

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За новый базисный уровень принята стоимость, фактически сложившаяся к 01.01.2000г. Значения индексов цен для этого базисного уровня приняты в таблицах 2.1 и 2.3 за 1.000.

В то же время с использованием показателей, приводимых в таблицах 2.1 и 2.3, могут рассчитываться индексы цен и по сравнению с другими базисными уровнями:

- уровнем государственных сметных норм и цен, установленным на 01.01.1984;
- то же на 01.01.1991.

Информационной основой для определения индексов являются данные регистрации текущих цен потребления на материалы, конструкции и изделия, а также показателей оплаты труда, других затрат и прибыли на 1 чел-день затрат труда работников, занятых на строительномонтажных работах в базовых подрядных организациях.

Используются данные выборочного ежемесячного статистического наблюдения, отражаемые в форме 9-кв, статистические данные об уровне оплаты труда в строительстве и структуре себестоимости строительной продукции.

Регистрация цен проводится по унифицированным группам материалов, при этом по каждой группе материалов рассчитывается цена на единицу приведенного объема материала, доставленного на приобъектный склад строительной организации.

Использование методического приема - пересчета материала с натурального в приведенный объем - позволяет учесть влияние на уровень цены существенных различий в потребительских свойствах конкретных видов материалов, конструкций и изделий, входящих в соответствующую унифицированную группу.

Основанием для установления коэффициентов пересчета натуральных объемов в приведенные послужили соотношения между ценами конкретных материалов и материалов-представителей соответствующей унифицированной группы.

В сводном расчете индекса цен на строительные работы (см. табл. 2.5, 2.8) приводится используемый перечень унифицированных групп, подклассов и классов материалов, на основе которого разработаны модели строительномонтажных работ: отраслевые, подотраслевые, по характерным видам зданий и сооружений, а также по характерным видам работ.

Ресурсно-технологические модели состоят из ресурсного блока и блока базисной стоимостной оценки. В ресурсном блоке указана потребность в материалах (по номенклатуре их унифицированных групп) и в затратах труда работников, занятых на строительномонтажных работах.

В блоке базисной стоимостной оценки приведена базисная сметная стоимость материалов франко-приобъектный склад, а также сметные величины заработной платы, стоимости эксплуатации машин, накладных расходов и прибыли. Величина базисной стоимости определена как для Московской области, так и для других субъектов Российской Федерации.

При расчете показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли писем Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011.

Расчеты и формирование, публикуемых в сборнике индексов цен на строительномонтажные работы, осуществляются с использованием программно-информационного комплекса КО-ИНВЕСТ.

В последующих подразделах «Рекомендаций по использованию» отмечены специфические особенности разработки и применения отдельных, публикуемых в данном сборнике, видов индексов цен.

1. ИНДЕКСЫ ЦЕН ПО КАПИТАЛЬНЫМ ВЛОЖЕНИЯМ

В этом разделе представлены расчеты индексов цен по капитальным вложениям в целом и в том числе по строительномонтажным работам, оборудованию, и прочим работам и затратам по двум видам группировок:

- индексы цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры по видам экономической деятельности. Начало расчетов индексов ведется с I квартала 2005 г. (раздел 1.1);
- индексы цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры в отраслевом разрезе к базе на 01.01.2000 г. (раздел 1.2).

В разделе 1 публикуется Классификатор видов экономической деятельности, предназначенный для увязки с некоторым приближением динамических рядов индексов цен по капитальным вложениям по отраслям с динамическими рядами индексов цен по видам экономической деятельности.

Индексы цен, публикуемые в разделе 1, могут быть использованы для:

- определения объемов капитальных вложений в текущем уровне цен при выполнении макроэкономических, плановых и статистических расчетов;
- приведения объемов капитальных вложений в текущем уровне цен в сопоставимый уровень;
- определения стоимости строительства в составе ТЭО инвестиций, проекта;
- определения стоимости объектов незавершенного строительства в уровне цен заданного периода;
- определения восстановительной стоимости основных производственных фондов.

