



УДК 338

Е. Д. Веселова, Е. И. Рычкова, А. Е. Сташишина, А. И. НоркинаПетербургский государственный университет путей сообщения
Императора Александра I**ПРИМЕНЕНИЕ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Рассмотрены вопросы применения укрупненных показателей для оценки сметной стоимости недвижимости. Указаны случаи применения укрупненных показателей стоимости строительства. Дана краткая характеристика укрупненных показателей и особенностей их применения при оценке сметной стоимости недвижимости. Приведены результаты расчетов сметной стоимости трех объектов недвижимости и сделаны соответствующие выводы.

сметная стоимость, инвентаризационная стоимость, укрупненные показатели, оценка недвижимости, индексация, налог на имущество.

В хозяйственной практике нередки случаи, когда для определения сметной стоимости строительства применение единичных расценок невозможно. Можно указать, по крайней мере, три подобные ситуации:

- 1) подготовка инвесторских смет;
- 2) определение инвентаризационной стоимости объекта;
- 3) оценка рыночной стоимости недвижимости.

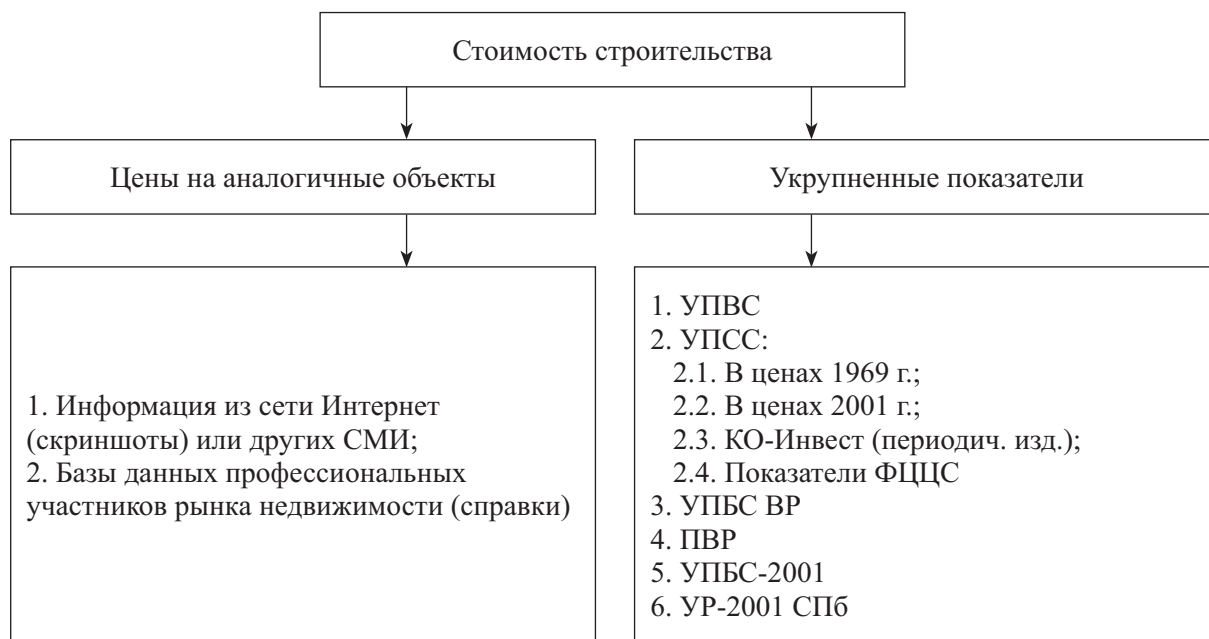
В указанных случаях для выполнения необходимых расчетов используются либо данные по объектам-аналогам, либо укрупненные расценки и показатели сметной стоимости строительства (см. рисунок).

Данные по объектам-аналогам можно получить либо из средств массовой информации, либо из баз данных профессиональных участников рынка строительства и недвижимости, например, проектных организаций, девелоперских компаний.

Другой способ оценки сметной стоимости строительства объекта – использование раз-

личных укрупненных показателей и расценок. К ним относятся: укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС), укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС), укрупненные показатели базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР), показатели стоимости на виды работ (ПВР), укрупненные показатели базисной стоимости 2001 г. (УПБС-2001), укрупненные расценки (УР-2000), прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЗС), удельные показатели стоимости строительства в текущих ценах (УдПС).

Инвесторские сметы представляют собой комплекс документов, входящих в состав проектной документации по строительству и разрабатываемых, как правило, в период, когда отсутствуют конструктивные и архитектурно-планировочные чертежи и, следовательно, нет возможности определить объем работ в натуральных единицах измерения и применить единичные расценки. Расчет проводится по укрупненным расценкам и показателям для предварительной оценки заказчиком стоимости



Источники информации оценки стоимости строительства
в условиях отсутствия проектно-сметной документации

строительства на разных этапах капитальных вложений, а также для подготовки подрядных торгов или переговоров с подрядчиком. Инвесторская смета приводит полную стоимость строительства, в которую входят стоимость оборудования, проектных работ, содержание службы заказчика, осуществляющей строительство и т. д.

