



***Обоснование поправки на уровень и  
физическое состояние внутренней  
отделки помещений при оценке  
недвижимости коммерческого  
назначения***

Исполнитель:

ООО «ПФК»

Сотрудник, подготовивший работу

Божко Антон Витальевич

Адрес почты для комментариев:

[analyse@pfagroup.ru](mailto:analyse@pfagroup.ru)

Москва 2015

## Содержание

|          |                                                                                                                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Постановка задачи .....</b>                                                                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Резюме работы .....</b>                                                                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>3</b> | <b>Разработка классификации возможного уровня и физического состояния внутренней отделки помещений коммерческого назначения при оценке .....</b> | <b>12</b> |
| 3.1      | Отделка офисных и торговых помещений .....                                                                                                       | 13        |
| 3.2      | Отделка производственно-складских помещений .....                                                                                                | 17        |
| <b>4</b> | <b>Определение поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений коммерческого назначения при оценке .....</b>             | <b>20</b> |
| 4.1      | Офисно-торговая недвижимость .....                                                                                                               | 20        |
| 4.1.1    | Определение стоимости СМР для создания отделки стандартного, улучшенного и высококачественного уровня относительно уровня «без отделки» .....    | 20        |
| 4.1.2    | Определение стоимости СМР для создания уровня отделки «под чистовую отделку» относительно уровня «без отделки» .....                             | 36        |
| 4.1.3    | Определение стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «без отделки» .....                        | 40        |
| 4.1.4    | Определение стоимости СМР на демонтаж старой отделки, требующей капитального ремонта, относительно уровня «без отделки» .....                    | 47        |
| 4.1.5    | Построение матричной таблицы поправок между различными уровнями отделок помещений офисно-торгового назначения .....                              | 50        |
| 4.2      | Производственно-складская недвижимость .....                                                                                                     | 53        |
| 4.2.1    | Определение стоимости СМР для создания отделки стандартного, улучшенного и высококачественного уровня относительно уровня «эконом класса» .....  | 53        |
| 4.2.2    | Определение стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «эконом класса» .....                      | 56        |
| 4.2.3    | Определение стоимости СМР на демонтаж старой отделки, требующей капитального ремонта, относительно уровня «эконом класса» .....                  | 56        |
| 4.2.4    | Построение матричной таблицы поправок между различными уровнями отделок помещений производственно-складского назначения .....                    | 58        |
| <b>5</b> | <b>Анализ полученных результатов .....</b>                                                                                                       | <b>59</b> |
| <b>6</b> | <b>Список используемых источников .....</b>                                                                                                      | <b>63</b> |

## 1 Постановка задачи

Настоящая работа нацелена на решение следующих задач:

1. Разработка классификации возможного уровня и физического состояния внутренней отделки помещений коммерческого назначения при оценке.
2. Определение поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений коммерческого назначения при оценке в рамках сравнительного и доходного подходов.

При оценке рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости перед оценщиком нередко появляется необходимость корректировать оцениваемый объект на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений относительно подобранных объектов-аналогов, как в рамках сравнительного подхода, так и в рамках доходного подхода.

Как правило, при определении поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений оценщик в отчёте приводит перечень строительных организаций с указанием стоимости выполнения тех или иных видов работ по отделке помещения, затем матричным способом находит изменение стоимости относительно каждого вида отделки. Данный метод имеет один существенный недостаток, а именно, данные о стоимости, полученные от строительных организаций, носят информационный и иногда неактуальный характер, конечная стоимость ремонтных работ определяется после визуального осмотра и составления сметы и может существенно отличаться от указанной ранее цены. Таким образом, использование данных строительных организаций, является не всегда обоснованным, так как нет четкого понимания, на базе каких факторов формируется цена на отделочные работы.

В настоящее время при определении сметы на выполнение строительно-монтажных и строительно-ремонтных работ крупные и средние коммерческие заказчики переходят на ту или иную нормативную базу, отказываясь от применения часто не чем не обоснованных коммерческих цен.

**Нормативная база сметных расчётов** – это большое количество единичных расценок объединенных между собой в сборники в соответствии с их видом.

**Единичные расценки** – это совокупность ресурсов в денежном выражении (заработная плата, эксплуатация машин и механизмов, материалы и оборудование), которые необходимы для выполнения того или иного вида работ.

Рисунок 1-1



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сборники ГЭСН отражают среднеотраслевой уровень строительного производства на принятую технику и технологию выполнения работ и могут применяться организациями заказчиками и подрядчиками независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности. ГЭСН не распространяются на отдельные конструкции и виды работ, к капитальности, классу точности и качеству которых предъявляются повышенные требования, а также на виды работ в горной местности, выполняемые на высоте более 3500 м над уровнем моря. Для таких видов работ разрабатываются индивидуальные элементные сметные нормы, или поправочные коэффициенты, учитывающие соответствующие особенности производства работ.

Федеральные единичные расценки (ФЕР) – это сметные нормативы, содержащие расценки на выполнение единичных строительных работ. Данные сметные нормативы регламентируют выраженные в натуральной форме отдельные элементы прямых затрат, приходящиеся на единицу объема строительных работ и конструктивных элементов: 1. расход строительных материалов, 2. затраты труда строительных рабочих, 3. времени работы строительных машин.

Строительные нормативы федерального значения разрабатывает и устанавливает только ФАУ Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов (ФЦЦС), региональные строительные нормативы разрабатывают региональные центры ценообразования в строительстве (РЦЦС)<sup>1</sup>.

Сборники ФЕР являются базой, на основе которой и разрабатываются все сборники других регионов (ТЕР). В сборники ТЕР включаются единичные расценки, привязанные к местным условиям строительства, которые применяются при строительстве в пределах территории

<sup>1</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

административного образования Российской Федерации, т.е. отслеживают установленный для данного региона уровень заработной платы строителей, стоимости материалов, эксплуатации машин и механизмов, а также различные климатические и иные факторы. Таким образом, сборники ТЕР, наиболее точно отражают стоимость производства строительных работ для конкретного региона. В соответствии с этим в каждом регионе есть свои территориальные единичные расценки, за исключением города Москвы.

Московским правительством было принято решение о разработке своих сметных нормативов, которые будут позволять оценивать строительные работы только в этом городе. Так появились МТСН-98 (московские территориальные сметные нормативы в уровне цен на 1.01.1998 года). Нужно сказать, что данная база очень хорошо проработана по сравнению с ФЕР и ТЕР.

ФЕР-2001 и ТЕР-2001 в основе своей повторили расценки из старой советской нормативной базы 1984 года, сегодня данные расценки периодически обновляются и приводятся к современным реалиям, но все равно остаются далеко позади базы МТСН-98. На смену МТСН-98 в конце 2006 года пришли ТСН-2001 (территориальные сметные нормативы г. Москвы), которые приведены в уровень цен на 1 января 2000 года, чтобы соответствовать общепринятой системе ценообразования на территории Российской Федерации, однако со своими значительными отличиями. Данная база еще более проработана, чем МТСН-98 и продолжает постоянно развиваться, практически ежеквартально выходит обновление данной базы, в которой какие-то расценки за ненадобностью исключаются, какие-то наоборот добавляются в связи с появлением новых технологий в строительстве. Но однозначно можно сказать, что на сегодняшний день ТСН-2001 – наиболее совершенная база сметных расценок<sup>2</sup>.

В качестве строительных справочников хотелось бы отметить укрупнённые показатели стоимости строительства серии КО-ИНВЕСТ, данные справочники содержат информацию об удельной стоимости строительства конкретных объектов недвижимости в зависимости от функционального назначения и класса конструктивной системы.

Основной задачей настоящей работы, является обоснование поправок между различными уровнями отделок коммерческих помещений, основанных на строительных справочниках и нормативных базах единичных расценок, которые можно будет использовать для определения поправок для любого региона РФ, по которому публикуются средние индексы изменения цен на строительно-монтажные работы.

<sup>2</sup> Источник информации: <http://smetnoe.ru/stati-baza>

## 2 Резюме работы

В результате проведенного исследования Исполнитель определили поправки на различие в уровне и физическом состоянии внутренней отделки помещений коммерческого назначения, основанных на строительных справочниках и нормативах. Цены представлены по состоянию на **01.07.2015** для базового региона **г. Москва**.

Таблица 2-1

*Поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений ОФИСНОГО назначения, руб./кв.м. (без учёта НДС)*

| ОА/ОО                                                        | без отделки | под чистовую отделку | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, требующая косметического ремонта | улучшенная отделка, не требующая ремонта | улучшенная отделка, требующая косметического ремонта | высококачественная отделка, не требующая ремонта | высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | отделка, требующая капитального ремонта |
|--------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| без отделки                                                  | -           | 1 559                | 3 323                                     | 2 644                                                 | 11 037                                   | 8 782                                                | 17 999                                           | 14 322                                                       | -107                                    |
| под чистовую отделку                                         | -1 559      | -                    | 1 764                                     | 1 085                                                 | 9 478                                    | 7 223                                                | 16 440                                           | 12 763                                                       | -1 666                                  |
| стандартная отделка, не требующая ремонта                    | -3 323      | -1 764               | -                                         | -679                                                  | 7 714                                    | 5 459                                                | 14 676                                           | 10 999                                                       | -3 430                                  |
| стандартная отделка, требующая косметического ремонта        | -2 644      | -1 085               | 679                                       | -                                                     | 8 393                                    | 6 138                                                | 15 355                                           | 11 678                                                       | -2 751                                  |
| улучшенная отделка, не требующая ремонта                     | -11 037     | -9 478               | -7 714                                    | -8 393                                                | -                                        | -2 255                                               | 6 962                                            | 3 285                                                        | -11 144                                 |
| улучшенная отделка, требующая косметического ремонта         | -8 782      | -7 223               | -5 459                                    | -6 138                                                | 2 255                                    | -                                                    | 9 217                                            | 5 540                                                        | -8 889                                  |
| высококачественная отделка, не требующая ремонта             | -17 999     | -16 440              | -14 676                                   | -15 355                                               | -6 962                                   | -9 217                                               | -                                                | -3 677                                                       | -18 106                                 |
| высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | -14 322     | -12 763              | -10 999                                   | -11 678                                               | -3 285                                   | -5 540                                               | 3 677                                            | -                                                            | -14 429                                 |
| отделка, требующая капитального ремонта                      | 107         | 1 666                | 3 430                                     | 2 751                                                 | 11 144                                   | 8 889                                                | 18 106                                           | 14 429                                                       | -                                       |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

Таблица 2-2

**Поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений ТОРГОВОГО назначения, руб./кв.м. (без учёта НДС)**

| ОА/ОО                                                        | без отделки | под чистовую отделку | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, требующая косметического ремонта | улучшенная отделка, не требующая ремонта | улучшенная отделка, требующая косметического ремонта | высококачественная отделка, не требующая ремонта | высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | отделка, требующая капитального ремонта |
|--------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| без отделки                                                  | -           | 1 559                | 3 229                                     | 2 550                                                 | 5 604                                    | 4 425                                                | 12 350                                           | 9 753                                                        | -107                                    |
| под чистовую отделку                                         | -1 559      | -                    | 1 670                                     | 991                                                   | 4 045                                    | 2 866                                                | 10 791                                           | 8 194                                                        | -1 666                                  |
| стандартная отделка, не требующая ремонта                    | -3 229      | -1 670               | -                                         | -679                                                  | 2 375                                    | 1 196                                                | 9 121                                            | 6 524                                                        | -3 336                                  |
| стандартная отделка, требующая косметического ремонта        | -2 550      | -991                 | 679                                       | -                                                     | 3 054                                    | 1 875                                                | 9 800                                            | 7 203                                                        | -2 657                                  |
| улучшенная отделка, не требующая ремонта                     | -5 604      | -4 045               | -2 375                                    | -3 054                                                | -                                        | -1 179                                               | 6 746                                            | 4 149                                                        | -5 711                                  |
| улучшенная отделка, требующая косметического ремонта         | -4 425      | -2 866               | -1 196                                    | -1 875                                                | 1 179                                    | -                                                    | 7 925                                            | 5 328                                                        | -4 532                                  |
| высококачественная отделка, не требующая ремонта             | -12 350     | -10 791              | -9 121                                    | -9 800                                                | -6 746                                   | -7 925                                               | -                                                | -2 597                                                       | -12 457                                 |
| высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | -9 753      | -8 194               | -6 524                                    | -7 203                                                | -4 149                                   | -5 328                                               | 2 597                                            | -                                                            | -9 860                                  |
| отделка, требующая капитального ремонта                      | 107         | 1 666                | 3 336                                     | 2 657                                                 | 5 711                                    | 4 532                                                | 12 457                                           | 9 860                                                        | -                                       |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

Таблица 2-3

*Поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки ПСН, руб./кв.м. (без учёта НДС)\**

| ОА/ОО                                                        | без отделки | под чистовую отделку | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, требующая косметического ремонта | улучшенная отделка, не требующая ремонта | улучшенная отделка, требующая косметического ремонта | высококачественная отделка, не требующая ремонта | высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | отделка, требующая капитального ремонта |
|--------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| без отделки                                                  | -           | 1 559                | 3 276                                     | 2 597                                                 | 8 321                                    | 6 604                                                | 15 175                                           | 12 038                                                       | -107                                    |
| под чистовую отделку                                         | -1 559      | -                    | 1 717                                     | 1 038                                                 | 6 762                                    | 5 045                                                | 13 616                                           | 10 479                                                       | -1 666                                  |
| стандартная отделка, не требующая ремонта                    | -3 276      | -1 717               | -                                         | -679                                                  | 5 045                                    | 3 328                                                | 11 899                                           | 8 762                                                        | -3 383                                  |
| стандартная отделка, требующая косметического ремонта        | -2 597      | -1 038               | 679                                       | -                                                     | 5 724                                    | 4 007                                                | 12 578                                           | 9 441                                                        | -2 704                                  |
| улучшенная отделка, не требующая ремонта                     | -8 321      | -6 762               | -5 045                                    | -5 724                                                | -                                        | -1 717                                               | 6 854                                            | 3 717                                                        | -8 428                                  |
| улучшенная отделка, требующая косметического ремонта         | -6 604      | -5 045               | -3 328                                    | -4 007                                                | 1 717                                    | -                                                    | 8 571                                            | 5 434                                                        | -6 711                                  |
| высококачественная отделка, не требующая ремонта             | -15 175     | -13 616              | -11 899                                   | -12 578                                               | -6 854                                   | -8 571                                               | -                                                | -3 137                                                       | -15 282                                 |
| высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | -12 038     | -10 479              | -8 762                                    | -9 441                                                | -3 717                                   | -5 434                                               | 3 137                                            | -                                                            | -12 145                                 |
| отделка, требующая капитального ремонта                      | 107         | 1 666                | 3 383                                     | 2 704                                                 | 8 428                                    | 6 711                                                | 15 282                                           | 12 145                                                       | -                                       |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

*\*Значения для ПСН определены как взвешенное значение между офисной и торговой недвижимостью с удельными весами 50% на 50%, при этом допускается изменение удельных весов в зависимости от состава общей площади оцениваемого объекта недвижимости.*

Таблица 2-4

Поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО назначения, руб./кв.м. (без учёта НДС)

| ОА/ОО                                                                                                               | отделка Э<br>(полы:<br>уплотнённый<br>грунт или<br>плита<br>перекрытия) | отделка С, не<br>требуемая<br>ремонта (полы:<br>бетонные) | отделка С,<br>требуемая<br>косметический<br>ремонт (полы:<br>бетонные) | отделка У, не<br>требуемая<br>ремонта (полы:<br>асфальтобетонные) | отделка У,<br>требуемая<br>косметического<br>ремонта (полы:<br>асфальтобетонные) | отделка В, не<br>требуемая ремонта<br>(полы: монолитные<br>бетонные по<br>технологии системы<br>«Тремикс») | отделка В, требующая<br>косметического<br>ремонта (полы:<br>монолитные бетонные<br>по технологии системы<br>«Тремикс») | отделка,<br>требуемая<br>капитального<br>ремонта |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| отделка Э (полы:<br>уплотнённый грунт)                                                                              | -                                                                       | 141                                                       | 112                                                                    | 350                                                               | 277                                                                              | 1 148                                                                                                      | 910                                                                                                                    | -169                                             |
| отделка С, не требующая<br>ремонта (полы: бетонные)                                                                 | -141                                                                    | -                                                         | -29                                                                    | 209                                                               | 136                                                                              | 1 007                                                                                                      | 769                                                                                                                    | -310                                             |
| отделка С, требующая<br>косметический ремонт (полы:<br>бетонные)                                                    | -112                                                                    | 29                                                        | -                                                                      | 238                                                               | 165                                                                              | 1 036                                                                                                      | 798                                                                                                                    | -281                                             |
| отделка У, не требующая<br>ремонта (полы:<br>асфальтобетонные)                                                      | -350                                                                    | -209                                                      | -238                                                                   | -                                                                 | -73                                                                              | 798                                                                                                        | 560                                                                                                                    | -519                                             |
| отделка У, требующая<br>косметического ремонта<br>(полы: асфальтобетонные)                                          | -277                                                                    | -136                                                      | -165                                                                   | 73                                                                | -                                                                                | 871                                                                                                        | 633                                                                                                                    | -446                                             |
| отделка В, не требующая<br>ремонта (полы: монолитные<br>бетонные по технологии<br>системы «Тремикс»)                | -1 148                                                                  | -1 007                                                    | -1 036                                                                 | -798                                                              | -871                                                                             | -                                                                                                          | -238                                                                                                                   | -1 317                                           |
| отделка В, требующая<br>косметического ремонта<br>(полы: монолитные бетонные<br>по технологии системы<br>«Тремикс») | -910                                                                    | -769                                                      | -798                                                                   | -560                                                              | -633                                                                             | 238                                                                                                        | -                                                                                                                      | -1 079                                           |
| отделка, требующая<br>капитального ремонта                                                                          | 169                                                                     | 310                                                       | 281                                                                    | 519                                                               | 446                                                                              | 1 317                                                                                                      | 1 079                                                                                                                  | -                                                |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

Комментарии по применению:

1. Значения поправок определены по состоянию на **01.07.2015** года для базового региона **г. Москва**.
2. Значения поправок определены на базе строительных справочников и сметных нормативных базах, следовательно, к полученным значениям допускается применение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы (СМР) во временном и региональном разрезе по РФ.

Для определения поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений для других регионов РФ, рекомендуется использовать следующую формулу:

**Формула 2-1**

$$C_{OT}^{OO} = C_{OT}^M \times \frac{ИЦ_{01.07.2015}^{OO}}{ИЦ_{01.07.2015}^M},$$

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

где:  $C_{OT}^{OO}$  - стоимость поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений для региона, в котором расположен объект оценки на 01.07.2015, руб./кв.м.;  
 $C_{OT}^M$  - стоимость поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений для базового региона, для которого определены поправки (г. Москва), руб./кв.м.;

$ИЦ_{01.07.2015}^{OO}$  - индекс изменения цен на СМР по состоянию на 01.07.2015 относительно 01.01.2000 года для региона, в котором расположен объект оценки;

$ИЦ_{01.07.2015}^M$  - индекс изменения цен на СМР по состоянию на 01.07.2015 относительно 01.01.2000 года для базового региона (г. Москва).

Для определения поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений для разных периодов времени, рекомендуется использовать следующую формулу:

**Формула 2-2**

$$C_{OT\ до}^{OO} = C_{OT}^{OO} \times \frac{ИЦ_{до}^{OO}}{ИЦ_{01.07.2015}^{OO}},$$

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

где:  $C_{OT\ до}^{OO}$  - стоимость поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений для региона, в котором расположен объект оценки на дату оценки, руб./кв.м.

$C_{OT}^{OO}$  - стоимость поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений для региона, в котором расположен объект оценки на 01.07.2015, руб./кв.м.;

$ИЦ_{до}^{oo}$  - индекс изменения цен на СМР по состоянию на дату оценки относительно 01.01.2000 года для региона, в котором расположен объект оценки;

$ИЦ_{01.07.2015}^{oo}$  - индекс изменения цен на СМР по состоянию на 01.07.2015 относительно 01.01.2000 года для региона, в котором расположен объект оценки.

В качестве индексов изменения цен на СМР рекомендуется использовать квартальные данные межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве».

3. В зависимости от состава общей площади оцениваемого объекта недвижимости допускается выводить взвешенные значения поправок на уровень и физическое состояние внутренней отделки на базе удельных весов по функциональному признаку.

### 3 Разработка классификации возможного уровня и физического состояния внутренней отделки помещений коммерческого назначения при оценке

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящей работы, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Классификация внутренней отделки помещений коммерческого назначения зависит от функционального назначения данного помещения.

Укрупнённо коммерческую недвижимость можно классифицировать следующим образом, в зависимости от функционального назначения:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

**Объекты недвижимости офисного назначения (О).** К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *жилых* и *нежилых* зданиях.

**Объекты недвижимости торгового назначения (Т).** К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *жилых нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;

**Помещения свободного назначения (ПСН).** К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых и нежилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры района и характеристик здания. ПСН могут включать в себя одновременно помещения офисного и торгового назначения.

**Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).** К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- производственно-складские базы.

Если рассматривать отделку помещений коммерческого назначения, то можно выделить три уровня отделки, относительно функционального назначения:

- отделка офисных помещений;
- отделка торговых помещений;
- отделка производственно-складских помещений.

### 3.1 Отделка офисных и торговых помещений

Согласно ТСН-2001.6 отделочные работы классифицируются следующим образом:

- простая отделка;
- улучшенная отделка;
- высококачественная отделка.

Согласно справочнику укрупнённых показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ-2014 «Общественные здания», классификация качества зданий офисного и торгового назначения выглядит следующим образом:

- econom;
- standart;
- premium;
- de luxe.

Класс качества зданий по справочнику КО-ИНВЕСТ зависит от используемых материалов при строительстве, при этом необходимо отметить, что если рассматривать только отделку без учета остальных конструкций здания, то класс качества «econom» и «standart» можно отнести к одному уровню. Далее автор статьи будет придерживаться терминологии представленной в ТСН-2001.6, так как она непосредственно относится к качеству отделки помещений. В следующей таблице представлена информация, каким образом, в рамках данной работы, класс качества отделки по ТСН-2001.6 будет соотноситься с классом качества по КО-ИНВЕСТ.

**Таблица 3-1**

**Соотношение класса качества отделок из разных справочников**

| Класс качества отделки по ТСН-2001.6 | Класс качества отделки по КО-ИНВЕСТ-2014<br>«Общественные здания» |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Простая (стандартная)                | Econom, standart                                                  |
| Улучшенная                           | Premium                                                           |
| Высококачественная                   | De luxe                                                           |

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

Описание уровня отделок: стандартной (С), улучшенной (У) и высококачественной (В) будет осуществляться с использованием справочника укрупнённых показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ-2014 «Общественные здания». Данные представлены в следующей таблице:

Таблица 3-2

**Классификатор уровня отделки помещений офисного и торгового назначения**

| Группа материала конструктивного элемента              | Наименование конструктивных элементов и типов материалов           | Параметры материалов                                 | Наличие признака уровня отделки |   |   |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|---|---|
|                                                        |                                                                    |                                                      | С                               | У | В |
| 1                                                      | 2                                                                  | 3                                                    | 4                               | 5 | 6 |
| <b>Полы в комнатах и коридорах</b>                     |                                                                    |                                                      |                                 |   |   |
| Деревянные покрытия                                    | Мягкие полутвёрдые породы                                          | Доски из массива                                     | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Паркетная доска                                      | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Паркет штучный (простой художественный)              |                                 | + |   |
|                                                        |                                                                    | Паркет щитовой                                       |                                 | + |   |
|                                                        |                                                                    | Паркет мозаичный (модульный)                         |                                 |   | + |
|                                                        | Твёрдые породы                                                     | Паркетная доска                                      | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Паркет штучный (простой художественный)              |                                 | + |   |
|                                                        |                                                                    | Паркет щитовой                                       |                                 | + |   |
|                                                        |                                                                    | Паркет мозаичный (модульный)                         |                                 |   | + |
|                                                        | Ламинированные напольные покрытия                                  | Паркетная доска                                      | +                               | + |   |
| Эластичные покрытия                                    | ПВХ-линолеум                                                       | Безосновные                                          | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Основание натурального волокна                       | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Основание искусственного волокна                     | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Основание нетканые материалы, в т.ч. вспененные      | +                               |   |   |
|                                                        | Плиточные покрытия                                                 | Прессованная виниловая плитка                        | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Кварц-виниловая плитка                               | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Натуральный линолеум                                 | +                               | + |   |
|                                                        | Каучуковые покрытия                                                | Натуральные                                          |                                 |   | + |
|                                                        |                                                                    | Искусственные                                        |                                 | + |   |
|                                                        | Специальные покрытия                                               | Акустические                                         |                                 | + | + |
|                                                        |                                                                    | Антистатические                                      |                                 |   | + |
|                                                        |                                                                    | Токогасящие и токопроводящие                         |                                 |   | + |
|                                                        | Ворсовые ковровые покрытия                                         | Натуральные, тканые, иглопробивные                   |                                 | + |   |
|                                                        |                                                                    | Натуральные, иглопробивные (тафтинговые), плетеные   |                                 |   | + |
|                                                        |                                                                    | Искусственные, тканые, иглопробивные                 |                                 | + |   |
|                                                        |                                                                    | Искусственные, иглопробивные (тафтинговые), плетеные |                                 | + |   |
| Жесткие покрытия                                       | Керамические плитки                                                | Одинарного обжига, глазурированные                   |                                 | + | + |
|                                                        |                                                                    | Одинарного обжига, неглазурированные                 |                                 | + | + |
|                                                        |                                                                    | Двойного обжига, глазурированные                     | +                               | + |   |
|                                                        | Керамический гранит (гранитогресс), плитки из искусственного камня | Одинарного обжига, глазурированные                   |                                 | + | + |
|                                                        |                                                                    | Одинарного обжига, неглазурированные                 |                                 | + | + |
|                                                        |                                                                    | Двойного обжига, глазурированные                     | +                               | + |   |
|                                                        | Натуральный камень                                                 | Гранит, мрамор                                       |                                 |   | + |
| Агломерированные покрытия                              | Стекланные полы                                                    | Многослойные стеклоблоки, прозрачные, матовые        |                                 |   | + |
|                                                        | Мозаичные                                                          | Каменные, керамические, стеклянные                   |                                 |   | + |
| <b>Отделка потолков, внутренних стен и перегородок</b> |                                                                    |                                                      |                                 |   |   |
| Потолки бетонные                                       | Окраска, побелка, оклейка обоями                                   |                                                      | +                               |   |   |
| Потолки, деревянные                                    | Оштукатуренные с окраской, побелкой, с оклейкой обоями             |                                                      | +                               |   |   |
| Потолочные системы                                     | Подвесные                                                          | Минеральное волокно(стекловолокно)                   | +                               |   |   |
|                                                        |                                                                    | Металл (сталь, алюминий)                             |                                 | + |   |
|                                                        |                                                                    | Армированный гипс, гипсокартон                       |                                 | + | + |
|                                                        |                                                                    | Пластик, ДВП, MDF                                    |                                 | + |   |
|                                                        |                                                                    | Дерево                                               |                                 |   | + |
|                                                        |                                                                    | ЦСП с отделкой шпоном или ламинатом под дерево       |                                 |   | + |

| Группа материала конструктивного элемента     | Наименование конструктивных элементов и типов материалов      | Параметры материалов                                                   | Наличие признака уровня отделки |   |   |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|---|
|                                               |                                                               |                                                                        | С                               | У | В |
| 1                                             | 2                                                             | 3                                                                      | 4                               | 5 | 6 |
|                                               | Натяжные                                                      | Пленка ПВХ                                                             |                                 | + |   |
|                                               |                                                               | Полиэфирная ткань                                                      |                                 |   | + |
|                                               | Подшивные                                                     | Пластик, ДВП, MDF                                                      |                                 | + |   |
|                                               |                                                               | Металлические реечные                                                  | +                               | + |   |
|                                               |                                                               | Из гипсокартонных листов                                               |                                 | + | + |
| Клеевые                                       | Панели из полистирола                                         |                                                                        | +                               | + |   |
| Окраска стен и перегородок                    | Водно-дисперсионная на основе ПВА полимеров                   |                                                                        | +                               |   |   |
|                                               | Водно-дисперсионная на основе акриловых полимеров (латексная) |                                                                        | +                               | + | + |
|                                               | Органорастворимая (масляная, алкидная, эпоксидная)            |                                                                        | +                               | + |   |
| Монолитные декоративные покрытия              | На основе красок и готовых смесей водо и органорастворимых    | Имитация различных материалов (мрамор, «венецианская штукатурка»)      |                                 |   | + |
|                                               |                                                               | Мозаичные (полихромные) покрытия                                       |                                 |   | + |
|                                               |                                                               | Тиоколовые покрытия                                                    |                                 | + |   |
|                                               | На основе хлопковых (или синтетических) волокон               | Текстильные покрытия («жидкие» обои)                                   |                                 | + |   |
|                                               | Декоративные штукатурки                                       | На основе натуральных компонентов-кварцевый песок, белый цемент и т.д. |                                 | + |   |
|                                               |                                                               | На основе полимеров (акриловых смол)                                   | +                               |   |   |
|                                               |                                                               | С натуральной каменной крошкой                                         |                                 |   | + |
| Металлизированные покрытия                    |                                                               |                                                                        |                                 | + |   |
| Облицовочные панели                           | Деревянные                                                    | Массивные                                                              |                                 |   | + |
|                                               |                                                               | Клееные из натурального дерева                                         |                                 | + |   |
|                                               | На основе ДСП, ДВП, MDF, HDF                                  |                                                                        | +                               | + |   |
|                                               | На основе гипсокартона                                        |                                                                        | +                               | + |   |
|                                               | На основе ПВХ и полистирола, в т.ч. зеркальные                |                                                                        |                                 | + |   |
|                                               | Металлические                                                 |                                                                        | +                               |   |   |
|                                               | Пробковые                                                     |                                                                        |                                 | + | + |
| На основе стекловолокна (акустические панели) |                                                               |                                                                        | +                               | + |   |
| Облицовочные плитки                           | Керамическая плитка                                           | Гладкая одноцветная и цветная с рисунком                               | +                               |   |   |
|                                               |                                                               | Рельефная цветная и с бордюром                                         |                                 | + |   |
|                                               |                                                               | Художественная керамика                                                |                                 |   | + |
|                                               | Натуральный камень                                            | Песчаник, кварцит, доломит, известняк                                  |                                 | + |   |
|                                               |                                                               | Габбро, диабаз, лабрадорит,                                            |                                 |   | + |
|                                               |                                                               | Гранит, мрамор, диорит                                                 |                                 |   | + |
|                                               | Искусственный камень                                          | На основе смол (CORIAN)                                                |                                 | + | + |
| На основе цветных клеевых составов (KAMROCK)  |                                                               |                                                                        | +                               | + |   |
| Мозаичные покрытия                            | Стекло, смальта                                               |                                                                        |                                 |   | + |
|                                               | Керамика, камень                                              |                                                                        |                                 |   | + |
| Покрытия из пробки                            | Листы, полотна, обои                                          |                                                                        |                                 | + | + |
| Обои                                          | Бумажные                                                      | Просты, тисненные                                                      | +                               |   |   |
|                                               |                                                               | Велюровые                                                              | +                               | + |   |
|                                               |                                                               | Трехслойные                                                            | +                               | + |   |
|                                               |                                                               | Дуплексные под окраску                                                 | +                               | + |   |
|                                               |                                                               | Ручного изготовления                                                   |                                 | + |   |
|                                               | Виниловые                                                     | Плоские простые                                                        |                                 | + |   |
|                                               |                                                               | «Шелкография»                                                          |                                 |   | + |
|                                               |                                                               | Рельефные («вспененный венил»)                                         |                                 | + |   |
|                                               | На основе флизелина                                           | Простые                                                                | +                               |   |   |
|                                               |                                                               | Велюровые                                                              |                                 | + |   |
|                                               |                                                               | Металлизированные                                                      |                                 |   | + |
|                                               | На нетканой основе                                            | Кварцевые                                                              |                                 |   | + |
|                                               | На основе стеклоткани                                         | Стекловолокнистые                                                      |                                 | + | + |
| Рельефные стеновые покрытия («Линкруст»)      |                                                               |                                                                        | +                               |   |   |

| Группа материала конструктивного элемента | Наименование конструктивных элементов и типов материалов                              | Параметры материалов | Наличие признака уровня отделки |   |   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---|---|
|                                           |                                                                                       |                      | С                               | У | В |
| 1                                         | 2                                                                                     | 3                    | 4                               | 5 | 6 |
|                                           | Обои со специальными (акустические, с антибактериальной обработкой, пожаробезопасные) |                      |                                 |   | + |
| Тканевые покрытия                         | Натуральные волокна                                                                   |                      |                                 |   | + |
|                                           | Искусственные волокна                                                                 |                      |                                 |   | + |
|                                           | Синтетические волокна                                                                 |                      |                                 | + |   |

Источник информации: составлено ООО «ПФК» на основании данных, представленных в справочнике укрупнённых показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ-2014 «Общественные здания», раздел 3. 3 «Банки и офисы», стр.159-169

Классификатор уровня офисной отделки идентичен классификатору уровня отделки торговой недвижимости. Уровень отделки помещения определяется в зависимости от того какие отделочные материалы преобладают в текущей отделке, рассматриваемого помещения.

