



7

1.

Раздел 1

ИНФОРМАЦИОННАЯ ОСНОВА И ПРИНЦИПЫ ПОСТРОЕНИЯ СПРАВОЧНИКА

1. Информационная основа и принципы построения

1.1. Информационная основа для разработки справочника

Информационной основой справочника явились: справочники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные ведущими проектными институтами и утвержденные Госстроем СССР 14.07.1970г.; Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), разработанные ведущими проектными институтами и прошедшие экспертизу в ЦНИИЭУС и согласованные с Госстроем СССР; паспорта по индивидуальным проектам промышленных зданий, разрабатывавшиеся в 80-е годы проектными институтами под руководством ЦНИИПромзданий, сметная документация на строительство объектов производственного назначения.

1.2. Назначение и сфера применения справочника

Представленная в справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. 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. Данный справочник может быть также использован при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса.

Основной сферой применения справочника является преобладающая часть регионов Российской Федерации. Учитывая сопоставимость технических решений промышленных зданий, справочник может использоваться и при проведении оценок их стоимости в других странах Содружества Независимых Государств.

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. Справочник может использоваться владельцами производственной недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости.

1.4. Дифференциация стоимостных показателей по классам качества зданий

В связи с невозможностью размещения в составе справочников оценщика детализированной информации о качестве всех конструктивных элементов здания и видов его инженерного оборудования, во всех справочных изданиях, публикуемых «КО-ИНВЕСТ», в порядке постановки вопроса и в качестве базы для дискуссии специалистов вводятся три класса качества зданий: экономичный, средний, улучшенный.

1.5. Форматы представления справочной информации

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. 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 ос-

новых конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В первой графе «Наименование и общая характеристика» таблиц раздела 3 указано наименование объекта и код, используемый при ссылках на источник информации.

Во второй и третьей графах таблиц приведены показатели строительного объема и общей площади объекта соответственно.

В первой и четвертой графах приводятся особенности конструктивного решения, которое определяется:

а) материалом несущих стен (крупнопанельные, кирпичные, блочные, монолитные, деревянные, металлические);

б) конструктивной схемой зданий (с поперечными или продольными несущими стенами)

в) шагом и пролетами основных несущих конструкций (см. графические материалы к разделам).

В пятой графе указан класс конструктивной системы. Разделение всех зданий-аналогов на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы. Так все здания-аналоги разделены на 7 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях (см. табл. 1.1.)

В шестой графе приводится класс качества.

В седьмой графе указана единица измерения, на которую приведен показатель стоимости замещения.

В восьмой графе приведены показатели стоимости замещения в целом по зданию-аналогу, на принятую единицу измерения..

С девятой по восемнадцатую графы приведены показатели стоимости замещения по основным конструктивным элементам здания.

С девятнадцатой по двадцать четвертую графы приведены показатели стоимости замещения по системам инженерного оборудования.

1.6.

Круг учитываемых затрат

В справочных показателях стоимости, включенных в раздел 3, 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) 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.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов-представителей;

б) текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных показателей в ценах 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат.

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

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения,

Таблица 1.1.
Классы конструктивных систем зданий

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 и другие конструктивные материалы	КС-7

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., (более детальная информация содержится в разделе 2).

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

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 справочных показателях стоимости промышленных зданий не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства в соответствии с:

а) затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства;

б) затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта;

в) затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);

г) затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);

д) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специально-строительных работ;

е) затраты, связанные с перебазированием строительного-монтажных организаций с одной стройки на другую;

ж) затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;

з) средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;

и) затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);

к) затраты на содержание горноспасательной службы;

л) затраты на проведение горноспасательных работ.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики могут ввести специальную поправку на уровень прочих затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

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 90 группам ресурсов, по 7 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 2007 года произведено с учетом изменения цен и расходов ресурсов, рассчитанных с учетом изменений, отраженных в новой сметно-нормативной базе 2001г.

1.8.

Формирование блока корректирующих коэффициентов

При формировании блока корректирующих коэффициентов, учитывающих климатические

особенности в различных регионах Российской Федерации (раздел 4 справочника), в качестве первичной информации использованы разработки указанных выше институтов, а также исходные материалы по объектам-представителям, принятым в регионах для разработки укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС) по методике ЦНИИЭУС, утвержденной Госстроем России.

