



РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

21



ЭТОТ РАЗДЕЛ справочника является принципиально важным для работы оценщика. Приступая к практической работе по выбору укрупненного стоимостного показателя, определению состава и величины корректировок и расчету скорректированной величины стоимости оцениваемого объекта, целесообразно ознакомиться с «Рекомендациями по использованию».

 **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
Интернет: <http://www.coinvest.ru>

2. Рекомендации по использованию

2.1. Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчёты стоимости объекта.

2.2. Состав исходных данных для оценки

Исходные данные об оцениваемом объекте рекомендуется подготовить в следующем составе:

- о Функциональное назначение.
- о Регион (республика, область, город).
- о Год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта.
- о Объёмно-планировочные параметры:
 - объём, куб. м;
 - общая площадь, кв. м;
 - преобладающая высота этажа, м;
 - наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- о Преобладающие материалы (с использованием наименований и конструктивных элементов и материалов в соответствии с Классификатором), использованные для:
 - вертикальных несущих конструкций;
 - горизонтальных несущих конструкций;
 - наружных стен;
 - внутренних стен;

- перекрытий;
- заполнении оконных и дверных проемов;
- кровли;
- полов;
- отделки потолков, внутренних стен и перегородок.

- о Типы установленных инженерных систем.
- о Класс конструктивной системы здания.

На основании подготовленных исходных данных и в соответствии с Классификатором определяется класс качества объекта оценки.

2.3. Методы определения исходных данных

Объем здания должен определяться в соответствии с **Правилами подсчета общей площади здания, площади помещений, строительного объема, площади застройки и этажности здания при проектировании «СНиП 31-05-2003»** (см. в конце раздела выписку из указанного нормативного документа). Если здание состоит из нескольких частей, различающихся по своим конструктивным характеристикам, целесообразно привести объемы по этим частям, имея в виду, что для каждой из этих частей из справочника будет подбираться соответствующий укрупненный показатель стоимости.

Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли.

Класс конструктивной системы здания устанавливается путём сопоставления данных раздела исходных данных о преобладающем материале конструкций с показателями классификационной таблицы 1.1.

2.4. Определение класса качества здания

Для определения класса качества по предлагаемому классификатору, оценщику необходимо

проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании.

Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе. Общее число позиций по всем классам качества в настоящем сборнике 403–433 (экономичный - 40–45, средний - 83–90, улучшенный - 147–156, люкс - 133–142) в зависимости от назначения объекта. При одинаковом максимальном количестве при-

знаков классов качества предпочтение отдается более высокому классу.

ПРИМЕР:

Оцениваемое здание ВУЗа построено в 1970 году, в течение срока эксплуатации проводились текущие и капитальные ремонты и частичная реконструкция.

При рассмотрении оцениваемого здания описание примененных материалов составлено в виде нижеследующей таблицы (полную форму таблицы см. подразделы "Классификатор качества зданий" по видам зданий; наличие признака в оцениваемом здании обозначено "V"):

Таблица 2.1.
Описание примененных в здании материалов.

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества			
				E	S	P	L
СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ							
1.	Подземная часть, включая фундаменты						
2.	Каркас						
3.	Стены наружные с отделкой						
3.8.	Кирпич	керамический	обычный полнотелый с наружным слоем из облицовочного кирпича			V	
4.	Внутренние стены и перегородки (без отделки)						
4.5.	Кирпич	Стационарные		V	V	V	V
4.7.	Гипс	Сборно-разборные (из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	гипсокартонные листы по металлическому (стальному, алюминиевому) каркасу с отделкой: винил, ламинированное ДСП, MDF, массив дерева			V	V
4.10.	Комбинированные материалы	Стационарные	стеклоблоки		V		
5.	Перекрытия и покрытия						
6.	Кровля						
6.2.	Мягкие кровельные материалы	битумные на асбестовой основе (однослойные) и безосновные	гидроизол, пластобитумы, резинобитумы		V		
6.3.	Мягкие кровельные материалы	битумно-полимерные, приклеиваемые, наплавляемые, с клеящим слоем. (многослойные)	гидростеклоизол, филизол, изопласт			V	
7.	Окна и балконные двери						
7.3.	Лесоматериалы	Цельный массив, распашные, двойные, прямоугольные	остекление простым стеклом	V	V		
7.49.	Алюминий	Заполнение многокамерными стеклопакетами	остекление простым стеклом		V	V	
8.	Полы в комнатах и коридорах						
8.3.	Деревянные покрытия	Твердые породы	паркетная доска			V	
8.13.	Эластичные покрытия	ПХВ - линолеум	основание искусственные волокна	V	V		
8.27.	Эластичные покрытия	Ворсовые ковровые покрытия	натуральные, тканые, иглопробивные			V	
8.33.	Жесткие покрытия	Керамические плитки	одинарного обжига, глазурованные			V	V
8.39.	Жесткие покрытия	Натуральный камень	гранит, мрамор				V
9.	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок						
9.5.	Потолочные системы	Подвесные	минеральное волокно (стекловолокно)		V	V	
9.15.	Потолочные системы	Подшивные	из гипсокартонных листов			V	V
9.18.	Окраска стен и перегородок		водно-дисперсионная на основе акриловых полимеров (латексная)		V	V	V
9.24.	Монолитные декоративные покрытия	Декоративные штукатурки	на основе натуральных компонентов - кварцевый песок, белый цемент и т.д.			V	
10.	Прочие конструкции, в том числе двери внутренние и наружные, ворота, лестницы и др.						
двери внутренние и наружные							
10.6.	Лесоматериалы	Глухие, массивные, распашные, однополотные, наружные и внутренние	облицовка шпоном ценных пород			V	