Помимо качества, отделка имеет уровень физического состояния, можно выделить следующие уровни физического состояния:

- без отделки;
- под чистовую отделку;
- отделка, требующая косметического ремонта,
- отделка, требующая капитального ремонта.

**Без отделки** – в помещении отсутствует какая-либо отделка, стены не оштукатурены, на полу нет стяжки, коммуникации не разведены по комнате (отопление, водоснабжение, канализация и электроосвещение).

**Под чистовую отделку** – в помещении выполнены работы по оштукатуриванию поверхности, на полу имеется стяжка, все коммуникации разведены по комнате. Чистовая отделка является основой для офисной или торговой отделки.

**Отделка, требующая косметического ремонта** – отделка соответствующего уровня (стандартная, улучшенная или высококачественная) имеет местами не значительные повреждения, которые возможно исправить путём ремонтных работ, при этом инженерные системы находятся в работоспособном состоянии и не требуют значительного ремонта.

**Отделка, требующая капитального ремонта** – отделка имеет значительные структурные повреждения и не пригодна к дальнейшей эксплуатации. Отделка, требующая капитального ремонта, не подлежит качественной классификации, она подлежит полной замене.

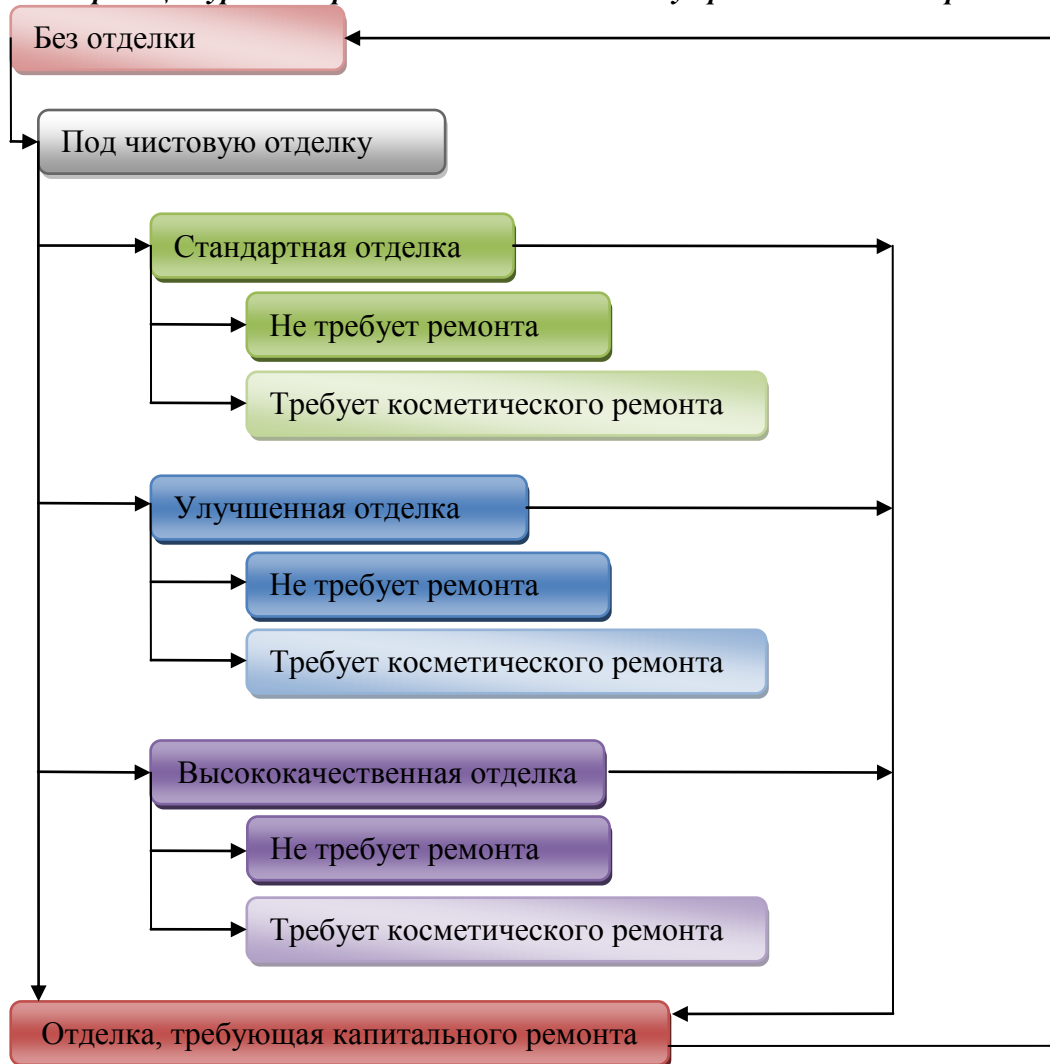
Классификацию внутренней отделки офисных и торговых помещений можно представить в виде перечня, следующим образом:

- без отделки;
- под чистовую отделку;
- простая (стандартная) отделка (С):
  - простая (стандартная) отделка, не требующая ремонта,
  - простая (стандартная) отделка, требующая косметического ремонта,
- улучшенная отделка (У):
  - улучшенная отделка, не требующая ремонта,

- улучшенная отделка, требующая косметического ремонта,
- высококачественная отделка (В):
  - высококачественная отделка, не требующая ремонта,
  - высококачественная отделка, требующая косметического ремонта,
- отделка, требующая капитального ремонта.

**Рисунок 3-1**

**Классификация уровня и физического состояния внутренней отделки офисно-торговых помещений**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

### 3.2 Отделка производственно-складских помещений

Производственно-складская недвижимость в большинстве случаев представляет собой комплекс помещений различного назначения, так производственно-складской комплекс может включать в себя следующие помещения:

- помещения производственного назначения;
- помещения складского назначения;
- помещения офисного назначения;
- помещения торгового назначения.

Классификатор отделки помещений офисно-торгового назначения идентичен классификатору, представленному в разделе 2.1 настоящей работы.

Что касается помещений производственно-складского назначения, то определяющую роль в отделке занимают полы. Именно материал полового покрытия является основным фактором при определении уровня отделки производственно-складских помещений.

В результате проведённого анализа и накопленного опыта Исполнителя, можно выделить следующие уровни и физическое состояние внутренней отделки помещений производственно-складского назначения, в зависимости от напольного покрытия:

- отделка эконом класса (Э);
- простая (стандартная) отделка (С):
  - простая (стандартная) отделка, не требующая ремонта,
  - простая (стандартная) отделка, требующая косметический ремонт;
- улучшенная отделка (У):
  - улучшенная отделка, не требующая ремонта,
  - улучшенная отделка, требующая косметического ремонта,
- высококачественная отделка (В):
  - высококачественная отделка, не требующая ремонта,
  - высококачественная отделка, требующая косметического ремонта,
- отделка, требующая капитального ремонта.

Далее необходимо составить классификатор отделки внутренних помещений производственно-складского назначения и определить границы между ними. Классификатор был составлен с использованием территориальных сметных нормативов для Москвы ТСН-2001. Данные представлены в следующей таблице:

**Таблица 3-3**

**Классификатор уровня отделки помещений производственно-складского назначения**

| Элемент отделки                                           | Параметры материалов                                                                                                                                             | Наличие признака уровня отделки |   |   |   |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|---|---|
|                                                           |                                                                                                                                                                  | Э                               | С | У | В |
| 1                                                         | 2                                                                                                                                                                | 3                               | 4 | 5 | 6 |
| Полы производственно-складской части комплекса            | Уплотнённый грунт (земля, гравий, щебень), дощатые на грунтовом основании, в том числе без напольного покрытия, когда полом выступает плита перекрытия           | +                               |   |   |   |
|                                                           | Бетонные                                                                                                                                                         |                                 | + |   |   |
|                                                           | Асфальтобетонные                                                                                                                                                 |                                 |   | + |   |
|                                                           | Монолитные бетонные полы по технологии системы «Тремикс» (вакуумирование, с затиркой и шлифовкой поверхности), в том числе бетонные полы с антипыльным покрытием |                                 |   |   | + |
| Стены и потолки производственно-складской части комплекса | Без отделки (коммуникации разведены)                                                                                                                             | +                               | + | + | + |
|                                                           | Оштукатурены и окрашены, в том числе другие виды отделок, характерные для помещений производственно-складского назначения                                        | +                               | + | + | + |

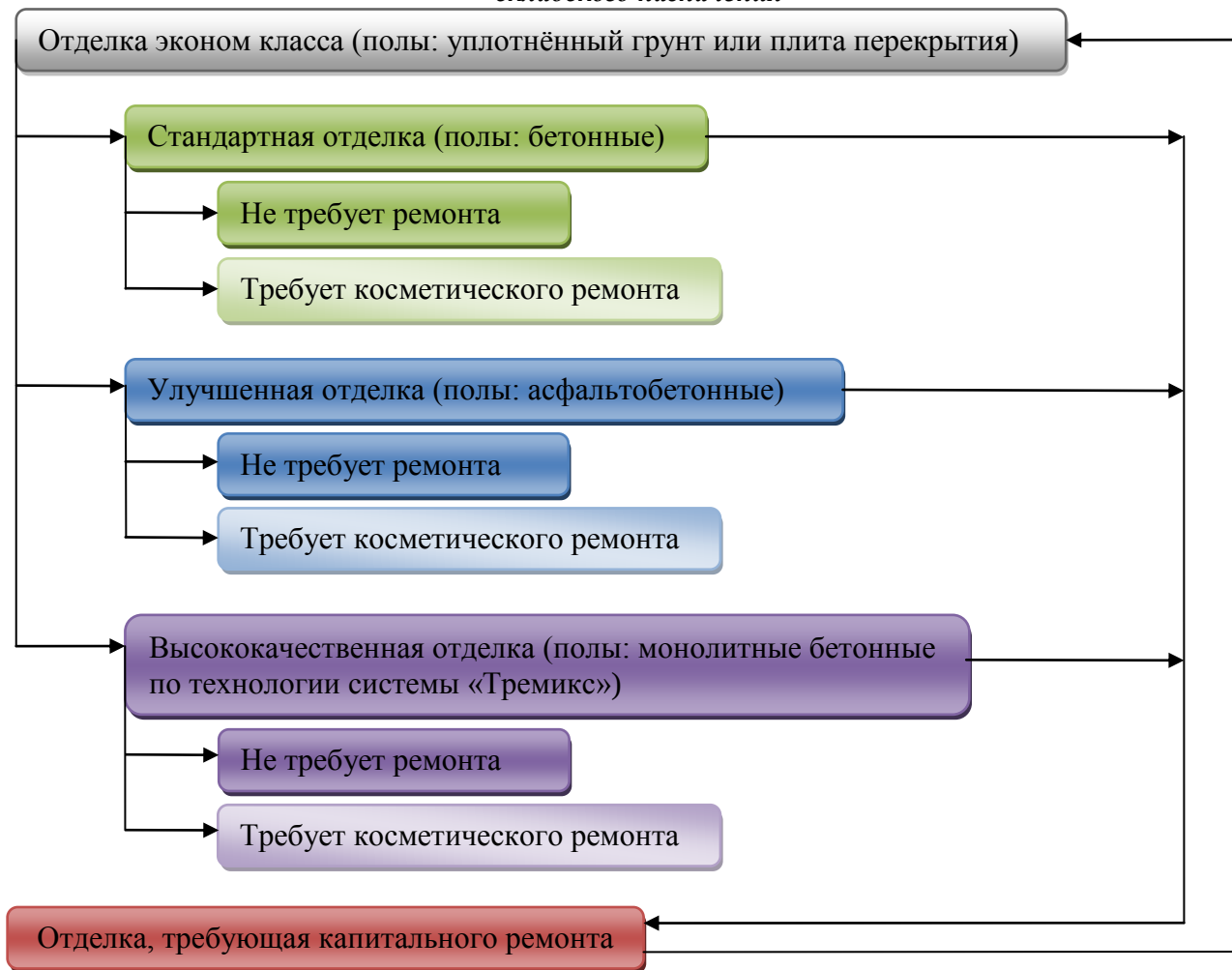
Источник информации: составлено ООО «ПФК» на основании данных, представленных в территориальных сметных нормативах для Москвы ТСН-2001.

Отделка стен и потолков в производственно-складских помещениях не является определяющим фактором при определении полезности помещения, в данном случае уровень

полезности и качества отделки помещения будет определять напольное покрытие, а именно материал напольного покрытия и его физическое состояние. Таким образом, далее в анализе делается допущение, что отделка стен и потолков производственно-складских помещений не существенно влияет на полезность, следовательно, и на стоимость.

Рисунок 3-2

**Классификация уровня и физического состояния внутренней отделки помещений производственно-складского назначения**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

В отличие от классификации офисно-торговой отделки, отделка помещений производственно-складского назначения не имеет уровня «без отделки» и «под чистовую отделку», вместо данных двух уровней она имеет общий уровень «эконом класса». Данное обстоятельство связано с тем, что уровень отделки помещений производственно-складского назначения определяется половым покрытием, «эконом класс» в данном случае выступает самым простым напольным покрытием в виде уплотнённого грунта или плиты перекрытия. Выделение уровня «без отделки» и «под чистовую отделку» является нецелесообразным и лишним.

## **4 Определение поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений коммерческого назначения при оценке**

### **4.1 Офисно-торговая недвижимость**

Общая концепция определения поправки между различными уровнями отделок офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом: в качестве базового уровня был выбран уровень «без отделки», затем для каждого последующего уровня отделки определялись затраты на строительно-монтажные работы (СМР) для создания нужной отделки относительно уровня «без отделки».

Размер поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений офисно-торгового назначения определялся в следующей последовательности:

1. Определение стоимости СМР для создания отделки стандартного, улучшенного и высококачественного уровня относительно уровня «без отделки».
2. Определение стоимости СМР для создания уровня отделки «под чистовую отделку» относительно уровня «без отделки».
3. Определение стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «без отделки».
4. Определение стоимости СМР на демонтаж старой отделки, требующей капитального ремонта, относительно уровня «без отделки».
5. Построение матричной таблицы поправок между различными уровнями отделок помещений офисно-торгового назначения.

#### **4.1.1 Определение стоимости СМР для создания отделки стандартного, улучшенного и высококачественного уровня относительно уровня «без отделки»**

Для определения СМР на создание отделки соответствующего уровня по ТСН-2001 необходимо иметь проект, по которому будет составляться смета. Поскольку настоящая работа нацелена на получение обоснованных средних данных без привязки к какому-либо конкретному помещению, то применение ТСН-2001 в данном случае невозможно. Это связано с тем, что по ТСН-2001 можно определить единичные расценки по отдельным видам работ, но невозможно определить удельный показатель стоимости конечной отделки без проекта.

Для определения затрат на создание различных видов отделок необходимо рассмотреть уже существующие проекты и выделить из них стоимость, приходящиеся на отделку внутренних помещений. В качестве готовых проектов, были рассмотрены проекты по строительству общественных зданий, представленных в справочнике укрупнённых показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ-2014 «Общественные здания». При этом проекты по строительству офисных зданий рассматривались отдельно от проектов по строительству торговых зданий. Данные представлены в следующих таблицах.

Таблица 4-1

Общая характеристика проектов по строительству офисных зданий (без учёта НДС)

| Код объекта (проекта) по справочнику | Класс КС | Высота этажа, м | Класс качества | Единица измерения | Стоимость строительства ед. измерения в уровне цен на 01.01.2014 | Доля конструктивного элемента в суммарной стоимости |        |                |                               |                       |        |                           |        |        |                    |                    |                                  |                    |       |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|----------------|-------------------------------|-----------------------|--------|---------------------------|--------|--------|--------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
|                                      |          |                 |                |                   |                                                                  | Фундаменты                                          | Каркас | Стены наружные | Стены внутренние, перегородки | Перекрытия и покрытие | Кровля | Лестницы, балконы, лоджии | Проемы | Полы   | Внутренняя отделка | Прочие конструкции | Особо строительные работы, лифты | Инженерные системы | СУММА |
| ruO3.03.000.0001                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | руб./куб.м.       | 8 973                                                            | 3,99%                                               | 0,00%  | 22,01%         | 5,00%                         | 12,00%                | 7,00%  | 0,00%                     | 10,01% | 12,00% | 8,02%              | 3,99%              | 5,00%                            | 10,98%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0005                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | руб./куб.м.       | 8 379                                                            | 4,02%                                               | 0,00%  | 18,00%         | 5,02%                         | 11,01%                | 8,00%  | 0,00%                     | 10,00% | 10,00% | 12,01%             | 6,00%              | 7,20%                            | 8,74%              | 100%  |
| ruO3.03.000.0006                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | руб./куб.м.       | 7 159                                                            | 9,02%                                               | 0,00%  | 17,98%         | 2,99%                         | 10,00%                | 4,02%  | 0,00%                     | 10,00% | 7,98%  | 7,98%              | 9,02%              | 11,71%                           | 9,30%              | 100%  |
| ruO3.03.000.0007                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | руб./куб.м.       | 9 364                                                            | 5,02%                                               | 0,00%  | 18,99%         | 5,02%                         | 8,99%                 | 5,99%  | 0,00%                     | 11,01% | 10,00% | 8,01%              | 5,02%              | 9,29%                            | 12,66%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0008                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | руб./куб.м.       | 10 105                                                           | 3,99%                                               | 0,00%  | 19,99%         | 6,00%                         | 8,99%                 | 6,00%  | 0,00%                     | 12,01% | 10,00% | 7,01%              | 5,00%              | 6,49%                            | 14,52%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0009                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | руб./куб.м.       | 11 325                                                           | 3,00%                                               | 0,00%  | 21,00%         | 5,02%                         | 9,01%                 | 6,01%  | 0,00%                     | 10,99% | 9,01%  | 7,00%              | 6,01%              | 1,30%                            | 21,65%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0054                     | КС-1     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 8 176                                                            | 6,75%                                               | 4,48%  | 11,70%         | 4,56%                         | 11,74%                | 1,78%  | 0,00%                     | 3,61%  | 6,52%  | 3,91%              | 7,74%              | 8,70%                            | 28,51%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0058                     | КС-1     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 7 737                                                            | 6,81%                                               | 0,00%  | 13,88%         | 4,60%                         | 13,45%                | 1,79%  | 0,00%                     | 3,65%  | 6,59%  | 3,95%              | 7,80%              | 8,77%                            | 28,71%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0062                     | КС-3     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 11 059                                                           | 6,81%                                               | 0,00%  | 13,88%         | 4,60%                         | 13,45%                | 1,79%  | 0,00%                     | 3,65%  | 6,59%  | 3,95%              | 7,80%              | 8,77%                            | 28,71%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0066                     | КС-4     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 9 682                                                            | 6,75%                                               | 4,48%  | 11,70%         | 4,57%                         | 11,74%                | 1,78%  | 0,00%                     | 3,62%  | 6,53%  | 3,91%              | 7,74%              | 8,70%                            | 28,48%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0070                     | КС-5     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 10 094                                                           | 6,75%                                               | 4,48%  | 11,70%         | 4,57%                         | 11,74%                | 1,78%  | 0,00%                     | 3,62%  | 6,53%  | 3,91%              | 7,74%              | 8,70%                            | 28,48%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0074                     | КС-3     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 12 308                                                           | 3,47%                                               | 0,00%  | 9,93%          | 3,94%                         | 21,53%                | 0,70%  | 0,00%                     | 3,72%  | 7,37%  | 4,27%              | 4,26%              | 11,05%                           | 29,76%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0078                     | КС-4     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 10 762                                                           | 3,44%                                               | 4,73%  | 8,38%          | 3,92%                         | 18,82%                | 0,69%  | 0,00%                     | 3,70%  | 7,32%  | 4,24%              | 4,23%              | 10,97%                           | 29,56%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0082                     | КС-5     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 11 219                                                           | 3,44%                                               | 4,73%  | 8,38%          | 3,92%                         | 18,82%                | 0,69%  | 0,00%                     | 3,70%  | 7,32%  | 4,24%              | 4,23%              | 10,97%                           | 29,56%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0053                     | КС-1     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 12 120                                                           | 5,10%                                               | 3,39%  | 11,84%         | 4,61%                         | 9,50%                 | 1,80%  | 0,00%                     | 3,65%  | 6,60%  | 5,28%              | 6,34%              | 8,80%                            | 33,09%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0057                     | КС-1     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 11 564                                                           | 5,10%                                               | 0,00%  | 13,93%         | 4,62%                         | 10,80%                | 1,80%  | 0,00%                     | 3,66%  | 6,61%  | 5,28%              | 6,34%              | 8,80%                            | 33,06%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0061                     | КС-3     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 16 529                                                           | 5,10%                                               | 0,00%  | 13,93%         | 4,62%                         | 10,80%                | 1,80%  | 0,00%                     | 3,66%  | 6,61%  | 5,28%              | 6,34%              | 8,80%                            | 33,06%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0065                     | КС-4     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 14 353                                                           | 5,10%                                               | 3,39%  | 11,84%         | 4,62%                         | 9,50%                 | 1,80%  | 0,00%                     | 3,66%  | 6,61%  | 5,28%              | 6,34%              | 8,80%                            | 33,06%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0069                     | КС-5     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 14 963                                                           | 5,10%                                               | 3,39%  | 11,84%         | 4,62%                         | 9,50%                 | 1,80%  | 0,00%                     | 3,66%  | 6,61%  | 5,28%              | 6,34%              | 8,80%                            | 33,06%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0073                     | КС-3     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 18 380                                                           | 2,60%                                               | 0,00%  | 9,97%          | 3,96%                         | 17,30%                | 0,70%  | 0,00%                     | 3,74%  | 7,40%  | 5,72%              | 3,61%              | 11,10%                           | 33,90%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0077                     | КС-4     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 15 961                                                           | 2,60%                                               | 3,57%  | 8,47%          | 3,96%                         | 15,22%                | 0,70%  | 0,00%                     | 3,74%  | 7,40%  | 5,72%              | 3,61%              | 11,10%                           | 33,91%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0081                     | КС-5     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 16 638                                                           | 2,60%                                               | 3,57%  | 8,47%          | 3,96%                         | 15,22%                | 0,70%  | 0,00%                     | 3,74%  | 7,40%  | 5,72%              | 3,61%              | 11,10%                           | 33,91%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0085                     | КС-3     | 3,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 22 534                                                           | 1,61%                                               | 0,00%  | 7,60%          | 2,84%                         | 22,71%                | 0,41%  | 0,00%                     | 7,69%  | 6,15%  | 5,74%              | 3,81%              | 5,30%                            | 36,14%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0088                     | КС-4     | 3,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 19 568                                                           | 1,61%                                               | 3,87%  | 6,46%          | 2,84%                         | 19,98%                | 0,41%  | 0,00%                     | 7,69%  | 6,15%  | 5,74%              | 3,81%              | 5,30%                            | 36,14%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0091                     | КС-5     | 3,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 20 399                                                           | 1,61%                                               | 3,87%  | 6,46%          | 2,84%                         | 19,98%                | 0,41%  | 0,00%                     | 7,69%  | 6,15%  | 5,74%              | 3,81%              | 5,30%                            | 36,14%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0094                     | КС6А     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 17 982                                                           | 4,24%                                               | 2,82%  | 25,63%         | 3,84%                         | 7,91%                 | 1,50%  | 0,00%                     | 1,52%  | 5,50%  | 4,36%              | 5,28%              | 7,32%                            | 30,08%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0097                     | КС6А     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 19 131                                                           | 2,26%                                               | 3,11%  | 19,18%         | 3,44%                         | 13,24%                | 0,61%  | 0,00%                     | 1,63%  | 6,44%  | 4,97%              | 3,14%              | 9,65%                            | 32,33%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0100                     | КС6А     | 3,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 22 416                                                           | 1,47%                                               | 3,52%  | 15,30%         | 2,58%                         | 18,19%                | 0,37%  | 0,00%                     | 3,50%  | 5,60%  | 5,22%              | 3,47%              | 4,82%                            | 35,96%             | 100%  |
| Среднее значение                     | -        | -               | -              | -                 | -                                                                | 4,26%                                               | 2,05%  | 13,52%         | 4,18%                         | 13,61%                | 2,24%  | 0,00%                     | 5,45%  | 7,32%  | 5,63%              | 5,44%              | 8,31%                            | 27,99%             | 100%  |
| ruO3.03.000.0052                     | КС-1     | 3,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 17 931                                                           | 3,45%                                               | 2,29%  | 8,00%          | 4,67%                         | 6,42%                 | 3,65%  | 0,00%                     | 5,55%  | 11,15% | 10,71%             | 4,29%              | 8,92%                            | 30,90%             | 100%  |

