



# Информационная ОСНОВА и ПРИНЦИПЫ построения

7



 КО-ИНВЕСТ®

119331, Москва, пр-т Вернадского, 29,  
офис 1311  
тел.: (095) 133-30-11, 138-31-12  
факс: (095) 133-25-98  
E-Mail: [info@coinvest.ru](mailto:info@coinvest.ru)  
Интернет: <http://www.coinvest.ru>

# 1. Информационная основа и принципы построения

## 1.1. Информационная основа справочника

8 Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости замещения общественных зданий основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении пятнадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом, а также документации, предоставленной коллегами из других оценочных компаний, в т.ч. данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Полученные показатели были затем проэкспертированы путем сравнения с данными, приводимыми в различных публикациях содержащих информацию о стоимости 1 кв. м жилых помещений<sup>1</sup>.

## 1.2. Назначение и сфера применения справочника

Сферой применения справочника является в первую очередь оценочная деятельность, когда требуется определить стоимость воспроизводства или замещения объекта оценки, определить стоимость страхования, произвести расчет размера нанесенного ущерба, девелоперская деятельность - для составления бюджета предстоящего строительства, расчета эффективности инвестиционных программ. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством.

<sup>1</sup> Например, «Справочник стоимости основных объектов строительства в зависимости от их объемно-планировочных, технических и конструктивных решений». ОАО Моспроект. Москва, 2004г.

Справочник применим на территории преобладающей части регионов Российской Федерации. При сопоставимости технических решений общественных зданий, справочник может использоваться и при проведении оценок их стоимости в других странах с применением адекватной методики и пересчета показателей в соответствующие национальные валюты.

## 1.3. Круг пользователей

Справочник рассчитан на специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости, получивших базовое образование в центрах обучения данной профессии, в строительных академиях и ВУЗах, на строительных факультетах других ВУЗов, а также на специалистов, имеющих соответствующую подготовку в области оценочной деятельности. Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости, расчетам эффективности инвестиций. Справочник может широко использоваться при подготовке оценщиков в учебных программах и при выполнении практических работ по оценке.

## 1.4. Учитываемые затраты

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000г. Пересчет в текущие

цены на 01.01.2005 г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7 для условий точечной застройки объектов.

д) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщенных данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;

б) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:

а) надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;

б) выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;

в) надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;

г) суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;

д) полевое довольствие;

е) оплата дополнительных отпусков;

ж) оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;

з) другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда в соответствии с установленным законодательством порядком.

В справочных показателях стоимости общественных зданий не учтен ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

а) содержание временной связи;

б) затраты на первичную очистку от снега;

в) затраты на снегоборьбу;

г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;

д) затраты на командирование работников;

е) затраты, связанные с подвижным характером работы;

ж) затраты на авиатранспорт;

з) затраты на перебазирование подрядных организаций;

и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;

к) затраты на оргнабор рабочих и др.

л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;

м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель

н) плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства

о) возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществ-

ления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 «Элементы благоустройства».

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщика введут специальную поправку на уровень прочих работ и затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

### 1.5. Дифференциация стоимостных показателей по классам качества зданий

10

Настоящее издание представляет собой первый справочник, содержащий широкую номенклатуру общественных зданий, при строительстве которых были использованы современные технологии и материалы.

Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен ав-

торами как Standard-69, при условии, что в них после 1985 г. не проводился капитальный ремонт или реконструкция.

Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 г. или здания, в котором после 1985 г. проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

В Иллюстративном материале справочника представлены примеры разных классов качества внешней и внутренней отделки зданий.

Для группировки зданий в зависимости от класса качества, авторами Справочника был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем, позволяющий оценщику определить стоимостной показатель в соответствии с классом качества оцениваемого здания.

Материалы и конструкции, характерные для того или иного класса качества меняются в зависимости от функционального назначения здания.

Таблица 1.1.

