

Об использовании сборников укрупнённых показателей стоимости строительства¹

Настоящий материал посвящён анализу результатов использования различных нормативов затрат, в первую очередь, укрупнённых показателей стоимости строительства, причинам возникновения разброса результатов расчёта, необходимости и возможности применения корректировок к используемым сборникам затрат на создание объектов на дату создания объекта. Материал предназначен практикующим оценщикам, не является учебным пособием и отражает мнение автора по ряду обозначенных вопросов.

В оценке зачастую встречаются случаи, когда применение тех или иных современных справочных показателей на создание объектов (укрупнённых показателей стоимости строительства) даёт для различных объектов не вполне адекватный результат. Многие коллеги-оценщики полагают, что справочники УПСС (КО-ИНВЕСТ) дают завышенный результат по большинству регионов, показывая адекватно затраты на создание объектов лишь в крупных городах. Реже встречается мнение, что по отдельным видам строительства указанные справочники дают заниженный результат расчёта. Но те же самые утверждения можно отнести практически к любым укрупнённым справочным показателям.

Укрупнённые показатели стоимости строительства (затрат на создание объектов) при использовании различных справочников, действительно показывают достаточно большой диапазон разброса итогового результата. Ниже приведены примеры из курса "Затратный подход в оценке недвижимости":



¹ Это вторая редакция статьи, появившаяся в результате замечаний и комментариев от коллег к первой редакции, за что автор выражает благодарность коллегам, особенно В.Т.Александрову

Сравнительный анализ показателей затрат на примере чугунных водоводов (на 01.01.2010)



Как видно из представленных материалов, по различным объектам инвестиций разброс затрат на создание объектов весьма большой (до трёх, а иногда и больше, раз). Следует отметить, что в данном случае приведены одни из самых показательных примеров. По другим объектам разброс результатов существенно меньше. Причиной такого разброса могут служить разные обстоятельства, например, одни сборники учитывают все работы по объекту, включая вспомогательные, другие – только затраты, связанные с созданием основного объекта инвестиций. К сожалению, в справочных показателях, далеко не всегда приводится подробная расшифровка, какие работы и затраты учтены при выведении расценок справочника – указывается достаточно стандартное (типовое) описание с отсылкой к главам сводного сметного расчёта. Как видно из приведённых примеров, часть справочников имеет весьма большой "шаг" с указанием идентичной расценки, например, Ко-Инвест даёт одну расценку на трубы 600-800 мм, Прейскурант, РСС на этот диапазон диаметров приводят три расценки. Вполне естественно, что за счёт меньшего укрупнения в данном случае у Ко-Инвеста будет большая погрешность результата расчёта. Более высокие показатели Ко-Инвеста могут быть вызваны тем, что укрупнённые показатели стоимости, как это сказано в преамбуле к главе, *"рассчитаны для трасс, уложенных в городах, населённых пунктах, промышленных площадках"*. При этом не говорится, что подразумевается под укладкой в указанных локациях. Вероятно, имеется в виду вскрытие и восстановление покрытий, так как надбавка за стеснённость условий работ выделена в отдельную таблицу. Прейскурант также учитывает подобные затраты в показателях затрат, однако указывает, что эти показатели содержат вывоз грунта на расстояние до 21 км, а сопутствующие работы учтены в размере 3-4%.

Утверждать, какие сборники (справочники) лучше или хуже также невозможно – все имеют под собой базу в виде реальных затрат на создание объектов. Все создавались, проходили апробацию и рекомендованы различными организациями и имеют достаточно широкое распространение и применение, как в строительном производстве (как правило, на стадии проекта), так и в смежных отраслях, например, в оценке. Рекомендовать какой-либо конкретный справочник также представляется некорректным, так как в каждой ситуации нужно ориентироваться на максимальное соответствие условиям строительства, прочим факторам, включая требования к качеству итогового результата. При больших

объёмах оценочных работ – массовой оценке – ожидать в итоговом результате небольшой диапазон погрешности итогового результата было бы опрометчиво, равно как не нужно, да и невозможно выдавать ювелирную точность при консультировании на ранних стадиях инвестиционного проектирования.