Рекомендации
по использо-
ванию

Для пересчета объемов капитальных вложений, рассчитанных в базисном уровне цен, в текущий уровень необходимо стоимость каждого элемента технологической структуры - строительно-монтажные работы, оборудование, прочие работы и затраты - умножить на соответствующий публикуемый текущий индекс по соответствующей отрасли строительства с последующим суммированием итогов. При этом следует учесть региональные различия в индексах цен на строительно-монтажные работы, используя данные, приводимые в разделах 2.2, 2.4, с учетом налога на добавленную стоимость, так как в этих разделах он не учтен.

Значения индексов цен по отношению к уровню базисных сметных цен на 01.01.2000 г. (раздел 1.2) учитывают изменение цен на ресурсы, потребляемые в строительстве, а также изменение норматива НДС в текущем периоде (начиная с 2004г.) по сравнению с базовым периодом. При использовании этих значений индексов цен для определения истинного размера инфляции необходимо приведенный в бюллетене показатель для текущего периода разделить на коэффициент α , равный

$$\alpha = \text{НДС}_{\text{тек.пер}} / \text{НДС}^{01.01.2000}$$

Начиная с 2004 г. $\text{НДС}_{\text{тек.пер}}$ равен 1,18, а с 01.01.2000г. и вплоть до начала 2004г. $\text{НДС}_{\text{тек.пер}}$ равен 1,2. Поэтому $\alpha = 1,2/1,2 = 1$ для периода 2000-2003гг. и $\alpha = 1,18/1,2 = 0,98333..$ с начала 2004г.

На периоды в пределах 2000-2003 гг. с одинаковым значением НДС (20%), индекс изменения цен и с учетом НДС и без учета НДС будет одинаковым.

Индексы цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры, указанные в разделе 1.2, начиная с марта 2004г. отражают изменение цен текущего периода по отношению к базовым ценам 2000 г. с учетом изменения величины НДС с 20% ($\text{НДС}^{01.01.2000} = 1,2$) в 2000г. до 18% ($\text{НДС}^{01.01.2004} = 1,18$) в 2004г.

В этом случае, если речь идет о сравнении стоимости в базовом и текущем периодах с учетом НДС, то необходимо использовать напрямую индекс ($\mathbf{I}_{\text{тек}}$), указанный в таблице раздела 1.2.

$$\begin{aligned} C_{\text{баз}} \cdot \text{НДС}^{01.01.2000} \cdot \mathbf{I}_{\text{тек}} &= C_{\text{тек}} \cdot \text{НДС}^{01.01.2004}, \\ \text{или} \\ C_{\text{баз}} \cdot 1,2 \cdot \mathbf{I}_{\text{тек}} &= C_{\text{тек}} \cdot 1,18 \end{aligned}$$

Если же базовые цены не учитывают НДС, то при переходе к текущим ценам необходимо указанный индекс $\mathbf{I}_{\text{тек}}$ откорректировать, разделив его на коэффициент α , учитывающий изменение величины НДС.

$$\alpha = \text{НДС}^{01.01.2004} / \text{НДС}^{01.01.2000} = 1,18 / 1,2 = 0,9833$$

$$\mathbf{I}_{\text{тек1}} = \mathbf{I}_{\text{тек}} / \alpha$$

В этом случае при умножении базовых цен на откорректированный индекс $\mathbf{I}_{\text{тек1}}$ получаем текущие цены без учета НДС

$$C_{\text{тек}} = C_{\text{баз}} \cdot \mathbf{I}_{\text{тек1}} = C_{\text{баз}} \cdot \mathbf{I}_{\text{тек}} / \alpha = C_{\text{баз}} \cdot \mathbf{I}_{\text{тек}} / 0,9833$$

Если есть необходимость иметь полученные текущие цены с учетом НДС, их нужно дополнительно умножить на текущее значение НДС

$$C_{\text{тек}} \cdot \text{НДС}^{01.01.2004} = C_{\text{тек}} \cdot 1,18$$

Для перехода от текущих цен к базовым ценам 2000 г. необходимо текущие цены делить на соответствующие индексы $\mathbf{I}_{\text{тек1}}$ или $\mathbf{I}_{\text{тек}}$.

2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

Индексы цен на строительно-монтажные работы приводятся в региональном и отраслевом разрезе. Расчет региональных индексов основывается на ресурсно-технологических моделях и на результатах регистрации цен на ресурсы, проводимых в базовых организациях регионов.

