

ІНДЕКСИ ЦІН У БУДІВНИЦТВІ

Перехід від базисного рівня цін, в якому розроблялися кошториси до вартості на дату оцінки, здійснюється за допомогою індексів цін у будівництві. Індеси цін є коефіцієнти, що визначаються як співвідношення вартості будівництва при поточному рівні цін до базисного рівня цін. Базисними цінами за радянських часів були ціни 1955 і 1969 років та з 1984 до 1991 років. Джерелом інформації щодо поточних індексів є «Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України» (Держбуд України), який надає індекси змін ринкової вартості будівельно-монтажних робіт (БМР) на поточний строк до їх ринкової вартості станом на 01.01.1991 року.

1. Постанова Держбуду СРСР від 11.05.83р. №94
2. Постанова РМ УРСР і Укрсовпрофа від 19.05.89 №142
3. Лист Держбуду СРСР “Про індекси змін вартості БМР та інших робіт та витрат в будівництві” від 6 вересня 1990 року № 14Д
4. Ціноутворення в будівництві. Ринковий індекс зміни вартості БМР. Держбуд України
5. Індекс інфляції. Мінфін України

ІНДЕКСИ ЗМІН ВАРТОСТІ БАЗИСНИХ ЦІН 1969 РОКУ В БАЗИСНІ ЦІНИ 1984 РОКУ ДЛЯ ГАЛУЗІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Регіональні індекси зміни вартості БМР видів житлового будівництва в міській та сільській місцевостях України при переході до норм і кошторисних цін 1984 р. (згідно з Постановою Держбуду СРСР від 11.05.83р. №94

Області	Для міст			Для сільської місцевості		
	Матеріал стін					
	Панельні	Цегляні	Блочні	Панельні	Цегляні	Блочні
Вінницька	1,17	1,2	1,2	1,21	1,23	1,21
Волинська	1,17	1,2	1,2	1,21	1,23	1,21
Луганська	1,18	1,21	1,21	1,22	1,24	1,22
Дніпропетровська	1,18	1,21	1,21	1,22	1,24	1,22
Донецька	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Житомирська	1,22	1,25	1,25	1,26	1,28	1,26
Закарпатська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Запорізька	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Івано-Франківська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Київська	1,18	1,21	1,21	1,22	1,24	1,22
Кіровоградська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
АР Крим	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Львівська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Миколаївська	1,18	1,21	1,21	1,22	1,24	1,22
Одеська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Полтавська	1,17	1,2	1,2	1,21	1,23	1,21
Рівненська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Сумська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Тернопільська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Харківська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Херсонська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Хмельницька	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Черкаська	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Чернівецька	1,2	1,23	1,23	1,24	1,26	1,24
Чернігівська	1,17	1,17	1,2	1,21	1,23	1,21
м. Київ	1,2	1,2	1,23			
м. Севастополь				-	-	-

Перевідні галузеві (житлове будівництво) коефіцієнти (згідно Постанови від 19.05.89 №142)

Індекси зміни вартості будівельно-монтажних робіт

Найменування	Індекс
УКРАЇНА	1,19
Міське будівництво:	
Великопанельне	1,16
Цегляне	1,19
Великоблочне	1,19
Об'ємно-блочне	1,16
Сільське будівництво:	
Панельне	1,17
Блочне	1,17
Цегляне	1,19

Галузевий коефіцієнт (для цегляного будинку) – 1,19
 Регіональний для цегляного будинку (для Києва) - 1,2
 Загальний коефіцієнт зміни вартості цегляного будинку в Києві з цін 1969 р. в ціни 1984 р. :

$$1,19 \times 1,2 = 1,428$$

ВСЕ ІНШЕ - ЗА АНАЛОГІЄЮ

ІНДЕКСИ ЗМІН ВАРТОСТІ БАЗИСНИХ ЦІН 1984 РОКУ В БАЗИСНІ ЦІНИ 1991 РОКУ ДЛЯ ГАЛУЗІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

3) Індекси зміни конторисної вартості будівельно-монтажних робіт по галузях народного господарства

Галузь	Індекс
Паливно-енергетичний комплекс	1,57
Чорна металургія	1,54
Хімічна промисловість	1,53
Машинобудівельний комплекс	1,54
Агропромисловий комплекс	1,59
Залізничний транспорт	1,57