1.9.

Кодировка и сокращения

В первой графе таблиц показателей над наименованием здания приводится четырехразрядный код, предназначенный для использования при ссылках в отчетах об оценке на источник справочной информации о стоимости замещения.

Например:

П	0.	0.	00.
↙	↓	↓	↘
Идентификатор справочника	раздел справочника	отрасль	порядковый номер

Список условных сокращений

При подготовке табличных материалов раздела 3 введены и используются следующие сокращения:

Полное наименование материала	Принятое сокращение
Алюминий	ал.
Асбестоцемент	ас.
Асфальт	асф.
Асфальтобетон	аб.
Бетон, монолитный бетон	бет.
Бутобетон	бут.-бет.
Гипсобетон	гб.
Дерево	дер.
Кирпич	кирп.
Керамзитобетон	кб.
Линолеум	лин.
Металл	мет.
Монолитный железобетон	мжб.
Сборный железобетон	сжб.
Сталь	ст.
Стальной профилированный настил	профнаст.



Раздел 2

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

ЭТОТ РАЗДЕЛ справочника является принципиально важным для работы оценщика. Приступая к практической работе по выбору объекта-аналога, определению состава и величины корректировок и расчету скорректированной величины стоимости оцениваемого промышленного здания, целесообразно предварительно досконально ознакомиться со всеми пунктами, формами и таблицами, включенными в состав «Рекомендаций по использованию».

2. Рекомендации по использованию

2.1. Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом здании;
- б) подобрать справочное здание-аналог и выписать все технические параметры и справочные стоимостные показатели.
- в) определить номенклатуру корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости;
- г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- д) произвести расчёты стоимости здания на основе показателей пунктов "б" и "г".

2.2. Состав исходных данных для оценки

Исходные данные об оцениваемом здании рекомендуется подготовить в следующем составе:

- о Регион (республика, область, город).
- о Год ввода в эксплуатацию.
- о Отраслевая принадлежность.
- о Назначение.
- о Объёмно-планировочные параметры:
 - объём, куб. м;
 - общая площадь, кв. м;
 - преобладающая высота этажа, м;
 - наличие, тип и характеристики специального складского оборудования;
 - наличие фонарей;
- о Преобладающие материалы:
 - вертикальных несущих конструкций;
 - горизонтальных несущих конструкций;
 - наружных стен;
 - внутренних стен;
 - перекрытий;
 - перегородок;
 - заполнение оконных и дверных проемов;
 - кровли;
 - полов;

- потолков;
- прочих конструкций.
- о Класс конструктивной системы здания.
- о Особенности инженерного оборудования здания.
- о Класс качества здания.

2.3. Методы определения исходных данных

Объём здания определяется в соответствии с Правилами определения строительного объёма зданий, включенными в состав нормативного документа Минстроя России «Свод правил по определению стоимости строительства в составе проектной и проектно-сметной документации «СП 81-01-94» (см. в конце раздела выписку из указанного нормативного документа). Если здание состоит из нескольких частей, различающихся по своим конструктивным характеристикам, целесообразно привести объёмы по этим частям, имея в виду, что для каждой из этих частей из справочника будет подбираться свой объект-аналог.

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. Подбор здания-аналога

Подбор здания-аналога рекомендуется производить следующим образом:

- а) производится поиск отрасли, а также поиск здания-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому зданию;
- б) в случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли рекомендуется

Таблица 2.1
Сопоставление параметров оцениваемого здания и зданий-аналогов

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. Измерения	Оцениваемое здание	Здания-аналоги	
			код...	код...
1.	Отраслевая принадлежность			
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 несущих конструкций			
	- вертикальных несущих конструкций			
	- наружных стен			
	- внутренних стен			
	- перегородок			
	- заполнения проемов			
	- кровли			
	- полов			
	- потолков			
	- прочих конструкций			
6.	Класс конструктивной системы здания			
7.	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)			
8.	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см ²)			
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			

15

2.

использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам зданиям-представителям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

2.5.

Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие

оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства^{*)}. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной 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

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

лей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-представителей (см. табл. 2.1).

При заполнении табл. 2.1 часть информации о зданиях-аналогах может быть извлечена из описаний, а часть — из графических материалов.

На основании анализа (по табл. 2.1) выявляются факторы, вызывающие изменение стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого здания.

2.6.

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

Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле

$$C_0 = C_c \times \phi_0 / \phi_c,$$

Где C_0 и C_c - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения; ϕ_0 и ϕ_c - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц (см. раздел 4.1.) для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.).

В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента, в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3 и 4.1.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, приведенных в следующей таблице:

Наименование работ	Единица измерения	Сметная стоимость, руб.
ЗЕНИТНЫЕ И АЭРАЦИОННЫЕ ФОНАРИ		
Монтаж металлоконструкций фонарей	т	64308
Остекление фонарей оконным стеклом	100 м2	32470
Остекление фонарей профильным и армированным стеклом	100 м2	42055
Теплоизоляция фонарей	100 м периметра	33056

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc}) 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, являющихся 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 учтены, 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. 2.2.

Таблица 2.2.

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. 2.3.

Таблица 2.3.

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 рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в разделе 4.1.

2.7. 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_о, S_о соответственно) и ближайшим параметром из справочника (V_{спр}, S_{спр}) определяется с помощью коэффициентов таблицы 2.4:

Таблица 2.4.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _о
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,30 – 0,49	1,2	0,50 – 0,85	1,1
0,50 – 0,69	1,16	0,86 – 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		

Регионально-климатические поправки определяются с помощью раздела 4.2 справочника.

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 :

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

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. 2.5).

Таблица 2.5.

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 4.3.

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{\text{пз}} = \frac{\Pi}{1,20},$$

где

Π - 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.2.6.);

1,20 - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

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. В качестве ориентира для назначения зонально-экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

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

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

где

$K_{\text{рег-эк}}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;

$K_{\text{зон-эк}}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, опреде-



ляемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2007 г. ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле

$$K_{инфл} = \frac{I_0}{I_{01.2007}},$$

где

I_0 и $I_{01.2007}$ - рассчитанные к одной и той же базе (например, к ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2007 г. (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»).

Обращаем внимание пользователей данного справочника на то, что актуализация укрупненных показателей в уровень цен на дату оценки осуществляется следующим образом: после проведения корректировки укрупненных стоимостных показателей в уровне цен Москов-

кой области, производится пересчет в уровень цен Московской области на дату оценки и затем применяется регионально-экономический коэффициент для учета уровня цен, складывающегося в регионе на дату оценки.

2.8.

Сводные показатели стоимости с учетом всех видов поправок

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа — поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м объема здания (+ увеличение, - уменьшение);
- вторая группа — поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Результаты учета корректировок справочной стоимости по зданиям-аналогам и расчета полной стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого здания рекомендуется свести в таблицу (см. табл.2.7.).

Таблица 2.6.

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	

Номер главы сводного сметного расчета	Наименование главы	Наименование затрат	млн. руб.	%
1	2	3	4	5
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 (расчет) (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"			$C_0 =$	
Корректирующий коэффициент $K_{ПЗ} = P_0 / P_C$			$P_C = C_0 / 100 =$	

Таблица 2.7.