| Код объекта<br>(проекта) по<br>справочнику | Класс<br>КС | Высота<br>этажа,<br>м | Класс<br>качества | Единица<br>измерения | Стоимость<br>строительства<br>ед. измерения<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014 | Доля конструктивного элемента в суммарной стоимости |        |                |                                  |                          |        |                              |        |        |                       |                       |                                        |                       |       |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|----------------|----------------------------------|--------------------------|--------|------------------------------|--------|--------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------|
|                                            |             |                       |                   |                      |                                                                              | Фундаменты                                          | Каркас | Стены наружные | Стены внутренние,<br>перегородки | Перекрытия и<br>покрытия | Кровля | Лестницы,<br>балконы, лоджии | Проемы | Полы   | Внутренняя<br>отделка | Прочие<br>конструкции | Особо<br>строительные<br>работы, лифты | Инженерные<br>системы | СУММА |
| ruO3.03.000.0056                           | КС-1        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 17 112                                                                       | 3,45%                                               | 0,00%  | 9,41%          | 4,68%                            | 7,30%                    | 3,65%  | 0,00%                        | 5,57%  | 11,17% | 10,70%                | 4,28%                 | 8,92%                                  | 30,87%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0060                           | КС-3        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 24 457                                                                       | 3,45%                                               | 0,00%  | 9,41%          | 4,68%                            | 7,30%                    | 3,65%  | 0,00%                        | 5,57%  | 11,17% | 10,70%                | 4,28%                 | 8,92%                                  | 30,87%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0064                           | КС-4        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 21 238                                                                       | 3,45%                                               | 2,29%  | 8,00%          | 4,68%                            | 6,42%                    | 3,65%  | 0,00%                        | 5,57%  | 11,17% | 10,70%                | 4,28%                 | 8,92%                                  | 30,87%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0068                           | КС-5        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 22 140                                                                       | 3,45%                                               | 2,29%  | 8,00%          | 4,68%                            | 6,42%                    | 3,65%  | 0,00%                        | 5,57%  | 11,17% | 10,70%                | 4,28%                 | 8,92%                                  | 30,87%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0072                           | КС-3        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 27 472                                                                       | 1,74%                                               | 0,00%  | 6,67%          | 3,97%                            | 11,57%                   | 1,41%  | 0,00%                        | 5,63%  | 12,38% | 11,48%                | 2,42%                 | 11,14%                                 | 31,59%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0076                           | КС-4        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 23 856                                                                       | 1,74%                                               | 2,39%  | 5,67%          | 3,97%                            | 10,19%                   | 1,40%  | 0,00%                        | 5,63%  | 12,38% | 11,48%                | 2,42%                 | 11,14%                                 | 31,59%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0080                           | КС-5        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 24 869                                                                       | 1,74%                                               | 2,39%  | 5,67%          | 3,97%                            | 10,19%                   | 1,41%  | 0,00%                        | 5,63%  | 12,38% | 11,48%                | 2,42%                 | 11,14%                                 | 31,58%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0087                           | КС-4        | 3,0                   | Premium           | руб./куб.м.          | 29 051                                                                       | 1,08%                                               | 2,60%  | 4,35%          | 2,87%                            | 13,46%                   | 0,83%  | 0,00%                        | 11,65% | 10,36% | 11,60%                | 2,57%                 | 5,35%                                  | 33,28%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0090                           | КС-5        | 3,0                   | Premium           | руб./куб.м.          | 30 285                                                                       | 1,08%                                               | 2,60%  | 4,35%          | 2,87%                            | 13,46%                   | 0,83%  | 0,00%                        | 11,65% | 10,36% | 11,60%                | 2,57%                 | 5,35%                                  | 33,28%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0093                           | КС6А        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 25 018                                                                       | 3,05%                                               | 2,02%  | 18,43%         | 4,14%                            | 5,68%                    | 3,23%  | 0,00%                        | 2,46%  | 9,88%  | 9,47%                 | 3,79%                 | 7,89%                                  | 29,96%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0096                           | КС6А        | 3,5                   | Premium           | руб./куб.м.          | 27 216                                                                       | 1,59%                                               | 2,18%  | 13,48%         | 3,63%                            | 9,31%                    | 1,28%  | 0,00%                        | 2,57%  | 11,31% | 10,49%                | 2,21%                 | 10,18%                                 | 31,77%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0099                           | КС6А        | 3,0                   | Premium           | руб./куб.м.          | 31 624                                                                       | 1,04%                                               | 2,49%  | 10,84%         | 2,75%                            | 12,89%                   | 0,79%  | 0,00%                        | 5,58%  | 9,92%  | 11,11%                | 2,46%                 | 5,13%                                  | 35,00%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0084                           | КС-3        | 3,0                   | Premium           | руб./куб.м.          | 33 454                                                                       | 1,08%                                               | 0,00%  | 5,12%          | 2,87%                            | 15,30%                   | 0,83%  | 0,00%                        | 11,65% | 10,36% | 11,60%                | 2,57%                 | 5,35%                                  | 33,27%                | 100%  |
| Среднее значение                           | -           | -                     | -                 | -                    | -                                                                            | 2,24%                                               | 1,68%  | 8,39%          | 3,89%                            | 9,71%                    | 2,16%  | 0,00%                        | 6,45%  | 11,08% | 10,99%                | 3,20%                 | 8,38%                                  | 31,83%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0051                           | КС-1        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 26 260                                                                       | 2,35%                                               | 1,56%  | 5,46%          | 4,26%                            | 4,39%                    | 4,15%  | 0,00%                        | 5,05%  | 15,23% | 14,62%                | 2,93%                 | 7,11%                                  | 32,89%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0055                           | КС-1        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 25 063                                                                       | 2,35%                                               | 0,00%  | 6,43%          | 4,26%                            | 4,98%                    | 4,15%  | 0,00%                        | 5,07%  | 15,25% | 14,62%                | 2,93%                 | 7,11%                                  | 32,85%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0059                           | КС-3        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 32 124                                                                       | 2,62%                                               | 0,00%  | 7,17%          | 4,16%                            | 5,56%                    | 3,70%  | 0,00%                        | 5,18%  | 10,20% | 13,58%                | 3,26%                 | 7,92%                                  | 36,65%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0063                           | КС-4        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 27 896                                                                       | 2,62%                                               | 1,74%  | 6,09%          | 4,16%                            | 4,89%                    | 3,70%  | 0,00%                        | 5,18%  | 10,20% | 13,58%                | 3,26%                 | 7,92%                                  | 36,66%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0067                           | КС-5        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 29 081                                                                       | 2,62%                                               | 1,74%  | 6,09%          | 4,16%                            | 4,89%                    | 3,70%  | 0,00%                        | 5,18%  | 10,20% | 13,58%                | 3,26%                 | 7,92%                                  | 36,66%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0071                           | КС-3        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 36 293                                                                       | 1,32%                                               | 0,00%  | 5,05%          | 3,51%                            | 8,76%                    | 1,42%  | 0,00%                        | 5,21%  | 11,24% | 14,48%                | 1,83%                 | 9,84%                                  | 37,34%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0075                           | КС-4        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 31 516                                                                       | 1,32%                                               | 1,81%  | 4,29%          | 3,51%                            | 7,71%                    | 1,42%  | 0,00%                        | 5,21%  | 11,24% | 14,48%                | 1,83%                 | 9,84%                                  | 37,34%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0079                           | КС-5        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 32 854                                                                       | 1,32%                                               | 1,81%  | 4,29%          | 3,51%                            | 7,71%                    | 1,42%  | 0,00%                        | 5,21%  | 11,24% | 14,48%                | 1,83%                 | 9,84%                                  | 37,34%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0083                           | КС-3        | 3,0                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 43 749                                                                       | 0,83%                                               | 0,00%  | 3,91%          | 2,56%                            | 11,70%                   | 0,84%  | 0,00%                        | 10,89% | 9,50%  | 14,78%                | 1,96%                 | 4,78%                                  | 38,25%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0086                           | КС-4        | 3,0                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 37 991                                                                       | 0,83%                                               | 1,99%  | 3,33%          | 2,56%                            | 10,29%                   | 0,84%  | 0,00%                        | 10,89% | 9,50%  | 14,78%                | 1,96%                 | 4,78%                                  | 38,25%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0089                           | КС-5        | 3,0                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 39 604                                                                       | 0,83%                                               | 1,99%  | 3,33%          | 2,56%                            | 10,29%                   | 0,84%  | 0,00%                        | 10,89% | 9,50%  | 14,78%                | 1,96%                 | 4,78%                                  | 38,25%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0092                           | КС6А        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 31 899                                                                       | 2,39%                                               | 1,59%  | 14,45%         | 3,79%                            | 4,46%                    | 3,38%  | 0,00%                        | 2,36%  | 9,30%  | 12,38%                | 2,97%                 | 7,22%                                  | 35,71%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0095                           | КС6А        | 3,5                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 35 130                                                                       | 1,23%                                               | 1,69%  | 10,44%         | 3,28%                            | 7,21%                    | 1,33%  | 0,00%                        | 2,44%  | 10,51% | 13,55%                | 1,71%                 | 9,20%                                  | 37,41%                | 100%  |
| ruO3.03.000.0098                           | КС6А        | 3,0                   | De Luxe           | руб./куб.м.          | 40 652                                                                       | 0,81%                                               | 1,94%  | 8,43%          | 2,49%                            | 10,03%                   | 0,82%  | 0,00%                        | 5,31%  | 9,26%  | 14,40%                | 1,91%                 | 4,65%                                  | 39,95%                | 100%  |
| Среднее значение                           | -           | -                     | -                 | -                    | -                                                                            | 1,67%                                               | 1,28%  | 6,34%          | 3,48%                            | 7,35%                    | 2,27%  | 0,00%                        | 6,01%  | 10,88% | 14,15%                | 2,40%                 | 7,35%                                  | 36,82%                | 100%  |

Источник информации: составлено ООО «ПФК» на основании данных представленных в справочнике УПСС КО-ИНВЕСТ-2014 «Общественные здания»

Таблица 4-2

Общая характеристика проектов по строительству торговых зданий (без учёта НДС)

| Код объекта (проекта) по справочнику | Класс КС | Высота этажа, м | Класс качества | Единица измерения | Стоимость строительства ед. измерения в уровне цен на 01.01.2014 | Доля конструктивного элемента в суммарной стоимости |        |                |                               |                       |        |                           |        |        |                    |                    |                                  |                    |       |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|----------------|-------------------------------|-----------------------|--------|---------------------------|--------|--------|--------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
|                                      |          |                 |                |                   |                                                                  | Фундаменты                                          | Каркас | Стены наружные | Стены внутренние, перегородки | Перекрытия и покрытия | Кровля | Лестницы, балконы, лоджии | Проемы | Полы   | Внутренняя отделка | Прочие конструкции | Особо строительные работы, лифты | Инженерные системы | СУММА |
| ruO3.08.000.0015                     | КС-1     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 6 735                                                            | 16,91%                                              | 0,00%  | 6,39%          | 2,89%                         | 9,40%                 | 5,49%  | 0,00%                     | 2,24%  | 4,24%  | 4,63%              | 8,31%              | 0,00%                            | 39,50%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0018                     | КС-2     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 6 426                                                            | 16,91%                                              | 0,00%  | 6,39%          | 2,89%                         | 9,40%                 | 5,49%  | 0,00%                     | 2,24%  | 4,24%  | 4,63%              | 8,31%              | 0,00%                            | 39,50%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0021                     | КС-3     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 7 994                                                            | 16,91%                                              | 0,00%  | 6,39%          | 2,89%                         | 9,40%                 | 5,49%  | 0,00%                     | 2,24%  | 4,24%  | 4,63%              | 8,31%              | 0,00%                            | 39,50%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0024                     | КС-4     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 6 970                                                            | 16,84%                                              | 2,48%  | 5,41%          | 2,87%                         | 8,24%                 | 5,47%  | 0,00%                     | 2,23%  | 4,22%  | 4,61%              | 8,28%              | 0,00%                            | 39,35%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0027                     | КС-5     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 6 988                                                            | 16,84%                                              | 2,48%  | 5,41%          | 2,87%                         | 8,24%                 | 5,47%  | 0,00%                     | 2,23%  | 4,22%  | 4,61%              | 8,28%              | 0,00%                            | 39,35%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0030                     | КС-6     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 4 284                                                            | 17,52%                                              | 2,58%  | 5,62%          | 2,99%                         | 8,57%                 | 4,74%  | 0,00%                     | 2,32%  | 4,39%  | 4,80%              | 8,61%              | 0,00%                            | 37,86%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0033                     | КС-7     | 3,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 5 295                                                            | 16,91%                                              | 0,00%  | 6,39%          | 2,89%                         | 9,40%                 | 5,49%  | 0,00%                     | 2,24%  | 4,24%  | 4,63%              | 8,31%              | 0,00%                            | 39,50%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0034                     | КС-2     | 4,4             | Econom         | руб./куб.м.       | 10 667                                                           | 5,98%                                               | 0,00%  | 22,01%         | 5,02%                         | 6,99%                 | 6,99%  | 0,00%                     | 20,00% | 9,00%  | 11,00%             | 5,98%              | 0,00%                            | 7,03%              | 100%  |
| ruO3.08.000.0035                     | КС-7     | 4,4             | Econom         | руб./куб.м.       | 7 162                                                            | 2,99%                                               | 0,00%  | 24,98%         | 9,02%                         | 7,99%                 | 7,99%  | 0,00%                     | 12,98% | 7,01%  | 7,99%              | 9,02%              | 0,00%                            | 10,03%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0046                     | КС-1     | 4,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 6 083                                                            | 10,42%                                              | 0,00%  | 5,24%          | 2,13%                         | 31,01%                | 5,22%  | 0,00%                     | 0,64%  | 17,06% | 2,50%              | 1,98%              | 0,00%                            | 23,80%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0050                     | КС-2     | 4,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 5 804                                                            | 10,42%                                              | 0,00%  | 5,24%          | 2,13%                         | 31,01%                | 5,22%  | 0,00%                     | 0,64%  | 17,06% | 2,50%              | 1,98%              | 0,00%                            | 23,80%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0054                     | КС-3     | 4,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 7 560                                                            | 10,08%                                              | 0,00%  | 5,06%          | 2,06%                         | 29,99%                | 5,05%  | 0,00%                     | 0,62%  | 16,50% | 2,81%              | 2,87%              | 0,00%                            | 24,96%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0058                     | КС-4     | 4,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 6 509                                                            | 10,16%                                              | 4,91%  | 4,34%          | 2,08%                         | 26,61%                | 5,09%  | 0,00%                     | 0,62%  | 16,64% | 2,43%              | 1,93%              | 0,00%                            | 25,19%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0062                     | КС-5     | 4,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 6 811                                                            | 10,30%                                              | 4,85%  | 4,28%          | 2,05%                         | 26,25%                | 5,02%  | 0,00%                     | 0,61%  | 16,42% | 2,80%              | 2,85%              | 0,00%                            | 24,57%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0066                     | КС-6     | 4,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 4 088                                                            | 10,37%                                              | 5,01%  | 4,43%          | 2,12%                         | 27,15%                | 5,19%  | 0,00%                     | 0,63%  | 16,97% | 2,48%              | 1,97%              | 0,00%                            | 23,68%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0070                     | КС-7     | 4,5             | Econom         | руб./куб.м.       | 4 845                                                            | 10,42%                                              | 0,00%  | 5,24%          | 2,13%                         | 31,01%                | 5,22%  | 0,00%                     | 0,64%  | 17,06% | 2,49%              | 1,98%              | 0,00%                            | 23,81%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0074                     | КС-1     | 5,0             | Econom         | руб./куб.м.       | 6 538                                                            | 4,82%                                               | 5,05%  | 8,76%          | 1,18%                         | 20,42%                | 1,80%  | 0,00%                     | 1,00%  | 16,04% | 5,59%              | 4,17%              | 8,34%                            | 22,83%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0078                     | КС-3     | 5,0             | Econom         | руб./куб.м.       | 8 159                                                            | 4,64%                                               | 0,00%  | 9,92%          | 1,14%                         | 22,35%                | 1,73%  | 0,00%                     | 0,96%  | 15,44% | 6,28%              | 5,50%              | 8,03%                            | 24,01%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0082                     | КС-4     | 5,0             | Econom         | руб./куб.м.       | 7 135                                                            | 4,61%                                               | 4,83%  | 8,38%          | 1,13%                         | 19,53%                | 1,72%  | 0,00%                     | 0,95%  | 15,33% | 6,24%              | 5,47%              | 7,97%                            | 23,84%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0086                     | КС-5     | 5,0             | Econom         | руб./куб.м.       | 7 365                                                            | 4,61%                                               | 4,83%  | 8,38%          | 1,13%                         | 19,53%                | 1,72%  | 0,00%                     | 0,95%  | 15,33% | 6,24%              | 5,47%              | 7,97%                            | 23,84%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0090                     | КС-6     | 5,0             | Econom         | руб./куб.м.       | 4 370                                                            | 4,82%                                               | 5,05%  | 8,76%          | 1,18%                         | 20,42%                | 1,80%  | 0,00%                     | 1,00%  | 16,04% | 5,59%              | 4,17%              | 8,34%                            | 22,83%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0010                     | КС-2     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 15 783                                                           | 5,00%                                               | 0,00%  | 17,01%         | 5,99%                         | 12,99%                | 12,01% | 0,00%                     | 12,01% | 7,99%  | 2,01%              | 2,99%              | 0,00%                            | 22,00%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0011                     | КС-3     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 12 654                                                           | 5,02%                                               | 9,01%  | 10,00%         | 3,99%                         | 16,01%                | 6,01%  | 0,00%                     | 10,00% | 7,99%  | 9,01%              | 2,01%              | 0,00%                            | 20,95%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0012                     | КС-1     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 600                                                            | 5,99%                                               | 0,00%  | 29,98%         | 3,99%                         | 15,01%                | 2,00%  | 0,00%                     | 7,01%  | 5,99%  | 9,01%              | 5,99%              | 0,00%                            | 15,03%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0014                     | КС-1     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 741                                                            | 14,59%                                              | 0,00%  | 7,38%          | 2,78%                         | 8,69%                 | 5,29%  | 0,00%                     | 3,45%  | 4,90%  | 5,35%              | 6,40%              | 0,00%                            | 41,17%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0017                     | КС-2     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 340                                                            | 14,59%                                              | 0,00%  | 7,38%          | 2,78%                         | 8,69%                 | 5,29%  | 0,00%                     | 3,45%  | 4,90%  | 5,35%              | 6,40%              | 0,00%                            | 41,17%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0020                     | КС-3     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 10 375                                                           | 14,59%                                              | 0,00%  | 7,38%          | 2,78%                         | 8,69%                 | 5,29%  | 0,00%                     | 3,45%  | 4,90%  | 5,35%              | 6,40%              | 0,00%                            | 41,17%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0023                     | КС-4     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 9 009                                                            | 14,59%                                              | 2,15%  | 6,27%          | 2,78%                         | 7,65%                 | 5,29%  | 0,00%                     | 3,45%  | 4,90%  | 5,35%              | 6,40%              | 0,00%                            | 41,17%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0026                     | КС-5     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 9 033                                                            | 14,59%                                              | 2,15%  | 6,27%          | 2,78%                         | 7,65%                 | 5,29%  | 0,00%                     | 3,45%  | 4,90%  | 5,35%              | 6,40%              | 0,00%                            | 41,17%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0029                     | КС-6     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 5 760                                                            | 14,59%                                              | 2,15%  | 6,27%          | 2,78%                         | 7,65%                 | 5,29%  | 0,00%                     | 3,45%  | 4,90%  | 5,35%              | 6,40%              | 0,00%                            | 41,17%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0032                     | КС-7     | 3,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 6 872                                                            | 14,59%                                              | 0,00%  | 7,38%          | 2,78%                         | 8,69%                 | 5,29%  | 0,00%                     | 3,45%  | 4,90%  | 5,35%              | 6,40%              | 0,00%                            | 41,17%             | 100%  |

| Код объекта (проекта) по справочнику | Класс КС | Высота этажа, м | Класс качества | Единица измерения | Стоимость строительства ед. измерения в уровне цен на 01.01.2014 | Доля конструктивного элемента в суммарной стоимости |        |                |                               |                       |        |                           |        |        |                    |                    |                                  |                    |       |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|----------------|-------------------------------|-----------------------|--------|---------------------------|--------|--------|--------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
|                                      |          |                 |                |                   |                                                                  | Фундаменты                                          | Каркас | Стены наружные | Стены внутренние, перегородки | Перекрытия и покрытия | Кровля | Лестницы, балконы, лоджии | Проемы | Полы   | Внутренняя отделка | Прочие конструкции | Особо строительные работы, лифты | Инженерные системы | СУММА |
| ru03.08.000.0036                     | КС-1     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 6 384                                                            | 6,98%                                               | 0,00%  | 10,00%         | 3,02%                         | 29,01%                | 6,98%  | 0,00%                     | 1,98%  | 13,02% | 6,98%              | 6,98%              | 0,00%                            | 15,05%             | 100%  |
| ru03.08.000.0037                     | КС-1     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 9 365                                                            | 7,00%                                               | 0,00%  | 17,01%         | 5,02%                         | 18,99%                | 5,02%  | 0,00%                     | 8,99%  | 5,02%  | 11,98%             | 1,98%              | 0,00%                            | 18,99%             | 100%  |
| ru03.08.000.0038                     | КС-1     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 16 321                                                           | 6,00%                                               | 0,00%  | 15,99%         | 6,00%                         | 13,99%                | 5,01%  | 0,00%                     | 9,00%  | 3,01%  | 4,00%              | 9,00%              | 0,00%                            | 28,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0039                     | КС-1     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 986                                                            | 6,01%                                               | 0,00%  | 26,00%         | 5,00%                         | 9,99%                 | 11,98% | 0,00%                     | 11,00% | 6,01%  | 3,98%              | 3,01%              | 0,00%                            | 17,02%             | 100%  |
| ru03.08.000.0040                     | КС-3     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 9 504                                                            | 4,00%                                               | 17,99% | 8,00%          | 4,00%                         | 12,99%                | 5,00%  | 0,00%                     | 6,00%  | 9,00%  | 4,00%              | 6,00%              | 0,00%                            | 23,02%             | 100%  |
| ru03.08.000.0041                     | КС-1     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 453                                                            | 3,98%                                               | 0,00%  | 20,00%         | 7,01%                         | 19,01%                | 5,02%  | 0,00%                     | 12,99% | 5,02%  | 2,99%              | 9,01%              | 0,00%                            | 14,97%             | 100%  |
| ru03.08.000.0042                     | КС-1     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 531                                                            | 6,00%                                               | 0,00%  | 25,99%         | 6,99%                         | 12,99%                | 3,00%  | 0,00%                     | 9,01%  | 6,99%  | 6,99%              | 5,02%              | 0,00%                            | 17,02%             | 100%  |
| ru03.08.000.0045                     | КС-1     | 4,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 354                                                            | 8,50%                                               | 0,00%  | 5,72%          | 1,94%                         | 27,10%                | 5,70%  | 0,00%                     | 1,16%  | 18,64% | 3,18%              | 2,16%              | 0,00%                            | 25,90%             | 100%  |
| ru03.08.000.0049                     | КС-2     | 4,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 7 971                                                            | 8,50%                                               | 0,00%  | 5,72%          | 1,94%                         | 27,10%                | 5,70%  | 0,00%                     | 1,16%  | 18,64% | 3,18%              | 2,16%              | 0,00%                            | 25,90%             | 100%  |
| ru03.08.000.0053                     | КС-3     | 4,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 10 038                                                           | 8,50%                                               | 0,00%  | 5,72%          | 1,94%                         | 27,10%                | 5,70%  | 0,00%                     | 1,16%  | 18,64% | 3,18%              | 2,16%              | 0,00%                            | 25,90%             | 100%  |
| ru03.08.000.0057                     | КС-4     | 4,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 717                                                            | 8,50%                                               | 4,11%  | 4,86%          | 1,94%                         | 23,85%                | 5,70%  | 0,00%                     | 1,16%  | 18,64% | 3,18%              | 2,16%              | 0,00%                            | 25,90%             | 100%  |
| ru03.08.000.0061                     | КС-5     | 4,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 8 999                                                            | 8,50%                                               | 4,11%  | 4,86%          | 1,94%                         | 23,85%                | 5,70%  | 0,00%                     | 1,16%  | 18,64% | 3,18%              | 2,16%              | 0,00%                            | 25,90%             | 100%  |
| ru03.08.000.0065                     | КС-6     | 4,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 5 584                                                            | 8,50%                                               | 4,11%  | 4,86%          | 1,94%                         | 23,85%                | 5,70%  | 0,00%                     | 1,16%  | 18,64% | 3,18%              | 2,16%              | 0,00%                            | 25,90%             | 100%  |
| ru03.08.000.0069                     | КС-7     | 4,5             | Standart       | руб./куб.м.       | 6 652                                                            | 8,50%                                               | 0,00%  | 5,72%          | 1,94%                         | 27,10%                | 5,70%  | 0,00%                     | 1,16%  | 18,64% | 3,18%              | 2,16%              | 0,00%                            | 25,90%             | 100%  |
| ru03.08.000.0073                     | КС-1     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 9 289                                                            | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0077                     | КС-3     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 11 163                                                           | 3,80%                                               | 0,00%  | 10,88%         | 1,04%                         | 19,60%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0081                     | КС-4     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 9 693                                                            | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0085                     | КС-5     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 10 006                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0089                     | КС-6     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 6 209                                                            | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0107                     | КС-4     | 4,4             | Standart       | руб./куб.м.       | 9 940                                                            | 5,03%                                               | 7,01%  | 7,01%          | 1,98%                         | 13,00%                | 7,01%  | 0,00%                     | 8,99%  | 8,99%  | 10,00%             | 8,99%              | 0,00%                            | 21,99%             | 100%  |
| ru03.08.000.0110                     | КС-1     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 10 921                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0113                     | КС-3     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 12 414                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0116                     | КС-4     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 10 780                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0119                     | КС-5     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 11 102                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0122                     | КС-1     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 12 144                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0125                     | КС-3     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 13 805                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0128                     | КС-4     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 11 988                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0131                     | КС-5     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 12 345                                                           | 3,80%                                               | 3,98%  | 9,25%          | 1,04%                         | 17,25%                | 1,90%  | 0,00%                     | 1,75%  | 16,93% | 6,89%              | 4,41%              | 8,80%                            | 24,00%             | 100%  |
| ru03.08.000.0134                     | КС6А     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 12 834                                                           | 3,29%                                               | 3,45%  | 20,81%         | 0,90%                         | 14,92%                | 1,64%  | 0,00%                     | 0,46%  | 14,65% | 5,96%              | 3,81%              | 7,61%                            | 22,50%             | 100%  |
| ru03.08.000.0137                     | КС6А     | 5,0             | Standart       | руб./куб.м.       | 14 271                                                           | 3,29%                                               | 3,45%  | 20,81%         | 0,90%                         | 14,92%                | 1,64%  | 0,00%                     | 0,46%  | 14,65% | 5,96%              | 3,81%              | 7,61%                            | 22,50%             | 100%  |
| Среднее значение                     | -        | -               | -              | -                 | -                                                                | 8,20%                                               | 2,50%  | 9,90%          | 2,60%                         | 17,20%                | 4,40%  | 0,00%                     | 3,50%  | 12,00% | 5,40%              | 4,90%              | 2,80%                            | 26,60%             | 100%  |
| ru03.08.000.0013                     | КС-1     | 3,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 11 868                                                           | 10,75%                                              | 0,00%  | 5,44%          | 2,46%                         | 6,40%                 | 7,79%  | 0,00%                     | 5,08%  | 4,51%  | 5,91%              | 4,72%              | 5,65%                            | 41,29%             | 100%  |
| ru03.08.000.0016                     | КС-2     | 3,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 11 324                                                           | 10,75%                                              | 0,00%  | 5,44%          | 2,46%                         | 6,40%                 | 7,79%  | 0,00%                     | 5,08%  | 4,51%  | 5,91%              | 4,72%              | 5,65%                            | 41,29%             | 100%  |
| ru03.08.000.0019                     | КС-3     | 3,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 14 088                                                           | 10,75%                                              | 0,00%  | 5,44%          | 2,46%                         | 6,40%                 | 7,79%  | 0,00%                     | 5,08%  | 4,51%  | 5,91%              | 4,72%              | 5,65%                            | 41,29%             | 100%  |

