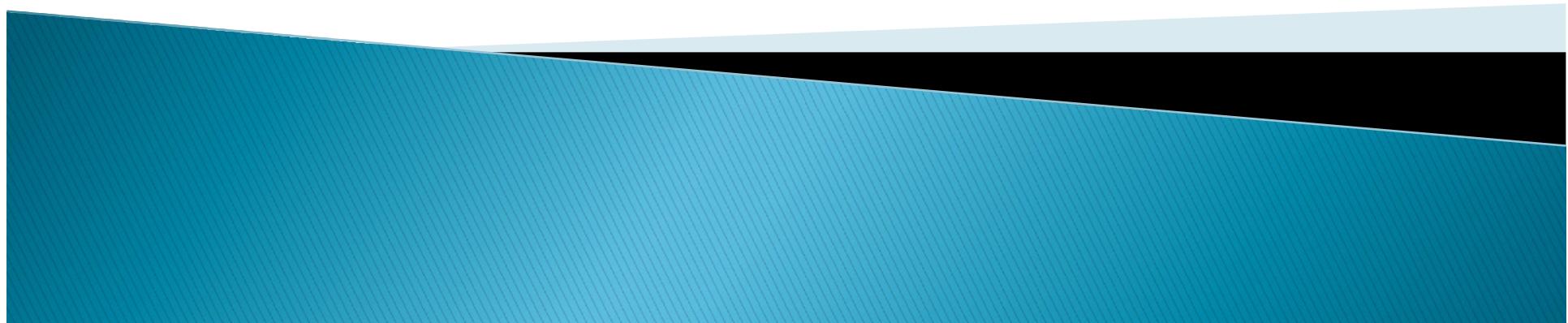


# **Затратный подход к оценке недвижимости. Как сметчик оценщику...**

**Рябова Мария, г. Самара**



С точки зрения классической теории оценки, затраты на воспроизведение (замещение) включают в себя прямые и косвенные затраты (издержки).

«Прямые затраты включают стоимость рабочей силы, материалов и прибыль строительных подрядчиков и субподрядчиков. В них не входит прибыль застройщика. Примеры прямых затрат:

- ▶ Рабочая сила.
- ▶ Материалы.
- ▶ Оборудование.
- ▶ Прибыль подрядчика и накладные расходы.
- ▶ Безопасность при строительстве.
- ▶ Временные сооружения.
- ▶ Временные заборы и ограждения.
- ▶ Коммунальные услуги при строительстве.
- ▶ Хранение материалов при строительстве.
- ▶ Гарантия строительного подрядчика на выполнения контракта.
- ▶ Косвенные затраты представляют собой все иные виды расходов при сооружении здания, не включенные в прямые затраты. Примеры косвенных затрат:
  - ▶ Профессиональные услуги (оплата архитектора, инженеров, землемеров и топографов, юристов, оценщика).
  - ▶ Накладные расходы застройщика.
  - ▶ Разрешение на строительство и лицензии.
  - ▶ Страховые премии.
  - ▶ Проценты.
  - ▶ Налоги.
  - ▶ Расходы по продаже (комиссионные, реклама и т.п.).
  - ▶ Текущие расходы от времени завершения строительства до продажи или сдачи в аренду.»

Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.–М.:РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994

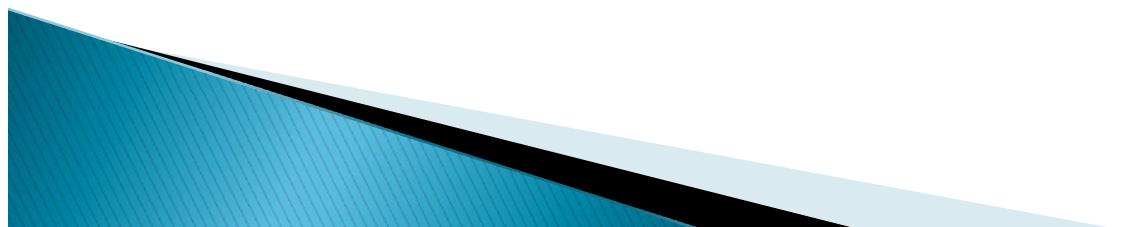
Сметная стоимость - сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами. Сметная стоимость строительства определяется на основе действующей системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Сметная стоимость строительства может включать в себя:

- ▶ стоимость строительных (ремонтно-строительных) работ;
- ▶ стоимость работ по монтажу оборудования (монтажных работ);
- ▶ затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- ▶ прочие затраты.