Галузь	Індекс
Автомобільний транспорт	1,55
Будівництво	1,58
Народна освіта	1,61
Торгівля	1,56
Авіаційна промисловість	1,56
Будівлі Міноборони	1,61
Житлове будівництво (в Україні)	1,74

Індекс зміни вартості БМР на дату оцінки для цегляних будинків в Києві в травні 2016 року

$I = 1,19 \times 1,2 \times 1,74 \times 32,54$ (в травні 2016 року буде інший індекс) $\times 1,027$ (в травні 2016 року буде інший індекс) $\times 0,98 \times 1,03$

Середні галузеві індекси змін будівництва для України при переході з базисних цін 1969 до базисних цін 1984 років становили: по галузі: житлове будівництво — **1,19**; міжгалузевого будівництва — **1,177**.

Середні галузеві індекси змін будівництва для України при переході з цін 1984 до цін 1990 років включно становили по галузі: житлове будівництво — **1,74**; міжгалузевого будівництва — **1,545**.

Середні значення територіальних коефіцієнтів в Україні при переході цін становили на рівні для періоду:

1. 1969 до цін 1984 — 0,98;
2. 1984 по 1990 рік включно — 1,03.

Оскільки Держбуд України надає інформацію про індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх вартості станом на 1 січня 1991 року, при проведенні розрахунків вартості відтворення по укрупнених показниках базові ціни 1993 та 1997 років не використовуються.

Найбільше застосування при визначенні вартості відтворення будівництва в Україні зайняв метод розрахунку вартості відтворення за укрупненими узагальненими показниками вартості (метод порівняльної одиниці). Метод забезпечує достатню точність у 15–20% за адекватним обсягом робіт. Вартість будівництва визначається за формулою

$$V = V_{\text{одиниці}} \times N \times I_{69/84} \times I_{91} \times I_{\text{ост}}$$

де N — кількість одиниць; $V_{\text{одиниці}}$ — вартість одиниці; I — індекси змін цін за роками.

РОЗРАХУНОК ФІЗИЧНОГО ЗНОСУ згідно ЗПВВ (УПВС)

Приклад одноповерхового цегляного житлового будинку

горячего водоснабжения
печного отопления

— 4,0%
— 3,9%

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 1А

№ п/п	Конструкции	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	Фундаменты	18	16	12	11	12	11	11	10
2	Стены и перегородки	19	18	21	19	21	19	21	19
3	Перекрытия	7	7	6	5	7	6	7	6
4	Крыши	6	5	6	6	7	7	7	7
5	Полы	8	11	10	12	8	12	9	12
6	Проемы	9	8	9	8	8	7	8	7
7	Отделочные работы	10	14	13	17	14	18	14	18
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	17	16	18	16	17	16	17	16
9	Прочие работы	6	5	5	6	6	4	6	5
	Итого	100	100	100	100	100	100	100	100

Продолжение табл. 2

ПРИ ВИЗНАЧЕНІ ВАРТОСТІ

(враховувати рейтинг споживної цінності території збільшенням в кількість балів)

Споживча цінність території багатоквартирної житлової забудови у балах				
Місце у рейтингу	Зона якості	Район житлової забудови	Вартість 1 кв.м	
			\$ США	балів
1	1	Липки	908	2,71
2		Царське селище	898	2,7
3	2	Старокиївський	688	2,06
4		Печерськ	608	1,81
5		Шевченківський центр	601	1,80
6		Радянський центр	537	1,6
7	3	Залізничний центр	476	1,42
8		Московський центр	462	1,38
9		Кадетський гай	421	1,26
10		Поділ -- Глибочицька	393	1,17
11	4	Лук'янівка	367	1,10
12		Лівобережний	358	1,07
13		КПІ	346	1,03
14		Микільська Слобідка	336	1,01
15		Русанівка	334	0,99
16		Татарка	325	0,97
17		Шулявка -- Караваєві дачі	302	0,90
18		Чоколівка -- Першотравневий	299	0,89
19		Солом'янка	297	0,88
...	
		ВСЬОГО ПО МІСТУ	335	1,00

Потім визначати вартість житлового будинку на дату оцінки