Общие региональные индексы цен на СМР (см. раздел 2.1) предназначены прежде всего для статистических и общеэкономических расчетов в масштабе страны и региона. Для использования оценщиками недвижимости и инвестиционных проектов предназначены региональные индексы по 15 характерным конструктивным системам зданий и сооружений (см. раздел 2.2).

Кроме этого, раздел 2.2 содержит корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, предназначенные для актуализации показателей других изданий КО-ИНВЕСТ из серии «Справочник оценщика» для условий строительства в различных регионах Российской Федерации и стран СНГ. Для перевода в текущий уровень цен показатели из справочника умножаются на показатели таблицы для соответствующего региона, без использования региональных коэффициентов табл. 8.2.1.

В связи с выявленными отличиями структуры затрат в объектах благоустройства от всех ранее применявшихся конструктивных систем (КС-1 - КС-14) принято решение с 01.01.2007 расширить их перечень конструктивной системой КС-15, отражающую особенности проведения работ и структуры затрат при осуществлении благоустройства территорий, прилегающих к сдаваемым в эксплуатацию строительным объектам. Конструктивная система КС-15 включает в себя устройство газонов, посадку деревьев и кустарников, устройство цветников и другие аналогичные объекты.

С 01.01.2011 перечень расширяется конструктивной системой КС-1А, отражающую особенности объектов с монолитным железобетонным каркасом и заполнением мелкими стеновыми ячеистыми и слоистыми блоками.

Индексы раздела 2.3 предназначены в основном для отраслевых общеэкономических расчетов.

Отраслевые индексы в региональном разрезе приведены в разделе 2.4. Эти индексы зависят от уровня цен в тех регионах, в которых размещено строительство объектов данной отрасли.

Кроме публикуемых региональных индексов КО-ИНВЕСТ рассчитывает по специальному заказу региональные индексы по конкретным видам зданий и сооружений, предназначенные для использования на различных этапах оценки стоимости.

Пересчет объемов СМР с базисных цен в текущие цены рекомендуется производить по схеме, приведенной в предыдущем разделе. Результаты такого пересчета могут использоваться при планировании объемов СМР, решении вопросов финансирования строительства, определении восстановительной стоимости основных фондов при их переоценке, при оценке инвестиционных проектов и недвижимости.

При этом следует иметь в виду, что пересчет базисной стоимости зимних удорожаний, затрат на временные здания и сооружения, на транспортировку работников строительства, других видов прочих работ и затрат, включаемых в главу 9 сводного расчета стоимости, учёт затрат на содержание и развитие объектов инфраструктуры подрядчика, дорожного и транспортного налога, непредвиденных затрат, налога на добавленную стоимость производится дополнительно.

Сводный расчет индекса на строительномонтажные работы по Российской Федерации в целом (раздел 2.5) дает представление в целом о средних ценах на материалы по 90 унифицированным группам, о средних по России индексах цен по группам, классам и подклассам материалов, по материалам в целом, а также по оплате труда, накладным расходам и прибыли.

Прогноз индексов цен (без учета НДС) на строительномонтажные работы (раздел 2.6) учитывает тенденции изменения цен за последние 4 квартала. При прогнозировании учитывается социально-политическое положение, применение антиинфляционных мер и другие факторы.

Трехлетний прогноз индексов цен (без учета НДС) на строительномонтажные работы и технологическое оборудование учитывает тенденции изменения цен с 2001 года.

3. ПАРИТЕТЫ ВАЛЮТ НА НАЦИОНАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ РЫНКАХ

При международных сравнениях покупательной способности национальных валют на внутренних рынках применительно к строительной продукции используются три основных метода:

- расчет и сравнение стоимостей сопоставимых наборов ресурсов, необходимых для строительства, с использованием внутренних цен в национальных валютах;

- сравнение сопоставимых наборов работ с использованием национальных расценок;

- сравнение национальных цен на строительство 1 м² зданий одинакового назначения.

В разделе 3 приведён расчет паритета доллара США в рублях Российской Федерации по

строительно-монтажным работам, основанный на первом методе. Значения паритета рекомендуется использовать прежде всего при определении мирового уровня стоимости российской строительной продукции, основных фондов и незавершенного строительства в среднеамериканских ценах в долларах США путем деления стоимости строительных работ, стоимости здания или сооружения в текущем уровне цен в России для Московской области в рублях на паритет доллара в рублях в текущем периоде, приводимый в разделе 3.1. То есть решается задача типа: «сколько долларов стоило бы в США здание, которое в России стоит столько-то рублей?»