Классификатор качества зданий по конструктивным элементам и материалам

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов
1.	<b>Подземная часть, включая фундаменты</b>		
2.	<b>Каркас</b>		
3.	<b>Стены наружные с отделкой</b>		
<b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ с отделкой</b>	<b>Лесоматериалы</b>	бревна	оцилиндрованные обычные
		брус	цельный клееный
		щиты	с заполнением
		<b>Кирпич</b>	керамический
	обычный полнотелый оштукатуренный		
	обычный полнотелый с наружным слоем из облицовочного кирпича		
		пустотелый, эффективный внутренняя часть стен, с наружным слоем из облицовочного кирпича	
	<b>Бетон</b>	силикатный	полнотелый
			полнобетонные
			газо, пенобетонные
			пенополистиролбетонные
			керамзитобетонные
		ячеистые, шлаковые	
	<b>Камень</b>	монолитный железобетон	известняк
			ракушечник
	<b>Индустриальные многослойные стеновые панели</b>	крупноформатный, поризованный, природный	туф
железобетон (полносорный и сборный), 1-3-х слойный			тяжелые, легкие и ячеистые бетоны
теплоизоляционные системы "Сэндвич"			сталь, утеплитель (огнеупорная каменная вата, пенополистирол, пенополиуретан и т.п.)

Информационная ОСНОВА  
и ПРИНЦИПЫ построения

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	
<b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ с отделкой</b>	<b>Светопрозрачные фасадные системы</b>	профильные системы	несущие профили и стеклопакеты	
		планарные системы остекления	точечное крепление стекла к несущему каркасу	
		вентилируемые фасады	двойной фасад с внешним однослойным остеклением и внутренним из стеклопакетов	
	<b>Облицовка камнем и бетоном</b>	штучные материалы	керамический гранит натуральный камень	
		монолитные материалы	фибро-цементы в том числе с армированной стеклосеткой. бетонные с мраморным наполнителем полимербетонные	
	<b>Облицовка полимерными материалами</b>	сайдинг	виниловые	
		панели	полипропиленовые, полиэфирные ламинированные	
	<b>Облицовка металлом</b>	профилированные листы (сайдинг)	стальные алюминиевые	
		фасадные панели - кассеты	стальные алюминиевые	
	<b>4.</b>	<b>Внутренние стены и перегородки (без отделки)</b>		
	<b>СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ</b>	<b>Лесоматериалы</b>	Стационарные	брусовые, каркасные
<b>Бетон</b>		Стационарные	железобетонные панели	
			керамзитобетонные, газобетонные панели	
			бетонные блоки (в т.ч. ячеистый бетон), гипсобетонные блоки, блоки из полистиролбетона	
<b>Кирпич</b>		Стационарные		
<b>Гипс</b>		Стационарные	гипсовые плиты	
		Сборно-разборные (из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	гипсокартонные листы по металлическому (стальному, алюминиевому) каркасу с отделкой: винил, ламинированное ДСП, MDF, массив дерева	
<b>Комбинированные материалы</b>		Сборно-разборные (из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	панели из жесткоспененного полистирола	
			ПВХ - профиль	
		Стационарные	стеклоблоки	
	Трансформирующиеся (раздвижные - раскладные) мягкие перегородки	кожзаменитель, винил, текстиль, стекло		
<b>5.</b>	<b>Перекрытия и покрытия</b>			
<b>6.</b>	<b>Кровля</b>			
<b>КРОВЛЯ</b>	<b>Мягкие кровельные материалы</b>	битумные на картонной основе (однослойные)	рубероид, рубемаст	
		битумные на асбестовой основе (однослойные) и безосновные	гидроизол, пластобитумы, резинобитумы	
		битумно-полимерные, приклеиваемые, наплавляемые, с клеящим слоем. (многослойные)	гидростеклоизол, флизол, изопласт	
		полимерные (многослойные)	термоэластопласты, термопластичные	
		мастики	однокомпонентные, армированные стеклосеткой или стеклохолстом	
			двухкомпонентные, армированные стеклосеткой или стеклохолстом	
			ЭГДМ	
		Полимерные мембраны (кровельная система)	синтетический каучук	
			ТПО - термопластичные ПВХ - поливинилхлорид	
		<b>Металлическая кровля</b>	мягкая черепица	битум, полиолефины
	рулонная не оцинкованная			
	оцинкованная			
	плоская, с полимерным покрытием (акрил, полиэстер, алюцинк, пластизол)			
	металлочерепица из цветных металлов крупно и мелкоформатная		профилированная оцинкованная	
			профилированная с полимерным покрытием	
	медная			
	алюминиевая (алюмоцинковый сплав)			
	цинк - титановый сплав			