| Код объекта (проекта) по справочнику | Класс КС | Высота этажа, м | Класс качества | Единица измерения | Стоимость строительства ед. измерения в уровне цен на 01.01.2014 | Доля конструктивного элемента в суммарной стоимости |        |                |                               |                       |        |                           |        |        |                    |                    |                                  |                    |       |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|----------------|-------------------------------|-----------------------|--------|---------------------------|--------|--------|--------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
|                                      |          |                 |                |                   |                                                                  | Фундаменты                                          | Каркас | Стены наружные | Стены внутренние, перегородки | Перекрытия и покрытия | Кровля | Лестницы, балконы, лоджии | Проемы | Полы   | Внутренняя отделка | Прочие конструкции | Особо строительные работы, лифты | Инженерные системы | СУММА |
| ru03.08.000.0022                     | КС-4     | 3,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 12 234                                                           | 10,74%                                              | 1,58%  | 4,62%          | 2,46%                         | 5,63%                 | 7,79%  | 0,00%                     | 5,08%  | 4,51%  | 5,91%              | 4,72%              | 5,66%                            | 41,30%             | 100%  |
| ru03.08.000.0025                     | КС-5     | 3,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 12 266                                                           | 10,74%                                              | 1,58%  | 4,62%          | 2,46%                         | 5,63%                 | 7,79%  | 0,00%                     | 5,08%  | 4,51%  | 5,91%              | 4,72%              | 5,66%                            | 41,30%             | 100%  |
| ru03.08.000.0028                     | КС-6     | 3,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 7 831                                                            | 10,73%                                              | 1,58%  | 4,61%          | 2,45%                         | 5,62%                 | 7,78%  | 0,00%                     | 5,07%  | 4,51%  | 5,90%              | 4,71%              | 5,77%                            | 41,27%             | 100%  |
| ru03.08.000.0031                     | КС-7     | 3,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 9 331                                                            | 10,74%                                              | 0,00%  | 5,44%          | 2,46%                         | 6,40%                 | 7,79%  | 0,00%                     | 5,08%  | 4,51%  | 5,91%              | 4,72%              | 5,65%                            | 41,30%             | 100%  |
| ru03.08.000.0044                     | КС-1     | 4,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 10 921                                                           | 6,50%                                               | 0,00%  | 4,38%          | 1,78%                         | 20,73%                | 8,72%  | 0,00%                     | 1,78%  | 17,82% | 3,65%              | 1,65%              | 6,11%                            | 26,88%             | 100%  |
| ru03.08.000.0048                     | КС-2     | 4,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 10 420                                                           | 6,50%                                               | 0,00%  | 4,38%          | 1,78%                         | 20,73%                | 8,72%  | 0,00%                     | 1,78%  | 17,82% | 3,65%              | 1,65%              | 6,11%                            | 26,88%             | 100%  |
| ru03.08.000.0052                     | КС-3     | 4,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 13 102                                                           | 6,51%                                               | 0,00%  | 4,38%          | 1,78%                         | 20,76%                | 8,73%  | 0,00%                     | 1,78%  | 17,85% | 3,65%              | 1,65%              | 5,96%                            | 26,95%             | 100%  |
| ru03.08.000.0056                     | КС-4     | 4,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 11 378                                                           | 6,51%                                               | 3,15%  | 3,73%          | 1,78%                         | 18,27%                | 8,73%  | 0,00%                     | 1,78%  | 17,85% | 3,65%              | 1,65%              | 5,96%                            | 26,94%             | 100%  |
| ru03.08.000.0060                     | КС-5     | 4,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 11 742                                                           | 6,51%                                               | 3,15%  | 3,73%          | 1,78%                         | 18,28%                | 8,74%  | 0,00%                     | 1,78%  | 17,86% | 3,66%              | 1,65%              | 5,93%                            | 26,93%             | 100%  |
| ru03.08.000.0064                     | КС-6     | 4,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 7 310                                                            | 6,49%                                               | 3,14%  | 3,71%          | 1,78%                         | 18,22%                | 8,71%  | 0,00%                     | 1,78%  | 17,80% | 3,64%              | 1,65%              | 6,24%                            | 26,84%             | 100%  |
| ru03.08.000.0068                     | КС-7     | 4,5             | Premium        | руб./куб.м.       | 8 700                                                            | 6,50%                                               | 0,00%  | 4,37%          | 1,78%                         | 20,72%                | 8,72%  | 0,00%                     | 1,78%  | 17,82% | 3,65%              | 1,65%              | 6,15%                            | 26,86%             | 100%  |
| ru03.08.000.0072                     | КС-1     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 11 559                                                           | 3,05%                                               | 3,20%  | 7,43%          | 1,00%                         | 13,86%                | 3,05%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,01% | 8,31%              | 3,54%              | 10,61%                           | 26,12%             | 100%  |
| ru03.08.000.0076                     | КС-3     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 13 891                                                           | 3,05%                                               | 0,00%  | 8,74%          | 1,00%                         | 15,75%                | 3,05%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,01% | 8,31%              | 3,54%              | 10,61%                           | 26,12%             | 100%  |
| ru03.08.000.0080                     | КС-4     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 12 062                                                           | 3,05%                                               | 3,20%  | 7,43%          | 1,00%                         | 13,86%                | 3,05%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,01% | 8,31%              | 3,54%              | 10,61%                           | 26,12%             | 100%  |
| ru03.08.000.0084                     | КС-5     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 12 452                                                           | 3,05%                                               | 3,20%  | 7,43%          | 1,00%                         | 13,86%                | 3,05%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,01% | 8,31%              | 3,54%              | 10,61%                           | 26,12%             | 100%  |
| ru03.08.000.0088                     | КС-6     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 7 727                                                            | 3,05%                                               | 3,20%  | 7,43%          | 1,00%                         | 13,86%                | 3,05%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,01% | 8,31%              | 3,54%              | 10,61%                           | 26,12%             | 100%  |
| ru03.08.000.0109                     | КС-1     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 13 582                                                           | 3,06%                                               | 3,20%  | 7,44%          | 1,00%                         | 13,87%                | 3,06%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,02% | 8,31%              | 4,20%              | 9,91%                            | 26,11%             | 100%  |
| ru03.08.000.0112                     | КС-3     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 15 440                                                           | 3,06%                                               | 3,20%  | 7,44%          | 1,00%                         | 13,87%                | 3,06%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,02% | 8,31%              | 4,20%              | 9,91%                            | 26,11%             | 100%  |
| ru03.08.000.0115                     | КС-4     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 13 408                                                           | 3,06%                                               | 3,20%  | 7,44%          | 1,00%                         | 13,87%                | 3,06%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,02% | 8,31%              | 4,20%              | 9,91%                            | 26,11%             | 100%  |
| ru03.08.000.0118                     | КС-5     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 13 807                                                           | 3,06%                                               | 3,20%  | 7,44%          | 1,00%                         | 13,87%                | 3,06%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,02% | 8,31%              | 4,20%              | 9,91%                            | 26,11%             | 100%  |
| ru03.08.000.0121                     | КС-1     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 15 104                                                           | 3,06%                                               | 3,20%  | 7,44%          | 1,00%                         | 13,87%                | 3,06%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,02% | 8,31%              | 4,20%              | 9,91%                            | 26,11%             | 100%  |
| ru03.08.000.0124                     | КС-3     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 17 169                                                           | 3,06%                                               | 3,20%  | 7,44%          | 1,00%                         | 13,87%                | 3,06%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,02% | 8,31%              | 4,20%              | 9,91%                            | 26,11%             | 100%  |
| ru03.08.000.0127                     | КС-4     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 14 909                                                           | 3,06%                                               | 3,20%  | 7,44%          | 1,00%                         | 13,87%                | 3,06%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,02% | 8,31%              | 4,20%              | 9,91%                            | 26,11%             | 100%  |
| ru03.08.000.0130                     | КС-5     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 15 354                                                           | 3,06%                                               | 3,20%  | 7,44%          | 1,00%                         | 13,87%                | 3,06%  | 0,00%                     | 2,82%  | 17,02% | 8,31%              | 4,20%              | 9,91%                            | 26,11%             | 100%  |
| ru03.08.000.0133                     | КС6А     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 15 497                                                           | 2,72%                                               | 2,85%  | 17,24%         | 0,89%                         | 12,36%                | 2,72%  | 0,00%                     | 0,75%  | 15,16% | 7,40%              | 3,74%              | 8,83%                            | 25,34%             | 100%  |
| ru03.08.000.0136                     | КС6А     | 5,0             | Premium        | руб./куб.м.       | 17 233                                                           | 2,72%                                               | 2,85%  | 17,24%         | 0,89%                         | 12,36%                | 2,72%  | 0,00%                     | 0,75%  | 15,16% | 7,40%              | 3,74%              | 8,83%                            | 25,34%             | 100%  |
| Среднее значение                     |          |                 | -              | -                 | -                                                                | 5,72%                                               | 2,01%  | 6,78%          | 1,53%                         | 13,35%                | 5,54%  | 0,00%                     | 2,97%  | 14,07% | 6,54%              | 3,56%              | 8,00%                            | 29,93%             | 100%  |
| ru03.08.000.0043                     | КС-1     | 4,5             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 15 751                                                           | 4,51%                                               | 0,00%  | 3,03%          | 2,06%                         | 14,37%                | 18,14% | 0,00%                     | 1,85%  | 19,77% | 6,75%              | 1,14%              | 5,88%                            | 22,50%             | 100%  |
| ru03.08.000.0047                     | КС-2     | 4,5             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 15 029                                                           | 4,51%                                               | 0,00%  | 3,03%          | 2,06%                         | 14,37%                | 18,14% | 0,00%                     | 1,85%  | 19,77% | 6,75%              | 1,14%              | 5,88%                            | 22,50%             | 100%  |
| ru03.08.000.0051                     | КС-3     | 4,5             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 18 887                                                           | 4,52%                                               | 0,00%  | 3,04%          | 2,06%                         | 14,40%                | 18,18% | 0,00%                     | 1,85%  | 19,81% | 6,76%              | 1,15%              | 5,68%                            | 22,55%             | 100%  |
| ru03.08.000.0055                     | КС-4     | 4,5             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 16 401                                                           | 4,52%                                               | 2,18%  | 2,58%          | 2,06%                         | 12,67%                | 18,18% | 0,00%                     | 1,85%  | 19,81% | 6,76%              | 1,15%              | 5,68%                            | 22,56%             | 100%  |
| ru03.08.000.0059                     | КС-5     | 4,5             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 16 922                                                           | 4,52%                                               | 2,19%  | 2,59%          | 2,06%                         | 12,68%                | 18,19% | 0,00%                     | 1,85%  | 19,82% | 6,76%              | 1,15%              | 5,62%                            | 22,57%             | 100%  |
| ru03.08.000.0063                     | КС-6     | 4,5             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 10 546                                                           | 4,50%                                               | 2,18%  | 2,57%          | 2,05%                         | 12,63%                | 18,11% | 0,00%                     | 1,85%  | 19,74% | 6,74%              | 1,14%              | 6,03%                            | 22,46%             | 100%  |
| ru03.08.000.0067                     | КС-7     | 4,5             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 12 552                                                           | 4,51%                                               | 0,00%  | 3,03%          | 2,06%                         | 14,36%                | 18,13% | 0,00%                     | 1,85%  | 19,76% | 6,74%              | 1,14%              | 5,94%                            | 22,48%             | 100%  |

| Код объекта (проекта) по справочнику | Класс КС | Высота этажа, м | Класс качества | Единица измерения | Стоимость строительства ед. измерения в уровне цен на 01.01.2014 | Доля конструктивного элемента в суммарной стоимости |        |                |                               |                       |        |                           |        |        |                    |                    |                                   |                    |       |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|----------------|-------------------------------|-----------------------|--------|---------------------------|--------|--------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-------|
|                                      |          |                 |                |                   |                                                                  | Фундаменты                                          | Каркас | Стены наружные | Стены внутренние, перегородки | Перекрытия и покрытия | Кровля | Лестницы, балконы, лоджии | Проемы | Полы   | Внутренняя отделка | Прочие конструкции | Особые строительные работы, лифты | Инженерные системы | СУММА |
| ruO3.08.000.0071                     | КС-1     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 16 192                                                           | 2,18%                                               | 2,29%  | 5,31%          | 1,19%                         | 9,90%                 | 6,54%  | 0,00%                     | 3,02%  | 19,43% | 15,81%             | 2,86%              | 8,83%                             | 22,64%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0075                     | КС-3     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 19 458                                                           | 2,18%                                               | 0,00%  | 6,24%          | 1,19%                         | 11,24%                | 6,54%  | 0,00%                     | 3,02%  | 19,43% | 15,81%             | 2,86%              | 8,83%                             | 22,66%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0079                     | КС-4     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 16 896                                                           | 2,18%                                               | 2,29%  | 5,31%          | 1,19%                         | 9,90%                 | 6,54%  | 0,00%                     | 3,02%  | 19,43% | 15,81%             | 2,86%              | 8,83%                             | 22,64%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0083                     | КС-5     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 17 442                                                           | 2,18%                                               | 2,29%  | 5,31%          | 1,19%                         | 9,90%                 | 6,54%  | 0,00%                     | 3,02%  | 19,43% | 15,81%             | 2,86%              | 8,83%                             | 22,64%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0087                     | КС-6     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 11 467                                                           | 2,06%                                               | 2,16%  | 5,01%          | 1,13%                         | 9,34%                 | 6,17%  | 0,00%                     | 2,85%  | 16,04% | 14,92%             | 3,05%              | 8,34%                             | 28,93%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0108                     | КС-1     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 17 583                                                           | 2,36%                                               | 2,47%  | 5,74%          | 1,29%                         | 10,71%                | 4,72%  | 0,00%                     | 3,27%  | 21,03% | 10,70%             | 5,12%              | 9,29%                             | 23,30%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0111                     | КС-3     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 19 987                                                           | 2,36%                                               | 2,47%  | 5,74%          | 1,29%                         | 10,71%                | 4,72%  | 0,00%                     | 3,27%  | 21,03% | 10,70%             | 5,12%              | 9,29%                             | 23,30%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0114                     | КС-4     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 17 357                                                           | 2,36%                                               | 2,47%  | 5,74%          | 1,29%                         | 10,71%                | 4,72%  | 0,00%                     | 3,27%  | 21,03% | 10,70%             | 5,12%              | 9,29%                             | 23,30%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0117                     | КС-5     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 17 874                                                           | 2,36%                                               | 2,47%  | 5,74%          | 1,29%                         | 10,71%                | 4,72%  | 0,00%                     | 3,27%  | 21,03% | 10,70%             | 5,12%              | 9,29%                             | 23,30%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0120                     | КС-1     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 19 552                                                           | 2,36%                                               | 2,47%  | 5,74%          | 1,29%                         | 10,71%                | 4,72%  | 0,00%                     | 3,27%  | 21,03% | 10,70%             | 5,12%              | 9,29%                             | 23,30%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0123                     | КС-3     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 22 226                                                           | 2,36%                                               | 2,47%  | 5,74%          | 1,29%                         | 10,71%                | 4,72%  | 0,00%                     | 3,27%  | 21,03% | 10,70%             | 5,12%              | 9,29%                             | 23,30%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0126                     | КС-4     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 19 301                                                           | 2,36%                                               | 2,47%  | 5,74%          | 1,29%                         | 10,71%                | 4,72%  | 0,00%                     | 3,27%  | 21,03% | 10,70%             | 5,12%              | 9,29%                             | 23,30%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0129                     | КС-5     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 19 876                                                           | 2,36%                                               | 2,47%  | 5,74%          | 1,29%                         | 10,71%                | 4,72%  | 0,00%                     | 3,27%  | 21,03% | 10,70%             | 5,12%              | 9,29%                             | 23,30%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0132                     | КС6А     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 19 386                                                           | 2,18%                                               | 2,28%  | 13,78%         | 1,19%                         | 9,88%                 | 4,35%  | 0,00%                     | 0,90%  | 19,39% | 9,86%              | 4,72%              | 8,57%                             | 22,90%             | 100%  |
| ruO3.08.000.0135                     | КС6А     | 5,0             | De Luxe        | руб./куб.м.       | 21 557                                                           | 2,18%                                               | 2,28%  | 13,78%         | 1,19%                         | 9,88%                 | 4,35%  | 0,00%                     | 0,90%  | 19,39% | 9,86%              | 4,72%              | 8,57%                             | 22,90%             | 100%  |
| Среднее значение                     |          |                 | -              | -                 | -                                                                | 2,98%                                               | 1,81%  | 5,48%          | 1,50%                         | 11,42%                | 9,36%  | 0,00%                     | 2,54%  | 19,97% | 10,49%             | 3,31%              | 7,99%                             | 23,15%             | 100%  |

Источник информации: составлено ООО «ПФК» на основании данных представленных в справочнике УПСС КО-ИНВЕСТ-2014 «Общественные здания»

Поскольку целью настоящей работы является определение поправок на различие в уровне и физическом состоянии внутренней отделки помещений при оценке в рамках сравнительного и доходного подходов, то необходимо учитывать единицы сравнения, по которым происходит сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов в рамках выделенных подходов.

Можно выделить следующие основные факторы, которые влияют на выбор единицы сравнения:

- на рынке купли-продажи или аренды уже представлена единица сравнения, которая используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка;
- единица сравнения должна быть общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- единица сравнения должна быть выражена удельным показателем, это существенно ослабляет зависимость от общего количества ценообразующих факторов.

Объектом настоящего исследования является недвижимость коммерческого назначения, в большинстве случаев на рынке недвижимости указывается стоимость за 1 кв.м. недвижимости. Удельный показатель стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости является общепринятым показателем, которым оперируют участники рынка и аналитики. Далее в анализе в качестве удельного показателя стоимости отделки помещений Исполнитель будет использовать: **руб./кв.м.**

Данные, представленные выше в таблицах, имеют единицу измерения: руб./куб.м. Далее необходимо перейти от руб./куб.м. к руб./кв.м. Формула перехода представлена ниже:

**Формула 4-1**

$$C_{руб./кв.м.} = C_{руб./куб.м.} \times B,$$

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

где:  $C_{руб./кв.м.}$  - условная стоимость строительства здания, руб./кв.м.;

$C_{руб./куб.м.}$  - стоимость строительства здания, руб./куб.м.;

$B$  - высота этажа, м.

Цены в справочнике УПСС КО-ИНВЕСТ-2014 «Общественные здания» представлены по состоянию на 01.01.2014 г. Цены в настоящей работе определяются по состоянию на 2 квартал 2015 г. (01.07.2015). В следующей таблице представлены коэффициенты перехода от цен на СМР с 01.01.2014 на 01.07.2015 в разрезе конструктивных систем, представленных в таблицах выше.

**Таблица 4-3**

**Коэффициенты перехода от цен на СМР с 01.01.2014 на 01.07.2015**

| Регион | КС-1  | КС-1А | КС-2  | КС-3  | КС-4  | КС-5  | КС-6  | КС-6А | КС-7  |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Москва | 1,194 | 1,207 | 1,323 | 1,037 | 1,246 | 1,256 | 1,279 | 1,216 | 1,253 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК» на основании данных представленных в межрегиональном аналитическом бюллетене Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» июль 2015, выпуск 92, стр.47

Далее от 100% удельного показателя стоимости строительства здания необходимо перейти к строительству отделки помещения советующего уровня. Переход осуществлялся на базе

удельных весов, представленных в таблицах выше (Таблица 4-1; Таблица 4-2). При этом необходимо отметить, что отделка помещения в таблицах представлена графами: «полы» и «внутренняя отделка», таким образом, формула определения стоимости строительства внутренней отделки будет выглядеть следующим образом:

**Формула 4-2**

$$C_{руб./кв.м.}^{отд} = (C_{руб./кв.м.} \times UB_{внутд} \times D_{П}^{внутд}) + (C_{руб./кв.м.} \times UB_{пол} \times D_{П}^{пол}),$$

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

где:  $C_{руб./кв.м.}^{отд}$  - стоимость отделки помещения советующего уровня, руб./кв.м.

$C_{руб./кв.м.}$  - условная стоимость строительства 100% здания, руб./кв.м.;

$UB_{внутд}$  - удельный вес графы «внутренняя отделка» в стоимости строительства здания, %;

$D_{П}^{внутд}$  - доля «внутренней отделки» в помещении, %;

$UB_{пол}$  - удельный вес графы «пол» в стоимости строительства здания, %;

$D_{П}^{пол}$  - доля «полов» в помещении, %;

Показатели  $D_{П}^{внутд}$  и  $D_{П}^{пол}$  определялись из предположения, что в состав графы «внутренняя отделка» входят 5 позиций: 4 стены и потолок, а в графу «пол» только 1 позиция: пол. Исходя из этого:

$$D_{П}^{внутд} = \frac{5}{6} = 83,33\%$$

$$D_{П}^{пол} = \frac{1}{6} = 16,67\%$$

В следующих таблицах представлен расчёт стоимости внутренней отделки помещений соответствующего уровня.

**Необходимо отметить, что при применении справочников КО-ИНВЕСТ, в рамках затратного подхода, к стоимости строительства необходимо добавлять прибыль предпринимателя, то есть собственника застраиваемого земельного участка. Поскольку в данном случае определяются поправки для применения в рамках сравнительного и доходного подходов, то учитывать прибыль предпринимателя не нужно. Прибыль предпринимателя учитывается в цене предложения по продаже или аренде, и дополнительный учёт здесь может привести к существенному искажению результата и двойному счёту при применении.**

Таблица 4-4

**Определение стоимости СМР для создания внутренней отделки помещений офисного назначения (без учёта НДС)**

| Код объекта (проекта) по справочнику | Класс КС | Высота этажа, м | Класс качества | Стоимость строительства в уровне цен на 01.01.2014, руб./куб.м. | Стоимость строительства в уровне цен на 01.01.2014, руб./кв.м. | Индекс перехода на 2кв.2015 относительно 01.01.2014 | Стоимость строительства в уровне цен на 2кв.2015, руб./кв.м. | Доля внутренней отделки в суммарной стоимости | Стоимость внутренней отделки, руб./кв.м. | Доля полов в суммарной стоимости | Стоимость полов, руб./кв.м. | Доля стен и потолка в общей площади помещения, % | Доля пола в общей площади помещения, % | Взвешенная стоимость отделки помещений, руб./кв.м. |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ruO3.03.000.0001                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | 8 973                                                           | 39 481                                                         | 1,194                                               | 47 140                                                       | 8,02%                                         | 3 781                                    | 12,00%                           | 5 657                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 094                                              |
| ruO3.03.000.0005                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | 8 379                                                           | 36 868                                                         | 1,194                                               | 44 020                                                       | 12,01%                                        | 5 287                                    | 10,00%                           | 4 402                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 5 139                                              |
| ruO3.03.000.0006                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | 7 159                                                           | 31 500                                                         | 1,194                                               | 37 611                                                       | 7,98%                                         | 3 001                                    | 7,98%                            | 3 001                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 3 001                                              |
| ruO3.03.000.0007                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | 9 364                                                           | 41 202                                                         | 1,194                                               | 49 195                                                       | 8,01%                                         | 3 941                                    | 10,00%                           | 4 920                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 104                                              |
| ruO3.03.000.0008                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | 10 105                                                          | 44 462                                                         | 1,194                                               | 53 088                                                       | 7,01%                                         | 3 721                                    | 10,00%                           | 5 309                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 3 986                                              |
| ruO3.03.000.0009                     | КС-1     | 4,4             | Econom         | 11 325                                                          | 49 830                                                         | 1,194                                               | 59 497                                                       | 7,00%                                         | 4 165                                    | 9,01%                            | 5 361                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 364                                              |
| ruO3.03.000.0054                     | КС-1     | 3,5             | Econom         | 8 176                                                           | 28 616                                                         | 1,194                                               | 34 168                                                       | 3,91%                                         | 1 336                                    | 6,52%                            | 2 228                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 485                                              |
| ruO3.03.000.0058                     | КС-1     | 3,5             | Econom         | 7 737                                                           | 27 080                                                         | 1,194                                               | 32 334                                                       | 3,95%                                         | 1 277                                    | 6,59%                            | 2 131                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 419                                              |
| ruO3.03.000.0062                     | КС-3     | 3,5             | Econom         | 11 059                                                          | 38 707                                                         | 1,037                                               | 40 139                                                       | 3,95%                                         | 1 585                                    | 6,59%                            | 2 645                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 762                                              |
| ruO3.03.000.0066                     | КС-4     | 3,5             | Econom         | 9 682                                                           | 33 887                                                         | 1,246                                               | 42 223                                                       | 3,91%                                         | 1 651                                    | 6,53%                            | 2 757                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 835                                              |
| ruO3.03.000.0070                     | КС-5     | 3,5             | Econom         | 10 094                                                          | 35 329                                                         | 1,256                                               | 44 373                                                       | 3,91%                                         | 1 735                                    | 6,53%                            | 2 898                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 929                                              |
| ruO3.03.000.0074                     | КС-3     | 3,5             | Econom         | 12 308                                                          | 43 078                                                         | 1,037                                               | 44 672                                                       | 4,27%                                         | 1 907                                    | 7,37%                            | 3 292                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 2 138                                              |
| ruO3.03.000.0078                     | КС-4     | 3,5             | Econom         | 10 762                                                          | 37 667                                                         | 1,246                                               | 46 933                                                       | 4,24%                                         | 1 990                                    | 7,32%                            | 3 435                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 2 231                                              |
| ruO3.03.000.0082                     | КС-5     | 3,5             | Econom         | 11 219                                                          | 39 267                                                         | 1,256                                               | 49 319                                                       | 4,24%                                         | 2 091                                    | 7,32%                            | 3 610                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 2 344                                              |
| ruO3.03.000.0053                     | КС-1     | 3,5             | Standart       | 12 120                                                          | 42 420                                                         | 1,194                                               | 50 649                                                       | 5,28%                                         | 2 674                                    | 6,60%                            | 3 343                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 2 786                                              |
| ruO3.03.000.0057                     | КС-1     | 3,5             | Standart       | 11 564                                                          | 40 474                                                         | 1,194                                               | 48 326                                                       | 5,28%                                         | 2 552                                    | 6,61%                            | 3 194                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 2 659                                              |
| ruO3.03.000.0061                     | КС-3     | 3,5             | Standart       | 16 529                                                          | 57 852                                                         | 1,037                                               | 59 993                                                       | 5,28%                                         | 3 168                                    | 6,61%                            | 3 966                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 3 301                                              |
| ruO3.03.000.0065                     | КС-4     | 3,5             | Standart       | 14 353                                                          | 50 236                                                         | 1,246                                               | 62 594                                                       | 5,28%                                         | 3 305                                    | 6,61%                            | 4 137                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 3 444                                              |
| ruO3.03.000.0069                     | КС-5     | 3,5             | Standart       | 14 963                                                          | 52 371                                                         | 1,256                                               | 65 778                                                       | 5,28%                                         | 3 473                                    | 6,61%                            | 4 348                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 3 619                                              |
| ruO3.03.000.0073                     | КС-3     | 3,5             | Standart       | 18 380                                                          | 64 330                                                         | 1,037                                               | 66 710                                                       | 5,72%                                         | 3 816                                    | 7,40%                            | 4 937                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 003                                              |
| ruO3.03.000.0077                     | КС-4     | 3,5             | Standart       | 15 961                                                          | 55 864                                                         | 1,246                                               | 69 607                                                       | 5,72%                                         | 3 982                                    | 7,40%                            | 5 151                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 177                                              |
| ruO3.03.000.0081                     | КС-5     | 3,5             | Standart       | 16 638                                                          | 58 233                                                         | 1,256                                               | 73 141                                                       | 5,72%                                         | 4 184                                    | 7,40%                            | 5 412                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 389                                              |
| ruO3.03.000.0085                     | КС-3     | 3,0             | Standart       | 22 534                                                          | 67 602                                                         | 1,037                                               | 70 103                                                       | 5,74%                                         | 4 024                                    | 6,15%                            | 4 311                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 072                                              |
| ruO3.03.000.0088                     | КС-4     | 3,0             | Standart       | 19 568                                                          | 58 704                                                         | 1,246                                               | 73 145                                                       | 5,74%                                         | 4 199                                    | 6,15%                            | 4 498                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 249                                              |
| ruO3.03.000.0091                     | КС-5     | 3,0             | Standart       | 20 399                                                          | 61 197                                                         | 1,256                                               | 76 863                                                       | 5,74%                                         | 4 412                                    | 6,15%                            | 4 727                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 4 465                                              |
| ruO3.03.000.0094                     | КС6А     | 3,5             | Standart       | 17 982                                                          | 62 937                                                         | 1,216                                               | 76 531                                                       | 4,36%                                         | 3 337                                    | 5,50%                            | 4 209                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 3 482                                              |

| Код объекта<br>(проекта) по<br>справочнику | Класс<br>КС | Высота этажа, м | Класс<br>качества | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./куб.м. | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./кв.м. | Индекс<br>перехода на<br>2кв.2015<br>относительно<br>01.01.2014 | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 2кв.2015,<br>руб./кв.м. | Доля внутренней<br>отделки в<br>суммарной<br>стоимости | Стоимость<br>внутренней<br>отделки,<br>руб./кв.м. | Доля полов в<br>суммарной<br>стоимости | Стоимость полов,<br>руб./кв.м. | Доля стен и потолка<br>в общей площади<br>помещения, % | Доля пола в общей<br>площади<br>помещения, % | Взвешенная<br>стоимость<br>отделки<br>помещений,<br>руб./кв.м. |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ruO3.03.000.0097                           | КС6А        | 3,5             | Standart          | 19 131                                                                      | 66 959                                                                     | 1,216                                                           | 81 422                                                                   | 4,97%                                                  | 4 047                                             | 6,44%                                  | 5 244                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 4 247                                                          |
| ruO3.03.000.0100                           | КС6А        | 3,0             | Standart          | 22 416                                                                      | 67 248                                                                     | 1,216                                                           | 81 774                                                                   | 5,22%                                                  | 4 269                                             | 5,60%                                  | 4 579                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 4 321                                                          |
| <b>Среднее значение</b>                    | -           | -               | -                 | -                                                                           | -                                                                          | -                                                               | -                                                                        | -                                                      | <b>3 175</b>                                      | -                                      | <b>4 061</b>                   | -                                                      | -                                            | <b>3 323</b>                                                   |
| ruO3.03.000.0052                           | КС-1        | 3,5             | Premium           | 17 931                                                                      | 62 759                                                                     | 1,194                                                           | 74 934                                                                   | 10,71%                                                 | 8 025                                             | 11,15%                                 | 8 355                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 8 080                                                          |
| ruO3.03.000.0056                           | КС-1        | 3,5             | Premium           | 17 112                                                                      | 59 892                                                                     | 1,194                                                           | 71 511                                                                   | 10,70%                                                 | 7 652                                             | 11,17%                                 | 7 988                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 708                                                          |
| ruO3.03.000.0060                           | КС-3        | 3,5             | Premium           | 24 457                                                                      | 85 600                                                                     | 1,037                                                           | 88 767                                                                   | 10,70%                                                 | 9 498                                             | 11,17%                                 | 9 915                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 9 568                                                          |
| ruO3.03.000.0064                           | КС-4        | 3,5             | Premium           | 21 238                                                                      | 74 333                                                                     | 1,246                                                           | 92 619                                                                   | 10,70%                                                 | 9 910                                             | 11,17%                                 | 10 346                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 9 983                                                          |
| ruO3.03.000.0068                           | КС-5        | 3,5             | Premium           | 22 140                                                                      | 77 490                                                                     | 1,256                                                           | 97 327                                                                   | 10,70%                                                 | 10 414                                            | 11,17%                                 | 10 871                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 10 490                                                         |
| ruO3.03.000.0072                           | КС-3        | 3,5             | Premium           | 27 472                                                                      | 96 152                                                                     | 1,037                                                           | 99 710                                                                   | 11,48%                                                 | 11 447                                            | 12,38%                                 | 12 344                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 11 597                                                         |
| ruO3.03.000.0076                           | КС-4        | 3,5             | Premium           | 23 856                                                                      | 83 496                                                                     | 1,246                                                           | 104 036                                                                  | 11,48%                                                 | 11 943                                            | 12,38%                                 | 12 880                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 12 099                                                         |
| ruO3.03.000.0080                           | КС-5        | 3,5             | Premium           | 24 869                                                                      | 87 042                                                                     | 1,256                                                           | 109 325                                                                  | 11,48%                                                 | 12 551                                            | 12,38%                                 | 13 534                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 12 715                                                         |
| ruO3.03.000.0087                           | КС-4        | 3,0             | Premium           | 29 051                                                                      | 87 153                                                                     | 1,246                                                           | 108 593                                                                  | 11,60%                                                 | 12 597                                            | 10,36%                                 | 11 250                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 12 372                                                         |
| ruO3.03.000.0090                           | КС-5        | 3,0             | Premium           | 30 285                                                                      | 90 855                                                                     | 1,256                                                           | 114 114                                                                  | 11,60%                                                 | 13 237                                            | 10,36%                                 | 11 822                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 13 001                                                         |
| ruO3.03.000.0093                           | КС6А        | 3,5             | Premium           | 25 018                                                                      | 87 563                                                                     | 1,216                                                           | 106 477                                                                  | 9,47%                                                  | 10 083                                            | 9,88%                                  | 10 520                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 10 156                                                         |
| ruO3.03.000.0096                           | КС6А        | 3,5             | Premium           | 27 216                                                                      | 95 256                                                                     | 1,216                                                           | 115 831                                                                  | 10,49%                                                 | 12 151                                            | 11,31%                                 | 13 100                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 12 309                                                         |
| ruO3.03.000.0099                           | КС6А        | 3,0             | Premium           | 31 624                                                                      | 94 872                                                                     | 1,216                                                           | 115 364                                                                  | 11,11%                                                 | 12 817                                            | 9,92%                                  | 11 444                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 12 588                                                         |
| ruO3.03.000.0084                           | КС-3        | 3,0             | Premium           | 33 454                                                                      | 100 362                                                                    | 1,037                                                           | 104 075                                                                  | 11,60%                                                 | 12 073                                            | 10,36%                                 | 10 782                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 11 858                                                         |
| <b>Среднее значение</b>                    | -           | -               | -                 | -                                                                           | -                                                                          | -                                                               | -                                                                        | -                                                      | <b>11 028</b>                                     | -                                      | <b>11 082</b>                  | -                                                      | -                                            | <b>11 037</b>                                                  |
| ruO3.03.000.0051                           | КС-1        | 3,5             | De Luxe           | 26 260                                                                      | 91 910                                                                     | 1,194                                                           | 109 741                                                                  | 14,62%                                                 | 16 044                                            | 15,23%                                 | 16 714                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 16 156                                                         |
| ruO3.03.000.0055                           | КС-1        | 3,5             | De Luxe           | 25 063                                                                      | 87 721                                                                     | 1,194                                                           | 104 739                                                                  | 14,62%                                                 | 15 313                                            | 15,25%                                 | 15 973                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 15 423                                                         |
| ruO3.03.000.0059                           | КС-3        | 3,5             | De Luxe           | 32 124                                                                      | 112 434                                                                    | 1,037                                                           | 116 594                                                                  | 13,58%                                                 | 15 833                                            | 10,20%                                 | 11 893                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 15 176                                                         |
| ruO3.03.000.0063                           | КС-4        | 3,5             | De Luxe           | 27 896                                                                      | 97 636                                                                     | 1,246                                                           | 121 654                                                                  | 13,58%                                                 | 16 521                                            | 10,20%                                 | 12 409                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 15 836                                                         |
| ruO3.03.000.0067                           | КС-5        | 3,5             | De Luxe           | 29 081                                                                      | 101 784                                                                    | 1,256                                                           | 127 841                                                                  | 13,58%                                                 | 17 361                                            | 10,20%                                 | 13 040                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 16 641                                                         |
| ruO3.03.000.0071                           | КС-3        | 3,5             | De Luxe           | 36 293                                                                      | 127 026                                                                    | 1,037                                                           | 131 726                                                                  | 14,48%                                                 | 19 074                                            | 11,24%                                 | 14 806                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 18 363                                                         |
| ruO3.03.000.0075                           | КС-4        | 3,5             | De Luxe           | 31 516                                                                      | 110 306                                                                    | 1,246                                                           | 137 441                                                                  | 14,48%                                                 | 19 901                                            | 11,24%                                 | 15 448                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 19 159                                                         |
| ruO3.03.000.0079                           | КС-5        | 3,5             | De Luxe           | 32 854                                                                      | 114 989                                                                    | 1,256                                                           | 144 426                                                                  | 14,48%                                                 | 20 913                                            | 11,24%                                 | 16 233                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 20 133                                                         |
| ruO3.03.000.0083                           | КС-3        | 3,0             | De Luxe           | 43 749                                                                      | 131 247                                                                    | 1,037                                                           | 136 103                                                                  | 14,78%                                                 | 20 116                                            | 9,50%                                  | 12 930                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 18 918                                                         |
| ruO3.03.000.0086                           | КС-4        | 3,0             | De Luxe           | 37 991                                                                      | 113 973                                                                    | 1,246                                                           | 142 010                                                                  | 14,78%                                                 | 20 989                                            | 9,50%                                  | 13 491                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 19 739                                                         |
| ruO3.03.000.0089                           | КС-5        | 3,0             | De Luxe           | 39 604                                                                      | 118 812                                                                    | 1,256                                                           | 149 228                                                                  | 14,78%                                                 | 22 056                                            | 9,50%                                  | 14 177                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 20 743                                                         |

| Код объекта (проекта) по справочнику | Класс КС | Высота этажа, м | Класс качества | Стоимость строительства в уровне цен на 01.01.2014, руб./куб.м. | Стоимость строительства в уровне цен на 01.01.2014, руб./кв.м. | Индекс перехода на 2кв.2015 относительно 01.01.2014 | Стоимость строительства в уровне цен на 2кв.2015, руб./кв.м. | Доля внутренней отделки в суммарной стоимости | Стоимость внутренней отделки, руб./кв.м. | Доля полов в суммарной стоимости | Стоимость полов, руб./кв.м. | Доля стен и потолка в общей площади помещения, % | Доля пола в общей площади помещения, % | Взвешенная стоимость отделки помещений, руб./кв.м. |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ruO3.03.000.0092                     | КС6А     | 3,5             | De Luxe        | 31 899                                                          | 111 647                                                        | 1,216                                               | 135 763                                                      | 12,38%                                        | 16 807                                   | 9,30%                            | 12 626                      | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 16 110                                             |
| ruO3.03.000.0095                     | КС6А     | 3,5             | De Luxe        | 35 130                                                          | 122 955                                                        | 1,216                                               | 149 513                                                      | 13,55%                                        | 20 259                                   | 10,51%                           | 15 714                      | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 19 501                                             |
| ruO3.03.000.0098                     | КС6А     | 3,0             | De Luxe        | 40 652                                                          | 121 956                                                        | 1,216                                               | 148 298                                                      | 14,40%                                        | 21 355                                   | 9,26%                            | 13 732                      | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 20 084                                             |
| <b>Среднее значение</b>              | -        | -               | -              | -                                                               | -                                                              | -                                                   | -                                                            | -                                             | <b>18 753</b>                            | -                                | <b>14 228</b>               | -                                                | -                                      | <b>17 999</b>                                      |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