Потребность в таком расчете возникает, например, при создании совместных предприятий, в уставной капитал которых российская сторона вкладывает здания и сооружения. Использование для этой цели курса доллара США в рублях по данным Банка России будет приводить к резкому занижению оценки доли российской стороны.

Расчет специального паритета рубля Российской Федерации к доллару США с применением программного комплекса КО-ИНВЕСТ может быть произведен для любого из видов строительной продукции, по которому КО-ИНВЕСТ разработаны ресурсно-технологические модели.

Расчет такого паритета открывает перед сметчиками и оценщиками недвижимости возможность пересчета стоимости строительства в долларах США, произведенной на основе справочников фирм R.S. Means Co, Marshall & Swift и др., в стоимость строительства в текущем уровне цен в рублях в Московской области, в других регионах России.

При этом имеется в виду, что проектные решения оцениваемого здания соответствуют американскому уровню качества или что на различия в качественном уровне проектных решений вводится поправочный коэффициент. Следует также учесть дополнительно налог на добавленную стоимость.

В данном разделе также публикуется индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке («индекс КО-ИНВЕСТ»). Он рассчитывается по формуле:

$$I_i^{K-H} = \frac{K_i}{I_i^{СМР} \cdot H_i}$$

где

K_i - курс доллара США в рублях по данным ММВБ в i -ом текущем периоде (с III кв. 1996 г. - курс ЦБ РФ);

$I_i^{СМР}$ - индекс цен на СМР в i -ом текущем периоде по сравнению со сметными ценами на 01.01.91 г., без учёта НДС;

H_i - коэффициент, учитывающий НДС.

Индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке показывает - сколько условных потребительских единиц строительной продукции (каждая единица стоила в сметных ценах 1991 г. 1 рубль) можно приобрести в России за 1 доллар США в текущем периоде.

«Индекс КО-ИНВЕСТ» рекомендуется использовать при составлении контрактов на строительство,

выражаемых в условных стоимостных единицах (долларах США), учитывая темп изменения покупательной способности доллара на российском строительном рынке.

4. ЖИЛЫЕ ДОМА

Базисом для определения стоимости строительства 1 м² общей площади жилых домов разного типа в уровне цен Московской области (см. раздел 4.1) послужили ресурсно-технологические модели (РТМ), разработанные для характерных типов жилых домов в зависимости от основного материала стен, этажности, типа дома.

Показатели учитывают средние инженерно-геологические условия устройства фундаментов в Московской области (по каждой РТМ указано количество квадратных метров общей площади жилых домов, которые можно получить с применением соответствующего набора ресурсов).

При определении расчётной стоимости 1 кв. метра общей площади кроме затрат по 1 - 7 главам сводного сметного расчёта (ССР) учтены и затраты по 8-12 главам ССР: затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, на перевозку рабочих, на противопожарные мероприятия и охрану строящегося объекта, согласование и разрешение на строительство, страхование строительных рисков, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, содержание дирекции строительства и технический надзор, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

В то же время обращаем внимание на то, что в расчётных показателях стоимости 1 кв. м не учтены все затраты, связанные с приобретением земельного участка под строительство, дополнительные средства, выделяемые инвестором на развитие инженерной инфраструктуры населённых мест, на развитие строительного комплекса, на строительство бесплатных квартир для очередников района, прибыль застройщика, вкладывающего свои финансовые средства в жилищное строительство, а также налог на добавленную стоимость.

Показатели стоимости 1 м² общей площади в ценах определены с учётом текущих индексов цен на материальные ресурсы, потребляемые в строительстве, по оплате труда и другим статьям затрат.

Из многочисленных типов домов, представленных в разделе 4.1, только некоторые возводятся в Московской области, однако такое совместное представление стоимостных показателей, сопоставимых по уровню цен на ресурсы, позволяет осуществить сравнительную стоимостную оценку жилых домов с различными объёмно-планировочными и конструктивными решениями уже на ранних стадиях проектирования, а также использовать это знание при оценке недвижимости.

