



ИНФОРМАЦИОННАЯ ОСНОВА И ПРИНЦИПЫ ПОСТРОЕНИЯ ИЗДАНИЙ КО-ИНВЕСТ СЕРИИ «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА»

Информационная основа справочников КО-ИНВЕСТ

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости воспроизводства (замещения) объектов основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении двадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом. Также при разработке показателей была использована документация, предоставленная коллегами из других оценочных компаний, в том числе данные о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данные об индексах цен в строительстве.

При формировании блока стоимостных показателей справочника по элементам зданий в качестве первичной информации использованы разработки проектных институтов, мастерских и архитектурных бюро, а также сметная документация по современным инженерным решениям, и др.

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

Назначение и сфера применения справочников

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 преобладающей части регионов Российской Федерации. При сопоставимости технических решений объектов, справочник может использоваться и при проведении оценок их стоимости в других странах с применением адекватной методики и пересчета показателей в соответствующие национальные валюты. При этом рекомендуется использовать паритеты покупательной способности валют на национальных строительных рынках разных стран, которые уже много лет разрабатывает КО-ИНВЕСТ с применением собственного специального программного комплекса, в соответствии с методологией Статистической службы Европейского Союза.

Сферой применения справочника является в первую очередь оценочная деятельность, когда требуется определить стоимость страхования, воспроизводства или замещения объекта оценки, произвести расчет размера нанесенного ущерба. Также справочник может применяться в девелоперской деятельности для составления бюджета предстоящего строительства, расчета эффективности инвестиционных программ.

Справочник рассчитан на специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости. Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости, расчетом эффективности инвестиций. Справочник может широко использоваться при подготовке оценщиков в учебных программах и при выполнении практических работ по оценке, в том числе для целей налогообложения.

Форматы представления справочной информации

Здания инфраструктуры сети железных дорог

МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ 2017 для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2017

Автоматизированная компрессорная станция

АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ КОМПРЕССОРНАЯ СТАНЦИЯ КС-1

ОПИСАНИЕ: Отдельностоящее

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный
СТЕНЫ И НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ruM4.04.001.0001		до 700		Эконом	руб. на 1 м³	8 073											
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САЙТКИ, КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОПРОТРУБНЫЕ РАБОТЫ, ЛЮБЫ	ОТДЕЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И НАКАЛИВАНИЕ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1451,51 17,98%		1935,32 23,97%	806,38 9,99%	404,71 5,01%		806,38 9,99%	483,83 5,99%	82,16 1,02%	1128,95 13,98%		243,42 3,02%	243,42 3,02%	404,71 5,01%	82,16 1,02%			8072,93 100,00%

* Отличающийся параметр в группе

RIGEL Для получения печатного документа нажмите на код объекта
ruP3.01.09.0052 На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

285

- 1 Наименование подраздела
- 2 Базовый уровень цен и базовый регион.
Актуализация стоимости в иной уровень цен и пересчет показателей в уровень цен иного региона производится с использованием ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2.
- 3 Первый блок — общее описание здания или сооружения, единое для всех объектов в группе.
- 4 Второй блок — содержит стоимостные показатели в целом, описания и параметры, отличающиеся для различных объектов в группе.
- 5 Третий блок (необязательный) — стоимостные показатели по основным конструктивным элементам здания и системам инженерного оборудования, в рублях на ед. измерения и в процентах от стоимости объекта в целом, указанной во втором блоке.
- 6 Четвертый блок (необязательный) — иллюстративный материал. Содержит планы, фасады, разрезы, экспликации и прочую дополнительную графическую информацию.
- 7 Наименование здания или сооружения.
- 8 Преобладающая этажность и средняя высота этажа (для зданий).
- 9 Тип конструктивной системы здания или сооружения согласно классификатору конструктивных систем КО-ИНВЕСТ (стр. 18).
- 10 Описание технических особенностей здания или сооружения.
- 11 Описание конкретных конструктивных решений, примененных в здании или сооружении — отдельно по конструктивным элементам, для всех классов качества.
- 12 Описание конкретных конструктивных решений, примененных в здании или сооружении — отдельно по конструктивным элементам, для определенного класса качества, или здания/сооружения определенных габаритов и параметров.
- 13 Строительный объем (м³) и общая площадь (м²) здания (отсутствуют для сооружений), при этом для жилых домов приведены показатели общей площади квартир. О вычислении строительного объема и площади см стр. 49.
- 14 Класс качества (отсутствует для сооружений). Определение класса качества осуществляется в соответствии с Классификатором качества КО-ИНВЕСТ для конкретного типа и назначения объекта.
- 15 Единица измерения, на которую приведен показатель стоимости замещения. Может быть м², м³ или иной планировочный параметр.
- 16 Показатели стоимости замещения в целом по объекту, в рублях на принятую единицу измерения.
- 17 Номер (основной идентификатор) объекта. Это номер, используемый при ссылках на источник информации. Подробнее структуру номера объекта см. стр. 39.
Для второго и третьего блоков порядок следования номеров объекта совпадает.
- 18 Показатель, помеченный знаком *, различен для составляющих данную группу объектов.

Классификация типов конструктивных систем КО-ИНВЕСТ

Конструктивная система — это совокупность признаков здания, сооружения или иного комплексного объекта, однозначно определяющая тип объекта и метод корректировки и индексации его стоимости.

Все объекты справочника имеют принципиально важный признак — тип конструктивной системы в соответствии с классификацией, принятой в изданиях КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» и информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». Применение корректирующих регионально-экономических коэффициентов, а также индексов цен, ежемесячно/ежеквартально рассчитываемых КО-ИНВЕСТ для актуализации справочников оценщика напрямую зависит от типа конструктивной системы каждого объекта.

Классификация всех объектов-аналогов по конструктивным системам является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ»

Конструктивные системы зданий и сооружений, укрупненные стоимостные показатели которых содержатся в справочниках оценщика, представлены следующими большими группами:

- Здания
- Сооружения
- Реставрационно-восстановительных работы
- Сложные комплексы работ
- Комплексные составные объекты

Включение в справочники новых укрупненных показателей стоимости зданий, начиная с 2011 г., потребовало разработки новой конструктивной системы **КС-1 а**, отражающей особенности объектов с монолитным железобетонным каркасом и заполнением мелкими стеновыми ячеистыми и слоистыми блоками.

Также был добавлен класс конструктивной системы **КС-6 А**, в котором ограждающими конструкциями являются стекло и светоотражающие/светопрозрачные конструкции, а несущими конструкциями является железобетонный каркас или каркас из металлопроката.

Начиная с 01.01.2015. в системе расчетов предусматривается использование новой конструктивной системы **КС-6 Б**, позволяющей классифицировать каркасные здания, построенные с использованием ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции). Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные листы, или другие современные материалы для облицовки: плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др.

