
Реформа ценообразования в строительстве, её влияние
на работу кредитных организаций и оценку

Риски в управлении имуществом Санкт-Петербурга и
пути их снижения

Петр Александрович Козин

Санкт-Петербург, 10 декабря 2018

- Интерес к реформе ЦС журнала «Банковское кредитование», в связи с необходимостью кредитным организациям выполнять анализ смет в соответствии с новыми правилами кредитования застройщиков

Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Ресурсный метод. Взгляд оценщика // Информационно-аналитический бюллетень RWAY, №285, декабрь 2018. С. 46-54.

Примеры разброса стоимости строительных объектов



- Стадион Zenit-Арена (43 млрд.руб. вместо 23,7 млрд.руб., сдача 2016 г. вместо 2009 г.)

› Гамбургская филармония на Эльбе (789 млн.евро вместо 77 млн.евро, сдача 2016 г. вместо 2010 г.)

Разброс стоимости – факторы влияния

- **Недоучет или завышение объемов и видов работ, конструктивных элементов**
- Исходные данные для расчета стоимости объектов у разных специалистов могут отличаться
- Используемые цены на неразличимые (гомогенные) товары объективно могут существенно различаться
- Используются различные техники и методы, которые приводят к разным результатам при обработке одних и тех же исходных данных
- Цены на ресурсы, которые определяют СС, формируются по достаточно длинным и сложным цепочкам, которые могут сильно отличаться друг от друга. Цены на ресурсы в рамках разных проектов могут быть существенно разными - на цены влияет масштаб проекта, политика руководства проекта в сфере ценообразования на ресурсы и другие

Ключевые особенности реформы ЦС

- **переход на ресурсный метод определения сметной стоимости**
- внедрение Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС)
- введение нового Классификатора строительных ресурсов (КСР-2016)
- введение укрупненных нормативов цены строительства (НЦС)
- с переходом на ресурсную модель составления смет будет отменен основной норматив по сметному делу МДС 81-35.2004 “Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации”

Ресурсный метод ценообразования заключается:

- в определении сметной стоимости в текущих ценах (текущем уровне цен) на основании:
 - **потребности в строительных ресурсах (выраженной в натуральных показателях), необходимых для реализации проектного решения**
 - **сметных цен строительных ресурсов**

Текущая ситуация с ценообразованием в строительстве и оценке

- На сегодняшний день масштабные изменения еще не произошли, сметчики работают «по-старому». Сметы, как правило, составляются базисно-индексным и очень редко ресурсным методом
- В практике оценки методы сметного ценообразования вытеснены укрупненными показателями по зданиям и сооружениям: вначале это были УПВС, а затем справочники «КО-ИНВЕСТ» и другие

Что такое НЦС?

- НЦС - укрупненные нормативы цены строительства, рассчитанные на определенную единицу мощности
- НЦС используются для определения предельного (максимального) объема денежных средств, необходимого и достаточного для возведения объекта непроизводственного значения, строительство которого финансируется из средств федерального, регионального или местного бюджета
- **По своей структуре и содержанию НЦС близки к УПВС**, но отражают современное состояние строительной отрасли, включая технологии и цены
- В настоящее время разработаны и утверждены 21 сборник НЦС, которые размещены на сайте Минстроя

Для чего предназначены НЦС?

- Для планирования инвестиций на стадии, когда отсутствует проект
- Для оценки эффективности использования бюджетных средств
- Для проверки достоверности определения сметной стоимости (напр., в процессе экспертизы)
- **Для реализации методов затратного подхода в оценке**
- Для проверки и установления начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным подрядчиком (исполнителем) в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44 - ФЗ

Что могут сделать оценщики в условиях развития реформы ЦС?

- А) Ничего не менять, проигнорировать реформу ценообразования. Продолжать использовать укрупненные показатели из справочников
- **Б) Использовать в расчетах РС сборники НЦС там, где это возможно и соответствует целям оценки (заказчика оценки)**
- В) Использовать ресурсные методы расчета сметной стоимости по данным из ФГИС ЦС
- Г) Использовать ресурсные методы с использованием рыночных данных о стоимости ресурсов. Формировать интервал затрат на замещение объекта недвижимости и использовать его при формировании интервала РС

Риски в управлении имуществом Санкт-Петербурга и пути их снижения

Имущество Санкт-Петербурга

- **Государственное:**
 - Для государственных нужд
 - Для общественных и социальных нужд
 - Для коммерческого использования
- **Частное (юридических и физических лиц):**
 - ОКСы (помещения, квартиры, здания, сооружения, ЕНК, в т.ч. НС)
 - Вспомогательные объекты
 - Земельные участки
 - Машины и оборудование

Управление имуществом –

это эффективное осуществление полномочий по:

- Учету имущества
- Прогнозированию использования (методология, концепции)
- Целеполаганию/планированию использования
- **Выявлению проблемных вопросов (анализ, исследование, оценка, идеи)**
- Принятию решений – (действия, организация, координация, мотивация, администрирование)
- Организации контроля за выполнением решений

Основные документы по управлению государственным имуществом в РФ и СПб:

1. Концепция управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 сентября 1999 г. № 1024
2. О Концепции управления недвижимостью Санкт-Петербурга: постановление Администрации Санкт-Петербурга от 4.06.2001 № 30

Концепции управления государственным имуществом (РФ – 1999 г., Санкт-Петербург – 2001 г.) требуют актуализации и улучшения потому, что:

- изменилась структура доходов бюджета РФ и Санкт-Петербурга
- рынок недвижимости перераспределился в пользу частных собственников
- мировой финансовый кризис и отсутствие частных инвестиций

Комитеты, учреждения, агентства, предприятия, управления, отделы – владельцы категорий улучшений УГИ:

Комитет имущественных отношений (КИО) Санкт-Петербурга

В ведении Комитета находятся:

- Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»;
- Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Городское управление кадастровой оценки»;
- Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Имущество Санкт-Петербурга»;
- Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Агентство по развитию имущественного комплекса Санкт-Петербурга»;
- Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга»;

Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга

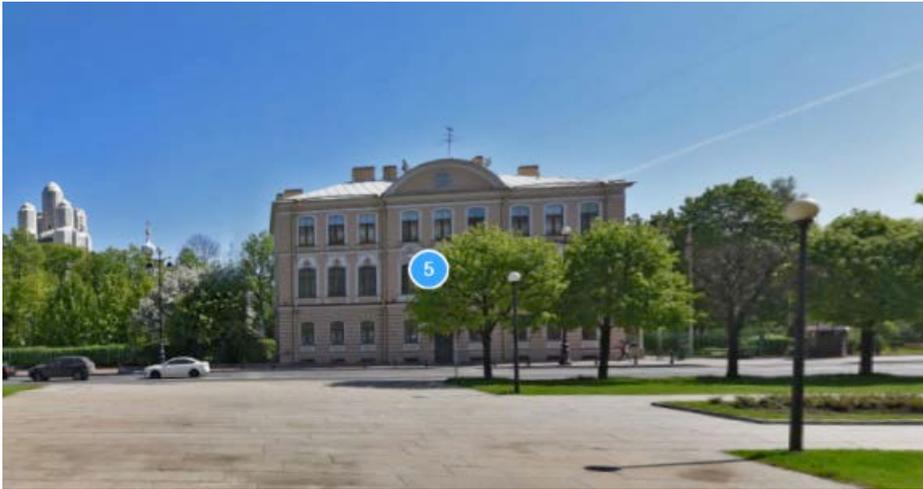
В ведении Комитета находится:

- Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр повышения эффективности использования государственного имущества»

Оценка - как элемент управления имуществом СПб

- Оценка Государственного имущества:
 - **Сдача в аренду**, продажа, инвестиционные проекты
 - **Выкуп по 159-ФЗ**
 - Другие случаи
- Оценка Частного имущества (юридических и физических лиц):
 - **ГКО**
 - **Залог**, ипотека
 - Купля-продажа
 - Другие цели

Кейс 1: Аренда Британским консульством. Авторы исследования: Д.Нажиганова, П.Козин, Д.Кузнецов. Отдельно стоящее здание (ОКС) 2200м² - шикарный ЗУ 4900 м² по адресу: пр. Пролетарской Диктатуры, д.5



Вид с Лафонской улицы



Вид с ул. Кваренги. Огороженный ЗУ

АП за здание (Инпредсервис) – 22000 руб/м² в год; хотели понизить до 14 000 руб/м² в год;

АП за ЗУ (договор с КУГИ, курирует СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга») – 90 руб/м² в год; хотели оставить такой же