Таблица 4-5

Определение стоимости СМР для создания внутренней отделки помещений торгового назначения (без учёта НДС)

| Код объекта (проекта) по справочнику | Класс КС | Высота этажа, м | Класс качества | Стоимость строительства в уровне цен на 01.01.2014, руб./куб.м. | Стоимость строительства в уровне цен на 01.01.2014, руб./кв.м. | Индекс перехода на 2кв.2015 относительно 01.01.2014 | Стоимость строительства в уровне цен на 2кв.2015, руб./кв.м. | Доля внутренней отделки в суммарной стоимости | Стоимость внутренней отделки, руб./кв.м. | Доля полов в суммарной стоимости | Стоимость полов, руб./кв.м. | Доля стен и потолка в общей площади помещения, % | Доля пола в общей площади помещения, % | Взвешенная стоимость отделки помещений, руб./кв.м. |
|--------------------------------------|----------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ruO3.08.000.0015                     | КС-1     | 3,5             | Econom         | 6 735                                                           | 23 573                                                         | 1,194                                               | 28 146                                                       | 4,63%                                         | 1 303                                    | 4,24%                            | 1 193                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 285                                              |
| ruO3.08.000.0018                     | КС-2     | 3,5             | Econom         | 6 426                                                           | 22 491                                                         | 1,323                                               | 29 756                                                       | 4,63%                                         | 1 378                                    | 4,24%                            | 1 262                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 359                                              |
| ruO3.08.000.0021                     | КС-3     | 3,5             | Econom         | 7 994                                                           | 27 979                                                         | 1,037                                               | 29 014                                                       | 4,63%                                         | 1 343                                    | 4,24%                            | 1 230                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 324                                              |
| ruO3.08.000.0024                     | КС-4     | 3,5             | Econom         | 6 970                                                           | 24 395                                                         | 1,246                                               | 30 396                                                       | 4,61%                                         | 1 401                                    | 4,22%                            | 1 283                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 381                                              |
| ruO3.08.000.0027                     | КС-5     | 3,5             | Econom         | 6 988                                                           | 24 458                                                         | 1,256                                               | 30 719                                                       | 4,61%                                         | 1 416                                    | 4,22%                            | 1 296                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 396                                              |
| ruO3.08.000.0030                     | КС-6     | 3,5             | Econom         | 4 284                                                           | 14 994                                                         | 1,279                                               | 19 177                                                       | 4,80%                                         | 920                                      | 4,39%                            | 842                         | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 907                                                |
| ruO3.08.000.0033                     | КС-7     | 3,5             | Econom         | 5 295                                                           | 18 533                                                         | 1,253                                               | 23 222                                                       | 4,63%                                         | 1 075                                    | 4,24%                            | 985                         | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 060                                              |
| ruO3.08.000.0034                     | КС-2     | 4,4             | Econom         | 10 667                                                          | 46 935                                                         | 1,323                                               | 62 095                                                       | 11,00%                                        | 6 830                                    | 9,00%                            | 5 589                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 6 623                                              |
| ruO3.08.000.0035                     | КС-7     | 4,4             | Econom         | 7 162                                                           | 31 513                                                         | 1,253                                               | 39 486                                                       | 7,99%                                         | 3 155                                    | 7,01%                            | 2 768                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 3 090                                              |
| ruO3.08.000.0046                     | КС-1     | 4,5             | Econom         | 6 083                                                           | 27 374                                                         | 1,194                                               | 32 685                                                       | 2,50%                                         | 817                                      | 17,06%                           | 5 576                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 610                                              |
| ruO3.08.000.0050                     | КС-2     | 4,5             | Econom         | 5 804                                                           | 26 118                                                         | 1,323                                               | 34 554                                                       | 2,50%                                         | 864                                      | 17,06%                           | 5 895                       | 83,33%                                           | 16,67%                                 | 1 703                                              |

| Код объекта<br>(проекта) по<br>справочнику | Класс<br>КС | Высота этажа, м | Класс<br>качества | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./куб.м. | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./кв.м. | Индекс<br>перехода на<br>2кв.2015<br>относительно<br>01.01.2014 | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 2кв.2015,<br>руб./кв.м. | Доля внутренней<br>отделки в суммарной<br>стоимости | Стоимость<br>внутренней<br>отделки,<br>руб./кв.м. | Доля полов в<br>суммарной<br>стоимости | Стоимость полов,<br>руб./кв.м. | Доля стен и потолка<br>в общей площади<br>помещения, % | Доля пола в общей<br>площади<br>помещения, % | Взвешенная<br>стоимость<br>отделки<br>помещений,<br>руб./кв.м. |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ruO3.08.000.0054                           | КС-3        | 4,5             | Econom            | 7 560                                                                       | 34 020                                                                     | 1,037                                                           | 35 279                                                                   | 2,81%                                               | 991                                               | 16,50%                                 | 5 821                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 796                                                          |
| ruO3.08.000.0058                           | КС-4        | 4,5             | Econom            | 6 509                                                                       | 29 291                                                                     | 1,246                                                           | 36 497                                                                   | 2,43%                                               | 887                                               | 16,64%                                 | 6 073                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 752                                                          |
| ruO3.08.000.0062                           | КС-5        | 4,5             | Econom            | 6 811                                                                       | 30 650                                                                     | 1,256                                                           | 38 496                                                                   | 2,80%                                               | 1 078                                             | 16,42%                                 | 6 321                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 952                                                          |
| ruO3.08.000.0066                           | КС-6        | 4,5             | Econom            | 4 088                                                                       | 18 396                                                                     | 1,279                                                           | 23 528                                                                   | 2,48%                                               | 583                                               | 16,97%                                 | 3 993                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 151                                                          |
| ruO3.08.000.0070                           | КС-7        | 4,5             | Econom            | 4 845                                                                       | 21 803                                                                     | 1,253                                                           | 27 319                                                                   | 2,49%                                               | 680                                               | 17,06%                                 | 4 661                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 344                                                          |
| ruO3.08.000.0074                           | КС-1        | 5,0             | Econom            | 6 538                                                                       | 32 690                                                                     | 1,194                                                           | 39 032                                                                   | 5,59%                                               | 2 182                                             | 16,04%                                 | 6 261                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 862                                                          |
| ruO3.08.000.0078                           | КС-3        | 5,0             | Econom            | 8 159                                                                       | 40 795                                                                     | 1,037                                                           | 42 304                                                                   | 6,28%                                               | 2 657                                             | 15,44%                                 | 6 532                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 303                                                          |
| ruO3.08.000.0082                           | КС-4        | 5,0             | Econom            | 7 135                                                                       | 35 675                                                                     | 1,246                                                           | 44 451                                                                   | 6,24%                                               | 2 774                                             | 15,33%                                 | 6 814                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 447                                                          |
| ruO3.08.000.0086                           | КС-5        | 5,0             | Econom            | 7 365                                                                       | 36 825                                                                     | 1,256                                                           | 46 252                                                                   | 6,24%                                               | 2 886                                             | 15,33%                                 | 7 090                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 587                                                          |
| ruO3.08.000.0090                           | КС-6        | 5,0             | Econom            | 4 370                                                                       | 21 850                                                                     | 1,279                                                           | 27 946                                                                   | 5,59%                                               | 1 562                                             | 16,04%                                 | 4 483                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 049                                                          |
| ruO3.08.000.0010                           | КС-2        | 4,4             | Standart          | 15 783                                                                      | 69 445                                                                     | 1,323                                                           | 91 876                                                                   | 2,01%                                               | 1 847                                             | 7,99%                                  | 7 341                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 763                                                          |
| ruO3.08.000.0011                           | КС-3        | 4,4             | Standart          | 12 654                                                                      | 55 678                                                                     | 1,037                                                           | 57 738                                                                   | 9,01%                                               | 5 202                                             | 7,99%                                  | 4 613                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 104                                                          |
| ruO3.08.000.0012                           | КС-1        | 4,4             | Standart          | 8 600                                                                       | 37 840                                                                     | 1,194                                                           | 45 181                                                                   | 9,01%                                               | 4 071                                             | 5,99%                                  | 2 706                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 843                                                          |
| ruO3.08.000.0014                           | КС-1        | 3,5             | Standart          | 8 741                                                                       | 30 594                                                                     | 1,194                                                           | 36 529                                                                   | 5,35%                                               | 1 954                                             | 4,90%                                  | 1 790                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 927                                                          |
| ruO3.08.000.0017                           | КС-2        | 3,5             | Standart          | 8 340                                                                       | 29 190                                                                     | 1,323                                                           | 38 618                                                                   | 5,35%                                               | 2 066                                             | 4,90%                                  | 1 892                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 037                                                          |
| ruO3.08.000.0020                           | КС-3        | 3,5             | Standart          | 10 375                                                                      | 36 313                                                                     | 1,037                                                           | 37 657                                                                   | 5,35%                                               | 2 015                                             | 4,90%                                  | 1 845                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 987                                                          |
| ruO3.08.000.0023                           | КС-4        | 3,5             | Standart          | 9 009                                                                       | 31 532                                                                     | 1,246                                                           | 39 289                                                                   | 5,35%                                               | 2 102                                             | 4,90%                                  | 1 925                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 072                                                          |
| ruO3.08.000.0026                           | КС-5        | 3,5             | Standart          | 9 033                                                                       | 31 616                                                                     | 1,256                                                           | 39 710                                                                   | 5,35%                                               | 2 124                                             | 4,90%                                  | 1 946                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 094                                                          |
| ruO3.08.000.0029                           | КС-6        | 3,5             | Standart          | 5 760                                                                       | 20 160                                                                     | 1,279                                                           | 25 785                                                                   | 5,35%                                               | 1 379                                             | 4,90%                                  | 1 263                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 360                                                          |
| ruO3.08.000.0032                           | КС-7        | 3,5             | Standart          | 6 872                                                                       | 24 052                                                                     | 1,253                                                           | 30 137                                                                   | 5,35%                                               | 1 612                                             | 4,90%                                  | 1 477                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 589                                                          |
| ruO3.08.000.0036                           | КС-1        | 4,4             | Standart          | 6 384                                                                       | 28 090                                                                     | 1,194                                                           | 33 539                                                                   | 6,98%                                               | 2 341                                             | 13,02%                                 | 4 367                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 679                                                          |
| ruO3.08.000.0037                           | КС-1        | 4,4             | Standart          | 9 365                                                                       | 41 206                                                                     | 1,194                                                           | 49 200                                                                   | 11,98%                                              | 5 894                                             | 5,02%                                  | 2 470                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 323                                                          |
| ruO3.08.000.0038                           | КС-1        | 4,4             | Standart          | 16 321                                                                      | 71 812                                                                     | 1,194                                                           | 85 744                                                                   | 4,00%                                               | 3 430                                             | 3,01%                                  | 2 581                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 288                                                          |
| ruO3.08.000.0039                           | КС-1        | 4,4             | Standart          | 8 986                                                                       | 39 538                                                                     | 1,194                                                           | 47 208                                                                   | 3,98%                                               | 1 879                                             | 6,01%                                  | 2 837                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 039                                                          |
| ruO3.08.000.0040                           | КС-3        | 4,4             | Standart          | 9 504                                                                       | 41 818                                                                     | 1,037                                                           | 43 365                                                                   | 4,00%                                               | 1 735                                             | 9,00%                                  | 3 903                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 096                                                          |
| ruO3.08.000.0041                           | КС-1        | 4,4             | Standart          | 8 453                                                                       | 37 193                                                                     | 1,194                                                           | 44 408                                                                   | 2,99%                                               | 1 328                                             | 5,02%                                  | 2 229                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 478                                                          |
| ruO3.08.000.0042                           | КС-1        | 4,4             | Standart          | 8 531                                                                       | 37 536                                                                     | 1,194                                                           | 44 818                                                                   | 6,99%                                               | 3 133                                             | 6,99%                                  | 3 133                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 133                                                          |
| ruO3.08.000.0045                           | КС-1        | 4,5             | Standart          | 8 354                                                                       | 37 593                                                                     | 1,194                                                           | 44 886                                                                   | 3,18%                                               | 1 427                                             | 18,64%                                 | 8 367                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 584                                                          |
| ruO3.08.000.0049                           | КС-2        | 4,5             | Standart          | 7 971                                                                       | 35 870                                                                     | 1,323                                                           | 47 456                                                                   | 3,18%                                               | 1 509                                             | 18,64%                                 | 8 846                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 732                                                          |

| Код объекта<br>(проекта) по<br>справочнику | Класс<br>КС | Высота этажа, м | Класс<br>качества | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./куб.м. | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./кв.м. | Индекс<br>перехода на<br>2кв.2015<br>относительно<br>01.01.2014 | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 2кв.2015,<br>руб./кв.м. | Доля внутренней<br>отделки в суммарной<br>стоимости | Стоимость<br>внутренней<br>отделки,<br>руб./кв.м. | Доля полов в<br>суммарной<br>стоимости | Стоимость полов,<br>руб./кв.м. | Доля стен и потолка<br>в общей площади<br>помещения, % | Доля пола в общей<br>площади<br>помещения, % | Взвешенная<br>стоимость<br>отделки<br>помещений,<br>руб./кв.м. |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ruO3.08.000.0053                           | КС-3        | 4,5             | Standart          | 10 038                                                                      | 45 171                                                                     | 1,037                                                           | 46 842                                                                   | 3,18%                                               | 1 490                                             | 18,64%                                 | 8 731                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 697                                                          |
| ruO3.08.000.0057                           | КС-4        | 4,5             | Standart          | 8 717                                                                       | 39 227                                                                     | 1,246                                                           | 48 877                                                                   | 3,18%                                               | 1 554                                             | 18,64%                                 | 9 111                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 814                                                          |
| ruO3.08.000.0061                           | КС-5        | 4,5             | Standart          | 8 999                                                                       | 40 496                                                                     | 1,256                                                           | 50 863                                                                   | 3,18%                                               | 1 617                                             | 18,64%                                 | 9 481                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 928                                                          |
| ruO3.08.000.0065                           | КС-6        | 4,5             | Standart          | 5 584                                                                       | 25 128                                                                     | 1,279                                                           | 32 139                                                                   | 3,18%                                               | 1 022                                             | 18,64%                                 | 5 991                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 850                                                          |
| ruO3.08.000.0069                           | КС-7        | 4,5             | Standart          | 6 652                                                                       | 29 934                                                                     | 1,253                                                           | 37 507                                                                   | 3,18%                                               | 1 193                                             | 18,64%                                 | 6 991                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 160                                                          |
| ruO3.08.000.0073                           | КС-1        | 5,0             | Standart          | 9 289                                                                       | 46 445                                                                     | 1,194                                                           | 55 455                                                                   | 6,89%                                               | 3 821                                             | 16,93%                                 | 9 389                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 4 749                                                          |
| ruO3.08.000.0077                           | КС-3        | 5,0             | Standart          | 11 163                                                                      | 55 815                                                                     | 1,037                                                           | 57 880                                                                   | 6,89%                                               | 3 988                                             | 16,93%                                 | 9 799                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 4 957                                                          |
| ruO3.08.000.0081                           | КС-4        | 5,0             | Standart          | 9 693                                                                       | 48 465                                                                     | 1,246                                                           | 60 387                                                                   | 6,89%                                               | 4 161                                             | 16,93%                                 | 10 224                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 172                                                          |
| ruO3.08.000.0085                           | КС-5        | 5,0             | Standart          | 10 006                                                                      | 50 030                                                                     | 1,256                                                           | 62 838                                                                   | 6,89%                                               | 4 330                                             | 16,93%                                 | 10 638                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 382                                                          |
| ruO3.08.000.0089                           | КС-6        | 5,0             | Standart          | 6 209                                                                       | 31 045                                                                     | 1,279                                                           | 39 707                                                                   | 6,89%                                               | 2 736                                             | 16,93%                                 | 6 722                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 400                                                          |
| ruO3.08.000.0107                           | КС-4        | 4,4             | Standart          | 9 940                                                                       | 43 736                                                                     | 1,246                                                           | 54 495                                                                   | 10,00%                                              | 5 450                                             | 8,99%                                  | 4 899                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 358                                                          |
| ruO3.08.000.0110                           | КС-1        | 5,0             | Standart          | 10 921                                                                      | 54 605                                                                     | 1,194                                                           | 65 198                                                                   | 6,89%                                               | 4 492                                             | 16,93%                                 | 11 038                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 583                                                          |
| ruO3.08.000.0113                           | КС-3        | 5,0             | Standart          | 12 414                                                                      | 62 070                                                                     | 1,037                                                           | 64 367                                                                   | 6,89%                                               | 4 435                                             | 16,93%                                 | 10 897                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 512                                                          |
| ruO3.08.000.0116                           | КС-4        | 5,0             | Standart          | 10 780                                                                      | 53 900                                                                     | 1,246                                                           | 67 159                                                                   | 6,89%                                               | 4 627                                             | 16,93%                                 | 11 370                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 751                                                          |
| ruO3.08.000.0119                           | КС-5        | 5,0             | Standart          | 11 102                                                                      | 55 510                                                                     | 1,256                                                           | 69 721                                                                   | 6,89%                                               | 4 804                                             | 16,93%                                 | 11 804                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 971                                                          |
| ruO3.08.000.0122                           | КС-1        | 5,0             | Standart          | 12 144                                                                      | 60 720                                                                     | 1,194                                                           | 72 500                                                                   | 6,89%                                               | 4 995                                             | 16,93%                                 | 12 274                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 6 208                                                          |
| ruO3.08.000.0125                           | КС-3        | 5,0             | Standart          | 13 805                                                                      | 69 025                                                                     | 1,037                                                           | 71 579                                                                   | 6,89%                                               | 4 932                                             | 16,93%                                 | 12 118                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 6 130                                                          |
| ruO3.08.000.0128                           | КС-4        | 5,0             | Standart          | 11 988                                                                      | 59 940                                                                     | 1,246                                                           | 74 685                                                                   | 6,89%                                               | 5 146                                             | 16,93%                                 | 12 644                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 6 396                                                          |
| ruO3.08.000.0131                           | КС-5        | 5,0             | Standart          | 12 345                                                                      | 61 725                                                                     | 1,256                                                           | 77 527                                                                   | 6,89%                                               | 5 342                                             | 16,93%                                 | 13 125                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 6 639                                                          |
| ruO3.08.000.0134                           | КС6А        | 5,0             | Standart          | 12 834                                                                      | 64 170                                                                     | 1,216                                                           | 78 031                                                                   | 5,96%                                               | 4 651                                             | 14,65%                                 | 11 432                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 781                                                          |
| ruO3.08.000.0137                           | КС6А        | 5,0             | Standart          | 14 271                                                                      | 71 355                                                                     | 1,216                                                           | 86 768                                                                   | 5,96%                                               | 5 171                                             | 14,65%                                 | 12 712                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 6 428                                                          |
| <b>Среднее значение</b>                    | -           | -               | -                 | -                                                                           | -                                                                          | -                                                               | -                                                                        | -                                                   | <b>2 685</b>                                      | -                                      | <b>5 949</b>                   | -                                                      | -                                            | <b>3 229</b>                                                   |
| ruO3.08.000.0013                           | КС-1        | 3,5             | Premium           | 11 868                                                                      | 41 538                                                                     | 1,194                                                           | 49 596                                                                   | 5,91%                                               | 2 931                                             | 4,51%                                  | 2 237                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 815                                                          |
| ruO3.08.000.0016                           | КС-2        | 3,5             | Premium           | 11 324                                                                      | 39 634                                                                     | 1,323                                                           | 52 436                                                                   | 5,91%                                               | 3 099                                             | 4,51%                                  | 2 365                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 977                                                          |
| ruO3.08.000.0019                           | КС-3        | 3,5             | Premium           | 14 088                                                                      | 49 308                                                                     | 1,037                                                           | 51 132                                                                   | 5,91%                                               | 3 022                                             | 4,51%                                  | 2 306                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 903                                                          |
| ruO3.08.000.0022                           | КС-4        | 3,5             | Premium           | 12 234                                                                      | 42 819                                                                     | 1,246                                                           | 53 352                                                                   | 5,91%                                               | 3 153                                             | 4,51%                                  | 2 406                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 028                                                          |
| ruO3.08.000.0025                           | КС-5        | 3,5             | Premium           | 12 266                                                                      | 42 931                                                                     | 1,256                                                           | 53 921                                                                   | 5,91%                                               | 3 187                                             | 4,51%                                  | 2 432                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 061                                                          |
| ruO3.08.000.0028                           | КС-6        | 3,5             | Premium           | 7 831                                                                       | 27 409                                                                     | 1,279                                                           | 35 056                                                                   | 5,90%                                               | 2 068                                             | 4,51%                                  | 1 581                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 1 987                                                          |
| ruO3.08.000.0031                           | КС-7        | 3,5             | Premium           | 9 331                                                                       | 32 659                                                                     | 1,253                                                           | 40 922                                                                   | 5,91%                                               | 2 418                                             | 4,51%                                  | 1 846                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 323                                                          |

| Код объекта<br>(проекта) по<br>справочнику | Класс<br>КС | Высота этажа, м | Класс<br>качества | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./куб.м. | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./кв.м. | Индекс<br>перехода на<br>2кв.2015<br>относительно<br>01.01.2014 | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 2кв.2015,<br>руб./кв.м. | Доля внутренней<br>отделки в суммарной<br>стоимости | Стоимость<br>внутренней<br>отделки,<br>руб./кв.м. | Доля полов в<br>суммарной<br>стоимости | Стоимость полов,<br>руб./кв.м. | Доля стен и потолка<br>в общей площади<br>помещения, % | Доля пола в общей<br>площади<br>помещения, % | Взвешенная<br>стоимость<br>отделки<br>помещений,<br>руб./кв.м. |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ruO3.08.000.0044                           | КС-1        | 4,5             | Premium           | 10 921                                                                      | 49 145                                                                     | 1,194                                                           | 58 679                                                                   | 3,65%                                               | 2 142                                             | 17,82%                                 | 10 457                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 528                                                          |
| ruO3.08.000.0048                           | КС-2        | 4,5             | Premium           | 10 420                                                                      | 46 890                                                                     | 1,323                                                           | 62 035                                                                   | 3,65%                                               | 2 264                                             | 17,82%                                 | 11 055                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 729                                                          |
| ruO3.08.000.0052                           | КС-3        | 4,5             | Premium           | 13 102                                                                      | 58 959                                                                     | 1,037                                                           | 61 140                                                                   | 3,65%                                               | 2 232                                             | 17,85%                                 | 10 913                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 679                                                          |
| ruO3.08.000.0056                           | КС-4        | 4,5             | Premium           | 11 378                                                                      | 51 201                                                                     | 1,246                                                           | 63 796                                                                   | 3,65%                                               | 2 329                                             | 17,85%                                 | 11 388                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 3 839                                                          |
| ruO3.08.000.0060                           | КС-5        | 4,5             | Premium           | 11 742                                                                      | 52 839                                                                     | 1,256                                                           | 66 366                                                                   | 3,66%                                               | 2 429                                             | 17,86%                                 | 11 853                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 4 000                                                          |
| ruO3.08.000.0064                           | КС-6        | 4,5             | Premium           | 7 310                                                                       | 32 895                                                                     | 1,279                                                           | 42 073                                                                   | 3,64%                                               | 1 531                                             | 17,80%                                 | 7 489                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 524                                                          |
| ruO3.08.000.0068                           | КС-7        | 4,5             | Premium           | 8 700                                                                       | 39 150                                                                     | 1,253                                                           | 49 055                                                                   | 3,65%                                               | 1 791                                             | 17,82%                                 | 8 742                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 2 950                                                          |
| ruO3.08.000.0072                           | КС-1        | 5,0             | Premium           | 11 559                                                                      | 57 795                                                                     | 1,194                                                           | 69 007                                                                   | 8,31%                                               | 5 734                                             | 17,01%                                 | 11 738                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 6 735                                                          |
| ruO3.08.000.0076                           | КС-3        | 5,0             | Premium           | 13 891                                                                      | 69 455                                                                     | 1,037                                                           | 72 025                                                                   | 8,31%                                               | 5 985                                             | 17,01%                                 | 12 251                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 030                                                          |
| ruO3.08.000.0080                           | КС-4        | 5,0             | Premium           | 12 062                                                                      | 60 310                                                                     | 1,246                                                           | 75 146                                                                   | 8,31%                                               | 6 245                                             | 17,01%                                 | 12 782                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 335                                                          |
| ruO3.08.000.0084                           | КС-5        | 5,0             | Premium           | 12 452                                                                      | 62 260                                                                     | 1,256                                                           | 78 199                                                                   | 8,31%                                               | 6 498                                             | 17,01%                                 | 13 302                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 632                                                          |
| ruO3.08.000.0088                           | КС-6        | 5,0             | Premium           | 7 727                                                                       | 38 635                                                                     | 1,279                                                           | 49 414                                                                   | 8,31%                                               | 4 106                                             | 17,01%                                 | 8 405                          | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 4 823                                                          |
| ruO3.08.000.0109                           | КС-1        | 5,0             | Premium           | 13 582                                                                      | 67 910                                                                     | 1,194                                                           | 81 085                                                                   | 8,31%                                               | 6 738                                             | 17,02%                                 | 13 801                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 915                                                          |
| ruO3.08.000.0112                           | КС-3        | 5,0             | Premium           | 15 440                                                                      | 77 200                                                                     | 1,037                                                           | 80 056                                                                   | 8,31%                                               | 6 653                                             | 17,02%                                 | 13 626                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 815                                                          |
| ruO3.08.000.0115                           | КС-4        | 5,0             | Premium           | 13 408                                                                      | 67 040                                                                     | 1,246                                                           | 83 532                                                                   | 8,31%                                               | 6 942                                             | 17,02%                                 | 14 217                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 8 155                                                          |
| ruO3.08.000.0118                           | КС-5        | 5,0             | Premium           | 13 807                                                                      | 69 035                                                                     | 1,256                                                           | 86 708                                                                   | 8,31%                                               | 7 205                                             | 17,02%                                 | 14 758                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 8 464                                                          |
| ruO3.08.000.0121                           | КС-1        | 5,0             | Premium           | 15 104                                                                      | 75 520                                                                     | 1,194                                                           | 90 171                                                                   | 8,31%                                               | 7 493                                             | 17,02%                                 | 15 347                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 8 802                                                          |
| ruO3.08.000.0124                           | КС-3        | 5,0             | Premium           | 17 169                                                                      | 85 845                                                                     | 1,037                                                           | 89 021                                                                   | 8,31%                                               | 7 398                                             | 17,02%                                 | 15 151                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 8 690                                                          |
| ruO3.08.000.0127                           | КС-4        | 5,0             | Premium           | 14 909                                                                      | 74 545                                                                     | 1,246                                                           | 92 883                                                                   | 8,31%                                               | 7 719                                             | 17,02%                                 | 15 809                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 9 068                                                          |
| ruO3.08.000.0130                           | КС-5        | 5,0             | Premium           | 15 354                                                                      | 76 770                                                                     | 1,256                                                           | 96 423                                                                   | 8,31%                                               | 8 013                                             | 17,02%                                 | 16 411                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 9 413                                                          |
| ruO3.08.000.0133                           | КС6А        | 5,0             | Premium           | 15 497                                                                      | 77 485                                                                     | 1,216                                                           | 94 222                                                                   | 7,40%                                               | 6 972                                             | 15,16%                                 | 14 284                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 8 191                                                          |
| ruO3.08.000.0136                           | КС6А        | 5,0             | Premium           | 17 233                                                                      | 86 165                                                                     | 1,216                                                           | 104 777                                                                  | 7,40%                                               | 7 753                                             | 15,16%                                 | 15 884                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 9 108                                                          |
| <b>Среднее значение</b>                    |             |                 | -                 | -                                                                           | -                                                                          | -                                                               | -                                                                        | -                                                   | <b>4 691</b>                                      | -                                      | <b>10 167</b>                  | -                                                      | -                                            | <b>5 604</b>                                                   |
| ruO3.08.000.0043                           | КС-1        | 4,5             | De Luxe           | 15 751                                                                      | 70 880                                                                     | 1,194                                                           | 84 631                                                                   | 6,75%                                               | 5 713                                             | 19,77%                                 | 16 732                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 550                                                          |
| ruO3.08.000.0047                           | КС-2        | 4,5             | De Luxe           | 15 029                                                                      | 67 631                                                                     | 1,323                                                           | 89 476                                                                   | 6,75%                                               | 6 040                                             | 19,77%                                 | 17 689                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 982                                                          |
| ruO3.08.000.0051                           | КС-3        | 4,5             | De Luxe           | 18 887                                                                      | 84 992                                                                     | 1,037                                                           | 88 137                                                                   | 6,76%                                               | 5 958                                             | 19,81%                                 | 17 460                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 7 875                                                          |
| ruO3.08.000.0055                           | КС-4        | 4,5             | De Luxe           | 16 401                                                                      | 73 805                                                                     | 1,246                                                           | 91 961                                                                   | 6,76%                                               | 6 217                                             | 19,81%                                 | 18 217                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 8 217                                                          |
| ruO3.08.000.0059                           | КС-5        | 4,5             | De Luxe           | 16 922                                                                      | 76 149                                                                     | 1,256                                                           | 95 643                                                                   | 6,76%                                               | 6 465                                             | 19,82%                                 | 18 956                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 8 547                                                          |
| ruO3.08.000.0063                           | КС-6        | 4,5             | De Luxe           | 10 546                                                                      | 47 457                                                                     | 1,279                                                           | 60 698                                                                   | 6,74%                                               | 4 091                                             | 19,74%                                 | 11 982                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 5 406                                                          |