Оценочный термин «прямые издержки» недопустимо путать со сметным термином «прямые затраты». Прямые затраты учитывают стоимость ресурсов, необходимых для выполнения работ:

- ▶ материальных (материалов, изделий, конструкций, оборудования, мебели, инвентаря);
- ▶ технических (эксплуатации строительных машин и механизмов);
- ▶ трудовых (средства на оплату труда рабочих, а также машинистов,ываемые в стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов).



Накладные расходы учитывают затраты строительно-монтажных организаций, связанные с созданием общих условий производства, его обслуживанием, организацией и управлением.

Сметная прибыль включает в себя сумму средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование.

Сумма прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли подрядчика, с оценочной точки зрения представляет собой «прямые издержки».

Прямые издержки учитываются сметами на строительство объекта (при определении восстановительной стоимости) и укрупненными показателями стоимости строительства (при определении стоимости замещения).

Косвенные издержки являются синонимом сметного термина «прочие затраты». В состав косвенных издержек включаются, например:

- ▶ подготовка территории строительства;
- ▶ временные здания и сооружения;
- ▶ прочие работы и затраты;
- ▶ содержание службы заказчика, строительный контроль;
- ▶ проектные и изыскательские работы;
- ▶ непредвиденные затраты (в нормативных пределах);
- ▶ налоги, включаемые в себестоимость строительства.

Для всестороннего учета прямых и косвенных издержек рекомендуется составлять сводный сметный расчет стоимости строительства. Сводный сметный расчет стоимости строительства составляется по образцу № 1, приведенному в приложении № 2 к Методике определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004.

Сводный сметный расчет стоимости строительства составляется с распределением средств по следующим главам:

- ▶ подготовка территории строительства (глава 1);
- ▶ основные объекты строительства (глава 2);
- ▶ объекты подсобного и обслуживающего назначения (глава 3);
- ▶ объекты энергетического хозяйства (глава 4);
- ▶ объекты транспортного хозяйства и связи (глава 5);
- ▶ наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения (глава 6);
- ▶ благоустройство и озеленение территории (глава 7);
- ▶ временные здания и сооружения (глава 8);
- ▶ прочие работы и затраты (глава 9);
- ▶ содержание службы заказчика. Строительный контроль (глава 10);
- ▶ подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства (глава 11);
- ▶ проектные и изыскательские работы (глава 12).

Дополнительно учитываются резерв средств на непредвиденные работы и затраты и налог на добавленную стоимость. Резерв средств на непредвиденные работы при использовании укрупненных показателей может приниматься в размере до 10% (п.4.96 МДС 81-35.2004.)



## Затраты инвестора (предпринимателя) при создании объекта недвижимости



## Характеристики источников информации по укрупненным показателям стоимости строительства

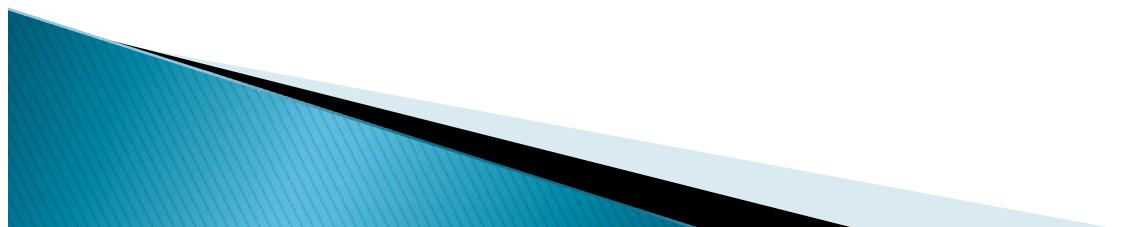
Наименование	Уровень цен	Что учтено	Что нужно учесть дополнительно
Журнал «Укрупненные показатели стоимости строительства», г.Самара	издается ежемесячно, текущие цены на 1 число каждого месяца	прямые издержки	косвенные издержки, НДС, прибыль предпринимателя
<u>Примечание:</u> содержат укрупненные показатели стоимости строительства зданий и сооружений различного функционального назначения, в том числе наружных инженерных коммуникаций и укрупненные показатели стоимости отдельных конструктивных элементов и видов работ. Не требуют индексации и применения региональных коэффициентов для учета строительства в Самаре, в связи с чем погрешность определения стоимости строительства минимальна.			
Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС)	1.01.1969	прямые и косвенные издержки в составе и размерах, действующих в .	изменения технического уровня и социального прогресса за период от времени окончания строительства объекта-аналога до времени проектирования и строительства нового объекта, индекс удорожания, НДС, прибыль предпринимателя
<u>Примечание:</u> включают порядка 50-ти сборников по различным отраслям производственной и непроизводственной сферы, что сохраняет популярность этого источника у оценщиков. Использование приводит к значительной погрешности определения стоимости строительства ввиду невозможности достоверного учета изменения технического уровня и социального прогресса, а также за счет индексации за период более 40 лет.			