Показатели, приведенные в разделе 4.1, могут быть переведены в уровень цен других регионов с помощью региональных коэффициентов КО-ИНВЕСТ,

представленных в разделе 8 путем умножения расчётной стоимости для условий Московской области на соответствующий коэффициент.

При этом следовало бы сделать поправки на изменение конструктивных решений жилых домов в связи с отличающимися от условий Московской области природно-климатическими условиями строительства в другом регионе.

В связи с наличием в регионах зон с большим, чем в его центре, удельным весом затрат на доставку материалов и с другим уровнем оплаты труда при использовании показателей раздела 4 следовало бы предусматривать соответствующую надбавку, учитывающую некоторое увеличение стоимости транспортировки материалов и другой уровень оплаты труда.

В разделе 4.3 публикуются индексы средних рыночных цен на первичном и вторичном рынке квартир. Источником информации являются данные Федеральной службы государственной статистики РФ (Росстата). В соответствии с методологией, используемой Росстатом, на первичном рынке осуществляется передача в частную собственность нового жилья, как вновь построенного, так и реконструируемого, реализация которого осуществляют органы исполнительной власти, а также юридическими и физическими лицами, обладающими соответствующими полномочиями на продажу.

На вторичном рынке жилья собственниками квартир, имеющих износ, могут выступать как физические, так и юридические лица. Следует отметить, что износом обладают и новые квартиры в случае их продажи сразу после приобретения на первичном рынке.

В расчетах участвуют средние цены, зарегистрированные в городах. В соответствии с классификацией, используемой Росстатом, индексы рассчитаны для квартир низкого качества, типовых квартир и квартир улучшенной планировки.

Квартиры низкого качества - это квартиры в домах первых массовых серий, пониженной этажности (включая 5-этажные дома). Их отличает низкое качество строительных материалов, неудобные планировки, ограниченный набор инженерных коммуникаций и отсутствие хотя бы одного из следующих видов коммунальных удобств: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения.

Типовые квартиры - это квартиры в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам, и в отдельных случаях в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. Как правило, это квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и площадью кухни менее 7,5 кв. м.

Квартиры улучшенной планировки - это квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных, а также в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов и инженерных коммуникаций.

Это квартиры с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (т.е. имеющие более удобную и просторную планировку).

В случае отсутствия данных по региону за отдельные временные промежутки в расчетах использовался тренд, сложившийся в целом по Федеральному округу по соответствующему типу недвижимости.

Индексы рассчитаны по отношению к предыдущему периоду.

5. УКРУПНЕННЫЕ СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ВИДАМ РАБОТ

Усредненные стоимостные показатели по видам работ при строительстве зданий и сооружений, при монтаже оборудования и при ремонтах рассчитаны для усредненных условий строительства в Московской области, что в сочетании с региональными коэффициентами КО-ИНВЕСТ (разд. 8) позволяет использовать их для ориентировочной оценки текущих цен по видам работ и для других районов страны.

Состав затрат указан в шапке таблицы раздела 5. Показатели даны без учета НДС.

При необходимости КО-ИНВЕСТ может проводить оперативное формирование аналогичной таблицы для любого региона России, в котором проведена регистрация цен по установленной форме.

6. ОПЛАТА ТРУДА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В связи с переходом на новую базу для нормирования сметных величин накладных расходов и сметной прибыли (в процентах от фонда оплаты труда рабочих) и переходом на ресурсный метод определения стоимости строительства показатели фактического уровня оплаты труда приобретают очень большое значение.

Приводимые в данном разделе среднестатистических показателей оплаты труда по регионам рекомендуется использовать инвесторам и подрядчикам при маркетинговых исследованиях, расчете стоимостных показателей на этапе проведения подрядных торгов.

Обращаем внимание на то, что публикуемые нами показатели оплаты труда установлены на 1 чел.-день фактических затрат труда работников, занятых на строительно-монтажных работах. Разумеется, было бы правильнее использовать при расчетах индексов цен величину фактической оплаты труда на единицу нормативной трудоемкости работ, но такая статистика отсутствует.