| Код объекта<br>(проекта) по<br>справочнику | Класс<br>КС | Высота этажа, м | Класс<br>качества | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./куб.м. | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 01.01.2014,<br>руб./кв.м. | Индекс<br>перехода на<br>2кв.2015<br>относительно<br>01.01.2014 | Стоимость<br>строительства<br>в уровне цен<br>на 2кв.2015,<br>руб./кв.м. | Доля внутренней<br>отделки в суммарной<br>стоимости | Стоимость<br>внутренней<br>отделки,<br>руб./кв.м. | Доля полов в<br>суммарной<br>стоимости | Стоимость полов,<br>руб./кв.м. | Доля стен и потолка<br>в общей площади<br>помещения, % | Доля пола в общей<br>площади<br>помещения, % | Взвешенная<br>стоимость<br>отделки<br>помещений,<br>руб./кв.м. |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ruO3.08.000.0067                           | КС-7        | 4,5             | De Luxe           | 12 552                                                                      | 56 484                                                                     | 1,253                                                           | 70 774                                                                   | 6,74%                                               | 4 770                                             | 19,76%                                 | 13 985                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 6 306                                                          |
| ruO3.08.000.0071                           | КС-1        | 5,0             | De Luxe           | 16 192                                                                      | 80 960                                                                     | 1,194                                                           | 96 666                                                                   | 15,81%                                              | 15 283                                            | 19,43%                                 | 18 782                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 15 866                                                         |
| ruO3.08.000.0075                           | КС-3        | 5,0             | De Luxe           | 19 458                                                                      | 97 290                                                                     | 1,037                                                           | 100 890                                                                  | 15,81%                                              | 15 951                                            | 19,43%                                 | 19 603                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 16 560                                                         |
| ruO3.08.000.0079                           | КС-4        | 5,0             | De Luxe           | 16 896                                                                      | 84 480                                                                     | 1,246                                                           | 105 262                                                                  | 15,81%                                              | 16 642                                            | 19,43%                                 | 20 452                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 17 277                                                         |
| ruO3.08.000.0083                           | КС-5        | 5,0             | De Luxe           | 17 442                                                                      | 87 210                                                                     | 1,256                                                           | 109 536                                                                  | 15,81%                                              | 17 318                                            | 19,43%                                 | 21 283                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 17 979                                                         |
| ruO3.08.000.0087                           | КС-6        | 5,0             | De Luxe           | 11 467                                                                      | 57 335                                                                     | 1,279                                                           | 73 331                                                                   | 14,92%                                              | 10 941                                            | 16,04%                                 | 11 762                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 11 078                                                         |
| ruO3.08.000.0108                           | КС-1        | 5,0             | De Luxe           | 17 583                                                                      | 87 915                                                                     | 1,194                                                           | 104 971                                                                  | 10,70%                                              | 11 232                                            | 21,03%                                 | 22 075                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 13 040                                                         |
| ruO3.08.000.0111                           | КС-3        | 5,0             | De Luxe           | 19 987                                                                      | 99 935                                                                     | 1,037                                                           | 103 633                                                                  | 10,70%                                              | 11 089                                            | 21,03%                                 | 21 794                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 12 874                                                         |
| ruO3.08.000.0114                           | КС-4        | 5,0             | De Luxe           | 17 357                                                                      | 86 785                                                                     | 1,246                                                           | 108 134                                                                  | 10,70%                                              | 11 570                                            | 21,03%                                 | 22 741                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 13 432                                                         |
| ruO3.08.000.0117                           | КС-5        | 5,0             | De Luxe           | 17 874                                                                      | 89 370                                                                     | 1,256                                                           | 112 249                                                                  | 10,70%                                              | 12 011                                            | 21,03%                                 | 23 606                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 13 944                                                         |
| ruO3.08.000.0120                           | КС-1        | 5,0             | De Luxe           | 19 552                                                                      | 97 760                                                                     | 1,194                                                           | 116 725                                                                  | 10,70%                                              | 12 490                                            | 21,03%                                 | 24 547                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 14 500                                                         |
| ruO3.08.000.0123                           | КС-3        | 5,0             | De Luxe           | 22 226                                                                      | 111 130                                                                    | 1,037                                                           | 115 242                                                                  | 10,70%                                              | 12 331                                            | 21,03%                                 | 24 235                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 14 315                                                         |
| ruO3.08.000.0126                           | КС-4        | 5,0             | De Luxe           | 19 301                                                                      | 96 505                                                                     | 1,246                                                           | 120 245                                                                  | 10,70%                                              | 12 866                                            | 21,03%                                 | 25 288                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 14 937                                                         |
| ruO3.08.000.0129                           | КС-5        | 5,0             | De Luxe           | 19 876                                                                      | 99 380                                                                     | 1,256                                                           | 124 821                                                                  | 10,70%                                              | 13 356                                            | 21,03%                                 | 26 250                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 15 505                                                         |
| ruO3.08.000.0132                           | КС6А        | 5,0             | De Luxe           | 19 386                                                                      | 96 930                                                                     | 1,216                                                           | 117 867                                                                  | 9,86%                                               | 11 622                                            | 19,39%                                 | 22 854                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 13 494                                                         |
| ruO3.08.000.0135                           | КС6А        | 5,0             | De Luxe           | 21 557                                                                      | 107 785                                                                    | 1,216                                                           | 131 067                                                                  | 9,86%                                               | 12 923                                            | 19,39%                                 | 25 414                         | 83,33%                                                 | 16,67%                                       | 15 005                                                         |
| <b>Среднее значение</b>                    |             |                 | -                 | -                                                                           | -                                                                          | -                                                               | -                                                                        | -                                                   | <b>10 767</b>                                     | -                                      | <b>20 259</b>                  | -                                                      | -                                            | <b>12 350</b>                                                  |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

В результате проведённого исследования можно сделать выводы о средней стоимости строительства соответствующего уровня отделки в разрезе функционального назначения недвижимости:

**Таблица 4-6**

**Среднее значение стоимости СМР для создания внутренней отделки помещений офисно-торгового назначения**

| Показатель                                                       | Офисная недвижимость |        |        | Торговая недвижимость |       |        |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------|-----------------------|-------|--------|
|                                                                  | С                    | У      | В      | С                     | У     | В      |
| Стоимость отделки помещений, руб./м <sup>2</sup> (без учёта НДС) | 3 323                | 11 037 | 17 999 | 3 229                 | 5 604 | 12 350 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

#### 4.1.2 Определение стоимости СМР для создания уровня отделки «под чистовую отделку» относительно уровня «без отделки»

Следующим этапом является определение стоимости СМР уровня отделки «под чистовую отделку» относительно уровня «без отделки». В данном случае под чистовой отделкой понимается, выполненный комплекс работ по оштукатуриванию поверхностей (стен и потолка), на полу выполнена стяжка, все коммуникации разведены по комнате. Другими словами уровень отделки «под чистовую отделку» можно назвать базовым уровнем для устройства других видов отделок (стандартной, улучшенной или высококачественной). При этом автор работы не стал качественно классифицировать уровень отделки «под чистовую отделку», а решил найти среднее значение затрат на приведение помещения с состоянием отделки «без отделки» к состоянию «под чистовую отделку», на базе которой и будет устроена отделка любого уровня как офисного так торгового назначения.

Для приведения уровня отделки «без отделки» к отделке «под чистовую отделку» необходимо выполнить следующие работы:

- устройство стяжки из цемента на полу;
- оштукатуривание поверхностей стен и потолка;
- устройство инженерных систем внутри помещения.

Стоимость работ по устройству стяжки и оштукатуриванию были определены с использованием справочников ТСН-2001.3-11 и ТСН-2001.3-15 соответственно. С общими указаниями по применению ТСН-2001 можно ознакомиться в ТСН-2001.12. Автор работы не будет копировать все указания к применению ТСН-2001, а заострит внимание на основных положениях применения. Справочник ТСН-2001 разработан для базового региона: г. Москвы. Цены в справочнике приведены на единицу измерения по состоянию на 01.01.2000 г. Стоимость работ, представленная в справочниках, не включает в себя сметную прибыль и норму накладных расходов, данные показатели представлены отдельно в ТСН-2001.8.

Коэффициент перехода от стоимости строительства 01.01.2001 г. к стоимости строительства на 01.07.2015 для Москвы был определён на уровне **9,985<sup>3</sup>**.

Все итоговые стоимостные расчёты округлялись с точностью до рубля, промежуточные до сотых копеек.

3 Источник информации: Межрегиональный аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» июль 2015, выпуск 92, стр.32

### Устройство стяжки из цемента на полу

Состав работ, согласно ТСН-2001.3-11, таблица 11-14:

1. Подготовка оснований.
2. Устройство покрытий.
3. Уход за покрытиями.
4. Шлифовка покрытий.

Таблица 4-7

#### Определение стоимости устройства стяжки пола со шлифовкой (без учёта НДС)

| № п/п     | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                                                             | Значение      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1</b>  | <b>Прямые затраты на устройство стяжки из цемента в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м<sup>2</sup>, в том числе:</b>                                  | <b>390,08</b> |
| 1.1       | заработная плата рабочих                                                                                                                                         | 280,03        |
| 1.2       | эксплуатация машин                                                                                                                                               | 82,83         |
| 1.2.1     | в том числе: заработная плата                                                                                                                                    | 17,41         |
| 1.3       | материальные ресурсы                                                                                                                                             | 27,22         |
| 2         | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                                                                        | 120%          |
| 3         | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                                                                          | 84%           |
| 4         | Накладные расходы, руб./100м <sup>2</sup>                                                                                                                        | 356,93        |
| 5         | Сметная прибыль, руб./100м <sup>2</sup>                                                                                                                          | 249,85        |
| <b>6</b>  | <b>Устройство стяжки из цемента в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м<sup>2</sup></b>                                                                  | <b>996,86</b> |
| 7         | Индекс изменения цен на СМР на 01.01.2000 относительно 01.01.2000                                                                                                | 1,000         |
| 8         | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                                                                | 9,985         |
| 9         | Устройство стяжки из цемента в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м <sup>2</sup>                                                                        | 9 953,65      |
| <b>10</b> | <b>Устройство стяжки пола из цемента в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м<sup>2</sup> (округлённо)</b>                                                   | <b>100</b>    |
| <b>11</b> | <b>Прямые затраты на шлифовку поверхности затирочно-шлифовальной машиной "Тремикс" в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м<sup>2</sup>, в том числе:</b> | <b>264,93</b> |
| 11.1      | заработная плата рабочих                                                                                                                                         | 249,80        |
| 11.2      | эксплуатация машин                                                                                                                                               | 15,13         |
| 11.2.1    | в том числе: заработная плата                                                                                                                                    | 0,89          |
| 11.3      | материальные ресурсы                                                                                                                                             | -             |
| 12        | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                                                                        | 120%          |
| 13        | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                                                                          | 84%           |
| 14        | Накладные расходы, руб./100м <sup>2</sup>                                                                                                                        | 300,83        |
| 15        | Сметная прибыль, руб./100м <sup>2</sup>                                                                                                                          | 210,58        |
| <b>16</b> | <b>Шлифовка поверхности затирочно-шлифовальной машиной "Тремикс" в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м<sup>2</sup></b>                                 | <b>776,34</b> |
| 17        | Индекс изменения цен на СМР на 01.01.2000 относительно 01.01.2000                                                                                                | 1,000         |
| 18        | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                                                                | 9,985         |
| 19        | Шлифовка поверхности затирочно-шлифовальной машиной "Тремикс" в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м <sup>2</sup>                                       | 7 751,75      |
| <b>20</b> | <b>Шлифовка поверхности затирочно-шлифовальной машиной "Тремикс" в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м<sup>2</sup> (округлённо)</b>                       | <b>78</b>     |
| <b>21</b> | <b>Суммарная стоимость устройства стяжки пола со шлифовкой, руб./м<sup>2</sup></b>                                                                               | <b>178</b>    |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

### Оштукатуривание поверхностей стен и потолка

Состав работ, согласно ТСН-2001.3-15, таблица 15-52:

1. Набивка полос штукатурной сетки в местах примыканий.
2. Нанесение раствора на поверхности с разравниванием и затиркой накрывочного слоя.
3. Оштукатуривание откосов ниш отопления и оконных заглушин.
4. Обмазка раствором коробок, наличников и плинтусов.

Таблица 4-8

**Определение стоимости устройства стяжки пола со шлифовкой (без учёта НДС)**

| №<br>п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                      | Значение                |           |                            |           |                                    |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|----------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|
|          |                                                                                                           | Простое оштукатуривание |           | Улучшенное оштукатуривание |           | Высококачественное оштукатуривание |           |
|          |                                                                                                           | стен                    | потолков  | стен                       | потолков  | стен                               | потолков  |
|          |                                                                                                           | 15-52-1                 | 15-52-2   | 15-52-3                    | 15-52-4   | 15-52-5                            | 15-52-6   |
| 1        | Прямые затраты, руб./100м2, в том числе:                                                                  | 1 202,12                | 1 240,52  | 1 435,98                   | 1 448,00  | 2 672,16                           | 2 773,66  |
| 1.1      | заработная плата рабочих                                                                                  | 832,00                  | 870,40    | 962,00                     | 975,00    | 1 566,63                           | 1 669,11  |
| 1.2      | эксплуатация машин                                                                                        | 274,91                  | 274,91    | 283,85                     | 283,85    | 290,55                             | 290,55    |
| 1.2.1    | в том числе: заработная плата                                                                             | 68,20                   | 68,20     | 70,31                      | 70,31     | 71,89                              | 71,89     |
| 1.3      | материальные ресурсы                                                                                      | 95,21                   | 95,21     | 190,13                     | 189,15    | 814,98                             | 814,00    |
| 2        | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                 | 120%                    | 120%      | 120%                       | 120%      | 120%                               | 120%      |
| 3        | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                   | 84%                     | 84%       | 84%                        | 84%       | 84%                                | 84%       |
| 4        | Накладные расходы, руб./100м2                                                                             | 1 080,24                | 1 126,32  | 1 238,77                   | 1 254,37  | 1 966,22                           | 2 089,20  |
| 5        | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                               | 756,17                  | 788,42    | 867,14                     | 878,06    | 1 376,36                           | 1 462,44  |
| 6        | Оштукатуривание поверхностей в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2                             | 3 038,53                | 3 155,26  | 3 541,89                   | 3 580,43  | 6 014,74                           | 6 325,30  |
| 7        | Индекс изменения цен на СМР на 01.01.2000 относительно 01.01.2000                                         | 1,000                   | 1,000     | 1,000                      | 1,000     | 1,000                              | 1,000     |
| 8        | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                         | 9,985                   | 9,985     | 9,985                      | 9,985     | 9,985                              | 9,985     |
| 9        | Оштукатуривание поверхностей в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                             | 30 339,72               | 31 505,27 | 35 365,77                  | 35 750,59 | 60 057,18                          | 63 158,12 |
| 10       | Оштукатуривание поверхностей в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                                | 303,4                   | 315,05    | 353,66                     | 357,51    | 600,57                             | 631,58    |
| 11       | Доля в общей площади помещения <sup>4</sup> , %                                                           | 80,00%                  | 20,00%    | 80,00%                     | 20,00%    | 80,00%                             | 20,00%    |
| 12       | Взвешенная стоимость оштукатуривания поверхностей в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2           | 305,73                  |           | 354,43                     |           | 606,77                             |           |
| 13       | Средняя стоимость оштукатуривания поверхностей в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2 (округлённо) | 422                     |           |                            |           |                                    |           |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

Автор пришёл к выводу, что работы по оштукатуриванию поверхностей необходимо рассматривать как среднее значение между различным качеством оштукатуривания. Данное обстоятельство связано с тем, что на практике визуально очень трудно и не всегда возможно отличить уровень качества оштукатуривания, в данном случае, с точки зрения применимости, целесообразно использовать среднее значение стоимости работ по оштукатуриванию.

### Устройство инженерных систем внутри помещения

Для определения стоимости устройства инженерных систем по ТСН-2001, которую можно было бы перевести в удельный показатель руб./кв.м., необходимо иметь проект. Это связано с тем, что в ТСН-2001 устройство инженерных систем выражены либо в метрах, либо в штуках, которые отдельно невозможно перевести в единицу измерения руб./кв.м. без соответствующего проекта.

Для определения стоимости устройства инженерных систем в суммарной стоимости работ по приведению помещения в состояние «под чистовую отделку» Исполнитель сделал

<sup>4</sup> Доля в общей площади помещения определялась из предположения, что в помещении 4 стены и 1 потолок, следовательно, доля стен составляет 4/5=80%, доля потолка 1/5=20%

допущение, что удельный вес устройства инженерных систем при ремонте сопоставим с удельным весом инженерных систем при строительстве. В следующей таблице представлен расчёт доли стоимости устройства инженерных систем при ремонте.

**Таблица 4-9**

**Определение доли стоимости устройства инженерных систем при ремонте**

| Показатель                                                                                      | Офисная недвижимость |        |        | Торговая недвижимость |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------|-----------------------|--------|--------|
|                                                                                                 | С                    | У      | В      | С                     | У      | В      |
| Средняя доля инженерных систем в общей стоимости строительства                                  | 27,99%               | 31,83% | 36,82% | 26,60%                | 29,93% | 23,15% |
| Общее среднее значение доли инженерных систем, в общей стоимости строительства                  | 32,21%               |        |        | 26,56%                |        |        |
| Средняя доля внутренней отделки (стены и потолки) в общей стоимости строительства               | 5,63%                | 10,99% | 14,15% | 5,40%                 | 6,54%  | 10,49% |
| Средняя доля пола в общей стоимости строительства                                               | 7,32%                | 11,08% | 10,88% | 12,00%                | 14,07% | 19,97% |
| Доля стен и потолка в общей площади помещения, %                                                | 83,33%               | 83,33% | 83,33% | 83,33%                | 83,33% | 83,33% |
| Доля пола в общей площади помещения, %                                                          | 16,67%               | 16,67% | 16,67% | 16,67%                | 16,67% | 16,67% |
| Взвешенная средняя доля отделки помещения в общей стоимости                                     | 5,91%                | 11,01% | 13,60% | 6,50%                 | 7,80%  | 12,07% |
| Общее среднее значение доли отделки помещения, в общей стоимости строительства                  | 10,17%               |        |        | 8,79%                 |        |        |
| Суммарная доля инженерных сетей и отделки помещений                                             | 42,38%               |        |        | 35,35%                |        |        |
| Удельный вес инженерных систем в суммарной доле                                                 | 76,00%               |        |        | 75,13%                |        |        |
| Удельный вес отделки помещений в суммарной доле                                                 | 24,00%               |        |        | 24,87%                |        |        |
| Среднее значение удельного веса инженерных систем в суммарной доле офисно-торговой недвижимости | 75,57%               |        |        |                       |        |        |
| Среднее значение удельного веса отделки в суммарной доле офисно-торговой недвижимости           | 24,44%               |        |        |                       |        |        |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных представленных в таблицах: Таблица 4-1 и Таблица 4-2

Таким образом, в результате сделанных допущений, проведённых расчётов и рассуждений можно сделать вывод, что стоимость устройства стяжки пола и оштукатуривания поверхностей занимают в стоимости ремонта 24,44%, устройство инженерных систем 75,57%. В следующей таблице автор работы определил стоимость устройства инженерных систем путём соотношения выделенных пропорций.

**Таблица 4-10**

**Определение стоимости устройства инженерных систем при ремонте (без учёта НДС)**

| Показатель                                                                              | Значение     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Устройство стяжки пола из цемента со шлифовкой, руб./м <sup>2</sup>                     | 178          |
| Средняя стоимость оштукатуривания поверхностей помещения, руб./м <sup>2</sup>           | 422          |
| Доля пола в общей площади помещения (1/6), %                                            | 16,67%       |
| Доля стен и потолка в общей площади помещения (5/6), %                                  | 83,33%       |
| Стоимость отделки помещений без учёта устройства инженерных систем, руб./м <sup>2</sup> | 381          |
| Удельный вес отделки в суммарной доле                                                   | 24,44%       |
| Удельный вес инженерных систем в суммарной доле                                         | 75,57%       |
| <b>Стоимость устройства инженерных систем, руб./м<sup>2</sup></b>                       | <b>1 178</b> |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

В результате проведённых расчётов можно сделать вывод о стоимости работ по приведению помещения с состоянием отделки «без отделки» в состояние с отделкой «под чистовую отделку»:

Таблица 4-11

**Определение стоимости отделки «под чистовую отделку» относительно уровня «без отделки» (без учёта НДС)**

| Показатель                                                                                            | Значение     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Стоимость отделки помещений без учёта устройства инженерных систем, руб./м <sup>2</sup>               | 381          |
| Стоимость устройства инженерных систем, руб./м <sup>2</sup>                                           | 1 178        |
| <b>Стоимость отделки «под чистовую отделку» относительно уровня «без отделки», руб./м<sup>2</sup></b> | <b>1 559</b> |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

**4.1.3 Определение стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «без отделки»**

Для определения стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «без отделки» были сначала определены затраты на ремонт **стандартной** отделки офисно-торговой недвижимости на базе ТСН-2001.

Под отделкой, требующей косметического ремонта, имеется в виду отделка, которая имеет местами не значительные повреждения, которые возможно исправить путём ремонтных работ, при этом инженерные системы находятся в работоспособном состоянии и не требуют значительного ремонта.

Для определения стоимости косметического ремонта **стандартной** отделки офисно-торговой недвижимости были рассмотрены следующие виды работ:

- пол:
  - ремонт покрытий из плиток поливинилхлоридных;
  - ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике;
- стены:
  - ремонт штукатурки по камню и бетону;
  - простая масляная окраска;
- потолок:
  - ремонт штукатурки по камню и бетону;
  - простая масляная окраска.

**Пол**

Ремонт покрытий из плиток поливинилхлоридных, имеет следующий состав работ, согласно ТСН-2001.6-57, таблица 57-12:

1. Снятие отставших плиток.
2. Очистка основания.
3. Смазка основания мастикой.
4. Наклеивание плиток.

Таблица 4-12

**Определение стоимости ремонта покрытий из плиток поливинилхлоридных (без учёта НДС)**

| № п/п    | Наименование ресурсов, статей затрат                                                 | Значение            |               |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
|          |                                                                                      | Плитка размером, мм |               |
|          |                                                                                      | 200×200             | 300×300       |
| <b>1</b> | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100шт, в том числе:</b> | <b>73,81</b>        | <b>145,60</b> |
| 1.1      | заработная плата рабочих                                                             | 55,73               | 104,84        |
| 1.2      | эксплуатация машин                                                                   | -                   | -             |
| 1.2.1    | в том числе: заработная плата                                                        | -                   | -             |
| 1.3      | материальные ресурсы                                                                 | 18,08               | 40,76         |

| №<br>п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                            | Значение            |               |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
|          |                                                                                                                                 | Плитка размером, мм |               |
|          |                                                                                                                                 | 200×200             | 300×300       |
| 2        | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                                       | 104%                | 104%          |
| 3        | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                                         | 70%                 | 70%           |
| 4        | Накладные расходы, руб./ 100м <sup>2</sup>                                                                                      | 57,96               | 109,03        |
| 5        | Сметная прибыль, руб./ 100м <sup>2</sup>                                                                                        | 39,01               | 73,39         |
| 6        | Ремонт покрытий из плиток поливинилхлоридных в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100шт.                                  | <b>170,78</b>       | <b>328,02</b> |
| 7        | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                               | 9,985               | 9,985         |
| 8        | Ремонт покрытий из плиток поливинилхлоридных в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100шт.                                  | 1 705,24            | 3 275,28      |
| 9        | Площадь одной плитки, м <sup>2</sup>                                                                                            | 0,04                | 0,09          |
| 10       | Площадь 100 плиток, м <sup>2</sup>                                                                                              | 4,00                | 9,00          |
| 11       | Ремонт покрытий из плиток поливинилхлоридных в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м <sup>2</sup>                          | 426                 | 364           |
| 12       | <b>Ремонт покрытий из плиток поливинилхлоридных в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м<sup>2</sup></b> | <b>395</b>          |               |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-57, таблица 57-12

Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике, имеет следующий состав работ, согласно ТСН-2001.6-57, таблица 57-11:

1. Обрезка покрытия по контуру.
2. Снятие старого покрытия.
3. Очистка основания.
4. Нарезка нового материала.
5. Приготовление мастики.
6. Прирезка заготовок к месту укладки.
7. Наклеивание нового материала с разравниванием и притиркой поверхности.

**Таблица 4-13**

**Определение стоимости ремонта покрытий из синтетических материалов на мастике, линолеум (без учёта НДС)**

| №<br>п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                | Линолеум при площади ремонта, м <sup>2</sup> |                 |                 |                 |                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|          |                                                                                                                     | до 0,5                                       | до 1,0          | до 5            | до 10           | до 20           |
|          |                                                                                                                     | 57-11-1                                      | 57-11-2         | 57-11-3         | 57-11-4         | 57-11-5         |
| 1        | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м<sup>2</sup>, в том числе:</b>                     | <b>1 597,74</b>                              | <b>1 442,38</b> | <b>1 287,02</b> | <b>1 167,42</b> | <b>1 074,79</b> |
| 1.1      | заработная плата рабочих                                                                                            | 1 088,25                                     | 932,89          | 777,53          | 657,93          | 565,30          |
| 1.2      | эксплуатация машин                                                                                                  | -                                            | -               | -               | -               | -               |
| 1.2.1    | в том числе: заработная плата                                                                                       | -                                            | -               | -               | -               | -               |
| 1.3      | материальные ресурсы                                                                                                | 509,49                                       | 509,49          | 509,49          | 509,49          | 509,49          |
| 2        | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                           | 104%                                         | 104%            | 104%            | 104%            | 104%            |
| 3        | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                             | 70%                                          | 70%             | 70%             | 70%             | 70%             |
| 4        | Накладные расходы, руб./100м <sup>2</sup>                                                                           | 1 131,78                                     | 970,21          | 808,63          | 684,25          | 587,91          |
| 5        | Сметная прибыль, руб./ 100м <sup>2</sup>                                                                            | 761,78                                       | 653,02          | 544,27          | 460,55          | 395,71          |
| 6        | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м <sup>2</sup> | <b>3 491,30</b>                              | <b>3 065,61</b> | <b>2 639,92</b> | <b>2 312,22</b> | <b>2 058,41</b> |
| 7        | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                   | 9,985                                        | 9,985           | 9,985           | 9,985           | 9,985           |
| 8        | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м <sup>2</sup> | 34 860,63                                    | 30 610,12       | 26 359,60       | 23 087,52       | 20 553,22       |

| №<br>п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                    | Линолеум при площади ремонта, м2 |         |         |         |         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|          |                                                                                                                         | до 0,5                           | до 1,0  | до 5    | до 10   | до 20   |
|          |                                                                                                                         | 57-11-1                          | 57-11-2 | 57-11-3 | 57-11-4 | 57-11-5 |
| 9        | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                    | 349                              | 306     | 264     | 231     | 206     |
| 10       | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м2 | 271                              |         |         |         |         |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-57, таблица 57-11

Таблица 4-14

Определение стоимости ремонта покрытий из синтетических материалов на мастике, релин (без учёта НДС)

| №<br>п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                    | Релин при площади ремонта, м2 |           |           |           |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|          |                                                                                                                         | до 0,5                        | до 1,0    | до 5      | до 10     | до 20     |
|          |                                                                                                                         | 57-11-6                       | 57-11-7   | 57-11-8   | 57-11-9   | 57-11-10  |
| 1        | Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:                                           | 1 843,72                      | 1 675,41  | 1 481,22  | 1 338,81  | 1 222,29  |
| 1.1      | заработная плата рабочих                                                                                                | 1 334,23                      | 1 165,92  | 971,73    | 829,32    | 712,80    |
| 1.2      | эксплуатация машин                                                                                                      | -                             | -         | -         | -         | -         |
| 1.2.1    | в том числе: заработная плата                                                                                           | -                             | -         | -         | -         | -         |
| 1.3      | материальные ресурсы                                                                                                    | 509,49                        | 509,49    | 509,49    | 509,49    | 509,49    |
| 2        | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                               | 104%                          | 104%      | 104%      | 104%      | 104%      |
| 3        | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                                 | 70%                           | 70%       | 70%       | 70%       | 70%       |
| 4        | Накладные расходы, руб./100м2                                                                                           | 1 387,60                      | 1 212,56  | 1 010,60  | 862,49    | 741,31    |
| 5        | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                                             | 933,96                        | 816,14    | 680,21    | 580,52    | 498,96    |
| 6        | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2                 | 4 165,28                      | 3 704,11  | 3 172,03  | 2 781,82  | 2 462,56  |
| 7        | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                       | 9,985                         | 9,985     | 9,985     | 9,985     | 9,985     |
| 8        | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                 | 41 590,32                     | 36 985,54 | 31 672,72 | 27 776,47 | 24 588,66 |
| 9        | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                    | 416                           | 370       | 317       | 278       | 246       |
| 10       | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м2 | 325                           |           |           |           |           |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-57, таблица 57-11

В следующей таблице рассчитан средний показатель стоимости ремонта половое покрытие при стандартном уровне отделки.