Наименование	Уровень цен	Что учтено	Что нужно учесть дополнительно
Серия «Справочник оценщика», ООО КО-Инвест, г.Москва	периодически переиздается, есть сборники на 1.01.2009, на 1.01.2005 и другие даты	прямые издержки, косвенные издержки условно приняты в размере 20% от прямых издержек	региональный коэффициент, индекс удорожания, НДС, прибыль предпринимателя
<u>Примечание:</u> включают сборники: «Общественные здания», «Промышленные здания», «Жилые дома», «Складские здания и сооружения», «Сооружения городской инфраструктуры», «Магистральные сети и транспорт». Требуют индексации и применения региональных коэффициентов для учета строительства в Самаре в связи с чем возникает погрешность определения стоимости строительства.			
Региональный справочник стоимости (РСС), ОАО МЦЦС «Мосстройцены», г.Москва	издается ежегодно, текущие цены на 1 января каждого года	прямые издержки	региональный коэффициент, индекс удорожания, НДС, прибыль предпринимателя
<u>Примечание:</u> содержат укрупненные показатели стоимости строительства зданий и сооружений различного функционального назначения, в том числе наружных инженерных коммуникаций и укрупненные показатели стоимости отдельных конструктивных элементов и видов работ. Требуют индексации и применения региональных коэффициентов для учета строительства в Самаре, в связи с чем возникает погрешность определения стоимости строительства.			
Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам УПБС-2001 Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости Под общей редакцией В.С.Башкатова и П.В. Горячкина, г.Санкт-Петербург	периодически переиздается, дата последнего переиздания 2009г., базисные цены на 1.01.2000г.	прямые издержки, косвенные издержки за исключением стоимости проектных и изыскательских работ	стоимость проектных и изыскательских работ, региональный коэффициент, индекс удорожания, НДС, прибыль предпринимателя
<u>Примечание:</u> содержат укрупненные показатели стоимости строительства зданий различного функционального назначения. Требуют индексации и применения региональных коэффициентов для учета строительства в Самаре, в связи с чем возникает погрешность определения стоимости строительства.			

Наименование	Уровень цен	Что учтено	Что нужно учесть дополнительно
Сборник укрупненных показателей стоимости строительства по субъектам Российской Федерации, ФГУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов», г. Москва	издается ежеквартально, цены на 1 число квартала	прямые и косвенные издержки, НДС	особые условия строительства (при необходимости), прибыль предпринимателя

Примечание: содержат данные по ограниченной номенклатуре зданий и сооружений, включающих, в основном, жилые дома и наружные сети.



**Индексы изменения сметной стоимости строительства, в том числе учитывающие территориальные условия строительства, ежеквартально выпускаются Минрегионом России и публикуются в «Вестнике ценообразования и сметного нормирования».**

**Сайт ФГУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов»:**

**<http://www.fgufccs.ru>**

Имеются региональные филиалы, адреса которых есть на сайте. Региональными филиалами разрабатываются индексы по состоянию на 1-е число каждого месяца.