Необходимость разработки и внедрения новой конструктивной системы обусловлено широким применением универсальных зданий, планировка которых может быть гибко адаптирована в связи с изменениями производимого ассортимента.

Широкое распространение получают здания, позволяющие использовать альтернативные источники энергии — солнечную, ветровую, а также способные существенно уменьшать тепловые потери.

Сегодня наиболее распространенный в прошлом железобетон вытесняется металлом, который широко применяется в несущих и ограждающих конструкциях. Возможности металла позволяют значительно сократить сроки строительства таких объектов, а также обеспечить воплощение новых архитектурных форм, благодаря гибкости материала. Широко применяются задания-оболочки, здания террасного типа.

Обзор инвестиционных проектов в строительстве России показал, что наиболее востребованным конструктивным решением является система с использованием ЛСТК — легких стальных тонкостенных конструкций.

ЛСТК широко применяются для строительства следующих объектов:

- производственных помещений:
 - складов;
 - цехов;
- сельскохозяйственных построек:
 - зернохранилищ;
 - помещений для крупного рогатого скота;
 - свинарников;
 - гаражей для спецтехники;
- выставочных и торговых центров;
- развлекательных центров;
- авиационных ангаров;
- спортивных сооружений:
 - хоккейных коробок;
 - футбольных полей;
 - теннисных кортов;
 - баскетбольных площадок.

Легкие стальные конструкции используются и для возведения модульных зданий, которые собираются из готовых контейнеров на месте. Обычно по модульному принципу строятся кафе и столовые, общежития, гостиницы, детские сады и школы, КПП и посты охраны.

В малоэтажном строительстве ЛСТК используются при строительстве построек высотой до трех этажей, таунхаусов, коттеджей и загородных домов.

Сложные комплексы работ

В 2015 г. вышел новый актуализированный вариант справочника оценщика «Объекты архитектурного наследия», для которого разработана специальная группа конструктивных систем для реставрационно-восстановительных работ **КСр**.

Конструктивные системы с индексом «р» (реставрация) совпадают по типам несущих и ограждающих конструкций с соответствующими традиционными КС зданий и сооружений, но учитывают отличие реставрационно-восстановительных работ от общестроительных в части величины трудоемкости выполнения работ, а также применения других технологий и особых реставрационных материалов.

Блок содержит конструктивные системы зданий КСр-1, КСр-2, КСр-7, и конструктивные системы сооружений КСр-8 и КСр-11.

С 2016 г. публикуется новый справочник серии — «Промышленные сооружения».

Номенклатура конструктивных систем в справочнике дополнена специальными моделями, которые были разработаны в целях актуализации укрупненных стоимостных показателей горнопроходческих работ. Данные работы включают в свой состав в том числе специальные сооружения для обустройства выработки-ваемых участков недр, которые обеспечивают доступ к местам добычи полезных ископаемых.

Конструктивные системы для горнопроходческих работ дифференцированы в зависимости от территориального расположения угольных бассейнов и материала крепи.

С 2016 г. авторами было принято решение об объединении всех работ по благоустройству территории, садово-парковым работам, установке малых архитектурных форм, озеленению и растениеводству в единую группу. К существовавшей КС-15 (включающей устройство газонов, посадку деревьев и кустарников, устройство цветников и другие аналогичные объекты) добавлены две новые конструктивные системы **КС-16** и **КС-17**.

Номенклатура укрупненных стоимостных показателей комплексов работ в 2016 г. расширена в связи с включением в справочник «Здания и сооружения агро-промышленного комплекса» раздела «Плодоводство и лесоводство».

Комплексные составные объекты

Перечень объектов-аналогов, включаемых в справочники оценщика, начинает пополняться сложными комплексными объектами, которые нельзя однозначно отнести к зданиям или сооружениям. Их особенностью является наличие в их составе оборудования и установок, стоимость которых в структуре объекта превышает стоимость строительной части.

Поскольку такие установки являются в большей степени конструкциями заводского изготовления и характеризуются относительно небольшой долей строительной части, то для актуализации стоимости таких показателей были разработаны модели конструктивных систем, которые являются первыми в новом классе конструктивных систем, получивших название «комплексные объекты». В структуру таких моделей (и, соответственно, показателей) включен полный комплекс работ

по устройству самого сооружения с учетом строительной части и технологического оборудования.

Первой группой объектов такого типа, включенных в справочники КО-ИНВЕСТ, являются ветроэнергетические установки, которые в последнее время становятся все более популярными в связи с активным развитием альтернативной энергетики

Необходимость оценки таких объектов потребовало проведения расчетов и включения соответствующего укрупненного показателя в состав справочника.

Для объектов «ветроэнергетические установки» принят код класса конструктивной системы **КС-51**. КС-511, КС-512, КС-513 отличаются мощностью применяемого ветроэнергетического оборудования

КС-511 — для ветроэнергетических установок 1 кВт,

КС-512 — для установок мощностью 2–5 кВт, КС-513 описывает объекты мощностью 10 кВт и выше.

С 2016 г. введен в действие блок моделей для комплексного объекта «Автозаправочные станции». Структура элементов автозаправочной станции унифицирована и объединена в основные блоки зданий, сооружений, оборудования. Предлагаемая система блочной структуры позволяет оценщику составить самостоятельно укрупненный показатель стоимости для любой компоновки АЗС, С 2016 г. введен в действие блок моделей для отпускающей бензин и дизельное топливо. На каждый из блоков введены свои комплексные конструктивные системы: КС-520 – КС-527, и корректировка (индексация) показателей стоимости АЗС (как комплексных объектов, так и отдельных блоков сооружений и оборудования) должна производиться с использованием индексов по блокам оборудования автозаправочных комплексов, публикуемых с 2016 г. ежеквартально в информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»

С 2018 года вводятся следующие новые КС:

- КС-8а — объекты с преимущественным применением полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс
- КС-8б — объекты с преимущественным применением алюминия и прочих цветных металлов и сплавов из них
- КС-911 — Комплексные объекты канатных дорог
- КС-912 — Комплексные объекты сооружений рельсового и подвешного конвейерного транспорта
- КС-913 — Комплексные объекты сооружений конвейерного (непрерывного) транспорта

Ежеквартальный расчет индексов цен по обновленной номенклатуре КС производится КО-ИНВЕСТ ежемесячно, и ежеквартально публикуются корректирующие коэффициенты для актуализации всей серии «Справочник оценщика» в текущий уровень цен.

Здания

При определении класса конструктивной системы зданий в случае невозможности однозначно определить КС во внимание принимается тот материал несущих и ограждающих конструкций, который имеет преимущественное применение.