Безусловно, наиболее корректно рассчитывать затраты на создания объектов, используя единичные расценки или элементные сметные нормы. Однако применение ЕР и ЭСН заключается в составлении смет на основе рабочей документации (чертежей), отсутствующей, по определению, как на ранних стадиях инвестиционно-строительного цикла, так и при отсутствующей рабочей документации.

Проведение сметных расчётов или формирование подробных калькуляций затрат на создание объектов при массовых оценках не реализуемо или ограничено реализуемо из-за временного фактора, отсутствия вменяемых исходных данных, необходимых для составления смет и ряда других факторов.

Среди ряда коллег бытует мнение, что использование "старых" сборников, например, УПВС, для "старых" объектов даст более адекватный результат. Такое мнение не лишено смысла – мы получаем результат, максимально приближенный к затратам на воспроизводство. Однако это утверждение несколько противоречит основному принципу затратного подхода, гласящему, что покупатель не заплатит за объект больше, чем ему обойдётся (или обошлось бы) создание в современных условиях точной копии или функционального аналога рассматриваемого объекта. Плюс к тому, не следует забывать, что при грамотном применении всех корректирующих и поправочных коэффициентов, те же сборники УПВС дадут не сильно отличающийся результат от показателей современных сборников – разночтения, как правило, возникают из-за некорректного пересчёта в текущие цены "старых" справочников. При пересчёте многими учитываются только поправка на дату издания справочника и региональные, зональные коэффициенты. Вместе с тем забывается, что по отношению к базам 1969, 1984, 1991-96 гг., изменилась структура косвенных затрат (накладных расходов, сметной прибыли, прочих затрат), изменились технологии строительного производства и пр. Корректный пересчёт в текущие цены во многом приблизит величину затрат на создание, рассчитанную по "старым" справочникам, относительно современных условий строительства, но не сможет компенсировать недостатки технологий возведения, возможности ускорения и/или удешевления строительства за счёт применения современных технологий, строительных машин и механизмов и т.п.

Достаточно подробно вопрос корректного применения "старых" сборников освещён в статье к.т.н. Александрова В.Т. "К вопросу применения сборников УПВС-69 для оценки объектов капитального строительства в современных условиях" (appraiser.ru). Согласно выводам статьи, разность между применением сборников УПВС-69 и УПСС-2003 (КО-ИНВЕСТ) невелика. На приведённом в статье примере – не превышает 5%. То есть, качественно подбирая аналог рассматриваемому объекту, вводя все необходимые корректирующие показатели на отличия в конструктивных элементах, учитывая изменения сметно-нормативной базы (уровня косвенных затрат), можно получить сопоставимые результаты, независимо от используемых сборников.