Наименование показателей и поправок	Здание-аналог № 1	Здание-аналог № 2
	Код.....	Код.....
1	2	3
1 Справочный показатель по объектам аналогам	$C_{c1} =$	$C_{c2} =$
2 Первая группа поправок, выраженная в тыс. рублей на 1 куб. м здания (+ удорожание; - удешевление)		
- на отсутствие части наружных стен	$DC_{ст1} =$	$DC_{ст2} =$
- на различие в высоте этажа	$DC_{h1} =$	$DC_{h2} =$
- на различие в количестве перегородок	$DC_{перг1} =$	$DC_{перг2} =$
- на наличие подвалов	$DC_{под1} =$	$DC_{под2} =$
- на наличие фонарей	$DC_{фон1} =$	$DC_{фон2} =$
- на учет особостроительных работ	$DC_{ос1} =$	$DC_{ос2} =$
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$DC_{фунд1} =$	$DC_{фунд2} =$
- на различие в конструктивных решениях:		
- кровли	$DC_{кр1} =$	$DC_{кр2} =$
- наружных стен	$DC_{нар1} =$	$DC_{нар2} =$
- перегородок	$DC_{пер1} =$	$DC_{пер2} =$
- полов	$DC_{пол1} =$	$DC_{пол2} =$
- заполнения проемов	$DC_{зап1} =$	$DC_{зап2} =$
- отделки	$DC_{отд1} =$	$DC_{отд2} =$
.....
<i>Итого по первой группе поправок</i>	$SDC_1 =$	$SDC_2 =$
3 Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
- на различие в объеме здания	$K_{o1} =$	$K_{o2} =$
- на различие в климате	$K_{клим.1} =$	$K_{клим.2} =$
- на сейсмичность	$K_{сейсм.1} =$	$K_{сейсм.2} =$
- на величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пз1} =$	$K_{пз2} =$
- на региональное различие в уровне цен	$K_{рег.-эк.1} =$	$K_{рег.-эк.2} =$
- на зональное различие в уровне цен	$K_{зон.-эк.1} =$	$K_{зон.-эк.2} =$
- на изменение цен после издания справочника	$K_{инфл.1} =$	$K_{инфл.2} =$
.....
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	$K_1 =$	$K_2 =$
4 Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам	$C_{к1} = (C_{c1} + SDC_1) \times K_1 =$	$C_{к2} = (C_{c2} + SDC_2) \times K_2 =$
5 Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию	$b_1 =$	$b_2 =$
Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки:		
$C = C_{к1} \times b_1 + C_{к2} \times b_2 =$		

Выписка из СН 81-01-94**Правила определения строительного объема здания**

1. Строительный объем надземной части здания с чердачным перекрытием следует определить умножением площади горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа выше цоколя на полную высоту здания, измеренную от уровня чистого пола первого этажа до верха утеплителя чердачного перекрытия.

Строительный объем надземной части здания без чердачного перекрытия следует определять умножением площади вертикального поперечного сечения на длину здания, измеренную между наружными поверхностями торцовых стен в направлении, перпендикулярном площади сечения на уровне первого этажа выше цоколя.

Площадь вертикального поперечного сечения следует определять по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли и по уровню чистого пола этажа. При измерении площади поперечного сечения выступающие на поверхности стен архитектурные детали, а также ниши учитывать не следует.

При наличии разных по площади этажей объем здания следует исчислять как сумму объемов его частей. Также отдельно по частям следует исчислять объем здания, если эти части существенно различаются по очертанию или конструкции. При раздельном исчислении объема здания по частям разграничивающая стена относится к части здания, которой она соответствует по высоте или конструкции.

2. Строительный объем световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыш, включается в строительный объем здания.

3. Объем эркеров, веранд, тамбуров и других частей здания, увеличивающих его полезный объем, следует подсчитать особо и включать в общий объем здания. Объем лоджий из объема здания не вычитается. Не включается в объем здания объем проездов, портиков, а также крытых и открытых балконов.

4. Технические этажи жилых и общественных зданий следует включать в объем зданий.

5. Объем мансардного этажа следует определять умножением площади горизонтального сечения мансарды по внешнему обводу стен в уровне пола на высоту от пола мансарды до верха чердачного перекрытия.

При криволинейном очертании покрытия мансарды следует принимать ее среднюю высоту.

6. Объем подвала или полуподвала следует определять умножением площади горизонтального сечения подвала в уровне первого этажа выше цоколя на высоту, измеренную от уровня чистого пола до уровня чистого пола первого этажа. При устройстве внутри здания подвала без возведения стен над ним площадь следует определять по внешнему обводу стен подвала на уровне перекрытия над ним.

7. Общий строительный объем зданий с подвалами или полуподвалами следует определять как сумму объема надземной части здания, исчисленную согласно п.п. 1-5 и объема подвала (полуподвала), исчисленного согласно п.6. настоящего приложения.

8. Измерение стен по внешнему обводу следует производить с учетом толщины слоя штукатурки или облицовки.