КС-1	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ КИРПИЧ	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОН, СТАЛЬ, КИРПИЧ	

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-1



20

КС-1А	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ МЕЛКИЕ СТЕНОВЫЕ ЯЧЕЙСТЫЕ И СЛОИСТЫЕ БЛОКИ	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОН, СТАЛЬ	

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-1А



КС-2	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ КИРПИЧ	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ДРЕВЕСИНА	

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-2





КС-3	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОН	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОН В БЕСКАРКАСНЫХ СИСТЕМАХ	
Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-3		

КС-4	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОН	Здания из монолитного железобетона, с монолитным каркасом
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОН В КАРКАСНЫХ СИСТЕМАХ	
Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-4		

КС-5	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОН	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стальным каркасом и стенами из сборного железобетона
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ СТАЛЬ	
Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-5		

КС-6

ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ
**КОМБИНАЦИЯ ТОНКОГО МЕТАЛЛИЧЕСКОГО
ЛИСТА И ЭФФЕКТИВНЫХ
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫХ МАТЕРИАЛОВ**

НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ
ЖЕЛЕЗОБЕТОН, СТАЛЬ (КРОМЕ ЛСТК)

Металлические утепленные и неутепленные здания складов, ангаров, гаражей, здания сельскохозяйственного назначения. Это здания из сэндвич-панелей, с каркасом из тяжелых стальных металлоконструкций (металлопроката) или железобетона

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-6



22

КС-6А

ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ
СТЕКЛО, СВЕТО-ПРОЗРАЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ
ЖЕЛЕЗОБЕТОН, СТАЛЬ (КРОМЕ ЛСТК)

Современные офисные, торговые, административные и прочие общественные здания с железобетонным каркасом или каркасом из металлопроката, со сплошным остеклением

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-6а



КС-6Б

ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ
**КОМБИНАЦИЯ ТОНКОГО МЕТАЛЛИЧЕСКОГО
ЛИСТА И ЭФФЕКТИВНЫХ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫХ МАТЕРИАЛОВ**

НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ
**ЛСТК (ЛЕГКИЕ СТАЛЬНЫЕ ТОНКОСТЕННЫЕ
КОНСТРУКЦИИ)**

Каркасные здания, построенные с использованием ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции). Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные листы, или другие современные материалы для облицовки: плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др. Эта КС часто используется для зданий модульного типа и быстровозводимых зданий складов, ангаров, гаражей, а также универсальные здания, планировка которых может быть гибко адаптирована

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-6б





КС-7	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ДРЕВЕСИНА	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также саманные, саманно-сырцовые, камышитовые и турлучные дома
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ДРЕВЕСИНА И ДР. КОНСТРУКТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-7



Сооружения

КС-8	С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ: НЕРУДНЫХ МАТЕРИАЛОВ И БЕТОНА	К сооружениям этого типа относятся дороги, площадки, насыпи, выемки, каналы, мосты, эстакады, тоннели, плотины, набережные, молы и волноломы, прочие сооружения городской инфраструктуры, разнообразные склады открытого хранения, фундаменты и прочие бетонные и железобетонные конструкции; печи

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-8



КС-8А	С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ: ПОЛИЭТИЛЕНА, ПОЛИВИНИЛХЛОРИДА И ПРОЧИХ ПЛАСТМАСС	Например, это пластмассовые трубопроводы, системы защиты кабелей и прокладки телекоммуникационных волоконно-оптических линий связи

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-8а



КС-85

С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ:
**АЛЮМИНИЯ И ПРОЧИХ ЦВЕТНЫХ МЕТАЛЛОВ
И СПЛАВОВ ИЗ НИХ**

Сооружения из алюминиевых конструкций, например, башни и мачты связи для радиорелейных линий

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-85



24

КС-9

С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ:
МОНОЛИТНОГО ЖЕЛЕЗОБЕТОНА

Бассейны, железобетонные емкости и резервуары, подпорные и оградительные стенки, септики, водопропускные сооружения, отстойники, песколовки и нефтеловушки, градирни, автодороги и велодорожки, опоры мостов, дымовые трубы, фундаменты, набережные, главные корпуса и цеха заводов различных отраслей, шлюзы, перегородивающие сооружения, тоннели, смесители, камеры реакции, и пр.

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-9



КС-10

С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ:
СБОРНОГО ЖЕЛЕЗОБЕТОНА

Ограждения, опоры различного назначения, покрытия дорожных одежд, водопропускные сооружения, тоннели, эстакады, мосты и другие пролетные сооружения, набережные, железобетонные сети и коллекторы, резервуары, бассейны, платформы, переезды, фундаменты, сооружения электрических станций и сетей, пирсы, волногасящие сооружения, сооружения по борьбе с водной эрозией, склады, сортировочные площадки и открытые хранилища, градирни, дымовые трубы, очистные сооружения, гидротехнические сооружения и пр.

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-10



<p>КС-11</p>	<p>С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ: КОНСТРУКЦИОННОЙ СТАЛИ</p>	<p>Мачты связи, водонапорные башни, навесы различного назначения, хранилища топлива, опоры, жд пути, контейнерные площадки для мусора, спортивные уличные комплексы, капитальные мосты, мостики, эстакады и прочие пролетные строения, сооружения электроэнергетики (ОРУ, установки трансформаторов, порталы, реакторы и т.д.), ангары, слипы, эллинги, причалы различного типа, велопарковки, антипарковочные столбики, шумозащитные экраны, а также ряд специализированных промышленных сооружений</p>
---------------------	---	--

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-11



<p>КС-12</p>	<p>С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ: СТАЛЬНЫХ ТРУБ</p>	<p>Системы полива, дождевальные установки, трубопроводы различного назначения, ворота и ограждения, теплицы, скважины, дренаж</p>
---------------------	---	---

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-12



<p>КС-13</p>	<p>С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ: ДРЕВЕСИНЫ</p>	<p>Деревянные мосты, набережные, опоры и ограждения, шпалы, снегозадерживающие сооружения, деревянные настилы и дорожки, прочие мелкие садово-парковые сооружения, сооружения мелиорации, сооружения по борьбе с водной эрозией, льдозащитные сооружения, открытые и закрытые склады, сортировочные площадки, платформы, и многое другое</p>
---------------------	---	--

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-13



Информационная основа и принципы построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»

КС-14

С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ:
КАБЕЛЕЙ И ПРОВОДОВ

Кабельные трассы, кабеля силовые, волоконно-оптические и связи, воздушные линии, заземления, разрядники, разъединители и т.п.

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-14



26

Реставрационно-восстановительные работы

Конструктивные системы с индексом «р» (реставрация) совпадают по типам несущих и ограждающих конструкций с соответствующими традиционными КС зданий и сооружений, но учитывают отличие реставрационно-восстановительных работ от общестроительных в части величины трудоемкости выполнения работ, а также применения других технологий и особых реставрационных материалов.

Здания

КСР-1	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ КИРПИЧ	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОН, СТАЛЬ, КИРПИЧ	

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КСр-1



КСР-2	ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ КИРПИЧ	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, как правило, бескаркасные
	НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ДРЕВЕСИНА	

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КСр-2



КСР-7

ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ
ДРЕВЕСИНА
НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ
**ДРЕВЕСИНА И ДРУГИЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ
МАТЕРИАЛЫ**

Деревянные здания с каркасом из древесины

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КСр-7



Сооружения

28

КСР-8

С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ:
НЕРУДНЫХ МАТЕРИАЛОВ И БЕТОНА

Кирпичные и каменные сооружения (мосты, крепостные стены, и т.п.)

