С.В.

Дата: 17.10.2022

ООО «ЭФ-ТЭК» +7 (499) 705-1128, www.ef-tek.pro, info@ef-tek.pro
Архангельский пер. 6, стр.2, Москва, 101000, Россия

ПЛАН ПРЕЗЕНТАЦИИ

1. Понятие оценочной деятельности.....	2
2. Нормативно-правовая база.....	3
3. Объект оценочной деятельности.....	4
4. Стандартизация оценочной деятельности.....	6
5. Подходы к оценке.....	8
6. Структура ОНС.....	9
7. Классификация завершенности ОНС.....	10
8. Методологические подходы к ОНС.....	11
9. Пример ОНС по реконструкции Александровского ОРЗ..	12

1. Понятие оценочной деятельности

- Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. (в ред. Федеральных законов [от 27.07.2006 N 157-ФЗ](#), [от 22.07.2010 N 167-ФЗ](#), [от 03.07.2016 N 360-ФЗ](#))

Статья 3. Понятие оценочной деятельности (ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, в последней редакции [от 31.07.2020 N 269-ФЗ](#))

2. Нормативно-правовая база

- Федеральные стандарты оценки:
ФСО №№ 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13;
- Приказ министерства экономического развития и торговли РФ об утверждении положения «О порядке проведения экспертизы отчета об оценке ценных бумаг, требованиях и порядке выбора саморегулируемой организации оценщиков осуществляющей проведение экспертизы» (№ 303);
- Национальный кодекс этики оценщиков РФ ФЗ об акционерных обществах (№ 28-ФЗ);
- Приказ федерального агентства по управлению федеральным имуществом (№ 185) «Об утверждении порядка проведения экспертизы отчетов об оценке»;
- ФЗ от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм. и доп. от 31.07.2020).

3. Объект оценочной деятельности

- Объект собственности
- Предмет сделки (потенциальный или реальный)
- Объект хозяйственного оборота
- Полезен настоящему или будущему собственнику

К объектам оценочной деятельности относятся:

- Отдельные материальные объекты (вещи);
- Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятие);

3. Объект оценочной деятельности

К объектам оценочной деятельности относятся:

- Право собственности и иные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- Права требования, обязательства (долги);
- Работы, услуги, информация;
- Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. Стандартизация оценочной деятельности

Оказание услуг по оценке должно выполняться в соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- I. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- II. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №2 «Цель оценки и виды стоимости». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- III. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №3 «Требования к отчету об оценке». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- IV. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. №508);

4. Стандартизация оценочной деятельности

Оказание услуг по оценке должно выполняться в соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- V. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости»
Утвержден
приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- VI. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №8 «Оценка бизнеса». Утвержден
приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №326;
- VII. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №9 «Оценка для целей залога».
Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №327;
- VIII. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №10 «Оценка стоимости машин и
оборудования». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01
июня 2015г. №328;
- IX. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №11 «Оценка нематериальных
активов и интеллектуальной собственности». Утвержден приказом
Минэкономразвития России от 22 июня 2015г. №385.

5. Подходы к оценке

- **Затратный подход** (Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки , с учетом его износа)
- **Сравнительный подход** (Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними)
- **Доходный подход** (Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки)

6. Структура объектов незавершенного строительства (ОНС)

- **Долгострой** (строительство объектов более 5 лет: 4-6% от общего ОНС)
- **Брошенные объекты** (объекты, подлежащие консервации: 8-10% от общего ОНС)
- **Объекты текущего строительства** (объекты капитального строительства с разной степенью готовности: 84-88% от общего ОНС)

7. Классификация завершенности объектов незавершенного строительства

- **А** – на стадии ПИР (**низкий** % завершения, 5-10%)
- **В** – брошенные объекты, (**умеренный** % завершения, 10-20%)
- **С** – долгострой, строительство более 5 лет (до 10 лет) (**умеренный** % завершения, 20-50%)
- **Д** – требует повторной оценки, корректировка ПД (**средний** % завершения, 50-70%)
- **Е** – перспективный объект, требует завершения (**средний** % завершения, 70-95%)
- **Ф** – готовый объект к эксплуатации (**высокий** % завершения, более 95%.)

8. Методологические подходы к объектам незавершенного строительства

- **A** – сравнительный, затратный, доходный подходы (стадия «Проект»)
- **B** – сравнительный, затратный подходы (стадия «Утилизация» или перевод объекта в стадию «Строительство»)
- **C** – затратный подход (стадия «Строительство»)
- **D** – затратный подход (стадия «Строительство»)
- **E** – затратный (стадия «Строительство»)
- **F** – затратный (стадия «Эксплуатация»)

«Доходный подход к оценке объектов незавершенного строительства в государственном секторе»

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !



технический



консультант