Таблица 1.1.  
Классификатор качества зданий  
по конструктивным элементам и материалам (продолжение)

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов
<b>КРОВЛЯ</b>	Кровля из натурального материала	Черепица плоская и волнообразная	керамическая (глиняная) цементно-песчаная
		Сланец	натуральный шифер
		Асбест	асбестоцементный шифер
		Цемент	цементно-волоконный безасбестовый шифер
		Битум	волнистые битумные листы (onduline)
	Эксплуатируемые крыши		пешеходное покрытие "крыша - сад"
			покрытие для движения транспорта.
	Светопропускающие кровельные конструкции	на основе системных профилей из алюминия, стали, ПВХ, с заполнением:	стекло (в том числе низкоэмиссионное)
			стеклопакеты (в том числе из низкоэмиссионного стекла с греющим слоем)
			полимерные материалы, поликарбонаты
		Из самонесущих светопропускающих элементов с системой антиобледенения на основе греющих кабелей	экструдированный ПВХ
	Из самонесущих светопропускающих элементов без систем антиобледенения	экструдированный ПВХ	
<b>7.</b>	<b>Окна и балконные двери</b>		
<b>ОКНА И БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ</b>	Лесоматериалы	Цельный массив, распашные, одинарные, прямоугольные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
		Цельный массив, распашные, двойные, прямоугольные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
		Клееные, простые, распашные, двойные, прямоугольные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
		Клееные, фанерованные шпоном ценных пород дерева, распашные, двойные, прямоугольные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
		Цельный массив, распашные, двойные, трапециевидные, треугольные, круглые, арочные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
			остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массу)
		Клееные, простые, распашные, двойные, трапециевидные, треугольные, круглые, арочные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
			остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массу)
		Клееные, фанерованные шпоном ценных пород дерева, распашные, двойные, трапециевидные, треугольные, круглые, арочные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
			остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массу)
		Цельный массив, подвесные, откидные, поворотнo-откидные, раздвижные, двойные, прямоугольные	остекление простым стеклом
остекление стеклом с пленочным покрытием			
остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массу)			
Клееные, простые, подвесные, откидные, поворотнo-откидные, раздвижные, двойные, прямоугольные	остекление простым стеклом		
	остекление стеклом с пленочным покрытием		
	остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массу)		
Клееные, фанерованные шпоном ценных пород дерева, подвесные, откидные, поворотнo-откидные, раздвижные, двойные, прямоугольные	остекление простым стеклом		
	остекление стеклом с пленочным покрытием		
	остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массу)		
Цельный массив, подвесные, откидные, поворотнo-откидные, раздвижные, двойные, трапециевидные, треугольные, круглые, арочные	остекление простым стеклом		
	остекление стеклом с пленочным покрытием		
	остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массу)		

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов
<b>ОКНА И БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ</b>	<b>Лесоматериалы</b>	Клееные, простые, подвесные, откидные, поворотнo-откидные, раздвижные, двойные, трапециевидные, треугольные, круглые, арочные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
			остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массе)
			остекление простым стеклом
	<b>Поливинилхлорид (ПВХ)</b>	Заполнение однокамерными стеклопакетами, поворотнo-откидные, раздвижные, прямоугольные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
			остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массе)
			остекление простым стеклом
	<b>Алюминий</b>	Заполнение однокамерными стеклопакетами, поворотнo-откидные, раздвижные, прямоугольные	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
			остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массе)
			остекление простым стеклом
	<b>Комбинированные материалы</b>	Дерево-алюминиевые, дерево и ПВХ, ПВХ и алюминий, с декоративными деревянными планками, заполнение однокамерными стеклопакетами	остекление простым стеклом
			остекление стеклом с пленочным покрытием
остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массе)			
остекление простым стеклом			
<b>Дополнительные аксессуары</b>	противомоскитные сетки и солнцезащитные устройства защитные алюминиевые рольставни защитные деревянные ставни устройства дистанционного управления	остекление простым стеклом	
		остекление стеклом с пленочным покрытием	
		остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс), армированное, закаленное, окрашенное в массе)	
		остекление простым стеклом	
<b>8.</b>	<b>Полы в комнатах и коридорах</b>		
<b>ПОЛЫ в комнатах и коридорах</b>	<b>Деревянные покрытия</b>	Мягкие и полутвердые породы	доски из массива
			паркетная доска
			паркет штучный (простой, художественный)
		Твердые породы	паркет штучный (простой, художественный)
			паркет мозаичный (модульный)
			паркетная доска
	<b>Эластичные покрытия</b>	Ламинированные напольные покрытия	безосновные
			основание натуральные волокна
			основание искусственные волокна
		Плиточные покрытия	основание нетканые материалы, в т.ч. вспененные
прессованная виниловая плитка			
		кварц-виниловая плитка	
		натуральный линолеум	