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КСр-8



КСР-11

С ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫМ ПРИМЕНЕНИЕМ:
МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КСр-11



Сложные комплексы работ

КС-15	ВИДЫ РАБОТ: Благоустройство прилегающей территории (озеленение)	Включает устройство газонов, посадку деревьев и кустарников, устройство цветников и другие аналогичные объекты, а также прочие работы по благоустройству территории, садово-парковые работы, установку малых архитектурных форм, растениеводство
--------------	---	--

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-15



КС-16	ВИДЫ РАБОТ: Плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	
--------------	--	--

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-16



КС-17	ВИДЫ РАБОТ: Культуртехнические работы и рекультивация	Включает корчевание пней, удаление камней, глубокая обработка (25–30 см), удобрение, посев трав
--------------	---	---

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-17



Горнопроходческие работы

Конструктивные системы этой группы соответствуют специальным моделям, которые были разработаны в целях актуализации укрупненных стоимостных показателей горнопроходческих работ. Данные работы включают в свой состав в том числе специальные сооружения для обустройства вырабатываемых участков недр, которые обеспечивают доступ к местам добычи полезных ископаемых.

Конструктивные системы для горнопроходческих работ дифференцированы в зависимости от территориального расположения угольных бассейнов и материала крепи.

Регионально-экономические коэффициенты к этим КС не применяются.

Наименование бассейна	Материал крепи				
	бетон, бутовый камень, кирпич, без крепления	монолитный железобетон	сборный железобетон	металлические арки, рамы, тубинги	деревянные рамы
Кизеловский угольный бассейн	КС-110	КС-111	КС-112	КС-113	КС-114
Кузнецкий угольный бассейн	КС-120	КС-121	КС-122	КС-123	КС-124
Подмосковный угольный бассейн	КС-130	КС-131	КС-132	КС-133	КС-134
Челябинский угольный бассейн	КС-140	КС-141	КС-142	КС-143	КС-144

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-110 – КС-144



Классы КС для комплексных объектов

Перечень объектов-аналогов, включаемых в справочники оценщика, начинает пополняться сложными комплексными объектами, которые нельзя однозначно отнести к зданиям или сооружениям. Их особенностью является наличие в их составе оборудования и установок, стоимость которых в структуре объекта превышает стоимость строительной части.

Поскольку такие установки являются в большей степени конструкциями заводского изготовления и характеризуются относительно небольшой долей строительной части, то для актуализации стоимости таких показателей были разработаны модели конструктивных систем, которые являются первыми в новом классе конструктивных систем, получивших название «комплексные объекты». В структуру таких моделей (и, соответственно, показателей) включен полный комплекс работ по устройству самого сооружения с учетом строительной части и технологического оборудования.

Трансформаторные подстанции

КС-14Т	СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПОДТИП КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ ДЛЯ ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ	Индексы для этой КС соответствуют индексам изменения стоимости по группе оборудования «Трансформаторы силовые», которые публикуются ежеквартально в разделе 9 «Технологическое оборудование» информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»
---------------	---	---

31

Ветроэнергетические установки

КС-511	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ: МОЩНОСТЬЮ 1 КВТ
КС-512	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ: МОЩНОСТЬЮ ОТ 2 ДО 5 КВТ
КС-513	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ: МОЩНОСТЬЮ 10 КВТ И БОЛЕЕ

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-511 – КС-513



Автозаправочные станции

КС-520	ОПИСАНИЕ: ЗДАНИЕ АЗС
---------------	--------------------------------

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-520

КС-520

ОПИСАНИЕ:
НАВЕСНЫЕ ГРУППЫ

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-520



КС-521

ОПИСАНИЕ:
РЕЗЕРВУАРЫ И РЕЗЕРВУАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-521



32

Информационная основа и принципы построения изданий «Справочник серии «Справочник оценщика»

КС-522,
КС-523

ОПИСАНИЕ:
**ТОПЛИВО-РАЗДАТОЧНЫЕ КОЛОНКИ С ОСТРОВОМ
(ВСАСЫВАЮЩЕГО И НАПОРНОГО ТИПА)**

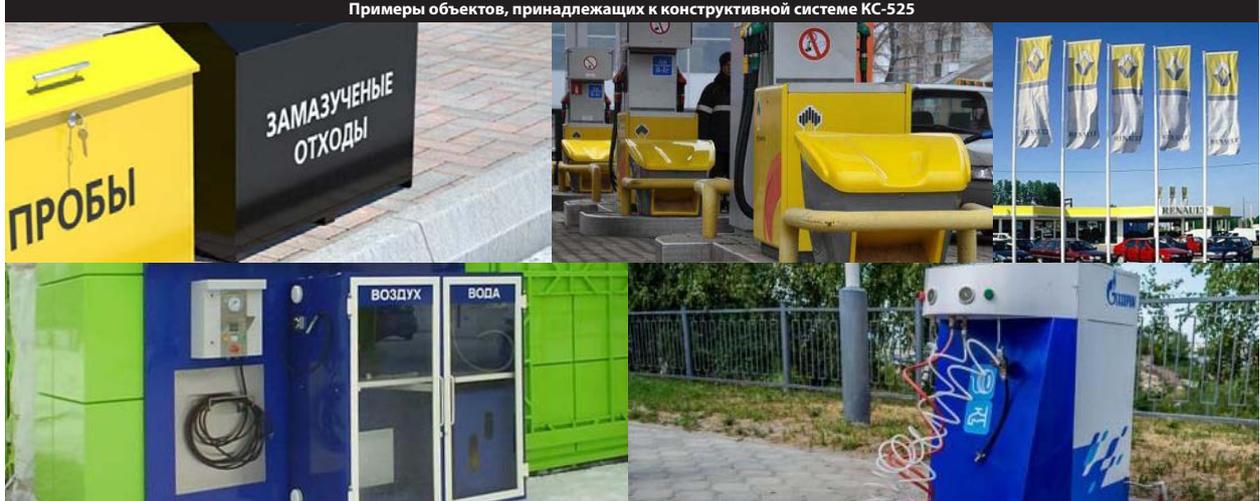
Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-522, КС-523



КС-524 ОПИСАНИЕ:
ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ (СТЕЛЫ, ЗНАКИ, УКАЗАТЕЛИ)
Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-524



КС-525 ОПИСАНИЕ:
ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ (СТАЦИОНАРНЫЕ ПЫЛЕСОСЫ САМООБСЛУЖИВАНИЯ, ПОСТЫ ПОДКАЧКИ ШИН, ФЛАГШТОКИ, КОНТЕЙНЕРЫ ДЛЯ ПЕСКА, ПРОБ И ОТХОДОВ, И ПР.)
Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-525



