**Методические разъяснения по применению сборников УПВС (сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.)**

1. **Общие положения**

Настоящие Методические разъяснения по применению сборников УПВС (сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.) в отчетах об оценке разработаны в развитие и дополнение действующей редакции федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости ФСО №7» и направлены на конкретизацию требований и процедур, установленных ФСО №7.

Приняты и одобрены решением Методического Совета РОО **от «06» июля 2023 г., протокол № 4.**

1. **Область применения**

Настоящие методические разъяснения предназначены для применения субъектами оценочной деятельности при определении затрат замещения объектов капитального строительства.

2.1. Применение сборников УПВС при подготовке отчетов об оценке не признается наилучшей практикой в оценке и не рекомендуется.

* 1. При использовании справочников УПВС в оценке оценщик должен проанализировать и отразить в отчёте об оценке, что применение иных источников в данной оценке невозможно или не целесообразно в силу меньшей точности, а применение сборников УПВС объективно является вынужденным шагом.
  2. При применении сборников УПВС оценщику также следует иметь в виду следующие важные методологические особенности

1. Для корректировки затрат, приведённых в сборниках УПВС, от даты составления сборников до даты оценки, требуется использование большого количества коэффициентов, учитывающих удорожание затрат, однако таких коэффициентов, учитывающих удорожание, в распоряжении имеется несколько типов (отраслевая инфляция, ФЕР, Ко-Инвест и др.). Однако однозначного и обоснованного указания на то, какие именно коэффициенты следует использовать, в настоящее время дать не представляется возможным. Поэтому величины таких корректировок должны быть обоснованы оценщиком в отчёте об оценке самостоятельно.
2. Приведение данных, представленных в сборниках УПВС, к дате оценки требует их обязательной корректировки на изменение структуры затрат, произошедшее 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.
3. Справочники УПВС являются одним из вариантов укрупненных показателей стоимости строительства. Поэтому результаты, полученные при использовании справочников УПВС, следует рассматривать как затраты замещения (в контексте п. 27 ФСО V), но при этом не относящиеся к «современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий». Это несоответствие современному аналогичному объекту, может потребовать дополнительных корректировок или учета функционального устаревания.

2.4. При использовании справочников УПВС перечисленные в п.2.3 особенности подлежат специальному указанию и обсуждению в отчёте об оценке для предотвращения возможного введения в заблуждение пользователя отчёта об оценке. Кроме того, рекомендуется провести и отразить в отчете дополнительный анализ полученных затрат замещения или их отдельных составляющих на соответствие рыночному уровню цен.