Таблица 1.1.  
Классификатор качества зданий  
по конструктивным элементам и материалам (продолжение)

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов
ПОЛЫ в комнатах и коридорах	Эластичные покрытия	Каучуковые покрытия	натуральные
			искусственные
		Специальные покрытия	спортивные
			"искусственная трава"
	медицинские		
	акустические		
	антистатические		
	Ворсовые ковровые покрытия	натуральные, тканые, иглопробивные	
		натуральные, иглопрошивные (тафтинговые), плетеные	
		искусственные, тканые, иглопробивные	
	Ворсовые покрытия	искусственные, иглопрошивные (тафтинговые), плетеные	
		модульная ковровая плитка	
	Жесткие покрытия	Керамические плитки	одинарного обжига, глазурованные
			одинарного обжига, неглазурованные
			двойного обжига, глазурованные
		Керамический гранит (гранитопресс), плитки из искусственного камня	одинарного обжига, глазурованные
			одинарного обжига, неглазурованные
Натуральный камень	гранит, мрамор		
Агломерированные покрытия	Напольное покрытие из пробки	декоративный шпон из пробки	
	Стекланные полы	многослойные стеклоблоки, прозрачные, матовые	
	Мозаичные полы	каменные, керамические, стеклянные	
	Бетонные полы	"железненные" цементным молоком	
Дополнительное оснащение	Полимерные покрытия	покрытие упрочняющими смесями	
		цементно-полимерные покрытия	
		полимерные покрытия - эпоксидные, на основе эластомерных полиуретанов, акриловые системы	
система напольного отопления на основе нагревающих. электрокабелей "теплый пол"			
система напольного водяного отопления			
<b>9.</b>	<b>Отделка потолков, внутренних стен и перегородок</b>		
ОТДЕЛКА потолков, внутренних стен и перегородок	Потолки бетонные	окраска, побелка	
		оклейка обоями	
	Потолки деревянные	оштукатуренные с окраской, побелкой	
		оштукатуренные с оклейкой обоями	
	Потолочные системы	Подвесные	минеральное волокно (стекловолокно)
			металл (сталь, алюминий)
			армированный гипс, гипсокартон
			пластик, ДВП, MDF
			дерево
			ЦСП с отделкой шпоном или ламинатом под дерево
	Натяжные	пленка ПВХ	
		полиэфирная ткань	
	Подшивные	ДСП, MDF, пластик	
		металлические реечные	
		из гипсокартонных листов	
	Клеевые	панели из полистирола	
	Окраска стен и перегородок	водно-дисперсионная на основе ПВА полимеров	
водно-дисперсионная на основе акриловых полимеров (латексная)			
органорастворимая (масляная, алкидная, эпоксидная)			
Монолитные декоративные покрытия	На основе красок и готовых смесей водо и органорастворимых	имитация различных материалов (мрамор, "венецианская штукатурка")	
		мозаичные (полихромные) покрытия	
		тиколовые покрытия	
	На основе хлопковых (или синтетических) волокон	текстильные покрытия ("жидкие обои")	
		Декоративные штукатурки	на основе натуральных компонентов - кварцевый песок, белый цемент и т.д.
	на основе полимеров (акриловых смол)		
	с натуральной каменной крошкой		
	металлизированные покрытия		