КС-526 ОПИСАНИЕ:
АВТОМАТИЗИРОВАННЫЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ АЗС
Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-526



Информационная основа и принципы построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»

КС-527

ОПИСАНИЕ:
НАРУЖНЫЕ СЕТИ И БЛАГОУСТРОЙСТВО (ВКЛЮЧАЯ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ, ГЕНЕРАТОР ДИЗЕЛЬНЫЙ, ВОДОПРОВОД, БЫТОВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ, ДОЖДЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ, НЕФТЕУЛОВИТЕЛИ, АСФАЛТОВОЕ ПОКРЫТИЕ, ГАЗОНЫ, СЕПТИКИ)

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-527



Зерноочистительные комплексы

КС-611

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ:
ВМЕСТИМОСТЬ 20 ТОНН

КС-612

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ:
ВМЕСТИМОСТЬ 40 ТОНН

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-611 – КС-612



Транспортные комплексы

КС-911

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ:
КОМПЛЕКСНЫЕ ОБЪЕКТЫ КАНАТНЫХ ДОРОГ

Включают станции канатных дорог, канатные дороги, мачты, дополнительные специальные сооружения

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-911



<p>КС-912</p>	<p>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ: КОМПЛЕКСНЫЕ ОБЪЕКТЫ СООРУЖЕНИЙ РЕЛЬСОВОГО И ПОДВЕСНОГО КОНВЕЙЕРНОГО ТРАНСПОРТА</p>	<p>Включают фуникулеры, станции фуникулеров и дополнительные специальные сооружения</p>
----------------------	--	---

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-912



<p>КС-913</p>	<p>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ: КОМПЛЕКСНЫЕ ОБЪЕКТЫ СООРУЖЕНИЙ КОНВЕЙЕРНОГО (НЕПРЕРЫВНОГО) ТРАНСПОРТА</p>	<p>Транспортеры, конвейерный транспорт</p>
----------------------	---	--

Примеры объектов, принадлежащих к конструктивной системе КС-913



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 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

При актуализации показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли, указанные в письмах Минрегиона России № 29630 ВК/19 от 26.11.2012 г. и Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 2536 ИП/12/ГС от 27.11.2012 г. (предыдущее издание 2011 года учитывает положения писем Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011).

Стоимостные показатели зданий учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования (в соответствии с данными в показателях), учитываемые главой 2 «Основные объекты строительства».

При производстве работ в особых условиях к показателям стоимости следует применять коэффициенты, приводимые в таблице *Коэффициенты на условия производства работ*.

Коэффициенты определены по типам конструктивных систем и применяются к итогу стоимости по объекту.

Применение коэффициентов должно быть обосновано условиями строительства (проектом).

Стесненные условия в застроенной части города характеризуются наличием не менее трех из указанных ниже факторов:

- интенсивного движения городского транспорта и пешеходов в непосредственной близости от места работ, обуславливающих необходимость строительства короткими захватками с полным завершением всех работ на захватке, включая восстановление разрушенных покрытий и посадку зелени;
- разветвленной сети существующих подземных коммуникаций, подлежащих подвеске или перекладке;
- жилых или производственных зданий, а также сохраняемых зеленых насаждений в непосредственной близости от места работ;
- стесненных условий складирования материалов или невозможности их складирования на строительной площадке для нормального обеспечения материалами рабочих мест.

Коэффициенты могут применяться одновременно согласно МДС 81–35.2004, при одновременном применении коэффициенты перемножаются.

В соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81–35.2004 в справочных показателях стоимости УЧТЕН следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ — в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- в) усредненная величина доначислений к стоимости ($\Pi_{\text{ср}}$) от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1, 7–10, 12 глав сводного сметного расчета, а так же непредвиденные работы и затраты:

- предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
- благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных справочника КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий»);
- временные здания и сооружения;
- дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
- затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
- средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
- затраты на проведение пусконаладочных работ;
- содержание службы заказчика. Строительный контроль;
- проектные работы;
- изыскательские работы;
- авторский надзор;
- экспертиза предпроектной и проектной документации;
- разработка тендерной документации;
- сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

Численное значение $\Pi_{\text{ср}}$ приведено в разделе «Особенности применения справочника».

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

Стоимостные показатели не учитывают стоимость строительства объектов подсобного и вспомогательного назначения.

Стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (точек ввода/выпуска в здание, узлов учета) до точек подключения должна учитываться дополнительно.

В справочных показателях стоимости НЕ УЧТЕН ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также (или) выплата земельного налога (аренды) в период проектирования и строительства;
- возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- затраты по отводу земельного участка, выдаче архитектурно-планировочного задания и выделению красных линий застройки;
- затраты, связанные оплатой работ (услуг), выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, по выдаче исходных данных на проектирование, технических условий и требований на присоединение проектируемых объектов к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также по про-

ведению необходимых согласований проектных решений;

- затраты на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат;
- компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений (выкупная цена), принадлежащих организациям и (или) физическим лицам, а также убытков, причиненных собственнику земельного участка и (или) жилого помещения его изъятием либо временным занятием;
- затраты по обмерам и обследованию реконструируемых зданий и сооружений;
- затраты по разбивке основных осей зданий и сооружений, переносу их в натуру и закреплению пунктами и знаками;
- затраты, связанные с выполнением по требованию органов местного самоуправления исполнительной контрольной съемки построенных инженерных сетей;
- затраты по проверке местности на наличие взрывоопасных предметов и разминированию территории строительства, расположенной в районах бывших боевых действий;
- затраты, связанные с выполнением археологических раскопок в пределах строительной площадки;
- освобождение территории строительства от имеющихся на ней строений, лесонасаждений, промышленных отвалов и других мешающих предметов, переносом и переустройством инженерных сетей, коммуникаций, сооружений, путей и дорог, снятием и хранением плодородного слоя почвы и т. п.;

Коэффициенты на условия производства работ

Тип КС	Коэффициент на стесненные условия на территории действующих предприятий и в условиях застроенной части города	Коэффициент на строительство объектов в горной местности		
		на высоте 1500–2500 м над уровнем моря	на высоте 2500–3000 м над уровнем моря	на высоте 3000–3500 м над уровнем моря
КС-1	1,053	1,088	1,122	1,174
КС-1А	1,043	1,083	1,122	1,181
КС-2	1,013	1,067	1,121	1,203
КС-3	1,087	1,105	1,123	1,151
КС-4	1,034	1,078	1,122	1,188
КС-5	1,043	1,082	1,122	1,182
КС-6	1,038	1,080	1,122	1,185
КС-6А	1,049	1,085	1,122	1,177
КС-7	1,054	1,088	1,122	1,174
КС-8	1,042	1,082	1,122	1,182
КС-9	1,061	1,092	1,123	1,169
КС-10	1,046	1,084	1,122	1,179
КС-11	1,069	1,096	1,123	1,163
КС-12	1,047	1,085	1,122	1,178
КС-13	1,054	1,088	1,122	1,174
КС-14	1,019	1,070	1,122	1,198
КС-15	1,008	1,065	1,121	1,206