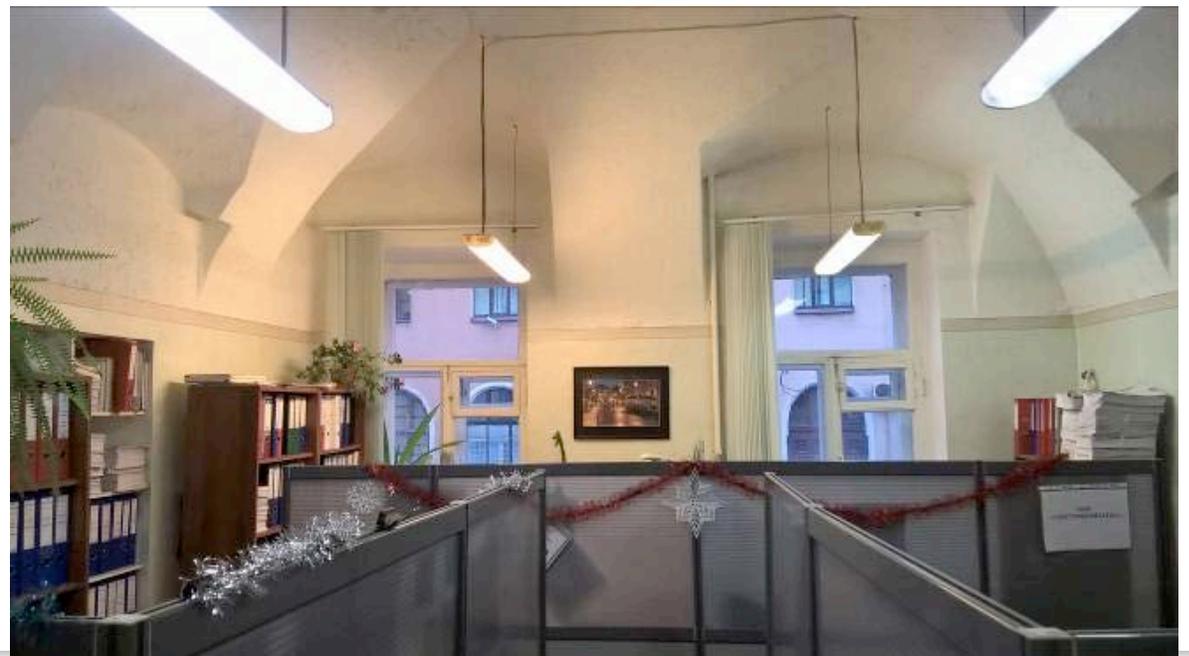
Кейс2: Являются ли сходными ОО и «аналоги»?

Риски оценки помещений в центре СПб для выкупа по 159-ФЗ. (Дело А56-16433/2018). Авторы исследования - суд. эксперты: П.Козин, Д.Кузнецов.



Кейс 3: Различные категории состояния здания и помещения (Риски оценки помещений в центре СПб для выкупа по 159-ФЗ, Дело А56-65925/2017).

Авторы исследования – судебные эксперты: П.А.Козин, Д.Д.Кузнецов.



Кейс 4: Смещение РС и КС в стоимости ЕОН. Риски оценки
зданий в центре СПб для выкупа по 159-ФЗ (Дело А-56-110312/2018)
Автор исследования - судебный эксперт: П.А.Козин.

4) $РС_{окс} = РС_{еон} - КС_{зу}$?



Требование времени по совершенствованию управления государственным имуществом:

- В РФ и Санкт-Петербурге необходима актуализация Концепций управления недвижимостью
- Методики расчета стоимости должны быть дополнены критериями категорий состояния зданий, полезности для общества
- Необходимо разработать методику оценки и мониторинга проектов с учетом общественной (социальной) эффективности. Для внедрения такой методики не нужно менять законодательство
- Учет факторов общественной эффективности могут выполнять некоммерческие организации, заинтересованные в качественном учете пользы для общества



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

П Р И К А З

28.11.2018

13 00
№

Об утверждении результатов определения
кадастровой стоимости

В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга» и приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 25.04.2017 № 35-п «О проведении государственной кадастровой оценки»

П Р И К А З Ы В А Ю:

1. По результатам определения кадастровой стоимости всех видов объектов недвижимости, в том числе земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвердить по состоянию на 01.01.2018:
 - 1.1. Кадастровую стоимость земельных участков согласно приложению 1.
 - 1.2. Кадастровую стоимость зданий согласно приложению 2.
 - 1.3. Кадастровую стоимость жилых помещений согласно приложению 3.
 - 1.4. Кадастровую стоимость нежилых помещений согласно приложению 4.
 - 1.5. Кадастровую стоимость машино-мест согласно приложению 5.
 - 1.6. Кадастровую стоимость сооружений согласно приложению 6.
 - 1.7. Кадастровую стоимость объектов незавершенного строительства согласно приложению 7.

Примечание: Приложения 1-7 представлены на электронном носителе (компакт-диске) в виде 24 (двадцати четырёх) файлов, подписанных заместителем председателя Комитета Кононевской К.А. с использованием электронной цифровой подписи.

