

## 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

| №<br>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  |             | <b>Шевченківський центр</b> | <b>601</b>      | <b>1,80</b> |
| 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        |
| ...  |             | ...                         | ...             | ...         |
|  |             | <b>ВСЬОГО ПО МІСТУ</b>      | <b>335</b>      | <b>1,00</b> |

Потім визначати вартість житлового будинку на дату оцінки