№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	
<b>ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, Внутренних стен и перегородок</b>	<b>Облицовочные панели</b>	Деревянные	массивные клееные из натурального дерева	
		На основе ДСП, ДВП, MDF, HDF		
		На основе гипсокартона		
		На основе ПВХ и полистирола, в т.ч. зеркальные		
		Металлические		
		Пробковые		
		На основе стекловолокна (акустические панели)		
	<b>Облицовочные плитки</b>	Керамическая плитка	гладкая одноцветная	
			гладкая цветная с рисунком	
			рельефная цветная с рисунком и бордюром	
			художественная керамика	
		Натуральный камень	песчаник кварцит доломит известняк	
			габбро диабаз лабрадорит	
	Искусственный камень	гранит мрамор диорит		
		На основе смол (CORIAN) На основе цементных клеевых составов (KAMROCK)		
	<b>Мозаичные покрытия</b>	стекло, смальта керамика, камень		
	<b>Покрытия из пробки</b>	листы, полотна, обои		
	<b>Обои</b>	Бумажные	простые	
			тисненые	
			велюровые	
трехслойные				
дуплексные под окраску				
ручного изготовления				
Виниловые		плоские простые		
		шелкография		
		рельефные (вспененный винил)		
На основе флизелина		простые		
		велюровые		
На нетканой основе		металлизированные		
На основе стеклоткани	кварцевые			
Рельефные стеновые покрытия ("Линкруст")	стекловолокнистые			
Обои со специальными свойствами (акустические, с антибактериальной обработкой, пожаробезопасные)				
<b>Тканевые покрытия</b>	Натуральные волокна			
	Искусственные волокна			
	Синтетические волокна			
<b>10.</b>	<b>Прочие конструкции, в том числе двери внутренние и наружные, ворота, лестницы и др.</b>			
<b>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ</b>	<b>двери внутренние и наружные</b>			
	<b>Лесоматериалы</b>	Глухие, массивные, распашные, однополотные, наружные и внутренние	из простых пород дерева с окраской облицовка шпоном ценных пород	
		Глухие, массивные, распашные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние	из простых пород дерева с окраской облицовка шпоном ценных пород	
		Глухие, массивные, распашные, специального назначения	из простых пород дерева с окраской облицовка шпоном ценных пород	
		Глухие, щитовые, распашные, однополотные, наружные и внутренние	из простых пород дерева с окраской облицовка шпоном ценных пород	
		Глухие, щитовые, распашные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние	из простых пород дерева с окраской облицовка шпоном ценных пород	
		Глухие, щитовые, распашные, специального назначения	из простых пород дерева с окраской облицовка шпоном ценных пород	
		Глухие, с металлическим листом, распашные, однополотные, наружные и внутренние	из простых пород дерева с окраской	
		Глухие, с металлическим листом, распашные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние	из простых пород дерева с окраской	

Таблица 1.1.  
Классификатор качества зданий  
по конструктивным элементам и материалам (продолжение)