Таблица 4-15

Определение средней стоимости ремонта покрытий пола (без учёта НДС)

| Показатель                                            | Значение |
|-------------------------------------------------------|----------|
| Ремонт покрытий из плиток поливинилхлоридных, руб./м2 | 395      |
| Ремонт покрытий (линолеум), руб./м2                   | 271      |
| Ремонт покрытий (релин), руб./м2                      | 325      |
| Среднее значение ремонта покрытий полов, руб./м2      | 330      |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

## Стены

Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону, имеет следующий состав работ, согласно ТСН-2001.6-61, таблица 61-2:

1. Отбивка старой штукатурки.
2. Подготовка поверхностей насечкой.
3. Оштукатуривание отдельных мест.

4. Отделка усенков, лузг, ребер и фасок.

Таблица 4-16

**Определение стоимости ремонта штукатурки внутренних стен по камню и бетону, известковым раствором (без учёта НДС)**

| №<br>п/п  | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                        | Ремонт известковым раствором, м2 |                 |                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|           |                                                                                                                             | до 1м2                           | до 5м2          | до 20м2         |
|           |                                                                                                                             | 61-2-1                           | 61-2-3          | 61-2-5          |
| <b>1</b>  | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:</b>                                        | <b>2 473,37</b>                  | <b>2 094,42</b> | <b>1 569,67</b> |
| 1.1       | заработная плата рабочих                                                                                                    | 2 473,37                         | 2 094,42        | 1 569,67        |
| 1.2       | эксплуатация машин                                                                                                          | -                                | -               | -               |
| 1.2.1     | в том числе: заработная плата                                                                                               | -                                | -               | -               |
| 1.3       | материальные ресурсы                                                                                                        | -                                | -               | -               |
| 2         | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                                   | 100%                             | 100%            | 100%            |
| 3         | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                                     | 64%                              | 64%             | 64%             |
| 4         | Накладные расходы, руб./100м2                                                                                               | 2 473,37                         | 2 094,42        | 1 569,67        |
| 5         | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                                                 | 1 582,96                         | 1 340,43        | 1 004,59        |
| 6         | Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2                        | <b>6 529,70</b>                  | <b>5 529,27</b> | <b>4 143,93</b> |
| 7         | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                           | 9,985                            | 9,985           | 9,985           |
| 8         | Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                        | 65 199,05                        | 55 209,76       | 41 377,14       |
| 9         | Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                           | 652                              | 552             | 414             |
| <b>10</b> | <b>Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м2</b> | <b>539</b>                       |                 |                 |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-61, таблица 61-2

Таблица 4-17

**Определение стоимости ремонта штукатурки внутренних стен по камню и бетону, цементно-известковым раствором (без учёта НДС)**

| №<br>п/п  | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                        | Ремонт цементно-известковым раствором, м2 |                 |                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|           |                                                                                                                             | до 1м2                                    | до 5м2          | до 20м2         |
|           |                                                                                                                             | 61-2-7                                    | 61-2-9          | 61-2-11         |
| <b>1</b>  | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:</b>                                        | <b>2 762,25</b>                           | <b>2 347,05</b> | <b>1 726,37</b> |
| 1.1       | заработная плата рабочих                                                                                                    | 2 762,25                                  | 2 347,05        | 1 726,37        |
| 1.2       | эксплуатация машин                                                                                                          | -                                         | -               | -               |
| 1.2.1     | в том числе: заработная плата                                                                                               | -                                         | -               | -               |
| 1.3       | материальные ресурсы                                                                                                        | -                                         | -               | -               |
| 2         | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                                   | 100%                                      | 100%            | 100%            |
| 3         | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                                     | 64%                                       | 64%             | 64%             |
| 4         | Накладные расходы, руб./100шт.                                                                                              | 2 762,25                                  | 2 347,05        | 1 726,37        |
| 5         | Сметная прибыль, руб./100шт.                                                                                                | 1 767,84                                  | 1 502,11        | 1 104,88        |
| 6         | Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2                        | <b>7 292,34</b>                           | <b>6 196,21</b> | <b>4 557,62</b> |
| 7         | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                           | 9,985                                     | 9,985           | 9,985           |
| 8         | Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                        | 72 814,01                                 | 61 869,16       | 45 507,84       |
| 9         | Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                           | 728                                       | 619             | 455             |
| <b>10</b> | <b>Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м2</b> | <b>601</b>                                |                 |                 |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-61, таблица 61-2

В следующей таблице рассчитан средний показатель стоимости ремонта штукатурки внутренних стен по камню и бетону.

**Таблица 4-18**

**Определение средней стоимости ремонта штукатурки внутренних стен по камню и бетону (без учёта НДС)**

| Показатель                                                                             | Значение   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ремонт известковым раствором, руб./м2                                                  | 539        |
| Ремонт цементно-известковым раствором, руб./м2                                         | 601        |
| <b>Средняя стоимость ремонта штукатурки внутренних стен по камню и бетону, руб./м2</b> | <b>570</b> |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

В следующей таблице автор определил среднюю стоимость простой масляной окраски стен.

**Таблица 4-19**

**Определение средней стоимости простой масляной окраски стен (без учёта НДС)**

| № п/п     | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                  | Окраска разбеленным колером с подготовкой, с расчисткой старой краски |                 |                 | Окраска белилами с подготовкой, с расчисткой старой краски |                 |                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|           |                                                                                                       | до 10м2                                                               | до 35м2         | более 35м2      | до 10м2                                                    | до 35м2         | более 35м2      |
|           |                                                                                                       | 62-2-2                                                                | 62-2-3          | 62-2-4          | 62-2-6                                                     | 62-2-7          | 62-2-8          |
| <b>1</b>  | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:</b>                  | <b>684,44</b>                                                         | <b>915,50</b>   | <b>1 302,98</b> | <b>613,88</b>                                              | <b>823,66</b>   | <b>1 205,86</b> |
| 1.1       | заработная плата рабочих                                                                              | 213,34                                                                | 326,46          | 575,66          | 213,34                                                     | 326,46          | 575,66          |
| 1.2       | эксплуатация машин                                                                                    | 0,01                                                                  | 0,01            | 0,01            | 0,01                                                       | 0,01            | 0,01            |
| 1.2.1     | в том числе: заработная плата                                                                         | 0,01                                                                  | 0,01            | 0,01            | 0,01                                                       | 0,01            | 0,01            |
| 1.3       | материальные ресурсы                                                                                  | 471,09                                                                | 589,03          | 727,31          | 400,53                                                     | 497,19          | 630,19          |
| 2         | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                             | 100%                                                                  | 100%            | 100%            | 100%                                                       | 100%            | 100%            |
| 3         | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                               | 64%                                                                   | 64%             | 64%             | 64%                                                        | 64%             | 64%             |
| 4         | Накладные расходы, руб./100м2                                                                         | 213,35                                                                | 326,47          | 575,67          | 213,35                                                     | 326,47          | 575,67          |
| 5         | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                           | 136,54                                                                | 208,94          | 368,43          | 136,54                                                     | 208,94          | 368,43          |
| <b>6</b>  | <b>Простая масляная окраска стен в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2</b>                 | <b>1 034,33</b>                                                       | <b>1 450,91</b> | <b>2 247,08</b> | <b>963,77</b>                                              | <b>1 359,07</b> | <b>2 149,96</b> |
| 7         | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                     | 9,985                                                                 | 9,985           | 9,985           | 9,985                                                      | 9,985           | 9,985           |
| 8         | Простая масляная окраска стен в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                        | 10 327,79                                                             | 14 487,34       | 22 437,09       | 9 623,24                                                   | 13 570,31       | 21 467,35       |
| 9         | Простая масляная окраска стен в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                           | 103                                                                   | 145             | 224             | 96                                                         | 136             | 215             |
| <b>10</b> | <b>Простая масляная окраска стен в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м2</b> | <b>153</b>                                                            |                 |                 |                                                            |                 |                 |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-62, таблица 62-2

## Потолок

Ремонт штукатурки потолков по камню и бетону, имеет следующий состав работ, согласно ТСН-2001.6-61, таблица 61-4:

1. Отбивка старой штукатурки.
2. Подготовка поверхностей насечкой.
3. Оштукатуривание отдельных мест.
4. Отделка усенков, лузг, ребер и фасок.

Таблица 4-20

**Определение стоимости ремонта штукатурки потолков по камню и бетону, известковым раствором (без учёта НДС)**

| №<br>п/п  | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                 | Ремонт известковым раствором, м2 |                 |                 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|           |                                                                                                                      | до 1м2                           | до 5м2          | до 20м2         |
|           |                                                                                                                      | 61-4-1                           | 61-4-3          | 61-4-5          |
| <b>1</b>  | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:</b>                                 | <b>2 775,66</b>                  | <b>2 360,29</b> | <b>1 728,73</b> |
| 1.1       | заработная плата рабочих                                                                                             | 2 775,66                         | 2 360,29        | 1 728,73        |
| 1.2       | эксплуатация машин                                                                                                   | -                                | -               | -               |
| 1.2.1     | в том числе: заработная плата                                                                                        | -                                | -               | -               |
| 1.3       | материальные ресурсы                                                                                                 | -                                | -               | -               |
| 2         | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                            | 100%                             | 100%            | 100%            |
| 3         | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                              | 64%                              | 64%             | 64%             |
| 4         | Накладные расходы, руб./100м2                                                                                        | 2 775,66                         | 2 360,29        | 1 728,73        |
| 5         | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                                          | 1 776,42                         | 1 510,59        | 1 106,39        |
| 6         | Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2                 | 7 327,74                         | 6 231,17        | 4 563,85        |
| 7         | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                    | 9,985                            | 9,985           | 9,985           |
| 8         | Ремонт штукатурки потолков по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                        | 73 167,48                        | 62 218,23       | 45 570,04       |
| 9         | Ремонт штукатурки потолков по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                           | 732                              | 622             | 456             |
| <b>10</b> | <b>Ремонт штукатурки потолков по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м2</b> | <b>603</b>                       |                 |                 |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-61, таблица 61-4

Таблица 4-21

**Определение стоимости ремонта штукатурки потолков по камню и бетону, цементно-известковым раствором (без учёта НДС)**

| №<br>п/п  | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                 | Ремонт цементно-известковым раствором, м2 |                 |                 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|           |                                                                                                                      | до 1м2                                    | до 5м2          | до 20м2         |
|           |                                                                                                                      | 61-4-7                                    | 61-4-9          | 61-4-11         |
| <b>1</b>  | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:</b>                                 | <b>3 415,64</b>                           | <b>2 903,66</b> | <b>2 060,35</b> |
| 1.1       | заработная плата рабочих                                                                                             | 3 415,64                                  | 2 903,66        | 2 060,35        |
| 1.2       | эксплуатация машин                                                                                                   | -                                         | -               | -               |
| 1.2.1     | в том числе: заработная плата                                                                                        | -                                         | -               | -               |
| 1.3       | материальные ресурсы                                                                                                 | -                                         | -               | -               |
| 2         | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                            | 100%                                      | 100%            | 100%            |
| 3         | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                              | 64%                                       | 64%             | 64%             |
| 4         | Накладные расходы, руб./100м2                                                                                        | 3 415,64                                  | 2 903,66        | 2 060,35        |
| 5         | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                                          | 2 186,01                                  | 1 858,34        | 1 318,62        |
| 6         | Ремонт штукатурки внутренних стен по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2                 | 9 017,29                                  | 7 665,66        | 5 439,32        |
| 7         | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                    | 9,985                                     | 9,985           | 9,985           |
| 8         | Ремонт штукатурки потолков по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                        | 90 037,64                                 | 76 541,62       | 54 311,61       |
| 9         | Ремонт штукатурки потолков по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                           | 900                                       | 765             | 543             |
| <b>10</b> | <b>Ремонт штукатурки потолков по камню и бетону в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м2</b> | <b>736</b>                                |                 |                 |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-61, таблица 61-4

В следующей таблице рассчитан средний показатель стоимости ремонта штукатурки внутренних стен по камню и бетону.

Таблица 4-22

**Определение средней стоимости ремонта штукатурки потолков по камню и бетону (без учёта НДС)**

| Показатель                                                                      | Значение   |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ремонт известковым раствором, руб./м2                                           | 603        |
| Ремонт цементно-известковым раствором, руб./м2                                  | 736        |
| <b>Средняя стоимость ремонта штукатурки потолков по камню и бетону, руб./м2</b> | <b>670</b> |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

В следующей таблице автор определил среднюю стоимость простой масляной окраски потолков.

Таблица 4-23

**Определение средней стоимости простой масляной окраски потолков (без учёта НДС)**

| № п/п     | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                      | Окраска разбеленным колером с подготовкой, с расчисткой старой краски |                 |                 | Окраска белилами с подготовкой, с расчисткой старой краски |                 |                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|           |                                                                                                           | до 10м2                                                               | до 35м2         | более 35м2      | до 10м2                                                    | до 35м2         | более 35м2      |
|           |                                                                                                           | 62-3-2                                                                | 62-3-3          | 62-3-4          | 62-3-6                                                     | 62-3-7          | 62-3-8          |
| <b>1</b>  | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:</b>                      | <b>736,90</b>                                                         | <b>1 003,02</b> | <b>1 462,42</b> | <b>775,06</b>                                              | <b>984,95</b>   | <b>1 500,50</b> |
| 1.1       | заработная плата рабочих                                                                                  | 253,49                                                                | 389,06          | 700,23          | 253,49                                                     | 389,06          | 700,23          |
| 1.2       | эксплуатация машин                                                                                        | 0,01                                                                  | 0,01            | 0,01            | 0,01                                                       | 0,01            | 0,01            |
| 1.2.1     | в том числе: заработная плата                                                                             | 0,01                                                                  | 0,01            | 0,01            | 0,01                                                       | 0,01            | 0,01            |
| 1.3       | материальные ресурсы                                                                                      | 483,40                                                                | 613,95          | 762,18          | 521,56                                                     | 595,88          | 800,26          |
| 2         | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                 | 100%                                                                  | 100%            | 100%            | 100%                                                       | 100%            | 100%            |
| 3         | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                   | 64%                                                                   | 64%             | 64%             | 64%                                                        | 64%             | 64%             |
| 4         | Накладные расходы, руб./100м2                                                                             | 253,50                                                                | 389,07          | 700,24          | 253,50                                                     | 389,07          | 700,24          |
| 5         | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                               | 162,24                                                                | 249,00          | 448,15          | 162,24                                                     | 249,00          | 448,15          |
| <b>6</b>  | <b>Простая масляная окраска потолков в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2</b>                 | <b>1 152,64</b>                                                       | <b>1 641,09</b> | <b>2 610,81</b> | <b>1 190,80</b>                                            | <b>1 623,02</b> | <b>2 648,89</b> |
| 7         | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                         | 9,985                                                                 | 9,985           | 9,985           | 9,985                                                      | 9,985           | 9,985           |
| 8         | Простая масляная окраска потолков в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                        | 11 509,11                                                             | 16 386,28       | 26 068,94       | 11 890,14                                                  | 16 205,85       | 26 449,17       |
| 9         | Простая масляная окраска потолков в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                           | 115                                                                   | 164             | 261             | 119                                                        | 162             | 264             |
| <b>10</b> | <b>Простая масляная окраска потолков в ценах по состоянию на 01.07.2015г. (среднее значение), руб./м2</b> | <b>181</b>                                                            |                 |                 |                                                            |                 |                 |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-62, таблица 62-2

В следующей таблице Исполнитель определил среднюю стоимость косметического ремонта **стандартной** отделки торгово-офисной недвижимости.

Таблица 4-24

**Определение средней стоимости косметического ремонта стандартной отделки торгово-офисной недвижимости (без учёта НДС)**

| Показатель                                             | Значение   |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                        | Пол        | Стены      | Потолок    |
| Ремонт покрытий полов, руб./м2                         | 330        | -          | -          |
| Ремонт штукатурки, руб./м2                             | -          | 570        | 670        |
| Простая масляная окраска, руб./м2                      | -          | 153        | 181        |
| <b>Итого стоимость косметического ремонта, руб./м2</b> | <b>330</b> | <b>723</b> | <b>851</b> |

| Показатель                                                                                      | Значение   |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|---------|
|                                                                                                 | Пол        | Стены   | Потолок |
| Доля в помещении                                                                                | 16,670%    | 66,660% | 16,670% |
| <b>Итого взвешенная стоимость косметического ремонта стандартной (простой) отделки, руб./м2</b> | <b>679</b> |         |         |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

В следующей таблице автор работы определил стоимость косметического ремонта других видов отделок, исходя из предположения, что доля косметического ремонта стандартной отделки, занимаемая в стоимости стандартной отделки, не требующей ремонта, справедлива и для других видов отделок.

Таблица 4-25

**Определение стоимости косметического ремонта других видов отделок торгово-офисной недвижимости (без учёта НДС)**

| Показатель                                                                                                    | Значение     |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                               | Офис         | Торговля     |
| Стоимость стандартной отделки, не требующей ремонта, руб./м2                                                  | 3 323        | 3 229        |
| <b>Стоимость косметического ремонта стандартной (простой) отделки, руб./м2</b>                                | <b>679</b>   | <b>679</b>   |
| Доля затрат на косметический ремонт стандартной отделки в стоимости стандартной отделки, не требующей ремонта | 20,43%       | 21,03%       |
| Стоимость улучшенной отделки, не требующей ремонта, руб./м2                                                   | 11 037       | 5 604        |
| <b>Стоимость косметического ремонта улучшенной отделки, руб./м2</b>                                           | <b>2 255</b> | <b>1 179</b> |
| Стоимость высококачественной отделки, не требующей ремонта, руб./м2                                           | 17 999       | 12 350       |
| <b>Стоимость косметического ремонта высококачественной отделки, руб./м2</b>                                   | <b>3 677</b> | <b>2 597</b> |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

В следующей таблице представлен расчёт стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «без отделки», как разница между стоимостью отделки, соответствующего уровня, не требующей ремонта и стоимостью косметического ремонта соответствующего уровня отделки.

Таблица 4-26

**Определение стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «без отделки» (без учёта НДС)**

| Показатель                                                                                 | Офисная недвижимость |              |               | Торговая недвижимость |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|---------------|-----------------------|--------------|--------------|
|                                                                                            | С                    | У            | В             | С                     | У            | В            |
| Стоимость стандартной отделки, не требующей ремонта, руб./м2                               | 3 323                | 11 037       | 17 999        | 3 229                 | 5 604        | 12 350       |
| Стоимость косметического ремонта, руб./м2                                                  | 679                  | 2 255        | 3 677         | 679                   | 1 179        | 2 597        |
| <b>Стоимость СМР на косметический ремонт относительно уровня «без отделки», руб./кв.м.</b> | <b>2 644</b>         | <b>8 782</b> | <b>14 322</b> | <b>2 550</b>          | <b>4 425</b> | <b>9 753</b> |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

#### 4.1.4 Определение стоимости СМР на демонтаж старой отделки, требующей капитального ремонта, относительно уровня «без отделки»

Отделка, требующая капитального ремонта, не пригодна к дальнейшей эксплуатации и подлежит демонтажу, при этом предполагается, что затраты на демонтаж любого вида отделки (стандартной, улучшенной или высококачественной) будут одинаковыми, так как требуют только затрат труда рабочих.

В данном случае необходимо определить средний уровень затрат на устранение разных видов отделочных материалов. В сборнике ТСН-2001.6-57 в таблице 57-2 представлены нормативные расценки на разборку покрытий полов в зависимости от материала покрытия, данные представлены в следующих таблицах.

Разборка покрытия полов, имеет следующий состав работ, согласно ТСН-2001.6-57, таблица 57-2:

1. Разборка покрытий с очисткой материалов и оснований.
2. Укладка на строительной площадке.

Таблица 4-27

**Стоимость разборки покрытия полов в зависимости от материала (без учёта НДС)**

| № п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                    | Покрытие |                     |                                                 |                                |                       |                              |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|
|       |                                                                                                         | дощатое  | из щитового паркета | из штучного паркета на рейках или шпунтованного | из штучного паркета на мастике | из линолеума и резины | из поливинилхлоридных плиток |
|       |                                                                                                         | 57-2-1   | 57-2-2              | 57-2-3                                          | 57-2-4                         | 57-2-5                | 57-2-6                       |
| 1     | Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:                           | 343,39   | 414,42              | 446,61                                          | 500,27                         | 116,41                | 362,71                       |
| 1.1   | заработная плата рабочих                                                                                | 343,39   | 414,42              | 446,61                                          | 500,27                         | 116,41                | 362,71                       |
| 1.2   | эксплуатация машин                                                                                      | -        | -                   | -                                               | -                              | -                     | -                            |
| 1.2.1 | в том числе: заработная плата                                                                           | -        | -                   | -                                               | -                              | -                     | -                            |
| 1.3   | материальные ресурсы                                                                                    | -        | -                   | -                                               | -                              | -                     | -                            |
| 2     | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                               | 104%     | 104%                | 104%                                            | 104%                           | 104%                  | 104%                         |
| 3     | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                 | 70%      | 70%                 | 70%                                             | 70%                            | 70%                   | 70%                          |
| 4     | Накладные расходы, руб./100м2                                                                           | 357,13   | 431,00              | 464,47                                          | 520,28                         | 121,07                | 377,22                       |
| 5     | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                             | 240,37   | 290,09              | 312,63                                          | 350,19                         | 81,49                 | 253,90                       |
| 6     | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2 | 940,89   | 1 135,51            | 1 223,71                                        | 1 370,74                       | 318,97                | 993,83                       |
| 7     | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                       | 9,985    | 9,985               | 9,985                                           | 9,985                          | 9,985                 | 9,985                        |
| 8     | Разборка покрытия полов в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                                | 9 394,79 | 11 338,07           | 12 218,74                                       | 13 686,84                      | 3 184,92              | 9 923,39                     |
| 9     | Разборка покрытия полов в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2                                   | 94       | 113                 | 122                                             | 137                            | 32                    | 99                           |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-57, таблица 57-2

Таблица 4-28

**Стоимость разборки покрытия полов в зависимости от материала, продолжение (без учёта НДС)**

| № п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                          | Покрытие               |                          |                  |                                        |                                       |                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
|       |                                                                               | из керамических плиток | цементное толщиной 30 мм | асфальтобетонное | из древесностружечных плит в один слой | из древесностружечных плит в два слоя | из древесноволокнистых плит |
|       |                                                                               | 57-2-7                 | 57-2-8                   | 57-2-9           | 57-2-10                                | 57-2-11                               | 57-2-12                     |
| 1     | Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе: | 845,63                 | 740,74                   | 772,33           | 165,26                                 | 244,67                                | 113,34                      |
| 1.1   | заработная плата рабочих                                                      | 781,15                 | 275,03                   | 427,52           | 165,26                                 | 244,67                                | 113,34                      |
| 1.2   | эксплуатация машин                                                            | 64,48                  | 465,71                   | 344,81           | -                                      | -                                     | -                           |
| 1.2.1 | в том числе: заработная плата                                                 | 19,25                  | 139,05                   | 102,95           | -                                      | -                                     | -                           |
| 1.3   | материальные ресурсы                                                          | -                      | -                        | -                | -                                      | -                                     | -                           |
| 2     | Накладные расходы, в % к заработной плате                                     | 104%                   | 104%                     | 104%             | 104%                                   | 104%                                  | 104%                        |

| № п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                    | Покрытие                   |                                |                      |                                                  |                                                 |                                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
|       |                                                                                                         | из керамическ<br>их плиток | цементное<br>толщиной<br>30 мм | асфальтобе<br>тонное | из<br>древесноструже<br>чных плит в<br>один слой | из<br>древесноструж<br>ечных плит в<br>два слоя | из<br>древесноволо<br>книстых плит |
|       |                                                                                                         | 57-2-7                     | 57-2-8                         | 57-2-9               | 57-2-10                                          | 57-2-11                                         | 57-2-12                            |
| 3     | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                 | 70%                        | 70%                            | 70%                  | 70%                                              | 70%                                             | 70%                                |
| 4     | Накладные расходы, руб./100м2                                                                           | 832,42                     | 430,64                         | 551,69               | 171,87                                           | 254,46                                          | 117,87                             |
| 5     | Сметная прибыль, руб./100м2                                                                             | 560,28                     | 289,86                         | 371,33               | 115,68                                           | 171,27                                          | 79,34                              |
| 6     | Ремонт покрытий из синтетических материалов на мастике в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2 | 2 238,33                   | 1 461,24                       | 1 695,35             | 452,81                                           | 670,40                                          | 310,55                             |
| 7     | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                       | 9,985                      | 9,985                          | 9,985                | 9,985                                            | 9,985                                           | 9,985                              |
| 8     | Разборка покрытия полов в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2                                | 22 349,73                  | 14 590,48                      | 16 928,07            | 4 521,31                                         | 6 693,94                                        | 3 100,84                           |
| 9     | <b>Разборка покрытия полов в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2</b>                            | <b>223</b>                 | <b>146</b>                     | <b>169</b>           | <b>45</b>                                        | <b>67</b>                                       | <b>31</b>                          |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.6-57, таблица 57-2

Учитывая тот факт, что целью работы является получить обоснованные средние значения, то в данном случае корректно будет рассматривать стоимость затрат на устранение отделки как среднее значение по разборке половых покрытий в разрезе материала покрытий. При этом делается допущение, что уровень затрат на устранение половых покрытий сопоставим с затратами устранения отделки на стенах и потолке. В следующей таблице представлен расчёт стоимости работ по демонтажу старой отделки, требующей капитального ремонта, относительно уровня «без отделки».

**Таблица 4-29**

**Стоимость работ по демонтажу старой отделки, требующей капитального ремонта, относительно уровня «без отделки» (без учёта НДС)**

| Покрытие                                                                    | Стоимость разборки покрытия, руб./м2 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| дощатое                                                                     | 94                                   |
| из щитового паркета                                                         | 113                                  |
| из штучного паркета на рейках или шпунтованного                             | 122                                  |
| из штучного паркета на мастике                                              | 137                                  |
| из линолеума и релина                                                       | 32                                   |
| из поливинилхлоридных плиток                                                | 99                                   |
| из керамических плиток                                                      | 223                                  |
| цементное толщиной 30 мм                                                    | 146                                  |
| асфальтобетонное                                                            | 169                                  |
| из древесностружечных плит в один слой                                      | 45                                   |
| из древесностружечных плит в два слоя                                       | 67                                   |
| из древесноволокнистых плит                                                 | 31                                   |
| <b>Стоимость работ по уборке старой отделки (среднее значение), руб./м2</b> | <b>107</b>                           |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

#### 4.1.5 Построение матричной таблицы поправок между различными уровнями отделок помещений офисно-торгового назначения

В следующих таблицах представлены итоговые значения поправок на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений офисно-торгового назначения, рекомендованные для применения в рамках сравнительного и доходного подходов.

