

для нормальной эксплуатации здания или сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний (экономический) износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

**Таблица 41. Расчет стоимости объекта нежилого фонда по затратному подходу<sup>26</sup>**

Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Конструктивная система здания	Материал стен: кирпичные	КС-1
Общая площадь здания, кв.м.	Выписка из технического паспорта БТИ	23 113,70
Площадь объекта оценки, кв.м	экспликация БТИ	99,80
Аналог для расчета стоимости строительства здания	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	гнЖ3.02.002.0794
Конструктивная система аналога	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	КС-1
Общая площадь аналога, кв. м	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	13 768,00
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	53 412,0
Корректировка на отсутствие осособ-строительных работ (лифтов), руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	0,00
УПСС в ценах на 01.01.2016 года для Московской области с учетом корректировки на КС и на отсутствие осособ-строительных работ (лифтов), руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	53 412,0
К <sub>1</sub> – регионально-климатический коэффициент (г. Москва)	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	1,000
Отношение общей площади/объема здания к общей площади/объему аналога	расчеты оценщика	1,679
К <sub>2</sub> – объемно-планировочный поправочный коэффициент	Сборник КО-Инвест "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства", 2016	0,930
К <sub>3</sub> – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2018 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №102, 2018, табл. 2.2.2	1,291
К <sub>4</sub> – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2018 и 01.01.2020 (г. Москва)	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №110, 2020, табл. 2.2.2.1	1,160
К <sub>5</sub> – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2020 года и датой оценки	расчеты оценщика	1,00311
К <sub>6</sub> – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)	Справочник расчетных данных (СРД-25), 2019 г. под ред. Яскевича Е.Е.	1,590
Восстановительная стоимость здания без НДС, руб.	метод срока жизни	2 742 339 232
Совокупный износ, %	расчеты оценщика	15%

<sup>26</sup> Источник: расчеты оценщика

<b>Стоимость здания по затратному подходу без НДС, руб.</b>	расчеты оценщика	<b>2 330 988 347</b>
Общая площадь объекта оценки, кв. м	расчеты оценщика	99,8
Доля общей площади объекта оценки в общей площади здания	расчеты оценщика	0,00432
<b>Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу без НДС, руб.</b>	расчеты оценщика	<b>10 069 870</b>
<b>Стоимость объекта нежилого фонда без учета стоимости прав на земельный участок по затратному подходу с НДС, руб.</b>	расчеты оценщика	<b>12 083 844</b>

### 13. Выводы и анализ результатов оценки

В результате проведенных расчетов установлена арендная ставка для помещений с использованием сравнительного подхода и рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости земельного участка с использованием затратного подхода. Итоги согласования результатов оценки представлены ниже:

**Таблица 42. Согласование результатов оценки**

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	99,8	не применялся	0,0	24 189,17	1,0	не применялся	0,0	24 189,17
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	99,8	10 069 870	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	10 069 870

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

**Таблица 43. Результаты оценки с учетом округления**

Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС*	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС*
г. Москва, ул. Зоологическая, д. 4.	99,8	24 189,17	29 027,00	2 414 079,17	2 896 894,60
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок</b>					
<b>руб., без учета НДС</b>			<b>руб, с учетом НДС</b>		
10 069 870			12 083 844		

\* Примечание: рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.

Оценщик

Петрова А.И.

## 14. Приложения

### 14.1. Аналоги по аренде помещений

**Аналог 1.** <https://www.cian.ru/rent/commercial/225223760/>


www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 154м² 2-я Черногрязская ул., бк1, Москва, ЦАО, р-н Пре...

11 апр. 21:47 456 просмотров 0 за сегодня








### Свободное назначение, 154 м²

в ЖК «RedSide (РедСайд)», Корпус 7, сдан  
Москва, ЦАО, р-н Пресненский 2-я Черногрязская ул., бк1 [на карте](#)  
Улица 1905 года - 16 мин. пешком Тестовская - 25 мин. пешком  
Выставочная - 30 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

**154 м²**  
Площадь

**1 из 7**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Предлагаю в аренду ПСН 154м²: 1-й этаж 110м², антресоль 44м². Высота потолков в помещении 6 метров. Предоставляются арендные каникулы. Аналогичных свободных помещений в ЖК нет. Первая линия домов, два отдельных входа, установлена вытяжка, электричество 25кВт/возможно неограниченное увеличение/

**385 000 Р/мес.**  
30 000 Р за м² в год


[#90](#)  
**Orion Group Realty**  
Агентство недвижимости.  
На рынке с 2014 года.  
Еще 66 объектов.

**+7 981 333-99-68**


СМС-исследования в мессенджерах доставляем не бустом. Звоните.  
В сообщении скрыт контактный номер

Пригласите, скажите, что видели эту объявление. Оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Деловой  
Продажа  
ООО «О. П.  
+7 (495) 1



ЖК «Стелс»  
Продажа  
ЖК преми  
класса д  
сейчас!  
+7 (495) 1

Застраивает ООО «МурАрх-ЭКО». Проект на [www.sturayk.com](http://www.sturayk.com)

Помещение располагается в элитном ЖК Редсайд. Рассматриваем следующие виды деятельности:  
 Шоурум/Непродовольственный магазин.  
 Кафе/Выпечка  
 Мед центр/Косметология  
 Офис/Школа/Агентство  
 Компьютерный клуб/Детский центр  
 Оперативный показ помещений.