В терминах оценочной деятельности результат расчета инвесторской сметы является стоимостью замещения [1, п. 15].

Инвентаризационная стоимость [2, 3] объекта (за вычетом накопленного строением износа) используется налоговыми органами в качестве базы для исчисления налога на имущество для физических лиц. Для этого органы технической инвентаризации ежегодно представляют в налоговые органы по месту расположения объектов недвижимости соответствующую справку, форма которой утверждена приказом Госстроя РФ и МНС РФ [3].

Инвентаризационная стоимость определяется проектно-инвентаризационными бюро (бюро технической инвентаризации) (ПИБ/БТИ) в соответствии с «Порядком оценки зданий, помещений, сооружений, принадлежащих

гражданам на праве собственности», утвержденным приказом [4]. При этом ПИБ используют УПВС [5], разработанные в базе сметных цен, введенных в действие с 1 января 1969 г.

При оценке рыночной стоимости недвижимости укрупненные показатели применяются: в затратном подходе – для оценки величины сметной стоимости; в доходном подходе – при оценке величины резерва на замещение быстоизнашивающихся элементов строений, в сравнительном подходе – для оценки величины некоторых корректировок.

Указанные сборники укрупненных показателей различаются базой (уровнем) цен, что требует соответствующей индексации, составом показателей, номенклатурой объектов, что индивидуализирует их применение.

Например, использование данных сборника УПБС ВР при оценке рыночной стоимости недвижимости требует индексации базисной стоимости видов работ от цен 1991 г. в текущие цены на дату оценки, что требует особой техники пересчета, так как индексов удорожания от цен 1991 г. не существует. В большинстве субъектов РФ публикуются индексы удорожания от цен 1984 г. Поэтому при ис-

пользовании УПБС ВР необходимо сначала перейти от цен 1991 г. к ценам 1984 г., а уже затем произвести индексацию в текущие цены. Переход от цен 1991 г. в цены 1984 г. возможен путем деления на индексы, приведенные в письме Госстроя СССР [6]. Индексы удорожания СМР от цен 1984 г. приводятся в ежемесячных журналах «Вестник ценообразования в Санкт-Петербурге» и «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» или в иных аналогичных изданиях (например, «КО-Инвест»). Следует учитывать, что в сборнике УПБС ВР расценки представлены для Московской области [7], поэтому при оценке объекта, расположенного не в I территориальном районе, необходимо дополнительно учитывать территориальные коэффициенты.

Показатели стоимости на виды работ (ПВР) разработаны в ценах по состоянию на 1 января 1991 г. Индексацию цен в текущий уровень таких укрупненных показателей необходимо выполнять от уровня на 1 января 1991 г. с учетом деноминации (в 1000 раз): сначала – в уровень цен на 1 декабря 1999 г., затем – от цен 2000 г. в текущий уровень цен на дату оценки по элементам прямых затрат. Индексация в уровень цен на 1 декабря 1999 г. выполняется путем умножения на расчетный индекс удорожания строительства.

Укрупненные показатели базисной стоимости (УПБС-2001) [8], разработаны в ценах 2000 г., что требует их индексации в текущий уровень цен с помощью индексов удорожания от цен 2000 г., которые регулярно публикуются в ежемесячных журналах по сметному ценообразованию.

Особенностью индексации УПВС и УПСС [9] является публикация в базовых ценах 1969 г., что требует индексации в цены на 1 января 1984 г. с последующей индексацией в текущий уровень цен на дату оценки.

Можно отметить, что в настоящее время ПИБ (БТИ) и оценщики ограничиваются только индексацией в цены на дату оценки. Однако в этом случае не учитывается известное обстоятельство: в УПВС в базовых ценах 1969 г. накладные расходы и сметная прибыль учтены

по нормам и методике, а лимитированные затраты – по нормам, отличающимся от действующих в настоящее время. Отсутствие учета современных норм накладных расходов, сметной прибыли и лимитированных затрат ведет к существенному занижению при определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта в ценах на дату оценки. Контрольные расчеты кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве» показали, что при учете современных норм накладных расходов, сметной прибыли и лимитированных затрат увеличение стоимости недвижимости составит в среднем 9–11% [10].

Еще одно отличие укрупненных показателей – это состав учтенных затрат. Так, например, в сборниках УПВС и УПСС приведена величина полной сметной стоимости строительства объекта. При этом некоторые сборники УПСС, например, сборник «Административно-бытовые здания» содержат величину прямых затрат (для монтажных работ – сметной себестоимости), что в дальнейшем требует учета накладных расходов, сметной прибыли, лимитированных и прочих затрат, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

В таблицах сборника УПБС ВР [7] по видам работ дана величина элементов прямых затрат и их общая сумма, а в графе «всего» – итоговый результат с накладными расходами и сметной прибылью.

Поскольку в УПБС ВР приведена величина элементов прямых затрат, необходимо определять физические объемы работ, т.е. составлять смету. По общестроительным работам это сделать не так трудно, особенно если на объект оценки имеется технический паспорт. Сложность вызывает определение объемов работ по сетям инженерно-технического обеспечения, при прокладке которых большая часть строительных работ скрыта от обзора оценщика грунтом или элементами отделки. Выходом здесь является определение стоимости их строительства либо в процентах от стоимости общестроительных работ (по таблицам УПВС), либо на основе прейскурантов на строительство зданий и сооружений.