# Как КО-Инвест индексирует УПВС?

$$Cc = C69 \times K84/69 \times I01.05/84 \times Kt \times Kru \times Kp \times Kpl$$

где:

$Cc$  - стоимостные показатели, приведенные в разделе 3 справочника;

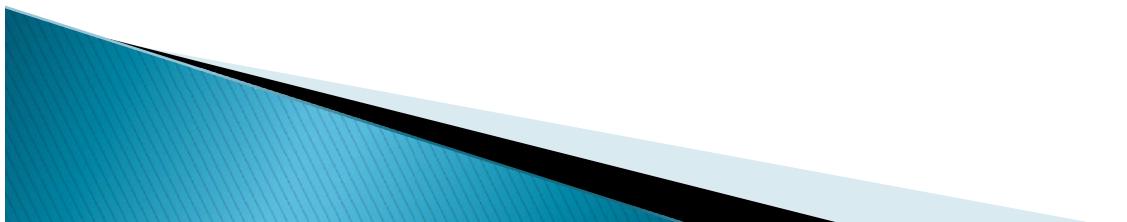
$C69$  - показатели стоимости строительства ..., в уровне сметных норм и цен 1969 г.;

$K84/69$  – утвержденные Госстроем СССР коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства в уровень цен 1984г. (в среднем по отраслям и регионам  $K84/69 = 1,20$ ), утвержденные постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.;

$I01.05/84$  - индексы текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984г.

Оценщик до этого пункта индексирует точно так же и на этом останавливается.

А Ко-Инвест продолжает дальше:



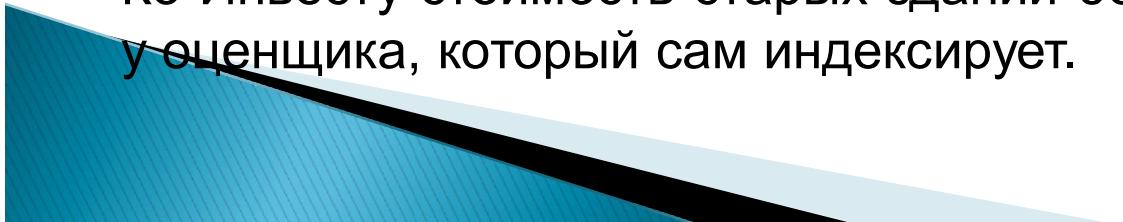
Кт - коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительных и монтажных работ в связи с увеличением трудозатрат на их выполнение, предусмотренных «Государственными элементными сметными нормами» и «Федеральными единичными расценками», разработанными в соответствии с Постановлением Госстроя России от 11.02.98 №1815 «О переходе на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве»;

Кру - коэффициент, учитывающий изменение величины накладных расходов, сметной прибыли, стоимости проектно-изыскательских работ, включая авторский надзор, затраты на технический надзор и содержание службы заказчика, а также появление новых видов прочих работ и затрат, вызванных переходом к рыночным условиям;

КП - коэффициент, учитывающий влияние изменения норм проектирования в части повышения требований к надежности и безопасности зданий и сооружений ;

Кпл - коэффициент, учитывающий увеличение общеплощадочных затрат, связанных с подготовкой территории строительства, реализацией технических условий, обусловленных исходной разрешительной документацией на строительство с учетом экологических требований.

Размеры этих к-тов нигде не публикуются. А именно из-за них по Ко-Инвесту стоимость старых зданий больше в несколько раз, чем у оценщика, который сам индексирует.



Наименование	Ед. изм.	Затраты труда на ед. изм., чел.-ч.			Увеличение трудоемкости 2001г./1984 г., разы
		1984 ЭСН	1991 СНиР	2001 ГЭСН	
Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2м без креплений с откосами (группа грунта 2)	100 м3 грунта	154	154	154	нет изм.
Разработка грунта экскаваторами на гусеничном и колесном ходу в отвал, ковш , грунт 2 группы	100 м3 грунта	17,8	19,3	22,77	<b>1,28</b>
Кладка стен из кирпича наружных, простых	1м3 кладки	4,05	4,54	5,4	<b>1,33</b>
Кладка перегородок из кирпича толщиной ¼ кирпича армированных	100 м2 перегородок за вычетом проемов	121	124	146,32	<b>1,2</b>
Штукатурка поверхностей стен внутри здания по камню и бетону улучшенная	100 м2 оштукатуриваемой поверхности	64	74	85,84	<b>1,34</b>
Окраска стен поливинилацетатными водоэмulsionционными составами	100 м2 окрашиваемой поверхности	41	39	42,9	1,05