- устройство объездных дорог при строительстве новых участков автомобильных дорог или их ремонте;
- осушение территории строительства (строительство временных водостоков, устройство дренажа, водоотводных нагорных канав и другие мероприятия, связанные с неблагоприятными геологическими и гидрогеологическими условиями), проведением на ней других мероприятий, связанных с прекращением или изменением условий водопользования, а также с защитой окружающей среды и ликвидацией неблагоприятных условий строительства;
- 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;
- затраты по снегоборьбе (ликвидации снежных заносов, вызванных стихийными явлениями: метель, буран, пурга);
- затраты на временное отопление зданий вне пределов отопительного периода для устранения повышенной влажности конструкций или обрабатываемых поверхностей при производстве отделочных и других специальных работ в соответствии с требованиями технических условий;
- средства по очистке от снега подъездных дорог и первоначальной очистке от снега площади застройки объекта строительства;
- расходы по текущему содержанию вертолетных площадок на строительстве, включая работы по очистке их от снега;
- затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства;
- затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта;
- затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);
- затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);
- затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специальных строительных работ;
- затраты, связанные с перебазируванием строительного-монтажных организаций с одной стройки на другую;
- средства на организацию и проведение подрядных торгов (тендеров);
- средства на строительство временных перевалочных баз подрядчика в пунктах перегрузки строительных материалов и конструкций с одного вида транспорта на другой, а также строительство перевалочных баз подрядчика за пределами строительной площадки;
- затраты, предусматриваемые согласно ПОС, на аренду воздушных, морских или речных судов для производства строительного-монтажных работ, необходимость перевозки крупногабаритных и тяжеловесных грузов;
- затраты, связанные с предоставлением «окон» (прекращение движения поездов на период выполнения строительного-монтажных работ) для строительства переходов инженерных сетей и сооружений через железную дорогу, а также при выполнении работ на железнодорожной линии;
- затраты подрядной организации, связанные с выдачей специального разрешения на движение по автомобильной дороге транспортного средства. Осуществляющего перевозки тяжеловесных и/или крупногабаритных грузов, возмещение вреда, причиняемого транспортными средствами, осуществляющими перевозки тяжеловесных грузов, а также оплата услуг по сопровождению негабаритных грузов спецавтомобилями ГИБДД;
- затраты на очистку (мойку) колес автотранспорта на строительных площадках (в тех случаях, когда распоряжениями администраций в регионах устанавливаются требования об организации пунктов очистки (мойки) колес);
- затраты по наблюдению (мониторингу) в ходе строительства за осадкой зданий и сооружений (фиксация превышений критериев безопасного ведения работ), возводимых на просадочных, вечномёрзлых, насыпных грунтах, а также за состоянием существующих зданий на территории, прилегающей к строительной площадке;
- затраты заказчика по вводу объектов в эксплуатацию, в том числе затраты на техническую инвентаризацию и изготовление документов кадастрового и технического учета;
- затраты заказчика на проведение тепловизионного контроля качества тепловой защиты объектов;
- затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.), определение затрат на размещение и обезвреживание строительных отходов;

- затраты по содержанию горноспасательной службы;
- подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- дополнительные затраты по усиленной охране объектов специализированными охранными организациями и частными предприятиями, сверх учитываемых нормами накладных расходов;
- другие прочие затраты, которые могут учитываться с целью учета специфических условий строительства (п. 4.85 МДС 81–35.2004);
- подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства;
- средства, связанные с испытанием свай, проводимых подрядной организацией в период разработки проектной документации по техническому заданию заказчика строительства.
- Средства за проведение публичного технологического и ценового аудита инвестиционных проектов в соответствии с ПП № 382 от 30 апреля 2013 г.

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 соответствии с особенностями объекта.

В справочных показателях НЕ УЧТЕН налог на добавленную стоимость.

Алгоритм расчета справочных стоимостных показателей

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости используются ресурсно-технологические модели КО-ИНВЕСТ по 90 группам ресурсов, по 17 классам конструктивных систем объектов и по различным конструктивным элементам и видам работ.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в текущий уровень стоимости произведено с учетом произошедших за последние годы изменения цен и расходов ресурсов в строительстве, а также нормативов затрат.

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»), произведено с помощью программного комплекса КО-ИНВЕСТ на основе результатов государственного статистического наблюдения за средним уровнем цен в строительстве в регионах-субъектах Российской Федерации в соответствии с рекомендациями статистической службы европейского союза. Региональные коэффициенты для территорий, расположенных севернее Полярного круга, условно приняты в размере, превышающем на 20% размер коэффициента, рассчитанного КО-ИНВЕСТ для части региона Российской Федерации, расположенной южнее Полярного круга (по аналогии с решением по этому вопросу, принятым в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений).

Кодировка и сокращения

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

Структура кода, используемого в данном справочнике

kzM3.01.012.0001

kz	M	3.	01.	012.	0001
идентификатор базового района (для Московской области отсутствует)	идентификатор справочника	номер раздела справочника	номер подраздела/отрасли	группа объекта, определяющая его специфику	порядковый номер объекта

Идентификатор справочника:

Ж — ЖИЛЫЕ ДОМА;

И — СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ;

М — МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ;

О — ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ;

П — ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ;

С — СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ;

А — ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА;

Р — ОБЪЕКТЫ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ;

Н — ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ;

Б — БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ.



РАЗДЕЛ 1

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 величины стоимости оцениваемого объекта, целесообразно предварительно досконально ознакомиться со всеми пунктами, формами и таблицами, включенными в состав «Рекомендаций по использованию».

Последовательность оценки

Оценку с использованием данных 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;
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчеты стоимости объекта.

Состав исходных данных для оценки

Исходные данные об оцениваемом объекте рекомендуется подготовить в следующем составе:

- Регион (республика, область, город).
- Год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта.
- Объемно-планировочные параметры:
 - общая площадь, кв. м;
 - объем, куб. м;
 - этажность;
 - высота этажа, м;
 - объем подвала, куб. м;
 - наличие, тип и характеристики специального оборудования;
 - иные показатели, характеризующие принятые для данного объекта единицы измерения.
- Кроме того для жилых зданий:
 - объем технического этажа, куб. м;
 - число секций;
 - число квартир;
 - средняя общая площадь квартиры, кв. м;
 - длина и ширина дома, м;
 - площадь балконов и лоджий, кв. м.
- Преобладающие материалы (с использованием наименований и конструктивных элементов

и материалов в соответствии с Классификатором качества зданий), использованные для:

- вертикальных несущих конструкций;
- горизонтальных несущих конструкций;
- наружных стен;
- внутренних стен;
- перекрытий;
- заполнения оконных и дверных проемов;
- кровли;
- полов;
- отделки потолков, внутренних стен и перегородок.
- Типы установленных инженерных систем.
- Класс конструктивной системы здания.