7. ЦЕНЫ НА МАТЕРИАЛЫ

Приводимые в данном разделе показатели отражают зарегистрированный уровень цен на материалы, конструкции и изделия франко-приобъектный склад в базовых строительных организациях. Эти цены учитывают отпускные цены предприятий-изготовителей, наценки поставщиков и стоимость доставки до строительной площадки или до центрального склада подрядной организации.

Приводимые динамические ряды рекомендуется использовать при прогнозировании цен на материалы и для межрегиональных сопоставлений.

В выпуске №25 были приведены «Рекомендации по учету текущих изменений покупательной способности рубля и иностранных валют на российском строительном рынке при подготовке и реализации контрактов на строительство». Предложенная технология учета предусматривает использование показателей темпов изменения цен по унифицированным классам материальных ресурсов, применяемых в строительстве. Для обеспечения практического использования названных «Рекомендаций...» в табл. 7.2 приводятся региональные индексы по 15 унифицированным классам материалов.

8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ отражают уровень фактических цен, зарегистрированных в текущем квартале по регионам Российской Федерации - республикам, краям, областям - по отношению к ценам в Московской области.

Выбор Московской области в качестве базы для расчета региональных коэффициентов продиктован тем, что вся традиционная база ценообразования, а в том числе, укрупненные показатели стоимости строительства производственных объектов и показатели стоимости по типовым проектам, до 1991 года разрабатывалась, как правило, в сметных ценах Московской области.

Коэффициенты рассчитаны как по строительно-монтажным работам в целом, по материалам, в том числе по железобетонным и бетонным изделиям, бетонам и растворам, кирпичу, металлическим конструкциям и деталям, изделиям лесопильной и деревообрабатывающей промышленности, оплате труда (разд. 8.1), так и для характерных строительно-конструктивных систем зданий и сооружений (разд. 8.2). Удельный вес данных ресурсов в общей стоимости строительной продукции составляет от 65 до 78 процентов, а накладные расходы и прибыль в определяющей степени зависят от уровня оплаты труда. Этим определяется степень представительности предлагаемых читателю региональных коэффициентов.

Региональные коэффициенты могут быть использованы в предварительных расчетах стоимости

Рекомендации
по использо-
ванию

строительной продукции в текущих ценах того или иного региона на стадии технико-экономических расчетов, при оценке объемов капитальных вложений по стройкам и при оценке недвижимости, если эти оценки основываются на укрупненных стоимостных показателях в ценах базового района. С применением этих коэффициентов могут проводиться ориентировочные оценки стоимости отдельных ресурсов и видов работ, о чем упоминалось в предыдущих разделах.

9. ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

При оценке основных фондов большой удельный вес в деятельности оценщика приходится на оценку технологического оборудования.

Потребность в достоверной оценке рыночной стоимости машин и оборудования необходима не только в случае, когда они выступают в качестве самостоятельных объектов оценки. В не меньшей степени это важно при выполнении работы по оценке стоимости пакетов акций или имущественных комплексов предприятий.

В разделе 9 опубликован методический материал по вопросу учета полного круга затрат при определении стоимости смонтированного и налаженного технологического оборудования.

Прочие и сопутствующие затраты являются неотъемлемой составной частью стоимости замещения (воспроизводства) машин и оборудования. К ним относятся затраты на их доставку на приобъектный склад, монтажные и другие сопутствующие монтажу работы, а также внеобъемные и общеплощадочные расходы в части, касающейся оборудования.

В качестве базисной структуры стоимости основных компонентов оборудования «в деле» используются сложившиеся в 1991 году соотношения прочих и сопутствующих затрат по отраслям-потребителям технологического оборудования.

Показатели, приведенные в таблице 9.1 данного раздела, рекомендуется использовать при определении стоимости смонтированного и налаженного технологического оборудования C_d (стоимости оборудования «в деле»), осуществляя расчет по формуле:

$$C_d = C_a \times \frac{\alpha}{100}, \text{ руб.}$$

где
 C_a - цена приобретения оборудования у производителя, руб.

α - усредненный показатель (в процентах) отношения стоимости оборудования "в деле" к цене приобретения соответствующего вида оборудования, указанный в графе 13 справочной таблицы 9.1.

В зависимости от целей оценки, условий и особенностей поставки, монтажа, шефмонтажа и пусконаладки конкретного оборудования оценщик вправе корректировать усредненный показатель, приведя соответствующие обоснования.