# Расчет по УПСС Самарский ЦЦС

№п/п	Показатель	Значение
1	Укрупненный показатель стоимости строительства здания/сооружения УПСС 2.7-002 в уровне цен на 1.08.2009 г., руб./м <sup>2</sup>	20 859
2	Корректирующий коэффициент, учитывающий затраты, не учтенные укрупненным показателем	1,16
3	Количественный параметр здания (площадь), м <sup>2</sup>	4942
4	Индекс изменения стоимости строительства на дату оценки	не требуется
5	Налог на добавленную стоимость, %	18,00%
6	Полная стоимость замещения до учета прибыли предпринимателя, руб.	141 102 992



# Расчет по УПВС №28

№п/п	Показатель	Значение
1	Укрупненный показатель стоимости строительства здания/сооружения УПВС № 28 табл. 93 в уровне цен на 1.01.1969 г., руб./м³	30
2	Превышение строительного объема по сравнению с данным в УПВС 15800-15000=800 м³	800
3	Понижающий к-т для разницы в строительном объеме	0,95
4	Количественный параметр здания (строительный объем), м³	15000
5	Индекс изменения стоимости строительства на дату оценки	
пересчет в цены на 1.01.1984	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года табл.1  Там же территориальный к-т, табл.2	1,18  1,01
пересчет в цены на 1.01.1991	Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д  Там же территориальный к-т	1,59  1,05
пересчет в цены на дату оценки	Индекс к ценам 1991 года по состоянию на 1.10.2009 года – (информация Самарского ЦЦС, журнал «Ценообразование в строительстве»)	58,205
6	Налог на добавленную стоимость, %	18,00%
7	Полная стоимость замещения до учета прибыли предпринимателя, руб.	64 611 463

# Расчет по сборнику "Общественные здания", Москва, КО-Инвест

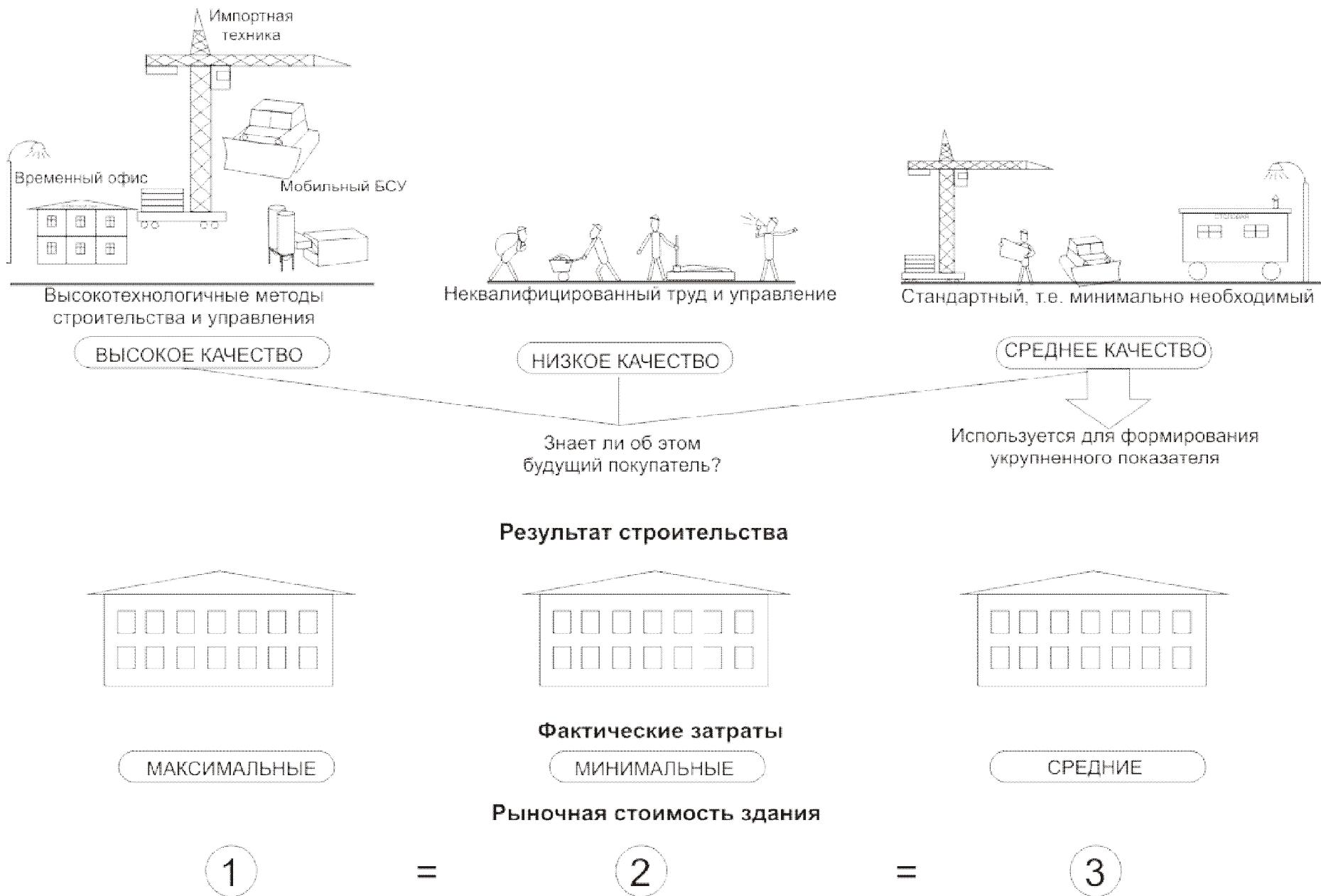
№п/п	Показатель	Значение
1	Укрупненный показатель стоимости строительства здания/сооружения код 3.3.4.010 (с лифтом) в уровне цен на 1.01.2005 г., руб./м³	4 447
2	Исключаем стоимость лифта (графа 11)	57,81
3	Корректирующий территориальный коэффициент (раздел 5.1 сборника)	1,074
4	Количественный параметр здания (строительный объем V0), м³	15800
5	Ближайший параметр из справочника "Общественные здания" Vспр	15000
6	V0/Vспр	1,053
7	Корректирующий коэффициент на разницу в строительном объеме (табл. 2.5 сборника)	1
8	Индекс изменения стоимости строительства на дату оценки	
	Индекс к ценам 1991 года по состоянию на 1.10.2009 года – (информация Самарского ЦЦС, журнал «Ценообразование в строительстве»)	58,205
	Индекс к ценам 1991 года по состоянию на 1.01.2005 года информация Самарского ЦЦС	32,658
	Изменение индекса	1,78
9	Налог на добавленную стоимость, %	18,00%
10	Полная стоимость замещения до учета прибыли предпринимателя, руб.	156 620 638