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	
<b>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ, в том числе двери внутренние и наружные, ворота, лестницы, и др.</b>	<b>Лесоматериалы</b>	Филенчатые, распашные, однополотные, наружные и внутренние	из простых пород дерева с окраской, остекленные простым стеклом	
			из простых пород дерева с окраской, остекленные специальным стеклом	
		Филенчатые, распашные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние	облицовка шпоном ценных пород, остекленные простым стеклом	
			облицовка шпоном ценных пород, остекленные специальным стеклом	
			из простых пород дерева с окраской, остекленные простым стеклом	
			из простых пород дерева с окраской, остекленные специальным стеклом	
	<b>Профильные</b>	ПВХ, распашные, однополотные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние	Алюминиевые, распашные, однополотные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние	
			ПВХ, раздвижные, складные, вращающиеся	
		Алюминиевые, раздвижные, складные, вращающиеся	Алюминиевые, распашные, однополотные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние	
			Алюминиевые, раздвижные, складные, вращающиеся	
	<b>Стальные</b>	Распашные, однополотные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние		
	<b>Стекланные</b>	Распашные, однополотные, двуполотные и полуторные, наружные и внутренние		
	<b>Дополнительное оснащение</b>	система автоматического открывания		
		шлюзовые входные группы		
		электромагнитные замки		
	<b>Ворота</b>			
	<b>Стальные</b>	Из цельного полотна	распашные	
			откатные	
	<b>Стальные оцинкованные</b>	Из цельного полотна	распашные	
			откатные	
	<b>Деревянные</b>	Из цельного полотна	распашные	
	<b>Алюминиевые</b>	Из отдельных секций	складывающиеся	
			подъемные (поворотно-подъемные)	
скручивающиеся (рулонные)				
<b>Дополнительное оснащение</b>	Электрический привод			
	Система дистанционного управления			
<b>Лестницы</b>				
<b>Лесоматериалы</b>	Основные, наружные, стационарные, прямые	мягкие и полутвердые породы		
		мягкие и полутвердые породы		
	Основные (для сообщения между этажами и эвакуации), внутренние, стационарные, прямые	твердые породы		
		твердые породы		
	Вспомогательные (для сообщения с подвалами, чердаками, в т.ч. аварийные, пожарные), внутренние, стационарные, прямые	мягкие и полутвердые породы		
		твердые породы		
<b>Металл</b>	Стационарные	простые		
		декоративные		
	Трансформируемые, переносные	простые		
<b>Камень, бетон</b>	Основные, внутренние и наружные, стационарные, прямые	природный камень		
		искусственный камень		
		железобетонные		
	Основные, внутренние и наружные, стационарные, криволинейные, с поворотом маршей	природный камень		
искусственный камень				
<b>Комбинированные материалы</b>	Трансформируемые, переносные			

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов
	Элементы отделки	поручни латунные, хромированные	
		поручни золоченные	
		поручни из акрилового стекла	
		поручни кованые	
		ступени из стекла, прозрачного пластика	
<b>11.</b>	<b>СПЕЦИАЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ</b>		
	<b>лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.</b>		
	Лифты (для зданий выше 3-х этажей)	Лифты отечественных производителей.	
		Лифты отечественных производителей с улучшенной отделкой. Лифты зарубежных производителей со стандартным качеством отделки.	
		Современные высокоскоростные лифты зарубежных производителей, модулированный дизайн, высокое качество отделки.	
		Современные высокоскоростные лифты зарубежных производителей, модулированный дизайн, высокое качество отделки. Наличие панорамных лифтов, пассажирских лифтов для мало-мобильных групп населения.	
	<b>ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ</b>		
<b>12.</b>	<b>Отопление, вентиляция и кондиционирование</b>		
	Система вентиляции и кондиционирования воздуха	оконные кондиционеры, приточно-вытяжная вентиляция, система дымоудаления	
		сплит-(мульти-сплит)-системы разного типа, приточно-вытяжная вентиляция, система дымоудаления	
		система центрального кондиционирования с фэнкойлами; мультizonальные сплит-системы кондиционирования принудительная приточно-вытяжная вентиляция в технических помещениях; система дымоудаления	
		система центрального кондиционирования с четырехтрубными фэнкойлами; система дымоудаления	
	Система отопления	система отопления без регуляторов на батареях отопления	
		система отопления с регуляторами на батареях отопления, тепловые завесы на входных группах в здание, независимое теплоснабжение от автономных котлов (газозапутных, электрических)	
<b>13.</b>	<b>Водоснабжение и канализация</b>		
	Трубопроводы водоснабжения	стальные черные	
		стальные оцинкованные	
		пластиковые	
		чугунные	
		пластиковые	
	Сантехнические приборы и арматура	стальная, латунная арматура отечественного производства	
		латунная арматура импортного производства	
		ванны стальные	
		ванны чугунные	
		ванны акриловые	
		ванны, умывальники из натурального камня	
		душевые кабины, джакузи	
		сауны	
<b>14.</b>	<b>Электроснабжение и освещение</b>		
	Система электроснабжения	III категория надежности	
		II категория надежности; источники бесперебойного питания для информационно-вычислительных и слаботочных систем	
		I категория надежности; источники бесперебойного питания для информационно-вычислительных и слаботочных систем с 3-им независимым источником питания (дизельгенераторы); автоматизированная система управления электроснабжением	
<b>15.</b>	<b>Слаботочные системы</b>		
	Специальные системы	оптиковолоконный кабель	
		цифровая телекоммуникационная связь	
		автоматизация систем жизнеобеспечения	
		контроль микроклимата в помещениях	
<b>16.</b>	<b>Прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)</b>		
	Система противопожарной безопасности	Система пожарного водопровода. Система противопожарной сигнализации	
		Спринклерная, порошковая или газовая система пожаротушения в отдельных помещениях (помещения серверных, телекоммуникационных узлов, электроустановок, хранилищ ценностей, носителей информации, объектов культуры и др). Система противопожарной сигнализации	