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

Методы определения исходных данных

Объем и площадь здания должен определяться в соответствии с «Правилами подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и этажности общественного здания» (СП 118.13330.2012) и «Правилами подсчета площади квартир в домах и общежитиях, жилой площади общежитий, площади жилых зданий, площади помещений, строительного объема, площади застройки и этажности жилых зданий» (СНиП 2.08.01–89*). Выписки из указанных нормативных документов приведены в конце раздела.

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

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 на основании исходных данных о преобладающем материале конструкций.

Общие вопросы корректировки 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 условиям осуществления строительства (имея в виду, что справочные показате-

ли по объектам-аналогам рассчитаны на районы с расчетной зимней температурой ($t_{н}$) -30°C).

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 для зданий рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов по форме таблицы «Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта аналога», где информация об объекте-аналоге заполняется по данным описаний, приведенных в таблицах стоимостных показателей.

Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога:

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1.	Код аналога		
2.	Назначение здания		
3.	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	- строительный объем, куб. м		
	- общая площадь объекта, кв. м		
	- количество этажей		
	- преобладающая высота этажа, м		
	- 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/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 (de luxe, premium, standard, econom, minimum)		

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

Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания

Поправка на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c,$$

где:

C_o и C_c — стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

Φ_o и Φ_c — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Стоимостные коэффициенты, публикуемые отдельным унифицированным Приложением «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», представлены в виде таблиц 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, описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($C_{ст}$)

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -a \times C_{ст_аналог},$$

где:

a — доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст_аналог}$ — справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей.

Поправка на различие в высоте этажа (C_h)

Поправка на различие в высоте этажа для не жилых зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_o) / h_o),$$

где:

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ — удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_o , h_a — средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Поправка на различие в высоте этажа для жилых зданий (руб./кв. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = K_h \times C_{общ},$$

где:

$C_{общ}$ — удельный справочный показатель стоимости здания;

K_h — корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:

Высота этажа	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052

Высота этажа	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8
корректирующий коэффициент	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,130	1,143

Высота этажа	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
корректирующий коэффициент	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

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:

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:

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.

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции.

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:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _о
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

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 п. м», «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:

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

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

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

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 приводится отдельно в разделе 5.

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{\text{пз}} = \frac{P_o}{P_{\text{спр}}},$$

где:

P_{спр} — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение P_{спр} приведено в разделе «Особенности применения справочника».

P_о — 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 ниже:

Номер главы сводного сметного расчета	Наименование главы	Наименование затрат	Стоимость, тыс. ед. валюты справочника	%
1	2	3	4	5
«А» Учтено в справочнике (на дату оценки с учетом региональных условий)				
Гл. 1–7		Прямые затраты, накладные расходы и прибыль подрядчика	43 478	100
Гл. 8–12		Усредненные доначисления	6 522	15
ИТОГО по «А»			Сс = 50 000	115
			Пс = Сс / 100 =	1,15
«Б» Уточнение уровня доначислений к сумме стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика для объекта, расположенного в конкретном регионе страны				
Гл. 2–7		Прямые затраты, накладные расходы и прибыль подрядчика	43 478	100
Гл. 8	Временные здания и сооружения	Расчет или процент от СМР гл. 1–7	1 000	2,3
			Итого по гл. 2–8	102,3
Гл. 1	Подготовка территории строительства	Плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также (или) выплата земельного налога (аренды) в период проектирования и строительства	100	0,2
		Возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователя	100	0,2
		Затраты по отводу земельного участка, выдаче архитектурно-планировочного задания и выделению красных линий застройки		
		Затраты, связанные оплатой работ (услуг), выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, по выдаче исходных данных на проектирование, технических условий и требований на присоединение проектируемых объектов к инженерным сетям и коммуникациям		
		Затраты на реализацию природоохранных мероприятий и компенсационных выплат		
		Компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений (выкупная цена), принадлежащих организациям и (или) физическим лицам, а также убытков, причиненных собственнику земельного участка и (или) жилого помещения его изъятием либо временным занятием		
		Затраты по обмерам и обследованию реконструируемых зданий и сооружений		
		Затраты по разбивке основных осей зданий и сооружений, переносу их в натуру и закреплению пунктами и знаками		
		Затраты, связанные с выполнением по требованию органов местного самоуправления исполнительной контрольной съемки построенных инженерных сетей		
		Затраты по проверке местности на наличие взрывоопасных предметов и разминированию территории строительства, расположенной в районах бывших боевых действий		
		Затраты, связанные с выполнением археологических раскопок в пределах строительной площадки		
		Освобождение территории строительства от имеющихся на ней строений, лесонасаждений, промышленных отвалов и других мешающих предметов, переносом и переустройством инженерных сетей, коммуникаций, сооружений, путей и дорог, снятием и хранением плодородного слоя		
		Устройство объездных дорог при строительстве новых участков автомобильных дорог или их ремонте	100	0,2
		Осушение территории строительства (строительство временных водостоков, устройство дренажа, водоотводных нагорных канав и другие мероприятия, связанные с неблагоприятными геологическими и гидрогеологическими условиями), проведением на ней других мероприятий	100	0,2
		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)	100	0,2
		Предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки	100	0,2
Гл. 9	Прочие работы и затраты	Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время	100	0,2
		Затраты по снегоборьбе (ликвидации снежных заносов, вызванных стихийными явлениями (метель, бурянь, пурга)	100	0,2
		Затраты на временное отопление зданий вне пределов отопительного периода для устранения повышенной влажности конструкций или обрабатываемых поверхностей при производстве отделочных и других специальных работ в соответствии с требованиями технических условий	100	0,2
		Средства по очистке от снега подъездных дорог и первоначальной очистке от снега площадки застройки объекта строительства	100	0,2
		Расходы по текущему содержанию вертолетных площадок на строительстве, включая работы по очистке их от снега	100	0,2
		Затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства		
		Затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта		
		Затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах)		
		Затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих)		
		Затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специальных строительных работ		