Таблица 2.1. (Окончание)
Описание примененных в здании материалов.

№№ п.п.	Группа материала конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества				
				E	S	P	L	
10.8.	Лесоматериалы	Филенчатые, распашные, однополотные, наружные и внутренние	облицовка шпоном ценных пород, остекленные простым стеклом			V		
лестницы								
10.52.	Камень, бетон	Основные, внутренние и наружные, стационарные, прямые	искусственный камень			V		
10.53.	Камень, бетон	Основные, внутренние и наружные, стационарные, прямые	железобетонные	V	V			
11.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ							
лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.								
11.2.	Лифты (для зданий выше 3-х этажей)	Лифты отечественных производителей с улучшенной отделкой. Лифты зарубежных производителей со стандартным качеством отделки.			V			
12.	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ							
Отопление, вентиляция и кондиционирование								
12.3.	Вентиляция и кондиционирование воздуха	система центрального кондиционирования с фэнкойлами; мультизональные сплит-системы кондиционирования принудительная приточно-вытяжная вентиляция в технических помещениях; система дымоудаления				V		
12.5.	Отопление	система отопления без регуляторов на батареях отопления		V	V			
13.	Водоснабжение и канализация							
13.2.	Трубопроводы водоснабжения	стальные оцинкованные				V		
13.5.	Трубопроводы канализации	пластиковые				V	V	
13.7.	Сантехнические приборы и арматура	латунная арматура, фаянсовые приборы импортного производства				V	V	
13.12.	Сантехнические приборы и арматура	душевые кабины			V	V	V	
14.	Электроснабжение и освещение							
14.2.	Электроснабжение	II категория надежности; источники бесперебойного питания для информационно-вычислительных и слаботочных систем				V		
15.	Слаботочные системы							
15.1.	Специальные системы	оптиковолоконный кабель				V	V	
16.	Прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)							
16.2.	Противопожарной безопасности	Спринклерная, порошковая или газовая система пожаротушения в отдельных помещениях (помещения серверных, телекоммутационных узлов, электроустановок, хранилищ ценностей, носителей информации, объектов культуры и др). Система противопожарной сигнализации			V			
				Всего:	39	85	154	135

При подсчете количества признаков получены следующие значения:

классы качества здания	общее число позиций конструктивных элементов и материалов, влияющих на класс качества здания (по отрасли "Образование")	количество конструктивных элементов и материалов, присутствующих в оцениваемом здании	процент от общего количества позиций в классе качества
Э	40	5	13%
С	86	13	15%
У	154	22	14%
Л	135	10	7%

2.5. Выбор укрупненного стоимостного показателя

Выбор укрупненного стоимостного показателя рекомендуется производить следующим образом:

а) в зависимости от года ввода объекта в эксплуатацию, даты реконструкции или капи-

тального ремонта принимается решение об использовании показателей, приводимых в разделе 3.XX.3 или 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.

2.6. Корректировка справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным ус-

ловиям осуществления строительства^{*)}. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов (см. табл. 2.2).

Таблица 2.2
Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог код...
2.	Назначение здания		
3.	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	- строительный объем, куб.м		
	- общая площадь объекта, м ²		
	- количество этажей		
	- преобладающая высота этажа		
	- наличие подземной части		
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельностоящее или пристроенное)		
4.	Особые функциональные отличия здания		
5.	Преобладающий материал:		
	- горизонтальных наружных конструкций		
	- вертикальных наружных конструкций		
	- наружных стен		
	- внутренних стен		
	- перегородок		
	- заполнения оконных проемов		
	- заполнения дверных проемов		
	- кровли		
	- полов		
	- отделка потолков		
	- отделка внутренних стен и перегородок		
	- прочих конструкций		
6.	Класс конструктивной системы здания		
7.	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		
8.	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см²)		
9.	Район сейсмичности (кол-во баллов)		
10.	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)		
	- отопление, вентиляция и кондиционирование		
	- водоснабжение и канализация		
	- электроснабжение и освещение		
	- слаботочные системы		
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)		
11.	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, standard-69)		

^{*)} Имея в виду, что справочные показатели по объектам-аналогам рассчитаны на районы с расчетной зимней температурой (t_н) - 30° С.