Таблица 1.1.  
Классификатор качества зданий  
по конструктивным элементам и материалам (окончание)

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов
	Система противопожарной безопасности	Спринклерная система пожаротушения. Газовая система пожаротушения в отдельных помещениях (помещения серверных, телекоммутационных узлов, электроустановок, хранилищ ценностей, носителей информации, объектов культуры и др) Системы порошкового огнетушения в отдельных помещениях (в местах за подвесными потолками, фальшполами, в шкафах с электрооборудованием и др.). Система противопожарной сигнализации и аварийного оповещения	
		Спринклерная система пожаротушения. Газовая система пожаротушения в отдельных помещениях (помещения серверных, телекоммутационных узлов, электроустановок, хранилищ ценностей, носителей информации, объектов культуры и др) Системы порошкового огнетушения в отдельных помещениях (в местах за подвесными потолками, фальшполами, в шкафах с электрооборудованием и др.). Система противопожарной сигнализации и аварийного автоматического оповещения	

Описание признаков класса качества для зданий различного назначения, приводятся в таблицах, предшествующих стоимостным показателям соответствующих разделов.

Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, использованный в каркасах и перекрытиях, также является признаком конструктивной системы здания, и не относится к качественному параметру.

## 1.6. Форматы представления справочной информации

Данные о стоимости общественных зданий содержатся в разделе 3. Стоимостные показатели справочника объединены в подразделах в соответствии с основным функциональным назначением зданий: образование, торговля, туризм и отдых и т.п. Каждый подраздел разбит на 4 части:

- иллюстративный материал (3.XX.1);
- классификатор качества зданий (3.XX.2);
- показатели стоимости зданий, построенные после 1985г. (3.XX.3);
- показатели стоимости зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 года (3.XX.4);

где XX - код типа общественных зданий, соответствующего его функциональному назначению. Если объект построен после 1985 г., или в нем производилась реконструкция или капитальный ремонт, необходимо использовать показатели раздела 3.XX.3, в остальных случаях - 3.XX.4.

В каждом подразделе в отдельных частях приводятся показатели стоимости зданий, построенных после 1985 года и до 1985 года. При этом для оценки зданий, в которых осуществлялась рекон-

струкция, целесообразно использовать показатели первой части.

В первой графе «Наименование» указано наименование объекта и код, используемый при ссылке на источник информации.

Описание типа здания, для которого приводятся стоимостные показатели, включает:

- указание этажности объекта
- объем здания
- площадь здания

В справочнике указывается тип конструктивной системы в соответствии с классификацией, принятой в «Справочниках оценщика».

Классы конструктивных систем зданий приводятся в таблице 1.2.

Описание типов конструкций, качества примененных материалов и инженерных систем приводятся в классификаторе, помещенном в начале каждого подраздела.

В таблице стоимостных показателей в графе «Прочие конструкции» учтены двери внутренние и наружные, ворота, лестницы и др.; в графе «Особенности конструктивного решения» учтены различные типы специальных конструкций и оборудования, например: лифты, подъемники, шлаббаумы и т.д; в графе «Прочие системы и специальное оборудование» учтены системы пожаротушения, турникеты, билетные автоматы и т.п.

Единицей измерения может выступать 1 кв.м., 1 куб.м. или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Определение объемов и площадей зданий приняты в соответствии с правилами, предусмотренными СНиП, которые приводятся в разделе 2 «Рекомендации по использованию». Стоимостные показатели приводятся с разбивкой по оборудованию и видам конструктивных систем соответствующих наименованиям классификатора классов качества.