Номер главы сводного сметного расчета	Наименование главы	Наименование затрат	Стоимость, тыс. ед. валюты справочника	%
1	2	3	4	5
		Затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую		
		Затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов		
		Средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков		
		Средства на организацию и проведение подрядных торгов (тендеров)		
		Средства на строительство временных перевалочных баз подрядчика в пунктах перегрузки строительных материалов и конструкций с одного вида транспорта на другой, а также строительство перевалочных баз подрядчика за пределами строительной площадки		
		Затраты, предусматриваемые согласно ПОС на аренду воздушных, морских или речных судов для производства строительно-монтажных работ, необходимость перевозки крупногабаритных и тяжеловесных грузов		
		Затраты, связанные с предоставлением «окон» (прекращение движения поездов на период выполнения строительно-монтажных работ) для строительства переходов инженерных сетей и сооружений через железную дорогу, а также при выполнении работ на железнодорожной линии		
		Затраты подрядной организации, связанные с выдачей специального разрешения на движение по автомобильной дороге транспортного средства. Осуществляющего перевозки тяжеловесных и/или крупногабаритных грузов, возмещение вреда, причиняемого транспортными средствами		
		Затраты на очистку (мойку) колес автотранспорта на строительных площадках (в тех случаях, когда распоряжениями администраций в регионах устанавливаются требования об организации пунктов очистки (мойки) колес)		
		Затраты по наблюдению (мониторингу) в ходе строительства за осадкой зданий и сооружений (фиксация превышений критериев безопасного ведения работ), возводимых на просадочных, вечномерзлых, насыпных грунтах, а также за состоянием существующих зданий на территории		
		Затраты заказчика по вводу объектов в эксплуатацию, в том числе затраты на техническую инвентаризацию и изготовление документов кадастрового и технического учета		
		Затраты заказчика на проведение тепловизионного контроля качества тепловой защиты объектов		
		Затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.), определение затрат на размещение и обезвреживание строительных отходов		
		Затраты по содержанию горноспасательной службы		
		Затраты на проведение пусконаладочных работ		
		Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения		
		Дополнительные затраты по усиленной охране объектов специализированными охранными организациями и частными предприятиями, сверх учитываемых нормами накладных расходов		
		Другие прочие затраты, которые могут учитываться с целью учета специфических условий строительства (п. 4.85 МДС 81-35.2004)		
		Итого по гл. 9	500	1,2
		Итого по гл. 1-9	1 100,00	104,8
Гл. 10	Содержание службы заказчика. Строительный контроль	Содержание службы заказчика. Определяется расчетом	100	0,2
		Строительный контроль. Средства определяются расчетом	100	0,2
		Итого по гл. 10	200	0,5
		Итого по гл. 1-10	1 300,00	105,3
Гл. 11	Подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства	Средства на подготовку эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства	100	0,2
		Итого по гл. 1-11	1 400	105,5
Гл. 12	Проектные и изыскательские работы	Проектные работы	100	0,2
		Изыскательские работы	100	0,2
		Авторский надзор		
		Экспертиза предпроектной и проектной документации определяется расчетом по нормативам от стоимости проектных, изыскательских работ в ценах на 01.01.2001 г.		
		Разработка тендерной документации определяется расчетом по согласованию с заказчиком		
		Средства, связанные с испытанием свай, проводимых подрядной организацией в период разработки проектной документации по техническому заданию заказчика строительства		
		Итого по гл. 12	200	0,5
		Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	100	0,2
ИТОГО по «Б»			С_о =	1 700
			П_о = С_о / 100 =	1,06
			Корректирующий коэффициент К_{пз} = П_о/П_с	0,92

Примечание: цифры в таблице абсолютно условные и представлены исключительно для иллюстрации и примера.

Регионально экономические поправки позволяют пересчитать показатель в 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 на дату оценки в базисном регионе справочника (для России — в Московской области), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;

$K_{\text{зон-эк}}$ — зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника ($K_{\text{инфл}}$) рассчитывается по формуле:

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

где:

I_0 и $I_{\text{спр}}$ — индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2 «Индексы цен на строительные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

первая группа — поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения объекта (+ увеличение, – уменьшение);

вторая группа — поправки в виде коэффициентов к справочной стоимости объекта.



Выписка из СП 118.13330.2012 Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и этажности общественного здания

Г. 1. Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный).

В общую площадь здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий и галерей, а также переходов в другие здания.

В общей площади здания отдельно указывается площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий и т. п.).

Площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях более 36 м² следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.

Площадь этажа следует измерять на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистой отделкой) наружных стен.

Площадь этажа при наклонных наружных стенах измеряется на уровне пола.

Площадь мансардного этажа измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака с учетом Г. 5.

Г. 2. Полезная площадь здания определяется как сумма площадей всех размещаемых в нем помещений, а также балконов и антресолей в залах, фойе и т. п., за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов.

Г. 3. Расчетная площадь здания определяется как сумма площадей входящих в него помещений, за исключением:

- коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц и пандусов;
- лифтовых шахт;
- помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.

Г. 4. В общую, полезную и расчетную площади здания не включаются площади подполья для проветривания здания на вечномёрзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака) при высоте от пола до низа выступающих конструкций менее 1,8 м, а также наружных тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов.

Г. 5. Площадь помещений здания определяется 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.

Г. 6. Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки 0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями на вечномёрзлых грунтах и подпольных каналов.

Г. 7. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, прямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м включаются в площадь застройки.

Дополнительно указывается площадь застройки подземной автостоянки, выходящая за абрис проекции здания.

Г. 8. 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.

Антресоль, занимающую более 40% пространства, следует считать этажом.

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

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

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 размещении здания на участке с уклоном, когда невозможно определить принадлежность этажа по Приложению Б, определение этажности следует применять для каждого помещения в отдельности. Для этого надо учитывать планировочную схему данного этажа и помещения, положение наружной стены помещения относительно отмотки и параметры естественной освещенности помещения.

При определении этажности здания для конструктивных или иных расчетов технические этажи учитываются в зависимости от особенностей этих расчетов, устанавливаемых соответствующими нормативными документами.

При расчете количества лифтов технический чердак, расположенный над верхним этажом, не учитывается. Технический этаж, расположенный в средней части здания, учитывается только в высоте подъема лифтов.

Г. 9. Торговая площадь магазина определяется как сумма площадей торговых залов, помещений приема и выдачи заказов, зала кафетерия, площадей для дополнительных услуг покупателям.



РАЗДЕЛ 2

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СПРАВОЧНИКА

Дифференциация стоимостных показателей по классам качества

Система КО-ИНВЕСТ выделяет пять классов качества:

- MINIMUM (минимальный) (M);
- ECONOM (экономичный) (E);
- STANDARD (стандартный) (S);
- PREMIUM (улучшенный) (P);
- DELUXE (люкс) (L)

В настоящем издании учтены варианты исполнения сооружений и зданий в основном для класса качества ECONOM (экономичный).

По отдельным объектам класс качества не указан в связи отсутствием признаков, позволяющих провести разделение по качеству.

Учитываемые в данном справочнике затраты

Учтенная в справочных показателях усредненная величина доначислений к стоимости ($P_{\text{спр}}$) составляет 7% от суммы прямых затрат, накладных расходов и прибыли в строительстве по главам 1–7 сводного расчета стоимости.

Учет технологических особенностей

В случае необходимости расчета стоимости на основании технологических свойств объекта, рекомендуется использовать нормы технологического проектирования зданий и сооружений агропромышленного комплекса по соответствующим отраслям. Выписки из норм, касающиеся размеров объектов, приведены в разделе 5 «Корректирующие коэффициенты и справочные данные».