

Протокол
заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке на тему:
«Методы практической реализации затратного подхода для оценки ОКС»

18 августа 2021г., среда

Начало заседания - 15:00, окончание - 18:00

Формат проведения: Он-лайн конференция Zoom.

Подключиться к конференции Zoom можно было по ссылке:

<https://us02web.zoom.us/j/3539554425>

Ссылка на запись и материалы заседания СПб НМСО 19 мая 2021г.: <https://cpa-russia.org/news-partnership/2542/>

Доклады – Слуцкий Александр Анатольевич, Кузнецов Дмитрий Дмитриевич, Козырь Юрий Васильевич

1. Председатель СПб НМСО – Козин Петр Александрович
2. Заместитель председателя СПб НМСО – Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

Члены СПб НМСО:

3. Береснев Сергей Савельевич
4. Бойко Андрей Юрьевич
5. Вовк Антон Сергеевич
6. Дмитриев Сергей Юрьевич
7. Консетова Вера Витальевна
8. Ласкин Михаил Борисович
9. Локтионов Александр Никитович
10. Марковец Екатерина Николаевна
11. Михайлов Александр Игоревич
12. Мягков Владислав Николаевич
13. Онищенко Наталья Ивановна
14. Цымбалов Василий Васильевич
15. Щукин Алексей Евгеньевич

Приглашенные:

Луняк Алексей Николаевич – председатель Совета Союза ССО, директор Ассоциации оценщиков «СПО»

Жуковский Владимир Витальевич – председатель Совета Ассоциации оценщиков “СПО”

Козырь Юрий Васильевич – д.э.н., президент РОО

Кривошея Владимир Андреевич – председатель ЭС Ассоциации оценщиков “СПО”

Нейман Евгений Иосифович – к.т.н., председатель Комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Слуцкий Александр Анатольевич – к.т.н., заместитель председателя Комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Баринов Николай Петрович – к.т.н., директор по научно-методической работе ГК «Аверс»

Нажиганова Дарья Анатольевна – генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»

Пирушин Вадим Александрович – генеральный директор ООО «НЭКСО»

Дюранов Алексей Николаевич – участник ООО аудиторская фирма "Росса"

Другие участники

В заседании принимали участие члены СПб НМСО и приглашенные: дтн проф Козин Петр Александрович; ктн доц Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; кэн. Локтионов Александр

Никитович; кэн Михайлов Александр Игоревич; к.ф.-м.н. Мягков Владислав Николаевич; кэн Онищенко Наталья Ивановна; Луняк Алексей Николаевич; дэн Козырь Юрий Васильевич; ктн Нейман Евгений Иосифович; ктн Слуцкий Александр Анатольевич; ктн Баринов Николай Петрович; Нажиганова Дарья Анатольевна; Дюранов Алексей Николаевич; Жуковский Владимир Витальевич; Паничкина Наталия Евгеньевна; Корнейчук Андрей Юрьевич; + другие участники Онлайн-трансляции.

ПОВЕСТКА ДНЯ С РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:

№ п/п	Вопросы повестки дня	Регламент	Доклад
1	Методы практической реализации затратного подхода для оценки ОКС	15.00 – 18.00	к.т.н. А.А.Слуцкий к.т.н. Д.Д. Кузнецов д.э.н. Ю.В. Козырь
2	Вопросы и выступления	15.00-18.00	Члены Совета и присутствующие

По вопросу повестки дня заседания совета слушали:

Доклады А.А. Слуцкого, Д.Д. Кузнецова, Ю.В. Козыря

Выступили, задавали вопросы:

Мягков В.Н., Нейман Е.И., Жуковский В.В., Кузнецов Д.Д., Баринов Н.П., Корнейчук А.Ю., Козин П.А., и другие участники заседания.

Для текста проекта Протокола поступили предложения от Неймана Е.И., Слуцкого А.А., Кузнецова Д.Д.

По вопросу повестки дня заседания совета решили:

1. Принять к сведению информацию из докладов Слуцкого А.А., Кузнецова Д.Д., Козыря Ю.В., выступлений Неймана Е.И., Жуковского В.В., Мягкова В.Н., Козина П.А., и других участников заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке 18 августа 2021г.

2. Подтвердить, что при оценке объектов капитального строительства (ОКС) для целей налогообложения, страхования и финансовой отчетности рекомендуется рассматривать объект оценки как результат строительной деятельности, используя при этом максимальное количество подходов и методов оценки. При выполнении проверки и подтверждения стоимости ОКС (без согласования с результатами, полученными другими подходами к оценке) рекомендуется проверять стоимость ОКС посредством определения стоимости единого объекта недвижимости. В отчетах об оценке ОКС рекомендуется приводить обзор строительного рынка региона и населенного пункта, в котором расположен объект оценки.

3. Отметить, что на рынке подряда не подтверждается гипотеза единой цены, но присутствует множество участников строительства и их предложений (аналогов); затратный подход так же предназначен для определения рыночной (и другой) стоимости, как и сравнительный, при этом для расчета затрат на замещение необходимо использовать не менее 5-7 аналогов. Поддержать предложения Слуцкого А.А. об использовании в затратном подходе к оценке ОКС методов сравнительного подхода, основанных на конъюнктурном анализе и мониторинге затрат строительных организаций.

4. Отметить, что нормативы цены строительства (НЦС) из базы Федерального реестра сметных нормативов (ФРСН) целесообразно использовать для расчета затрат на замещение при оценке ОКС, как наиболее адекватный и удобный источник удельных показателей

затрат для зданий и сооружений. Одобрить предложения Кузнецова Д.Д. об использовании в затратном подходе при оценке ОКС нескольких методов и источников информации с критериями выбора этих источников (условное название: НЦС, Подрядчики, Типовые проекты, Госзакупки, УПВС, КО-ИНВЕСТ, Проект строительства объекта строительства и другие).

5. Продолжить работу по исследованию подходов и методов расчета прибыли предпринимателя в затратном подходе. Одобрить предложения Козыря Ю.В. о подходах к расчету прибыли предпринимателя при оценке ОКС.

6. Отметить, что критерии сопоставления двух оценок, предложенные Нейманом Е.И. и Слуцким А.А., применимы и для сравнения аналогов в затратном подходе.

7. Поддержать предложение Неймана Е.И. о подготовке справочника по ранжированию источников информации и их использованию в оценочной деятельности.

8. Запланировать одно из очередных заседаний Санкт-Петербургского научно-методического совета по теме износов и устареваний объектов недвижимости.

9. Запись заседания и материалы к заседанию СПб НМСО от 18 августа 2021г выложить в открытый доступ.

Председатель СПб НМСО



П.А. Козин