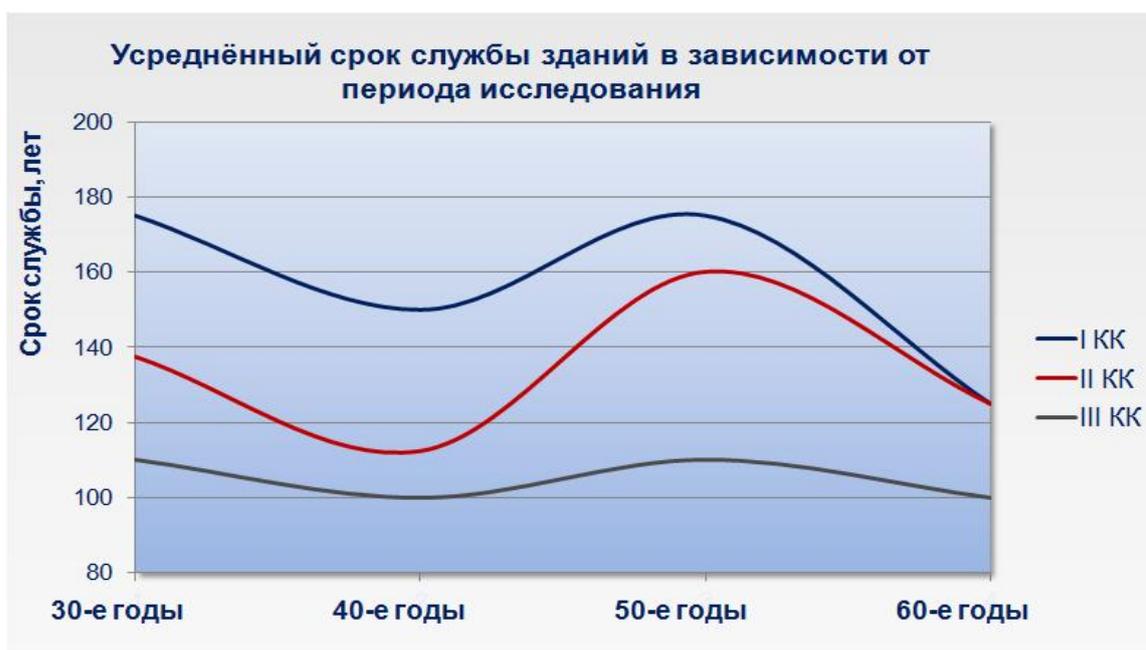
Безусловно, "старые" сборники с каждым годом становятся всё менее "надёжными", так как в этих сборниках, в первую очередь, отражаются технологии и используемая техника, характерная для периода их (сборников) создания. В настоящее время появляется всё большее количество машин и механизмов, облегчающих, ускоряющих и, как следствие, удешевляющих строительное производство. С точки зрения обозначенного постулата затратного подхода в отношении создания объекта аналогичной полезности, корректнее всё же рассматривать применение современных материалов и технологий в строительстве, соответственно, использовать современные справочники. Таким образом, с позиции автора, не исключается возможность использования "старых" справочников, плюс к тому, чем дальше от даты определения стоимости отстоит дата издания справочника, тем большая погрешность может содержаться в индексах пересчёта стоимости. То есть нужно быть готовыми к тому, что эти нормативы могут приводить к менее корректному результату даже при введении всех необходимых корректировок. Особо следует отметить, что указанное выше не относится к оценке объектов культурного наследия, когда, в подавляющем большинстве, речь ведётся о воссоздании объектов, с использованием материалов и технологий максимально приближенных к условиям создания объекта.

Следует отметить, и тот факт, что с течением времени ужесточаются требования к объектам инвестиций, например, вводятся новые требования к теплопроводности ограждающих конструкций, пожарной безопасности, санитарной безопасности (экологичности) применяемых материалов и т.д. Соответственно те объекты, что были возведены по старым нормам и правилам, на сегодняшний момент уже не отвечают части требований (если, разумеется, не проводилась реконструкция или капитальный ремонт этих объектов с устранением несоответствий). Отследить изменение требований к каждому конкретному показателю достаточно трудоёмко – это требует проведения трудоёмкой исследовательской работы в отношении каждого ценообразующего фактора (будь то изменение требований к конструкциям, применяемым материалам или изменение общего представления о комфорте, надёжности и долговечности элементов зданий и сооружений). И это также накладывает определённый отпечаток на применение "старых" сборников. Безусловно, "старые" сборники приближены к оценке по применяемым материалам, что делает их применение более выигрышным по отношению к современным, но на этом плюсы их применения заканчиваются.

Резюмируя, "старые" сборники никто не отменял и их применение не является ошибкой. Использование этих сборников может "автоматически" учесть часть функционального устаревания, связанного с изменением требований к строительным конструкциям (не включая в затраты "избыточные" по отношению к фактически реализованным на объекте толщины стен, высоты потолков и пр. изменения), однако может привести к возникновению погрешности из-за учёта несовременных технологий, машин и механизмов, а также из-за применения коэффициентов пересчёта, дающих, как правило, тем большую погрешность, чем более удалена база расчёта от даты оценки.