### 1.7. Алгоритм расчета справочных стоимостных показателей

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости использованы ресурсно-технологические модели КО-ИНВЕСТ, по 14 классам конструктивных систем зданий и по 63 конструктивным элементам и видам работ.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на 1 января 2005 года произведено следующим образом:

а) по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС)

$$C_c = C_{69} \times K_{84/69} \times I_{01.05/84} \times K_r \times K_{py} \times K_n \times K_{пл}$$

где:

$C_c$  - стоимостные показатели, приведенные в разделе 3 справочника;

$C_{69}$  - показатели стоимости строительства зданий для базового региона (Московской области), включающие в себя все затраты по сводному

сметному расчету стоимости, в том числе все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др., в уровне сметных норм и цен 1969 г.;

$K_{84/69}$  - утвержденные Госстроем СССР коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства в уровень цен 1984г. (в среднем по отраслям и регионам  $K_{84/69} = 1,20$ ), утвержденные постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.;

$I_{01.05/84}$  - индексы текущих цен на строительномонтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2005г по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984г. При формировании разделов 3.XX.3 и 3.XX.4 указанные индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен на строи-

19

Таблица 1.2.  
Классы конструктивных систем зданий

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина	КС-7
	и другие конструктивные материалы	
СООРУЖЕНИЯ		
с преимущественным применением :		Класс конструктивной системы
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14

тельно-монтажные работы на 1 января 2005 г. по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании «Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР и утвержденных Госкомстатом СССР 15.05.91г., а также результатов статистических наблюдений за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

$K_T$  - коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительных и монтажных работ в связи с увеличением трудозатрат на их выполнение, предусмотренных «Государственными элементными сметными нормами» и «Федеральными единичными расценками», разработанными в соответствии с Постановлением Госстроя России от 11.02.98 №18-15 «О переходе на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве»;

$K_{py}$  - коэффициент, учитывающий изменение величины накладных расходов, сметной прибыли, стоимости проектно-изыскательских работ, включая авторский надзор, затраты на технический надзор и содержание службы заказчика, а также появление новых видов прочих работ и затрат, вызванных переходом к рыночным условиям;

$K_n$  - коэффициент, учитывающий влияние изменения норм проектирования в части повышения требований к надежности и безопасности зданий и сооружений

$K_{пл}$  - коэффициент, учитывающий увеличение общеплощадочных затрат, связанных с подготовкой территории строительства, реализацией технических условий, обусловленных исходно-разрешительной документацией на строительство с учетом экологических требований.

б) по проектно-сметной документации

$$C_c = C_{CCPC} \times I_{01.05/\text{сметные цены соотв.лет}} \times K_T$$

где:

$C_c$  - стоимостные показатели справочника;

$C_{CCPC}$  - стоимость, определенная сводным сметным расчетом стоимости строительства за вычетом затрат, связанных с приобретением земельного участка и выплатой арендной платы за период осуществления строительства.

$I_{01.05/\text{сметные цены соотв.лет}}$  - индексы текущих цен на строительные-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2005 г. по сравнению с уровнем сметных цен, отраженных в сметной документации.

## 1.8. Формирование блока корректирующих коэффициентов

Формирование блока регионально-экономических коэффициентов уровня стоимости строительства, публикуемых в изданиях КО-ИНВЕСТ из серии «Справочник оценщика» (ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», «Регионально-экономические коэффициенты стоимости ресурсов, зданий и сооружений», «Показатели восстановительной стоимости по конструктивным элементам и видам работ»), произведено с помощью программного комплекса КО-ИНВЕСТ на основе результатов государственного статистического наблюдения за средним уровнем цен в строительстве в регионах-субъектах Российской Федерации. Региональные коэффициенты для территорий, расположенных севернее Полярного круга, условно приняты в размере, превышающем на 20% размер коэффициента, рассчитанного КО-ИНВЕСТ для части региона Российской Федерации, расположенной южнее Полярного круга (по аналогии с решением по этому вопросу, принятым в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений). Корректирующие коэффициенты и поправки, учитывающие различия в объемно-планировочных и конструктивных решениях представлены во втором разделе справочника.

## 1.9. Кодировка и сокращения

В первой графе таблиц разделов 3.XX.3 и 3.XX.4 над наименованием здания приводится семизначный код, предназначенный для использования при ссылках в отчетах об оценке на источник справочной информации о стоимости заещения.

Например:

