



# Раздел 1

## ИНФОРМАЦИОННАЯ ОСНОВА И ПРИНЦИПЫ ПОСТРОЕНИЯ СПРАВОЧНИКА

# 1. Информационная основа и принципы построения

## 1.1. Информационная основа справочника

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости воспроизводства (замещения) сооружений и зданий магистральных сетей и транспорта 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 укрупненных показателях стоимости строительства.

Полученные показатели были проэкспертированы путем сравнения с данными, приводимыми в различных публикациях содержащих информацию о текущих рыночных ценах на выполнение комплексов специализированных работ.

## 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, рассчитать размеры затрат, необходимых для проведения всех видов ремонтных работ, 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.

Справочник применим на территории Российской Федерации. При сопоставимости технических решений сооружений и зданий магистральных сетей и транспорта, 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 01.01.2007 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 для зданий - 20%, для сооружений - 15% 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 объектов магистральных сетей и транспорта НЕ УЧТЕН ряд прочих работ и затрат, специфических 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 арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя

из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики 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

В настоящем издании учтены варианты исполнения сооружений и зданий только для экономического класса качества. Описание применяемых материалов указаны в тексте справочника.

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 сооружений содержатся в разделе 3. Стоимостные показатели справочника объединены в подразделах в соответствии с основным функциональным назначением сооружений: автодороги, береговые сооружения, мосты, электротранспорт и т.п. В начале каждого подраздела приводятся технические части, описывающие правила подсчета размеров сооружения и алгоритмы, необходимые для внесения корректирующих поправок для учета в стоимости сооружений.

Данные о стоимости зданий магистральных сетей и транспорта содержатся в разделе 4.

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

Описание типа сооружения, для которого приводятся стоимостные показатели, включает разнообразные числовые параметры, характерные для конкретного их вида: диаметр трубы, толщину покрытия, глубину заложения, марку кабеля, и др.

В справочнике указывается тип конструктивной системы в соответствии с классификацией,

принятой в изданиях серии «Справочник оценщика» и информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве".

Классы конструктивных систем зданий приводятся в таблице 1.1.

Единицей измерения может выступать 1 кв.м., 1 куб.м. или иной проектный параметр. Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям - в целом в рублях, по зданиям — в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

### 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 2007 года произведено следующим образом:

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

$$C_c = C_{69} \times K_{84/69} \times I_{01.07/84} \times K_t \times K_{py} \times K_{п} \times K_{пл}$$

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 строительно-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.;

$I_{01.07/84}$  - индексы текущих цен на строительномонтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2007г по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984г. Указанные индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен на строительномонтажные работы на 1 января 2007 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, а также применения новых материалов и строительных технологий

$K_{пл}$  - 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 по

$$C_C = C_{ССРС} \times I_{01.07/\text{сметные цены соотв.лет}} \times K_T$$

где:

$C_C$  - стоимостные показатели справочника;

$C_{ССРС}$  - стоимость, определенная сводным сметным расчетом стоимости строительства за вычетом затрат, связанных с приобретением зе-

Таблица 1.1.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

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
<b>СООРУЖЕНИЯ</b>		
<b>с преимущественным применением :</b>		<b>Класс конструктивной системы</b>
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
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

мельного участка и выплатой арендной платы за период осуществления строительства.

$I_{01.07/сметные\ цены\ соотв.лет}$  - индексы текущих цен на строительно-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2007 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 регио-

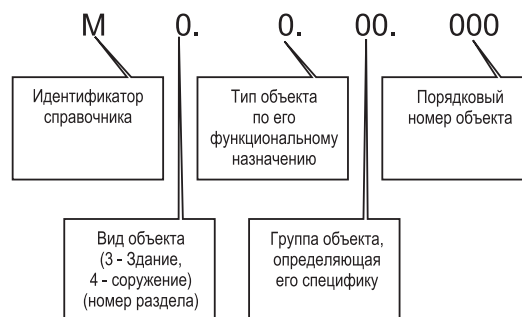
на Российской Федерации, расположенной южнее Полярного круга (по аналогии с решением по этому вопросу, принятым в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений).

### 1.9.

#### Кодировка и сокращения

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

Структура кода, используемого в данном справочнике:



В данном издании идентификатором справочника является буква **М** («Магистральные сети»)









## Раздел 2

# РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

**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».



## 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, иными проектными показателями);
- 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;
  - иные показатели, характеризующие принятые для данного объекта единицы измерения;
  - наличие, тип и характеристики специального оборудования;
  - проектные характеристики.
- о Преобладающие материалы, использованные в несущих и ограждающих конструкциях.
  - о Типы установленных инженерных систем.
  - о Класс конструктивной системы здания или сооружения.

