ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СБОРНИКОВ УПВС В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ

КОЗИН П.А.,
д.т.н., профессор, Председатель Санкт – Петербургского Научно – методического совета по оценке,
КУЗНЕЦОВ Д.Д.,
к.т.н. доцент, Заместитель Председатель Санкт – Петербургского Научно – методического совета по оценке,
СЛУЦКИЙ А.А.,
к.т.н. Заместитель Председателя Комитета по научным и методологическим вопросам оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков (Национальное объединение)

Проблемы применения сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений в оценке в затратном подходе в настоящее время были рассмотрены на заседании Санкт-Петербургского Научно-методического Совета по оценке 22.02.2022.

Главной проблемой укрупненных показателей в сборниках УПВС является то, что они составлены в ценах и нормах на далекое от текущего времени 1 января 1969г. и, в случае применения, требуют пересчета стоимости на текущую дату.

По результатам обсуждения нами были сформированы следующие предложения, которые не встретили никаких критических замечаний со стороны участников заседания, и были включены в Протокол заседания.

В связи с этим, считаем, что **при рассмотрении возможности и целесообразности использовании сборников УПВС оценщикам следует исходить из нижеследующего.**

1. В настоящее время для определения затрат воспроизводства или замещения в затратном подходе при оценке недвижимости могут быть использованы следующие нормативные и справочные данные:
   a. укрупненные нормативы цены строительства (НЦС) из базы федерального реестра сметных нормативов (ФРСН);
   b. предложения подрядчиков о стоимости строительства;
   c. проектные декларации на сайтах застройщиков (для жилых и других объектов);
   d. сметная документация и акты приемки выполненных работ по форме КС-2, КС-3;
   e. данные из типовых проектов на сайте Минстроя;
   f. данные с официального сайта Госзакупок;
   g. сборники КО-ИНВЕСТ;
   h. сборники УПВС
2. К сожалению, ни один из указанных источников не даёт информацию по всем возможным объектам оценки.
3. При этом сборники УПВС среди перечисленных являются наименее приемлемыми для получения достоверного результата оценки по критериям: база (год издания), доступность, нормативность, учет рыночных цен и др.
4. Обоснование применения сборников УПВС годом постройки здания или сооружения в прошлом веке не является состоятельным, поскольку оценка с использованием затрат замещения производится на основании затрат на

замещение нового на дату оценки (а не на дату постройки), современного здания или сооружения.

5. До применения сборников УПВС в оценке оценщик должен проанализировать и показать в отчёте об оценке то, что применение иных источников в данном случае оценки невозможно или нецелесообразно, а применение сборников УПВС объективно является вынужденным шагом.
6. Серьёзной методологической проблемой является обоснование типа затрат, которые представлены в сборниках УПВС – затраты воспроизводства или затраты замещения (использование иных типов затрат в оценке не допускается). В настоящее время эта проблема не имеет однозначного решения, поэтому тип используемых затрат должен быть обоснован оценщиком в отчёте об оценке самостоятельно. При этом следует иметь в виду, что
   a. Определению рыночной стоимости соответствуют затраты на замещение, как реализация проекта замещения в качестве альтернативы приобретению объекта оценки. Затраты на воспроизводство могут быть обоснованы только невозможностью строительства современного здания (сооружения). Например, если объект оценки является объектом культурного наследия.
   b. Могут ли объекты, построенные по проектам 1960-1970 г.г., оставаться современными, не имеющими более эффективных альтернатив? Ответ на этот вопрос и определит возможность применения УПВС.
   c. Использование данных сборников УПВС в качестве затрат замещения требует последующего двукратного учёта функционального износа – первый раз для учёта функционального устаревания объекта – замены, получаемого индексацией данных справочников УПВС, второй раз для учёта функционального износа объекта оценки, при этом, учёт функционального износа объекта – замены является отступлением от принятого определения объекта – замены, как нового современного объекта, изначально не имеющего функционального износа;
   d. Использование данных сборников УПВС в качестве затрат воспроизводства требует последующего однократного учёта функционального износа – для учёта функционального износа объекта оценки, однако, обоснование того, что данные справочников УПВС соответствуют точной копии объекта оценки, представляется очень проблематичным;
   e. Соответственно, получение одинаковых результатов оценки с использованием данных справочников УПВС в качестве затрат замещения и затрат воспроизводства заведомо исключено, чего в соответствии с теорией оценки быть не должно.
7. При применении сборников УПВС оценщику также следует иметь в виду следующие важные методологические особенности
   a. Для корректировки затрат, приведённых в сборниках УПВС, от даты составления сборников даты оценки, требуется использование большого количества коэффициентов, учитывающих удорожание затрат (строительных индексов), однако таких коэффициентов, учитывающих удорожание, в распоряжении оценщиков имеется несколько типов (инфляция по данным Росстата, индексы Минстроя, индексы региональных центров по ценообразованию в строительстве, индексы КоИнвест и др.). Однако, однозначного и обоснованного указания на то, какие именно коэффициенты

следует использовать в настоящее время в конкретной оценочной ситуации не представляется возможным, а конвенционального решения этого вопроса в данный момент не имеется. Поэтому, величины таких корректировок должны быть обоснованы оценщиком в отчёте об оценке самостоятельно.

b. Корректировка данных, представленных в сборниках УПВС к дате оценки, требует их обязательной корректировки на изменение структуры затрат, произошедшей с даты составления справочников до даты оценки, при этом, однозначного ответа на то, каковы должны быть эти корректировки, в настоящий момент дать не представляется возможным, поэтому, величины таких корректировок должны быть обоснованы оценщиком в отчёте об оценке самостоятельно.

8. **При использовании справочников УПВС указанные особенности подлежат специальному указанию и обсуждению в отчёте об оценке для исключения возможного введения в заблуждение пользователя отчёта об оценке.**