В разделе 9 также публикуется таблица индексов цен на последний месяц квартала года по сравнению со сметными ценами на 01.01.2000г. по представительной выборке видов технологического оборудования (таблица 9.2).

Основанием для расчета таких индексов послужили индексы цен на технологическое оборудование по отраслям народного хозяйства и промышленности на декабрь 1997 г., по сравнению со сметными ценами на 01.01.1991г. *), а также цепные месячные индексы цен Росстата по представительной выборке видов технологического оборудования за период с декабря 1997г.

Начиная с января 2010г. прогнозные индексы за последний месяц квартала соответствующего выпуска (например, для выпуска №71 это март 2010г.) рассчитываются КО-ИНВЕСТ на основании цепных индексов Росстата и собственных методик. В последующих выпусках за последний месяц предыдущего квартала используются фактические данные (так для выпуска №72 данные за март 2010г. приняты фактические).

При отсутствии более детальной информации об изменении цен на оборудование индексы, публикуемые в таблице 9.2, могут использоваться для пересчета стоимости технологического оборудования в базовых ценах в сводных сметных расчетах стоимости, например, в ценах по состоянию на 01.01.2000г. или на другую дату - в текущие цены. При этом вначале определяется номенклатура оборудования-представителей из числа публикуемых в таблице 9.2, характерная для рассматриваемого объекта. Затем устанавливается весомость α_i каждого i -го отобранного оборудования-представителя, в процентах. После этого рассчитывается средневзвешенное значение индекса цен на технологическое оборудование (**И**) данного объекта.

$$И = \frac{\sum_{i=1}^n И_i * \alpha_i}{100} \quad (1)$$

где

$И_i$ - индекс цен на i -ое оборудование-представитель, публикуемое в разделе 9;

n - число отобранных видов оборудования-представителей

α_i - весомость i -го оборудования-представителя в базисной стоимости технологического оборудования по рассматриваемому объекту, %

ВОЗМОЖНОСТИ РАСЧЁТА ИНДЕКСОВ ЦЕН ДЛЯ КОНКРЕТНЫХ УСЛОВИЙ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Индексы цен на строительные-монтажные работы и другая сводная по стране информация, приводимая в разделах 1 - 8, дает общую ориентировку по динамике изменения цен, которой во многих случаях может оказаться достаточно для принятия правильных решений органами федерального и местного управления, статистики и инвесторами. Но при решении вопросов обоснования уровня договорных

*) №22 бюллетеня «Индексы цен в строительстве»

цен и осуществления расчетов за выполненные работы могут потребоваться более конкретные расчеты индексов цен на строительно-монтажные работы по конкретным типам зданий, сооружений и видам работ. В ряде случаев может потребоваться организация дополнительной регистрации цен на ресурсы в конкретном пункте строительства.

При своевременной постановке соответствующей задачи может быть организована как дополнительная регистрация цен на ресурсы, так и расчеты региональных индексов цен по любой из 260 имеющихся отраслевых и объектных моделей, а также по 600 ресурсно-технологическим моделям по видам работ.

ВОЗМОЖНОСТИ БОЛЕЕ ШИРОКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ФОНДА РЕСУРСНЫХ МОДЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ

По предложению ряда практикующих оценщиков в предыдущих выпусках информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» был опубликован перечень отраслевых, подотраслевых и объектных моделей строительной продукции, входящих в программный комплекс КО-ИНВЕСТ, а также приведен скорректированный перечень отраслевых моделей (РТМ ОНХ) и моделей отраслевых строительных объектов (РТМ ОСО).

Обращаем внимание потенциальных клиентов на то, что по каждой модели строительной продукции могут быть выполнены расчеты текущих или прогнозных индексов цен, аналогичные расчету, приведенному в разделе 2.6. При этом эти расчеты могут быть выполнены по отношению к базисным уровням сметных цен (1984, 1991, 2000гг.) или по отношению к ценам любого из предыдущих периодов, или к текущим американским, украинским, казахстанским и другим ценам.