Также в укрупненных расценках (УР-2000) представлены элементы прямых затрат с выделением стоимости строительных, монтажных работ, сантехнических и электромонтажных работ, стоимости оборудования.

Сборник УПБС-2001 содержит ограниченное количество реально построенных в Санкт-Петербурге объектов-аналогов – более 700 шт., большинство объектов-аналогов имеет распределение затрат по удельному весу.

При использовании любых укрупненных расценок и показателей стоимость строительства должна определяться с учетом НДС

за исключением расчета инвентаризационной стоимости объекта в целях налогообложения.

Возможность применения различных видов укрупненных показателей мы проверили на примере трех объектов: шлакоблочного склада (Санкт-Петербург, Калининский район, ул. Политехническая, д. 7, корп. 5), загородного дома из бруса (Санкт-Петербург, Выборгский район, ул. Солнечная, д. 20), подъездных ж/д путей в Санкт-Петербурге.

Результаты расчетов представлены в таблице.

Расчет стоимости строительства

Сборник	Объект	Сметная стоимость, тыс. руб.
УПВС	Загородный дом	5 165,111
	Склад	6 802,016
	Ж/д пути	3 690,194
УПСС (1969 г.)	Загородный дом	–
	Склад	4 514,065
	Ж/д пути	3 261,087
УПБС ВР	Загородный дом	5 077,474
	Склад	6 357,770
	Ж/д пути	4 852,331
ПВР	Загородный дом	4 102,630
	Склад	5 916,532
	Ж/д пути	–
ПРЗС	Загородный дом	–
	Склад	–
	Ж/д пути	–
УР-2001	Загородный дом	–
	Склад	–
	Ж/д пути	–
УдПС	Загородный дом	10 731,100
	Склад	–
	Ж/д пути	–
УПСС (КО-ИНВЕСТ)	Загородный дом	4 360,420
	Склад	8 986,700
	Ж/д пути	9 784,915
УПБС-2001	Загородный дом	3 023,195
	Склад	4 113,780
	Ж/д пути	–

Выводы

В настоящее время сметная стоимость объектов недвижимости используется при оценке рыночной или инвентаризационной стоимости. Основное назначение указанных видов стоимости – информационное обеспечение рынка недвижимости, расчет налога на имущество, составление инвесторских смет для предварительной оценки заказчиком стоимости строительства.

В отличие от сметного ценообразования, применяемого в строительстве, при оценке стоимости недвижимости используются укрупненные показатели и расценки, которые в настоящее время насчитывают около девяти видов.

Как показывают расчеты, применение различных видов укрупненных показателей приводит к различным результатам в определении сметной стоимости строительства объектов недвижимости. При этом полученные результаты различны для отдельных видов объектов, разница для подъездных путей составляет 48,79%, для жилищного строительства – 70,85%, для складов – 65,35%.

Виды использованных укрупненных показателей определяются целью оценки. Если при оценке инвентаризационной стоимости в настоящее время можно использовать только УПВС (так как методика оценки определена постановлением Правительства РФ), то при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости можно использовать любые укрупненные показатели.

При оценке инвентаризационной стоимости по УПВС целесообразно дополнить использованную методику, утвержденную Правительством РФ, путем введения коэффициента, который позволяет учесть современные нормы накладных расходов, сметной прибыли и лимитированных затрат.

Поскольку при применении укрупненных показателей были получены различные результаты, рекомендуется при окончательном определении сметной стоимости объектов недвижимости выполнять поверку экспертным методом, основываясь на мнении специалистов рынка строительства.

Библиографический список

1. **Приказ** Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки „Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)“».
2. **Постановление** Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства».
3. **Приказ** Госстроя РФ и МНС РФ от 28 февраля 2001 г. № 36/БГ-3-08/67 «Об утверждении Порядка представления уполномоченными организациями технической инвентаризации в налоговые органы сведений об объектах недвижимого имущества».
4. **Приказ** Минстроя РФ от 4 апреля 1992 г. № 87 «Об утверждении порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности».
5. **Сборники** укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений различных отраслей народного хозяйства (УПВС). – Москва, 1970.
6. **Письмо** Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве». Экономические правонарушения в жилищно-коммунальном хозяйстве. Т. II. – Москва, 1996.
7. **Сборники** укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). – Москва, 1991.
8. **УПБС-2001**. Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости / под ред. П. В. Горякина, В. С. Башкатова. 2-е изд., перераб. и доп. – Санкт-Петербург, 2009.
9. **УПСС**. Новые железные дороги / Министерство путей сообщения. – Москва : Стройиздат, 1980. – 88 с.
10. **Определение** комплексного индекса изменения сметной стоимости строительства / А. С. Забродина // Научно-технич. ведомости Санкт-Петербург. гос. политехнич. ун-та. – 2011. – № 5 (132). – С. 82–85.