Проблемы и риски ГКО

- $EON=ЗУ+ОКС?$ (Единая судьба? Фактическое использование!)
- Распределение нормальное? (работы М.Б.Ласкина)
- Качество исходных данных. (Декларация)
- Объективное игнорирование важных факторов (Окружение, состояние...)
- Государство не определилось с целями ГКО (они противоречивы: налогообложение, а может быть все-таки управление имуществом?)
- Позиция защитников ГКО в суде (на сегодня – практически бескомпромиссная)

Пути снижения рисков ГКО:

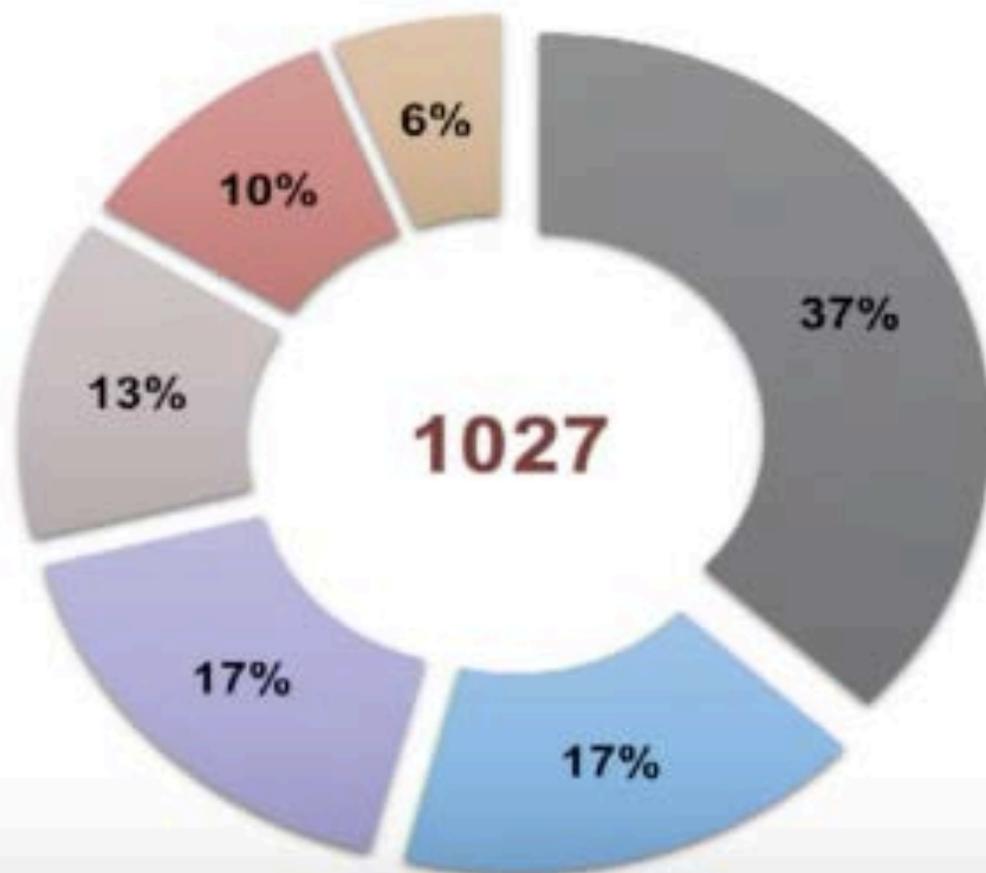
- Приблизить ГКО к справедливой стоимости (ввести в ФЗ критерии качества ГКО)
- Сближать ГКО с индивидуальной оценкой, а не бороться с ней
- Публиковать принятые и отвергнутые отчеты Комиссиями и ГБУ

Риски оценки предметов залога:



Работа САР Банка России по жалобам
с 01.01.2017 – 01.11.2018

Характер выявленных нарушений



- Отсутствие подтверждения / обоснования информации в отчете об оценке
- Общие нарушения
- Нарушения в части внесения корректировок
- Нарушения в части методологии оценки
- Нарушения в части подбора объектов-аналогов
- Нарушения по проведенному анализу рынка объекта оценки

Кейс 5: Оценка
банковского
здания + ЗУ в
центре СПб



Авторы Отчета об оценке ЕОН: Д.Нажиганова, П.Козин, Д.Кузнецов

Концепция: ОО - одно из лучших деловых зданий в СПб

Главный подход – СП. 12 ОА. Факторы стоимости: Расстояние от ближайшей станции метро, Престиж, Площадь, Состояние, ПК, «Квалиметрическая» модель, Принцип осторожности.

Замечания Банка России через год:

Другие цены (ниже, чем были) у тех же аналогов. Актуализация 10%.

Снижение качества состояния ОО с 5 до 4 баллов – 10%. Новый результат: снижение на 20%. Вывод: происходит снижение стоимости качественной коммерческой недвижимости в СПб

Снижение рисков оценки предметов залога:

ввести в практику совместное рассмотрение и экспертизу отчетов об оценке залогов представителями НМСО и КОД АБСЗ

Спасибо за внимание!

Петр Александрович Козин, д.т.н., проф.,
председатель СПб НМСО, член КОД АБСЗ
petrkozin@yandex.ru,
+7-921-935-99-56