Таблица 4-30

*Поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений ОФИСНОГО назначения, руб./кв.м. (без учёта НДС)*

| ОА/ОО                                                        | без отделки | под чистовую отделку | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, требующая косметического ремонта | улучшенная отделка, не требующая ремонта | улучшенная отделка, требующая косметического ремонта | высококачественная отделка, не требующая ремонта | высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | отделка, требующая капитального ремонта |
|--------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| без отделки                                                  | -           | 1 559                | 3 323                                     | 2 644                                                 | 11 037                                   | 8 782                                                | 17 999                                           | 14 322                                                       | -107                                    |
| под чистовую отделку                                         | -1 559      | -                    | 1 764                                     | 1 085                                                 | 9 478                                    | 7 223                                                | 16 440                                           | 12 763                                                       | -1 666                                  |
| стандартная отделка, не требующая ремонта                    | -3 323      | -1 764               | -                                         | -679                                                  | 7 714                                    | 5 459                                                | 14 676                                           | 10 999                                                       | -3 430                                  |
| стандартная отделка, требующая косметического ремонта        | -2 644      | -1 085               | 679                                       | -                                                     | 8 393                                    | 6 138                                                | 15 355                                           | 11 678                                                       | -2 751                                  |
| улучшенная отделка, не требующая ремонта                     | -11 037     | -9 478               | -7 714                                    | -8 393                                                | -                                        | -2 255                                               | 6 962                                            | 3 285                                                        | -11 144                                 |
| улучшенная отделка, требующая косметического ремонта         | -8 782      | -7 223               | -5 459                                    | -6 138                                                | 2 255                                    | -                                                    | 9 217                                            | 5 540                                                        | -8 889                                  |
| высококачественная отделка, не требующая ремонта             | -17 999     | -16 440              | -14 676                                   | -15 355                                               | -6 962                                   | -9 217                                               | -                                                | -3 677                                                       | -18 106                                 |
| высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | -14 322     | -12 763              | -10 999                                   | -11 678                                               | -3 285                                   | -5 540                                               | 3 677                                            | -                                                            | -14 429                                 |
| отделка, требующая капитального ремонта                      | 107         | 1 666                | 3 430                                     | 2 751                                                 | 11 144                                   | 8 889                                                | 18 106                                           | 14 429                                                       | -                                       |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

Таблица 4-31

**Поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений ТОРГОВОГО назначения, руб./кв.м. (без учёта НДС)**

| ОА/ОО                                                        | без отделки | под чистовую отделку | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, требующая косметического ремонта | улучшенная отделка, не требующая ремонта | улучшенная отделка, требующая косметического ремонта | высококачественная отделка, не требующая ремонта | высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | отделка, требующая капитального ремонта |
|--------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| без отделки                                                  | -           | 1 559                | 3 229                                     | 2 550                                                 | 5 604                                    | 4 425                                                | 12 350                                           | 9 753                                                        | -107                                    |
| под чистовую отделку                                         | -1 559      | -                    | 1 670                                     | 991                                                   | 4 045                                    | 2 866                                                | 10 791                                           | 8 194                                                        | -1 666                                  |
| стандартная отделка, не требующая ремонта                    | -3 229      | -1 670               | -                                         | -679                                                  | 2 375                                    | 1 196                                                | 9 121                                            | 6 524                                                        | -3 336                                  |
| стандартная отделка, требующая косметического ремонта        | -2 550      | -991                 | 679                                       | -                                                     | 3 054                                    | 1 875                                                | 9 800                                            | 7 203                                                        | -2 657                                  |
| улучшенная отделка, не требующая ремонта                     | -5 604      | -4 045               | -2 375                                    | -3 054                                                | -                                        | -1 179                                               | 6 746                                            | 4 149                                                        | -5 711                                  |
| улучшенная отделка, требующая косметического ремонта         | -4 425      | -2 866               | -1 196                                    | -1 875                                                | 1 179                                    | -                                                    | 7 925                                            | 5 328                                                        | -4 532                                  |
| высококачественная отделка, не требующая ремонта             | -12 350     | -10 791              | -9 121                                    | -9 800                                                | -6 746                                   | -7 925                                               | -                                                | -2 597                                                       | -12 457                                 |
| высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | -9 753      | -8 194               | -6 524                                    | -7 203                                                | -4 149                                   | -5 328                                               | 2 597                                            | -                                                            | -9 860                                  |
| отделка, требующая капитального ремонта                      | 107         | 1 666                | 3 336                                     | 2 657                                                 | 5 711                                    | 4 532                                                | 12 457                                           | 9 860                                                        | -                                       |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

Таблица 4-32

*Поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки ПСН, руб./кв.м. (без учёта НДС)\**

| ОА/ОО                                                        | без отделки | под чистовую отделку | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, требующая косметического ремонта | улучшенная отделка, не требующая ремонта | улучшенная отделка, требующая косметического ремонта | высококачественная отделка, не требующая ремонта | высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | отделка, требующая капитального ремонта |
|--------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| без отделки                                                  | -           | 1 559                | 3 276                                     | 2 597                                                 | 8 321                                    | 6 604                                                | 15 175                                           | 12 038                                                       | -107                                    |
| под чистовую отделку                                         | -1 559      | -                    | 1 717                                     | 1 038                                                 | 6 762                                    | 5 045                                                | 13 616                                           | 10 479                                                       | -1 666                                  |
| стандартная отделка, не требующая ремонта                    | -3 276      | -1 717               | -                                         | -679                                                  | 5 045                                    | 3 328                                                | 11 899                                           | 8 762                                                        | -3 383                                  |
| стандартная отделка, требующая косметического ремонта        | -2 597      | -1 038               | 679                                       | -                                                     | 5 724                                    | 4 007                                                | 12 578                                           | 9 441                                                        | -2 704                                  |
| улучшенная отделка, не требующая ремонта                     | -8 321      | -6 762               | -5 045                                    | -5 724                                                | -                                        | -1 717                                               | 6 854                                            | 3 717                                                        | -8 428                                  |
| улучшенная отделка, требующая косметического ремонта         | -6 604      | -5 045               | -3 328                                    | -4 007                                                | 1 717                                    | -                                                    | 8 571                                            | 5 434                                                        | -6 711                                  |
| высококачественная отделка, не требующая ремонта             | -15 175     | -13 616              | -11 899                                   | -12 578                                               | -6 854                                   | -8 571                                               | -                                                | -3 137                                                       | -15 282                                 |
| высококачественная отделка, требующая косметического ремонта | -12 038     | -10 479              | -8 762                                    | -9 441                                                | -3 717                                   | -5 434                                               | 3 137                                            | -                                                            | -12 145                                 |
| отделка, требующая капитального ремонта                      | 107         | 1 666                | 3 383                                     | 2 704                                                 | 8 428                                    | 6 711                                                | 15 282                                           | 12 145                                                       | -                                       |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

*\*Значения для ПСН определены как взвешенное значение между офисной и торговой недвижимостью с удельными весами 50% на 50%, при этом допускается изменение удельных весов в зависимости от состава общей площади оцениваемого объекта недвижимости.*

## 4.2 Производственно-складская недвижимость

Общая концепция определения поправки между различными уровнями отделок производственно-складской недвижимости выглядит следующим образом: в качестве базового уровня был выбран уровень «эконом класса», затем для каждого последующего уровня отделки определялись затраты на строительно-монтажные работы (СМР) для создания нужной отделки относительно уровня «эконом класса».

Размер поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений производственно-складского назначения определялся в следующей последовательности:

1. Определение стоимости СМР для создания отделки стандартного, улучшенного и высококачественного уровня относительно уровня «эконом класса».
2. Определение стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «эконом класса».
3. Определение стоимости СМР на демонтаж старой отделки, требующей капитального ремонта, относительно уровня «эконом класса».
4. Построение матричной таблицы поправок между различными уровнями отделок помещений производственно-складского назначения.

### 4.2.1 Определение стоимости СМР для создания отделки стандартного, улучшенного и высококачественного уровня относительно уровня «эконом класса»

Как было отмечено выше, качество отделки производственно-складской недвижимости определяется материалом полового покрытия:

- отделка эконом класса (Э) – полы: уплотнённый грунт или плита перекрытия;
- простая (стандартная) отделка (С) – полы: бетонные;
- улучшенная отделка (У) – полы: асфальтобетонные;
- высококачественная отделка (В) – полы: монолитные бетонные по технологии системы «Тремикс»

В качестве базового уровня принят уровень «эконом класса» относительно которого будут определяться затраты на устройство других видов покрытий полов. Затраты на устройство покрытий полов были определены с помощью ТСН-2001.3-11.

#### Устройство бетонного покрытия

Устройство бетонного покрытия, имеет следующий состав работ, согласно ТСН-2001.3-11, таблица 11-14:

1. Подготовка оснований.
2. Устройство покрытий.
3. Уход за покрытиями.
4. Шлифовка покрытий.

Таблица 4-33

**Устройство бетонного покрытия (без учёта НДС)**

| № п/п    | Наименование ресурсов, статей затрат                                                 | Значение                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|          |                                                                                      | Устройство бетонного покрытия<br>толщиной 30 мм |
|          |                                                                                      | 11-14-1                                         |
| <b>1</b> | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:</b> | <b>528,60</b>                                   |
| 1.1      | заработная плата рабочих                                                             | 412,00                                          |
| 1.2      | эксплуатация машин                                                                   | 91,85                                           |
| 1.2.1    | в том числе: заработная плата                                                        | 19,29                                           |
| 1.3      | материальные ресурсы                                                                 | 24,75                                           |
| 2        | Накладные расходы, в % к заработной плате                                            | 120%                                            |
| 3        | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                              | 84%                                             |
| 4        | Накладные расходы, руб./100м2.                                                       | 517,55                                          |
| 5        | Сметная прибыль, руб./100м2.                                                         | 362,28                                          |
| 6        | Устройство покрытий бетонных в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2.       | <b>1 408,43</b>                                 |
| 7        | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                    | 9,985                                           |
| 8        | Устройство покрытий бетонных в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2.       | 14 063,17                                       |
| <b>9</b> | <b>Устройство покрытий бетонных в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2.</b>   | <b>141</b>                                      |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.3-11, таблица 11-14

**Устройство асфальтобетонного покрытия**

Устройство асфальтобетонного покрытия, имеет следующий состав работ, согласно ТСН-2001.3-11, таблица 11-16:

1. Очистка основания, приготовление грунтовки, огрунтовка основания.
2. Устройство покрытий.
3. Уплотнение покрытий катками.

Таблица 4-34

**Устройство асфальтобетонного покрытия (без учёта НДС)**

| № п/п     | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                          | Значение        |                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|           |                                                                                                               | Литые           | Жесткие         |
|           |                                                                                                               | 11-16-1         | 11-16-3         |
| <b>1</b>  | <b>Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2, в том числе:</b>                          | <b>2 919,14</b> | <b>2 836,40</b> |
| 1.1       | заработная плата рабочих                                                                                      | 364,56          | 157,16          |
| 1.2       | эксплуатация машин                                                                                            | 152,29          | 276,95          |
| 1.2.1     | в том числе: заработная плата                                                                                 | 27,23           | 64,12           |
| 1.3       | материальные ресурсы                                                                                          | 2 402,29        | 2 402,29        |
| 2         | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                     | 120%            | 120%            |
| 3         | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                       | 84%             | 84%             |
| 4         | Накладные расходы, руб./100м2.                                                                                | 470,15          | 265,54          |
| 5         | Сметная прибыль, руб./100м2.                                                                                  | 329,10          | 185,88          |
| 6         | Устройство покрытий асфальтобетонных в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м2.                        | <b>3 718,39</b> | <b>3 287,82</b> |
| 7         | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                             | 9,985           | 9,985           |
| 8         | Устройство покрытий асфальтобетонных в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м2.                        | 37 128,12       | 32 828,88       |
| 9         | Устройство покрытий асфальтобетонных в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2.                           | 371,28          | 328,29          |
| <b>10</b> | <b>Устройство покрытий асфальтобетонных в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м2. (среднее значение)</b> | <b>350</b>      |                 |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.3-11, таблица 11-16

### Устройство монолитных, бетонных полов по технологии системы "Тремикс"

Устройство монолитных, бетонных полов по технологии системы "Тремикс", имеет следующий состав работ, согласно ТСН-2001.3-11, таблица 11-13:

1. Смачивание основания водой.
2. Установка маячных реек.
3. Прием и укладка готовой бетонной смеси с разравниванием.
4. Уплотнение бетона и выравнивание поверхности.
5. Укладка фильтрующих полотен и отсасывающего мата.
6. Вакуумирование.
7. Снятие, очистка и промывка фильтрующих полотен и отсасывающего мата.
8. Снятие, очистка маячных реек и заделка оставшихся борозд.
9. Заглаживание и затирка поверхности покрытия.

Таблица 4-35

#### Устройство монолитных, бетонных полов по технологии системы "Тремикс" (без учёта НДС)

| № п/п | Наименование ресурсов, статей затрат                                                                                                                           | Значение                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                | Устройство бетонных полов по технологии системы "Тремикс" |
|       |                                                                                                                                                                | 11-13-1                                                   |
| 1     | Прямые затраты в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м <sup>2</sup> , в том числе:                                                                     | 8 384,35                                                  |
| 1.1   | заработная плата рабочих                                                                                                                                       | 974,22                                                    |
| 1.2   | эксплуатация машин                                                                                                                                             | 2 752,04                                                  |
| 1.2.1 | в том числе: заработная плата                                                                                                                                  | 552,48                                                    |
| 1.3   | материальные ресурсы                                                                                                                                           | 4 658,09                                                  |
| 2     | Накладные расходы, в % к заработной плате                                                                                                                      | 120%                                                      |
| 3     | Сметная прибыль, в % к заработной плате                                                                                                                        | 84%                                                       |
| 4     | Накладные расходы, руб./100м <sup>2</sup> .                                                                                                                    | 1 832,04                                                  |
| 5     | Сметная прибыль, руб./100м <sup>2</sup> .                                                                                                                      | 1 282,43                                                  |
| 6     | Устройство бетонных полов по технологии системы "Тремикс" полов по технологии системы "Тремикс" в ценах по состоянию на 01.01.2000г., руб./100м <sup>2</sup> . | 11 498,82                                                 |
| 7     | Индекс изменения цен на СМР на 01.07.2015 относительно 01.01.2000                                                                                              | 9,985                                                     |
| 8     | Устройство бетонных полов по технологии системы "Тремикс" в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./100м <sup>2</sup> .                                       | 114 815,72                                                |
| 9     | Устройство бетонных полов по технологии системы "Тремикс" в ценах по состоянию на 01.07.2015г., руб./м <sup>2</sup> .                                          | 1 148                                                     |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК» на основании данных, представленных в ТСН-2001.3-11, таблица 11-13

В результате проведённого исследования можно сделать выводы о средней стоимости строительства соответствующего уровня отделки производственно-складской недвижимости:

Таблица 4-36

#### Стоимости СМР для создания внутренней отделки помещений производственно-складского назначения

| Показатель                                                       | Производственно-складская недвижимость |     |       |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----|-------|
|                                                                  | С                                      | У   | В     |
| Стоимость отделки помещений, руб./м <sup>2</sup> (без учёта НДС) | 141                                    | 350 | 1 148 |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

#### 4.2.2 Определение стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «эконом класса»

Для определения затрат на косметический ремонт отделки производственно-складского назначения, автор статьи принял решение использовать удельный вес косметического ремонта в стоимости отделки, не требующей ремонта, определённый ранее (Таблица 4-25). Данное обстоятельство связано с тем, что ремонт полового покрытия, соответствующего уровня отделки, в чистом виде не представлен в ТСН-2001, выраженный в рублях на квадратный метр.

Поскольку целью настоящей работы является определение поправки на различие в физическом состоянии отделки между сравниваемыми объектами, основанной на строительных справочниках и нормативах, то использование указанных удельных весов возможно допустить. При этом удельный вес косметического ремонта в стоимости ремонта производственно-складской недвижимости был определен как среднее значение между торговой и офисной недвижимостью. Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 4-37

##### Определение доли косметического ремонта в стоимости ремонта производственно-складской недвижимости

| Показатель                                                                                                                   | Значение      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
|                                                                                                                              | Офис          | Торговля |
| Стоимость стандартной отделки, не требующей ремонта, руб./м2                                                                 | 3 323         | 3 229    |
| Стоимость косметического ремонта стандартной (простой) отделки, руб./м2                                                      | 679           | 679      |
| Доля затрат на косметический ремонт стандартной отделки в стоимости стандартной отделки, не требующей ремонта                | 20,43%        | 21,03%   |
| <b>Средняя доля затрат на косметический ремонт стандартной отделки в стоимости стандартной отделки, не требующей ремонта</b> | <b>20,73%</b> |          |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

В следующей таблице представлен расчёт стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «эконом класса», как разница между стоимостью отделки, соответствующего уровня, не требующей ремонта и стоимостью косметического ремонта соответствующего уровня отделки.

Таблица 4-38

##### Расчёт стоимости СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «эконом класса» производственно-складской недвижимости (без учёта НДС)

| Показатель                                                                                                                   | Уровень отделки |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------|
|                                                                                                                              | С               | У          | В          |
| Стоимость стандартной отделки, не требующей ремонта, руб./м2                                                                 | 141             | 350        | 1 148      |
| Доля затрат на косметический ремонт стандартной отделки в стоимости стандартной отделки, не требующей ремонта                | 20,73%          | 20,73%     | 20,73%     |
| Стоимость косметического ремонта, руб./м2                                                                                    | 29,00           | 73,00      | 238,00     |
| <b>Стоимость СМР на косметический ремонт соответствующего уровня отделки относительно уровня «эконом класса», руб./кв.м.</b> | <b>112</b>      | <b>277</b> | <b>910</b> |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

#### 4.2.3 Определение стоимости СМР на демонтаж старой отделки, требующей капитального ремонта, относительно уровня «эконом класса»

Затраты на демонтаж полового покрытия в зависимости от материала покрытия представлены в разделе 3.1.4 настоящей работы (Таблица 4-29). В качестве среднего значения

на демонтаж старого полового покрытия были приняты затраты на демонтаж асфальтобетонного покрытия в размере **169** рублей на квадратный метр.

#### 4.2.4 Построение матричной таблицы поправок между различными уровнями отделок помещений производственно-складского назначения

В следующей таблице представлены итоговые значения поправок на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений производственно-складского назначения, рекомендованные для применения в рамках сравнительного и доходного подходов.

Таблица 4-39

*Поправки на уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений производственно-складского назначения, руб./кв.м. (без учёта НДС)*

| ОА/ОО                                                                                                               | отделка Э<br>(полы:<br>уплотнённый<br>грунт или<br>плита<br>перекрытия) | отделка С, не<br>требующая<br>ремонта (полы:<br>бетонные) | отделка С,<br>требующая<br>косметический<br>ремонт (полы:<br>бетонные) | отделка У, не<br>требующая<br>ремонта (полы:<br>асфальтобетонные) | отделка У,<br>требующая<br>косметического<br>ремонта (полы:<br>асфальтобетонные) | отделка В, не<br>требующая ремонта<br>(полы: монолитные<br>бетонные по<br>технологии системы<br>«Тремикс») | отделка В, требующая<br>косметического<br>ремонта (полы:<br>монолитные бетонные<br>по технологии системы<br>«Тремикс») | отделка,<br>требующая<br>капитального<br>ремонта |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| отделка Э (полы:<br>уплотнённый грунт)                                                                              | -                                                                       | 141                                                       | 112                                                                    | 350                                                               | 277                                                                              | 1 148                                                                                                      | 910                                                                                                                    | -169                                             |
| отделка С, не требующая<br>ремонта (полы: бетонные)                                                                 | -141                                                                    | -                                                         | -29                                                                    | 209                                                               | 136                                                                              | 1 007                                                                                                      | 769                                                                                                                    | -310                                             |
| отделка С, требующая<br>косметический ремонт (полы:<br>бетонные)                                                    | -112                                                                    | 29                                                        | -                                                                      | 238                                                               | 165                                                                              | 1 036                                                                                                      | 798                                                                                                                    | -281                                             |
| отделка У, не требующая<br>ремонта (полы:<br>асфальтобетонные)                                                      | -350                                                                    | -209                                                      | -238                                                                   | -                                                                 | -73                                                                              | 798                                                                                                        | 560                                                                                                                    | -519                                             |
| отделка У, требующая<br>косметического ремонта<br>(полы: асфальтобетонные)                                          | -277                                                                    | -136                                                      | -165                                                                   | 73                                                                | -                                                                                | 871                                                                                                        | 633                                                                                                                    | -446                                             |
| отделка В, не требующая<br>ремонта (полы: монолитные<br>бетонные по технологии<br>системы «Тремикс»)                | -1 148                                                                  | -1 007                                                    | -1 036                                                                 | -798                                                              | -871                                                                             | -                                                                                                          | -238                                                                                                                   | -1 317                                           |
| отделка В, требующая<br>косметического ремонта<br>(полы: монолитные бетонные<br>по технологии системы<br>«Тремикс») | -910                                                                    | -769                                                      | -798                                                                   | -560                                                              | -633                                                                             | 238                                                                                                        | -                                                                                                                      | -1 079                                           |
| отделка, требующая<br>капитального ремонта                                                                          | 169                                                                     | 310                                                       | 281                                                                    | 519                                                               | 446                                                                              | 1 317                                                                                                      | 1 079                                                                                                                  | -                                                |

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ПФК»

## 5 Анализ полученных результатов

Далее автор работы сопоставит полученные результаты с предложением, представленным на рынке строительно-монтажных работ по отделке помещений коммерческого назначения в г. Москва.

Все данные о ценах предложения по отделке помещений взяты с официальных сайтов строительных организаций сети Интернет, автор работы не проводил дополнительную проверку корректности указанных данных, предполагая, что указанная информация на сайте является актуальной и достоверной.

В следующих таблицах представлена информация о стоимости выполнения различных видов отделочных работ у разных строительных организаций. При этом необходимо отметить, что в таблице сохранены определения отделочных работ, которыми оперирует, рассматриваемая строительная организация.

**Таблица 5-1**

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании BRS Group**

| Вид отделки   | Описание                                                                                                                                                                                                                            | Стоимость, руб./кв.м. (с учётом НДС) |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Премиум класс | Предусматривает наличие перепланировки, отделку высококачественными материалами, наличие инженерных сетей в небольшом объеме, присутствуют архитектурные конструкции и декор. Ремонт выполняется по индивидуальному дизайн-проекту. | от 12 000                            |
| Люкс класс    | Предусматривает сложные инженерные сети, перепланировки, большое количество декора, отделку эксклюзивными материалами. Создаются сложные архитектурные конструкции. Ремонт выполняется по индивидуальному дизайн-проекту.           | от 15 000                            |

Источник информации: <http://bumerangrs.ru/vse-ceny.html>

**Таблица 5-2**

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании «Альптехнологии»**

| Тип ремонта          | Ед. измерения | Стоимость за ед., руб. (с учётом НДС) <sup>5</sup> |
|----------------------|---------------|----------------------------------------------------|
| Капитальный ремонт   | кв.м.         | от 7 500                                           |
| Дизайнерский ремонт  | кв.м.         | от 9 000                                           |
| Евроремонт           | кв.м.         | от 8 000                                           |
| Косметический ремонт | кв.м.         | от 3 500                                           |
| Дизайн-проект        | кв.м.         | от 1 500                                           |
| Ремонт под ключ      | кв.м.         | от 9 000                                           |

Источник информации: <http://www.alptech.ru/ceny-na-vnutrennij-remont.html>

**Таблица 5-3**

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании FormaGroup**

| Площадь помещения, м² | Стоимость отделки класса С, руб./кв.м. (с учётом НДС) |        | Стоимость отделки класса В, руб./кв.м. (с учётом НДС) |        | Стоимость отделки класса В+, А, руб./кв.м. (с учётом НДС) |        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------|--------|
|                       | min                                                   | max    | min                                                   | max    | min                                                       | max    |
| до 100                | 10 868                                                | 18 112 | 21 218                                                | 28 462 | 31 568                                                    | 38 812 |
| до 200                | 10 395                                                | 17 325 | 20 304                                                | 27 216 | 30 195                                                    | 37 125 |
| до 400                | 9 171                                                 | 15 431 | 17 898                                                | 24 254 | 26 628                                                    | 33 074 |

<sup>5</sup> В стоимость работ не входит стоимость материалов

| Площадь помещения, м² | Стоимость отделки класса С, руб./кв.м. (с учётом НДС) |        | Стоимость отделки класса В, руб./кв.м. (с учётом НДС) |        | Стоимость отделки класса В+, А, руб./кв.м. (с учётом НДС) |        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------|--------|
|                       | min                                                   | max    | min                                                   | max    | min                                                       | max    |
| до 600                | 8 599                                                 | 14 805 | 16 790                                                | 23 264 | 24 980                                                    | 31 724 |
| до 800                | 8 033                                                 | 14 175 | 15 684                                                | 22 274 | 23 334                                                    | 30 374 |
| до 1000               | 7 465                                                 | 13 545 | 14 576                                                | 21 284 | 21 686                                                    | 29 024 |
| до 2500               | 6 929                                                 | 12 883 | 13 585                                                | 20 293 | 20 511                                                    | 27 255 |
| до 5000               | 6 392                                                 | 12 220 | 12 559                                                | 19 267 | 19 065                                                    | 25 809 |

Источник информации: <http://www.forma-group.ru/price/>

Таблица 5-4

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании «Уютный дом»**

| Тип ремонта                                                               | Ед. измерения | Стоимость за ед., руб. (с учётом НДС) |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Косметический ремонт офисных помещений                                    | кв.м.         | 1 900                                 |
| Текущий ремонт офисных помещений                                          | кв.м.         | 4 800                                 |
| Капитальный ремонт офисных помещений                                      | кв.м.         | 6 500                                 |
| Косметический (капитальный) ремонт производственных и складских помещений | кв.м.         | Договорная                            |

Источник информации: <http://www.dom-y.ru/nashi-ceny>

Таблица 5-5

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании MMG Service**

| Тип ремонта          | Ед. измерения | Стоимость за ед., руб. (с учётом НДС) |
|----------------------|---------------|---------------------------------------|
| Косметический ремонт | кв.м.         | от 1 090                              |
| Комплексный ремонт   | кв.м.         | от 2 470                              |
| Капитальный ремонт   | кв.м.         | от 5 320                              |

Источник информации: <http://remontmmg.ru/>

Таблица 5-6

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании «ЛюксЭлитСтрой»**

| Тип ремонта                    | Стоимость работ за 1 кв.м. по полу, руб. (с учётом НДС) | Перечень работ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Косметический ремонт и отделка | от 3 900                                                | 1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.<br>2) Малярные работы без подготовительных работ.<br>3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.                                                                                                                                                                    |
| Бюджетный ремонт               | от 9 400                                                | 1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции.<br>2) Снятие старого покрытия, шпатлевка, зачистка поверхностей.<br>3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.<br>4) Малярные работы с подготовительными работами.<br>5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.<br>6) Замена сантехники. |
| Капитальный ремонт             | от 12 600                                               | 1) Перепланировка.<br>2) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах.<br>3) Замена системы отопления, канализации.<br>4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.                                                                                                                                                            |

| Тип ремонта | Стоимость работ за 1 кв.м. по полу, руб. (с учётом НДС) | Перечень работ                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VIP ремонт  | от 20 900                                               | 1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов.<br>2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону.<br>3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов. |

Источник информации: [http://luxelitstroy.ru/price/price\\_office.php](http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php)

Таблица 5-7

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании «СтройСервис-Т»**

| Тип ремонта          | Стоимость работ за 1 кв.м. по полу, руб. (с учётом НДС) |
|----------------------|---------------------------------------------------------|
| Косметический ремонт | от 3 900                                                |
| Стандартный ремонт   | от 9 200                                                |
| Капитальный ремонт   | от 13 900                                               |

Источник информации: [http://www.gsst.ru/remont-ofisa\\_magazina.html](http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html)

Таблица 5-8

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании «1000 Ремонтов»**

| Тип ремонта          | Стоимость работ за 1 кв.м. по полу, руб. (с учётом НДС) |
|----------------------|---------------------------------------------------------|
| Косметический ремонт | от 2 490                                                |
| Евро Стандарт        | от 5 490                                                |
| Евро люкс            | от 7 490                                                |

Источник информации: <http://1000ремонтов.рф/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch>

Таблица 5-9

**Прайс-лист на отделочные работы коммерческих помещений строительной компании «ИНТЕРСТРОЙ»**

| Тип ремонта                         | Стоимость работ за 1 м2 по полу без учета стоимости материала, руб. (с учётом НДС) |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Косметический ремонт                | 2 000                                                                              |
| Полый ремонт нежилых помещений      | 5 000                                                                              |
| Капитальный ремонт офисов и отделка | 7 000                                                                              |
| VIP ремонт офиса                    | 10 000                                                                             |

Источник информации: <http://www.otremontiruem.ru/>

В итоге проведённого анализа, можно отметить, что достаточно проблематично и фактически невозможно сравнивать стоимость предложения ремонтных работ в разрезе различных компаний. Это связано с тем, что каждая строительная компания использует свою собственную терминологию определения тех или иных видов работ и не всегда можно понять, что именно скрывается под тем или иным видом работ.

Также большинство компаний используют единичные расценки на виды строительных работ, чтобы избежать конфликтных ситуаций с потенциальными заказчиками, при указании средней стоимости за весь комплекс работ, ведь конечная стоимость ремонта определяется путём составления сметы для конкретного помещения индивидуально.

Все это в совокупности не позволяет провести попозиционное сопоставление расценок, полученных автором работы, на базе строительных справочников и сметных базах, с расценками, представленными на рынке. Но в общем можно сделать вывод, что полученные

автором значения стоимости находятся в диапазоне цен предложения, представленных на рынке строительно-монтажных работ по отделке помещений.

Таким образом, проведенный анализ показал, что полученные значения стоимости отделочных работ находятся в рынке и пригодны для применения в качестве средних значений.

При этом, по мнению автора, полученные значения, на базе строительных справочников и нормативных сметных базах, более обоснованы для применения, нежели цены предложения строительных компаний. Цена предложения строительной компании формируется на ее опыте и коммерческой наценке, при этом уровень коммерческой наценки не поддается определению, так как является коммерческой тайной, в результате на рынке СМР присутствует серьезное колебание цен предложения в разрезе различных строительных компаний, что конечно также обусловлено отсутствием общей терминологии при определении типа ремонта.

## 6 Список используемых источников

1. Территориальные сметные нормативы для Москвы ТСН-2001:
  - 1.1. Сборник 11. Полы. ТСН-2001.3-11. Территориальные сметные нормативы для Москвы рассмотрены Межведомственным Советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (Протокол от 25 сентября 2006 года № МС-9-06), введены в действие с 1 декабря 2006 года Постановлением Правительства Москвы от 14 ноября 2006 г. № 900-ПП.
  - 1.2. Сборник 57. Полы. ТСН-2001.6-57. Территориальные сметные нормативы для Москвы рассмотрены Межведомственным Советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (Протокол от 25 сентября 2006 года № МС-9-06), введены в действие с 1 декабря 2006 года Постановлением Правительства Москвы от 14 ноября 2006 г. № 900-ПП.
  - 1.3. Сборник 61. Штукатурные работы. ТСН-2001.6-61. Территориальные сметные нормативы для Москвы рассмотрены Межведомственным Советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (Протокол от 25 сентября 2006 года № МС-9-06), введены в действие с 1 декабря 2006 года Постановлением Правительства Москвы от 14 ноября 2006 г. № 900-ПП.
  - 1.4. Сборник 62. Малярные работы. ТСН-2001.6-62. Территориальные сметные нормативы для Москвы рассмотрены Межведомственным Советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (Протокол от 25 сентября 2006 года № МС-9-06), введены в действие с 1 декабря 2006 года Постановлением Правительства Москвы от 14 ноября 2006 г. № 900-ПП.
  - 1.5. Сборник 63. Стекольные, обойные и облицовочные работы. ТСН-2001.6-63. Территориальные сметные нормативы для Москвы рассмотрены Межведомственным Советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (Протокол от 25 сентября 2006 года № МС-9-06), введены в действие с 1 декабря 2006 года Постановлением Правительства Москвы от 14 ноября 2006 г. № 900-ПП.
  - 1.6. Нормы накладных расходов и сметной прибыли. ТСН-2001.8. Территориальные сметные нормативы для Москвы рассмотрены Межведомственным Советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (Протокол от 25 сентября 2006 года № МС-9-06), введены в действие с 1 декабря 2006 года Постановлением Правительства Москвы от 14 ноября 2006 г. № 900-ПП.
  - 1.7. Общие указания по применению территориальных сметных нормативов ТСН-2001.12. Территориальные сметные нормативы для Москвы рассмотрены Межведомственным Советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (Протокол от 25 сентября 2006 года № МС-9-06), введены в действие с 1 декабря 2006 года Постановлением Правительства Москвы от 14 ноября 2006 г. № 900-ПП.
2. Строительные справочники серии КО-ИНВЕСТ:
  - 2.1. Укрупнённые показатели стоимости строительства «Общественные здания» в уровне цен на 01.01.2014г. издание пятое, переработанное и дополненное – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 564 с.
  - 2.2. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». Выпуск 92. Июль 2015.

3. Сайты сети Интернет:

- 3.1. <http://www.consultant.ru/>
- 3.2. <http://smetnoe.ru/>
- 3.3. <http://files.stroyinf.ru/>
- 3.4. <https://ru.wikipedia.org/>
- 3.5. <http://www.coinvest.ru/>
- 3.6. <http://bumerangrs.ru/>
- 3.7. <http://www.alptech.ru/>
- 3.8. <http://www.forma-group.ru/>
- 3.9. <http://www.dom-y.ru/>
- 3.10. <http://remontmmg.ru/>
- 3.11. <http://luxelitstroy.ru/>
- 3.12. <http://www.gsst.ru/>
- 3.13. <http://1000ремонтов.рф/>
- 3.14. <http://www.otremontiruem.ru/>