По ряду ресурсных моделей известно количество потребительских единиц строительной продукции, которые можно получить, используя в строительстве указанный в модели объем ресурсов. Поэтому ресурсные модели в сочетании с результатами регистрации цен на ресурсы позволяют в автоматизированном режиме формировать динамические ряды укрупненных показателей стоимости строительства в текущих ценах для каждого конкретного региона.

СОВМЕСТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИЗДАНИЙ КО-ИНВЕСТ

- бюллетеня «ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»,
- тематических выпусков «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА»
- ПРОГРАММНЫХ КОМПЛЕКСОВ по оценке имущества

Одним из наиболее перспективных методов оценки недвижимости затратным методом является

метод укрупнённых показателей стоимости зданий и сооружений. Расчёт этим методом может дать наиболее правильный результат, особенно для случаев, когда у владельцев недвижимости имеются большие сомнения в объективности предыдущих оценок их основных фондов. Но для использования этого метода нужно подобрать подходящие укрупнённые показатели, а также учесть влияние отклонений функциональных параметров оцениваемого здания от параметров объекта - аналога на уровень стоимости.

В предыдущих выпусках бюллетеня «Индексы цен в строительстве» были приведены структура и состав отечественной информационной базы укрупнённых стоимостных показателей.

Однако эта информационная база разрознена, выполнена на различной методической основе и для многих оценщиков является недоступной. Поэтому весьма актуально обобщение этой базы на единой методической основе.

Компания КО-ИНВЕСТ с сентября 1996 г. приступила к реализации своего проекта по выпуску серии «Справочник оценщика». При подготовке справочников «Промышленные здания», «Жилые дома», «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Сооружения городской инфраструктуры», «Магистральные сети и транспорт» была поставлена цель:

вооружить актуализированной информацией о восстановительной стоимости различных типов зданий широкий круг юридических и физических лиц:

- владельцев недвижимости;
- инвесторов, проектировщиков и подрядчиков;
- представителей государственных служб по статистике, управлению имуществом и налогам;
- работников страховых компаний и банков;
- оценщиков и сметчиков.

Для достижения этой цели решались следующие задачи:

- собрать воедино обширный, но разрозненный проектный и сметно-нормативный материал о стоимости зданий, накопленный в нашей стране за последние 30 лет;
- перевести все имеющиеся стоимостные показатели в текущий уровень цен, с учетом новых ценообразующих факторов;
- пересчитать все стоимостные показатели на унифицированный измеритель - один кубический метр строительного объема промышленных зданий и 1м² общей площади квартир жилых домов;
- унифицировать форму представления всей информации о стоимости здания в целом и по его составным частям, имея в виду соблюдение требований создаваемой КО-ИНВЕСТ автоматизированной системы выполнения расчетов восстановительной стоимости зданий;
- сопроводить стоимостную информацию основными техническими характеристиками зданий и необходимым иллюстративным материалом, по-

звляющим идентифицировать оцениваемое здание со зданием-представителем и обосновать перечень необходимых поправок к справочным показателям;

- включить в состав справочника специальную главу о стоимости отдельных элементов здания в зависимости от их функциональных параметров и вариантов конструктивного исполнения, необходимую для обоснования величины поправок к стоимости;

- разработать специальные таблицы корректирующих коэффициентов, учитывающих различия в объемах здания, высоте этажа, условиях устройства фундаментов, климате, сейсмичности, региональном уровне цен и другие факторы.

В справочных показателях стоимости учтена усредненная величина доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли, учитывающая затраты глав ССР: 1, 7-10, 12, а так же непредвиденные работы и затраты, для условной точечной застройки объектов.

Стоимостные показатели не учитывают стоимость строительства объектов подсобного и вспомогательного назначения.

Стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (узлов учета, точек ввода/выпуска в здание) до точек подключения должна учитываться дополнительно.

Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела «Элементы благоустройства».

Обращаем внимание пользователей изданий серии “Справочник оценщика” на то, что актуализация укрупненных показателей в уровень цен на дату оценки (при отсутствии соответствующей таблицы корректирующих коэффициентов из раздела 2.2) осуществляется следующим образом: после проведения корректировки укрупненных стоимостных показателей в уровень цен Московской области, производится пересчет в уровень цен Московской области на дату оценки и затем применяется регионально-экономический коэффициент для учета уровня цен, складывающегося в регионе на дату оценки.