### 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.

Правила определения подсчета размеров сооружения приводятся в технических частях соответствующих разделов.

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 зданий вспомогательного и технического назначения в справочнике учтены показатели класса качества «ЭКОНОМИЧНЫЙ». Характеристики использованных материалов приводятся в описании к стоимостным показателям, в гр. 1 «Назначение и характеристика объекта» и гр. 2 «Особенности конструктивного решения».

## 2.5. Корректировка справочных стоимостных показателей

Алгоритмы, необходимые для внесения корректирующих поправок для учета в стоимости сооружений приводятся в технических частях соответствующих разделов.

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<sup>\*)</sup>. 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. 2.1).

При заполнении табл. 2.1 информация об объекте-аналоге заполняется по данным описаний, приведенных в таблицах раздела 4. На основании анализа выявляются параметры, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Таблица 2.1.  
Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога

№ 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 <sup>2</sup>			
	- 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 <sup>2</sup> )			
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			

\*) Имея в виду, что справочные показатели по объектам-аналогам рассчитаны на районы с расчетной зимней температурой (t<sub>н</sub>) - 30° С.

## 2.6.

### Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объекта.

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

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

где,

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

$\Delta C_{ст}$  - справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» раздела 4.

**Поправка на различие в высоте этажа** ( $\Delta C_h$ ) 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. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «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, являющихся его неотъемлемой частью.

**Поправки на фундамент** определяются на отличия в прочности грунтов, глубины 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/см<sup>2</sup>).

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 <sup>2</sup> )	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.

## 2.7.

### Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта

**Поправка на разницу в объеме** ( $V$ , м<sup>3</sup>) или **площади** ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием ( $V_o$ ,  $S_o$  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	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
< 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	<b>0,86 – 1,15</b>	<b>1</b>
<b>0,70 – 1,30</b>	<b>1</b>	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 м<sup>2</sup>, выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м<sup>2</sup>, 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».

**Регионально-климатические поправки** определяются с помощью раздела 5.2 справочника.

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

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

$\alpha_c$ ,  $\alpha_j$  - 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 5.3.

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{\text{пз}} = \frac{П}{1.15},$$

где

$П_0$  - 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.);

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

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости сооружений/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** ( $K_{\text{терр-эк}}$ ) 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, рассчитываемый оценщиком самостоятельно.

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

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

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 Московской 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, 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.2.7.).

**Алгоритмы, необходимые для внесения корректирующих поправок для учета в стоимости сооружений приводятся в технических частях соответствующих разделов.**

Таблица 2.6.

Номер главы сводного сметного расчета	Наименование главы	Наименование затрат	млн. руб.	%
1	2	3	4	5
<b>"А" Учтено в справочнике</b>				
Гл. 1-7		Прямые затраты, накладные расходы и прибыль подрядчика		100
Гл. 8-12				20
ИТОГО по "А"		$P_c = C_c / 100 = 1,20$	$C_c=120$	
<b>"Б" Уточнение уровня доначислений к сумме стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика для объекта, расположенного в конкретном регионе страны</b>				
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 инженеринговых 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		

28

2.

рекомендации по использованию

Таблица 2.6. (окончание)

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
<b>1 Справочный показатель по объектам аналогам</b>	$C_{c1} =$	$C_{c1} =$
<b>Первая группа поправок, выраженная в тыс. рублей на 1 куб. м здания</b>		
<b>2 (+ удорожание; - удешевление)</b>		
- на отсутствие части наружных стен	$DC_{ст1} =$	$DC_{ст2} =$
- на различие в высоте этажа	$DC_{н1} =$	$DC_{н2} =$
- 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 особенностей 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>	$SDC_1 =$	$SDC_2 =$
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде</b>		
<b>3 корректирующих коэффициентов</b>		
- на различие в объеме здания	$K_{от1} =$	$K_{от2} =$
- 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>	$K_1 =$	$K_2 =$
<b>4 скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам</b>	$C_{к1} = (C_{c1} + SDC_1) \times K_1 =$	$C_{к2} = (C_{c2} + SDC_2) \times K_2 =$
<b>5 Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию</b>	$b_1 =$	$b_2 =$
<b>Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки:</b>		
$C = C_{к1} \times b_1 + C_{к2} \times b_2 =$		

29

2.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

## Выписка из СНиП 31-05-2003

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

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  $30^\circ$  - до 1,5 м, при  $45^\circ$  - до 1,1 м, при  $60^\circ$  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.