## Итоги расчета

		Сравнение с УПВС
Расчет по УПСС Самарский ЦЦС	141 102 992	2,18
Расчет по УПВС №28	64 611 463	
Расчет по сборнику "Общественные здания", Москва, КО-Инвест	156 620 638	2,42

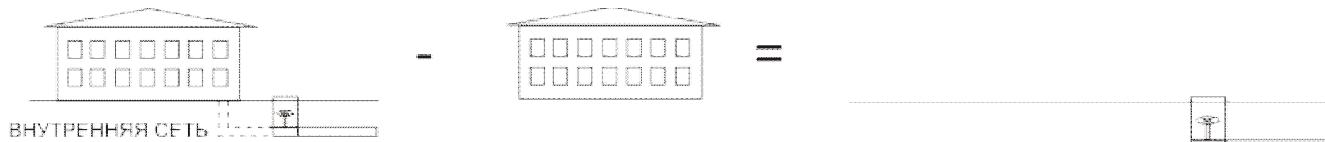


# Можно ли использовать для оценки сметы?



## Нужно ли учитывать прибыль предпринимателя в стоимости земельного участка? Это зависит от используемого метода

Метод выделения  
(распределения)



Рыночная стоимость единого  
объекта недвижимости

Затраты  
по УПСС

Получаем: ЗУ со всеми разрешениями, планировкой,  
коммуникациями на дату оценки. ПП дополнительно  
не учитываем.

Метод предполагаемого  
использования

Получаем: по какой цене сегодня можно купить ЗУ со всеми разрешениями, планировкой,  
коммуникациями на дату оценки. ПП дополнительно не учитываем.

Метод сравнения  
продаж

Какой участок взять в качестве аналога?



Нужна корректировка: на выплату компенсаций, на снос, на разрешения  
и согласования, подвод коммуникаций, техусловия.

Нужна корректировка: на коммуникации, ПП на коммуникации (если они  
рассчитаны по смете, а не как вклад в стоимость).



Не нужно добавлять ПП, ее уже добавил продавец.  
Корректировки не нужны.

## Стоимость прокладки коммуникаций