При заполнении табл. 2.2 информация об объекте-аналоге заполняется по данным описаний, приведенных в таблицах разделов 3.XX.3 и 3.XX.4.

На основании анализа выявляются параметры, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

2.7. Поправки, выраженные в тыс.рублей на 1 куб.м здания.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ тыс.руб./м}^3 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{ст}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен непристроенного здания;

$C_{ст}$ - справочная стоимость стен, приводимая в гр. 3 «Стены наружные с отделкой» табл. разделов 3.XX.3 и 3.XX.4.

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (\Pi_{пер} + \Pi_{пол} + 0,6 \times \Pi_{карк}) \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

где

$\Pi_{пер}$, $\Pi_{пол}$, $\Pi_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. 5 «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. 8 «Полы»), каркаса (гр. 2 «Каркас»), руб./куб.м здания;

h_o ; h_a - средняя высота этажа соответственно оцениваемого объекта и объекта-аналога, м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющегося его неотъемлемой частью.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов уч-

тены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже в табл. 2.3.

Таблица 2.3.

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4,5)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в табл. 2.4.

Таблица 2.4.

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем рассчитываются по данным стоимостных показателей аналогичных объектов для других классов качества.

2.8. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 2.5:

Таблица 2.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом: 2000/2500=0,8; данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Для зданий имеющих другие единицы измерения («1 м.п.», «1 шт.» и т.д.) определять поправку на разницу в объемах следует коэффициентом в виде прямой пропорции «Оцениваемое»/«Справочный параметр».

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}, \text{ где}$$

α_c , α_j - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта (табл. 2.6).

Таблица 2.6.

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{пз}$) вводится в случае существенно отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П}{1.20},$$

где

П - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль (форма для расчета этого показателя приведена в табл. 2.7.);

1.20 - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в разделах 3.XX.3 и 3.XX.4 справочника.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк},$$

где

$K_{рег-эк}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в разделе 5.1 справочника «Регионально-экономические коэффициенты по классам конструктивных систем зданий»;

$K_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, рассчитываемый оценщиком самостоятельно.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2005 г. ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле

$$K_{инфл} = \frac{I_0}{I_{01.2005}},$$

где

I_0 и $I_{01.2005}$ - индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2005 г. (см. ежеквартальные информационно аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», раздел 2 «Строительно-монтажные работы»).

Таблица 2.7.

Номер главы сводного сметного расчета	Наименование главы	Наименование затрат	млн. руб.	%
1	2	3	4	5
"А" Учтено в справочнике				
Гл. 1-7		Прямые затраты, накладные расходы и прибыль подрядчика		100
Гл. 8-12				20
ИТОГО по "А"		$P_c = C_c / 100 = 1,20$	$C_c = 120$	
"Б" Уточнение уровня доначислений к сумме стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика для объекта, расположенного в конкретном регионе страны				
Гл. 1-7		Прямые затраты, накладные расходы и прибыль подрядчика		100
Гл.8	Временные здания и сооружения			
Итого по гл. 1-8				
Гл.9	Прочие работы и затраты	1. Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (от гл. 1-8) 2. Ремонт и восстановление дорог (от гл. 1-8) 3. Подвижной и разъездной характер работ 4. Средства, связанные с возмещением затрат на содержание вахтовых поселков 5. Возмещение затрат, связанных с перевозкой вахтовых работников 6. Содержание диспетчерской службы 7. Перевозка рабочих к месту работы и обратно 8. Перебазирование строительно-монтажных организаций 9. Командирование квалифицированных работников 10. Премии за ввод в действие производственных мощностей (от гл. 1-8) 11. Создание фонда НИОКР (кроме федерального бюджета) (от гл. 1-8) 12. Средства на арендную плату за землю (для возведения временных зданий и сооружений) 13. Налог на пользователя автомобильных дорог (от гл.1-8) 14. Налог на содержание жилищного фонда и объектов соцкультбыта (от гл.1-8) 15. Отчисления в специальные природоохранные фонды 16. Представительские расходы (расчет) 17. Оплата услуг региональных центров (расчет) 18. Оказание инжиниринговых услуг (расчет) 19. Горно-спасательные службы (расчет) 20. Создание страховых фондов (с 01.01.1997 г.)(от гл.1-8) 21. Создание временной связи (расчет) 22. Использование авиатранспорта (расчет) 23. Усиленная охрана объектов организациями МВД (от гл.1-8) 24. Мойка строительного автотранспорта (расчёт) (от гл.1-8) 25. Затраты на оплату услуг государственного архитектурно-строительного надзора (ГАСН) (от гл.1-8) 26. Затраты на оплату сборов за перевозку негабаритных грузов по дорогам и мостам (от гл.1-8) 27. Затраты на услуги административно -технических инспекций (от гл.1-7) 28. Организация и проведение подрядных торгов 29. Меры по противопожарной защите Итого по гл.9 Итого по гл. 1-9		
Гл. 10	Содержание дирекции строящегося	Содержание дирекции заказчика-застройщика, технический надзор (от гл. 1-9) Итого по гл. 1-10		
Гл. 11	Подготовка эксплуатационных кадров	от гл. 1-10 Итого по гл. 1-11		
Гл. 12	Проектные и изыскательские работы	1. Проектные работы 2. Изыскательские работы 3. Авторский надзор 4. Экспертиза проектов Итого по гл. 12		
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты				
ИТОГО по "Б"		$P_c = C_0 / 100 =$	$C_0 =$	
Корректирующий коэффициент $K_{пз} = P_0 / P_c$				

2.9. Сводные показатели стоимости с учетом всех видов поправок

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

первая группа — поправки, в рублях на 1 куб.м объема здания (+ увеличение, - уменьшение);

вторая группа — поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Результаты учета корректировок справочной стоимости и расчета полной стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого здания рекомендуется свести в таблицу (см. табл.2.8.).

Таблица 2.8.

Наименование показателей и поправок		Здание-аналог №1	
		Код.....	
1		2	
1	Справочный показатель	$C_{C1} =$	
2	Первая группа поправок, выраженная в тыс. рублей на 1 куб. м здания (+ удорожание; - удешевление)		
	- на отсутствие части наружных стен	$\Delta C_{C11} =$	
	- на различие в высоте этажа	$\Delta C_{H1} =$	
	- на различие в количестве перегородок	$\Delta C_{перг1} =$	
	- на наличие подвалов	$\Delta C_{под1} =$	
	- на учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос1} =$	
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд1} =$	
	- на различие в конструктивных решениях:		
	- кровли	$\Delta C_{кр1} =$	
	- наружных стен	$\Delta C_{нар1} =$	
	- перегородок	$\Delta C_{пер1} =$	
	- полов	$\Delta C_{пол1} =$	
	- заполнения проемов	$\Delta C_{зап1} =$	
	- отделки	$\Delta C_{отд1} =$	
	
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	$\sum \Delta C_1 =$	
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различие в объеме здания	$K_{o1} =$	
	- на сейсмичность	$K_{сейсм.1} =$	
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	
	- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-эк.1} =$	
	- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.-эк.1} =$	
	- на изменение цен после издания справочника	$K_{инфл.1} =$	
	
	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	$K_1 =$	
4	Скорректированный показатель стоимости	$C_{K1} = (C_{C1} + \sum \Delta C_1) \times K_1 =$	
Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки:			
$C = C_{K1} \times V =$ или $C = CK1 \times S =$			
где V, S - соответственно объем или общая площадь оцениваемого здания			

Выписка из СНиП 31-05-2003

Правила подсчета общей площади здания, площади помещений, строительного объема, площади застройки и этажности здания при проектировании

30

1. Общая площадь здания определяется как сумма площадей этажей, измеренных в пределах внутренних отделанных поверхностей наружных стен на уровне пола без учета плинтусов, а также площадь антресолей, переходов в другие здания, лоджий, веранд, галерей и балконов.

Площадь многосветных помещений (атриумов), лифтовых и других шахт следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.

Площадь мансардного этажа измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака.

Площади подполья, в том числе технического с высотой до низа конструкции менее 1,8 м и подполья для проветривания здания, неиспользуемого чердака, технического чердака и междуэтажного пространства для прокладки коммуникаций при высоте от пола до низа выступающих конструкций менее 1,8 м, а также наружных открытых пандусов и лестниц в общую площадь здания не включаются.

2. Площадь помещений зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). Площадь помещения мансардного этажа учитывается с понижающим коэффициентом 0,7 на участке в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне 30° - до 1,5 м, при 45° - до 1,1 м, при 60° и более - до 0,5 м.

3. Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки $\pm 0,00$ (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей зданий определяется в пределах ог-

раничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных и конструктивных деталей, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также подпольных каналов и подполий под зданиями.

4. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием включаются в площадь застройки.

5. При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

При определении этажности здания в целях расчета количества лифтов или определении площади этажа в пределах пожарного отсека, технический этаж, расположенный над верхним этажом, не учитывается.