Дополнительно Хотелось отметить, что основные (значимые) изменения в отношении требований, предъявляемых к объектам капитального строительства (ОКС), происходили в несколько этапов, каждый из которых по отношению к предыдущему этапу приводил к экономии или дополнительным затратам на создание объектов.

Этапы, достаточно удалённые от сегодняшнего дня, можно проиллюстрировать, исходя из срока службы зданий и сооружений различных классов капитальности:



При подготовке графика использованы следующие материалы:

| Организация и исследователи | Год появления норм или внесения предложения | Срок службы здания в зависимости от класса капитальности, лет | | |
|--|---|---|---------|---------|
| | | I | II | III |
| Инструкция НКВД СССР № 35 от 29 января 1927 г. | 1927 | 200 | 150 | 100 |
| Инструкция НКВД СССР № 228 от 27 апреля 1930 г. | 1930 | 200–150 | 150–120 | 120–100 |
| Азово-Черноморский краевой научно-исследовательский институт коммунального хозяйства | 1935 | — | 150 | 100 |
| Предложение С. К. Балашова | 1939 | 150 | 120 | 100 |
| Инструкция НКПС № 138/ц от 20 июня 1939 г. | 1939 | — | 100 | — |
| Инструкция НККХ РСФСР от 17 февраля 1939 г. | 1939 | 200–150 | 150–120 | 120–100 |
| Справочник для оценки строений и сооружений в городах и поселках городского типа — НККХ Украинской ССР | 1941 | 175–125 | 125–100 | 100 |
| Предложение В. В. Анисимова и В. Е. Николайцева | 1946 | 150 | 120 | 100 |
| Инструкция МПС 1950 г. | 1950 | 150 | 120 | 100 |
| Предложение: В. Ф. Штыряева | 1953 | 175 | 125 | 100 |
| В. Г. Петропавловского | 1954 | 200–150 | 150–200 | 120–100 |
| Данные Академии коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова | 1963 | 150 | 120 | 100 |
| Предложение: Б. М. Колотилкина | 1964 | 100 | 100 | 100 |
| В. Г. Петропавловского | 1965 | 150 | 120 | 100 |
| В. К. Соколова | 1968 | 150 | 120 | 100 |
| Положение о планово-предупредительном ремонте жилых и общественных зданий | 1965 | 150 | 125 | 100 |

Как видно из представленного графика, до 60-х годов XX века можно выделить четыре основных периода:

Дома, в основном, дореволюционной постройки – капитальные здания с большим запасом прочности и, соответственно, большим сроком эксплуатации;

Объекты постройки 20-х-30-х годов – периода индустриализации, когда активно начинают применяться облегчённые конструкции (в том числе и шлакобетон, относящийся по современным представлениям к экологически небезопасным материалам). Как видно из графика, к 40-м годам представление о продолжительности эксплуатации объектов поменялось весьма существенным образом – срок ожидаемой службы (экономической жизни) объектов, как видно из графика, уменьшился на 10-20%.

В 50-е годы – эпоху т.н. "Сталинского ампира" – здания снова начинают возводиться с достаточно большим прочностным запасом, что снова приводит к пересмотру норм продолжительности их эксплуатации.

В 60-е годы начинается массовое, в первую очередь, жилищное строительство. Строительство велось крайне высокими темпами в расчёте обеспечить всех нуждающихся граждан жильём и необходимой инфраструктурой. При таком подходе экономия на материалах, унификация технологий, не всегда приводящая к сохранению должного уровня качества, неизбежны. Собственно это отразилось и на очередном пересмотре норм продолжительности эксплуатации объектов. Следует отметить, что в этот период активно шла застройка домами III и ниже классами капитальности (к примеру, панельные "хрущёвки" рассчитаны на 50 лет эксплуатации, кирпичные – вдвое дольше²)

В дальнейшем, класс капитальности перестал быть отправной точкой оценки надёжности и долговечности сооружений и сейчас³ в нормативной литературе практически не используется. Срок экономически целесообразного использования (экономической жизни) объектов косвенно можно посмотреть по нормам амортизационных отчислений (далее – НАО) для переоценки основных фондов. Нормы 1974 года и нормы 1991 года дают идентичные показатели годовой амортизации (обратная величина годовой амортизации даёт продолжительность эксплуатации объекта). Различие только в том, что нормы 1974 года содержали информацию об отчислениях на капитальный ремонт. В настоящее время введены так называемые "амортизационные группы" – термин скорее экономический, чем имеющий отношение к реальной долговечности эксплуатации зданий, позволяющий организации самостоятельно выбрать срок амортизации в рамках одной из 10 групп.

² <http://zagorod.cc/ssylki-po-sajtu/62-2010-12-29-14-50-00>

³ Группы капитальности используются активно в сметно-нормативной базе 60-х годов, например: СНиП II-A.3-62 "Классификация зданий и сооружений. Основные положения проектирования"; Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждённая Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404. Последний документ, устанавливающий классы ответственности датирован 1982 годом: Правила учета ответственности зданий и сооружений при проектировании конструкций (в ред. Дополнения, утв. Постановлением Госстроя СССР от 29.07.1982 N 196). В настоящий момент действует ГОСТ Р 54257-2010, утверждённый Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 23 декабря 2010 г. № 1059-ст, устанавливающий "Классы сооружений" КС-1 – КС-3 и примерный срок их эксплуатации.

Введение амортизационных групп позволяет даже особо капитальные объекты "эксплуатировать" 30 лет (10 группа со сроком использования от 30 лет), в то время как строительные нормативы⁴ указывают на минимально допустимый срок эксплуатации отдельных элементов и конструкций до капитального ремонта или замены в 50-60 лет. То есть, использование амортизационных групп для оценки продолжительности эксплуатации здания с точки зрения его надёжности и долговечности, с позиции автора, не вполне корректно.

Возвратимся к капитальности объектов. Очередной пересмотр сметно-нормативной базы произошёл в 1984 году, далее вводились базы в уровне 1991 и 1996 годов. Но базы 90-х годов вводились в связи с переходом к рыночной экономике и ориентации, в первую очередь, на экономические показатели затрат на создание объектов. В настоящее время действует база 2000 года (правда с оговоркой, на редакцию сметных норм издания после 2007 года).

Безусловно, затраты на создание объектов в каждый отдельный временной период (приведённых в один уровень цен), даже несмотря на подобие в описании, будут различаться. Современные сборники укрупнённых показателей стоимости строительства будут показывать затраты на создание современных объектов (их аналогов). Соответственно, при применении современных сборников к определению величины затрат на воспроизводство (копии объекта), а не на замещение (функциональный аналог объекта), напрашивается введение корректировки затрат, учитывающей особенности каждого периода создания объекта. При этом следует отметить, что все изменения косвенных затрат, технологий строительного производства, эксплуатации машин и механизмов, уровня заработной платы рабочих-строителей и машинистов учтены индексами пересчёта и применением современных справочных показателей, отражающих актуальные на сегодня технологии и затраты.

Расчёт поправок к современным сборникам можно построить на сроке полезного использования (экономической целесообразной продолжительности эксплуатации) объектов для каждого периода строительства – даты создания объектов.

Данные о продолжительности эксплуатации приведены в таблице 1 с усреднением показателей для объектов различных классов капитальности (постройки до 60-х годов) и исходя из представления о продолжительности эксплуатации объектов современной постройки.

В таблице 1, несмотря на появление сметно-нормативной базы в 2001 году, указан временной период до 2005 года, и следующий – с 2006 года. Это объясняется тем, что полный комплект нормативных показателей и справочников сметной стоимости появился лишь к 2003 году, учитывая, что на возведение объектов (даже без ПИР и согласования проекта) требуется 1-2 года. Объекты, возведённые в соответствии с новыми требованиями, могли возводиться до 2005 года лишь в виде исключений.

Таблица 1

⁴ ПОТ Р О-14000-004-98 "Положение. техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений"; ВСН 58-88 р " Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения нормы проектирования" и др.

| № п/п | Период создания | Продолжительность эксплуатации*, лет | Примечание |
|-------|--|--------------------------------------|---|
| 1 | Дореволюционные постройки (до 1917-1920 гг.) | 150 | Среднее значение между объектами I – III классов капитальности |
| 2 | 1920 - 1940 гг. | 120 | |
| 3 | 1941-1960 гг. | 150 | |
| 4 | 1961 – 1984 гг. | 90 | Среднее между домами массовых серий (50 лет) и I-III классами капитальности, приведённым на графике выше |
| 5 | 1985 – 1990 гг. | 120 | Значение, полученное исходя из анализа НАО |
| 6 | 1991 – 2005 гг. | 100 | Введена поправка (-15%) к НАО, учитывающая крайне низкое качество строительства в 90-е гг. |
| 7 | 2006 – н.в. | 150 | Принята равной 3 срокам минимально допустимой эксплуатации до ремонта или замены т.н. "долгоживущих" элементов ⁵ |

* - данные округлены до 5 лет

При использовании современных сборников укрупнённых показателей стоимости строительства можно к показателю стоимости каждого объекта того или иного периода создания ввести корректирующий коэффициент, учитывающий, особенности конструктивного исполнения (включая используемые материалы и конструкции). В первом, достаточно грубом приближении, можно говорить о некоей пропорции между затратами на создание, с одной стороны, и долговечностью и надёжностью конструкций, с другой. В этом случае, таблица поправочных коэффициентов к затратам на создание объектов может принять, например, следующий вид:

Таблица 2

| № п/п | Период создания ОКС | Поправочный к-т |
|-------|--|-----------------|
| 1 | Дореволюционные постройки (до 1917-1920 гг.) | 1 |
| 2 | 1920 - 1940 гг. | 0,8 |
| 3 | 1941-1960 гг. | 1 |
| 4 | 1961 – 1984 гг. | 0,6 |
| 5 | 1985 – 1990 гг. | 0,8 |
| 6 | 1991 – 2005 гг. | 0,67 |
| 7 | 2006 – н.в. | 1 |

В таблице 2 значения поправочных коэффициентов получены делением величины продолжительности эксплуатации в таблице 1 на ее максимальное значение в таблице 1.

Безусловно, можно вводить дополнительные поправочные коэффициенты, учитывающие характеристики ограждающих конструкций, применение современных или не

⁵ Современные нормы не содержат указаний на минимально допустимую продолжительность эксплуатации, за исключением требований, предъявляемых к отдельным конструктивным элементам. Учитывая, что большая часть конструктивных элементов, при должном обслуживании) эксплуатируется минимум 2-3 межремонтных периода, а также информацию, изложенную в ГОСТ Р 54257-2010 в отношении срока службы зданий, в качестве продолжительности эксплуатации современных зданий заложен повышающий коэффициент, применяемый к минимально допустимой продолжительности эксплуатации долгоживущих элементов до капитального ремонта или замены.

современных материалов и многое другое. Можно рассматривать выведение поправочных коэффициентов не прямой пропорцией сроков эксплуатации, а с использованием более сложных зависимостей, что будет корректнее. Однако, представляется, что использование указанных коэффициентов не приведёт к существенному искажению итогового результата и может быть использовано при проведении, в первую очередь, массовой оценки (переоценки, оценки для целей отражения в ГКН и др.).

Бойко А.Ю.

2015