#### Возможное назначение

Офис

Ещё: шоурум, салон красоты, аптека, ателье одежды, фотостудия, бар, парикмахерская, фитнес, школа, цветы, пекарня, выставка, магазин, кафе/ресторан, медицинский центр, кондитерская

#### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 981 333-99-68

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении указан временный номер

#### Условия сделки

Цена	385 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 64 064 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Подолматы	1 месяц		

385 000 Р/мес. +

30 000 Р за м² в год.

ЖКР  
 Orion Group Realty  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2014 года  
[Ещё 66 объектов](#)

+7 981 333-99-68

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении указан временный номер

Позвоните, скажите, что нашли это объявление  
 ЦИАН. И получите скидку после звонка

[Написать сообщение](#)



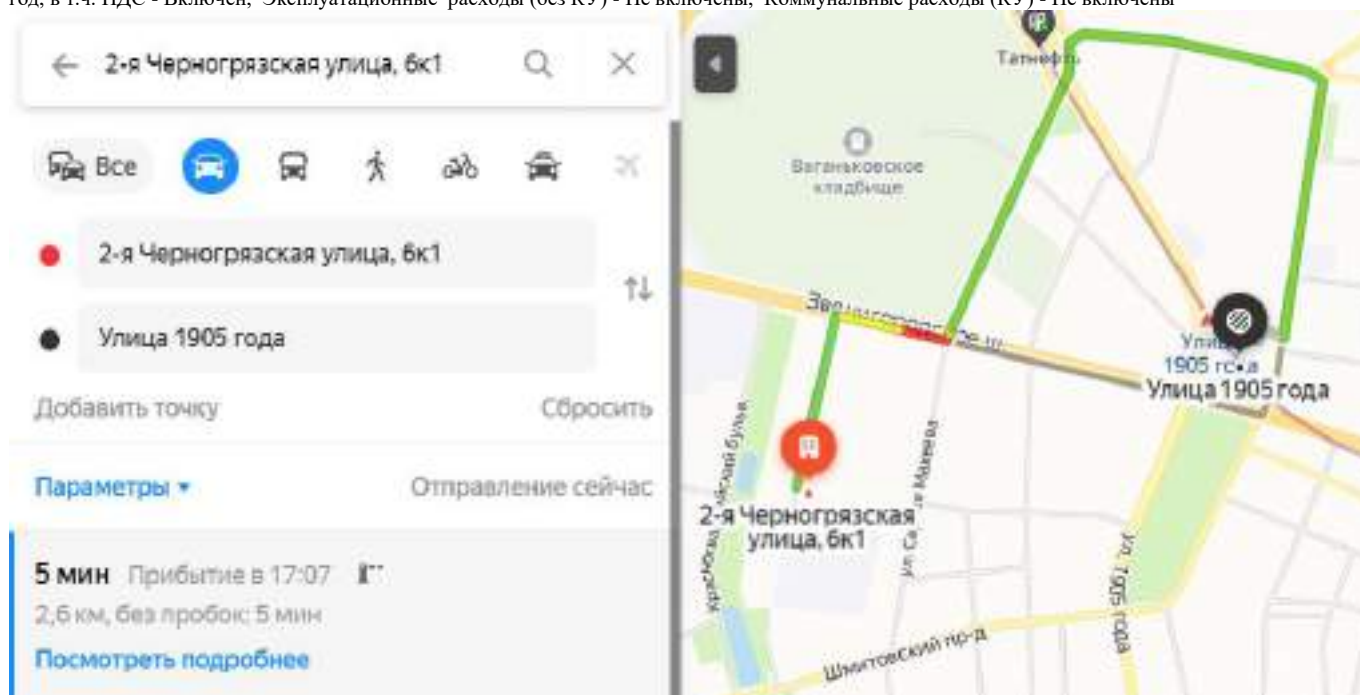
Деловой центр  
 Площадь офис  
 600 м². После  
 +7 (495) 335-6



ЖК «Сити Райт»  
 Продажа ком.  
 ЖК премиум-  
 класса дост.  
 сегмента  
 +7 (495) 335-6

Застройщик ООО «Монстры УКС». Проектная до  
[www.stroyart.moscow](http://www.stroyart.moscow)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Есть витринные окна, Общая площадь - 154 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Без отделки, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 30000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены





**Аналог 2.** <https://www.cian.ru/rent/commercial/208994176/>

www.cian.ru Аренда помещений свободного назначения. 130м² Мантулинская ул., 12, Москва, ЦАО, р-н Пресне...

14 апр. 22:30 1 135 просмотров 1 за сегодня

### Свободное назначение, 130 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., 12 На карте

Улица 1905 года - 14 мин. пешком Выставочная - 18 мин. пешком  
Деловой центр - 23 мин. пешком

В избранном Поделиться

15 фото

130 м²  
Площадь

1 из 5  
Этаж

Свободно  
Помещение

В помещении располагалось кафе "19.05" Сдается Первый этаж 90 кв.м. с очень хорошим дизайнерским ремонтом и подвал 40 кв.м (оборудованный под кухню со своей вытяжкой). Можно использовать под кафе, кальную и т.д.

Условия сделки			
Цена	349 960 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	32 304 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	250 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

349 960 Р/мес. +

32 304 Р за м² в год

Ректор  
Андрей Липейко  
Еще 31 объект

+7 901 129-56-58

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении указан номер телефона

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

**Продажа от 40**  
Скидки до 9% и  
доходность. По  
объектам, кадастр  
+7 (995) 136-66

Адрес: 39.04.20, ООО «АТОЛ», АО «АТОЛ ДЭВЕЛ

ограничено. Подробнее в пр. декларация на книгу

**20% «Супер Парк»**  
Продажа южной  
линии, прямая ко  
двору, доступ  
свободен  
+7 (995) 166-04

Застройщик ООО «Идеал-УНИ», Проектная дан

информация, свободна

**Деловой центр**  
Продажа офиса  
900 м², Пятницк  
+7 (995) 135-04

349 960 Р/мес. +

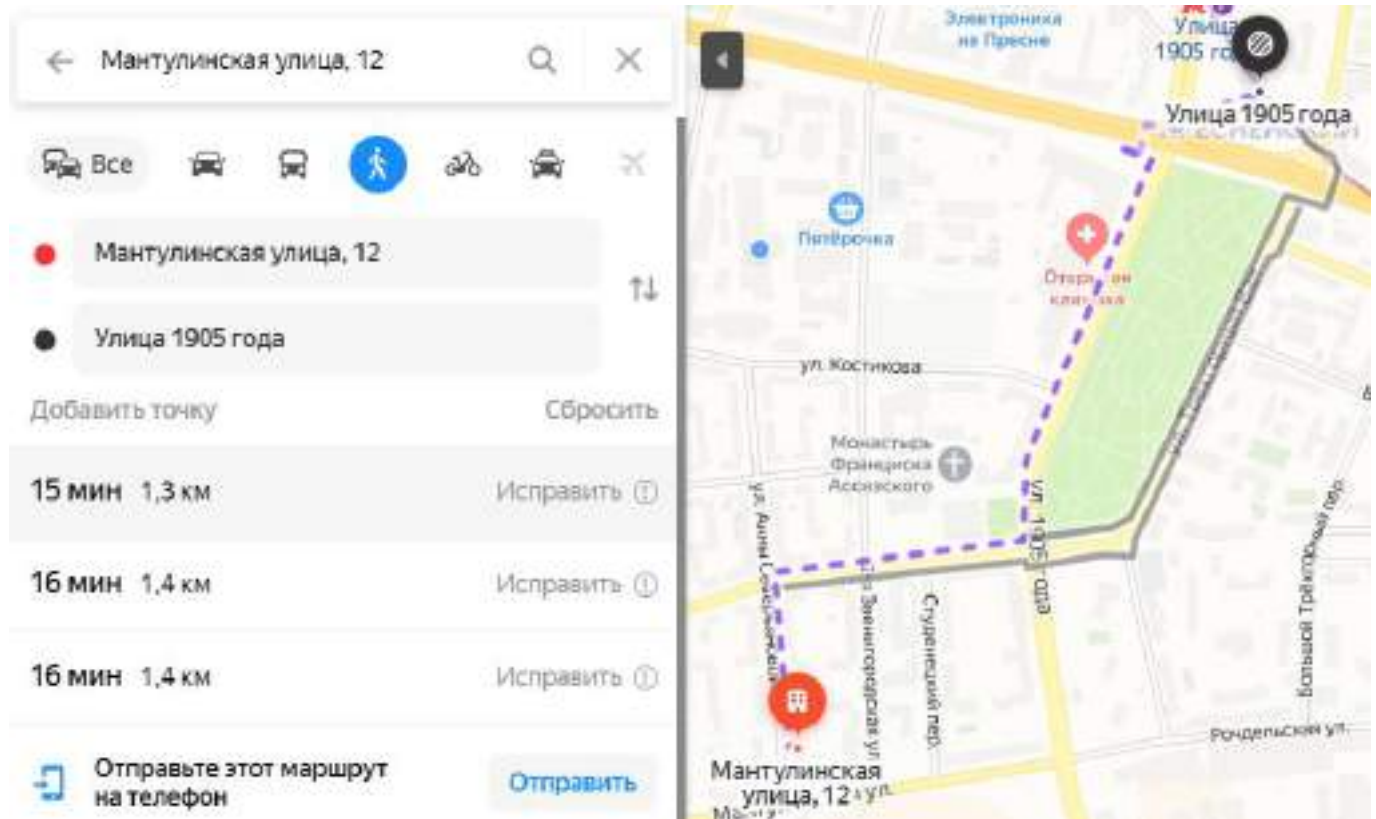
32 304 Р за м² в год

Ректор  
Андрей Липейко  
Еще 31 объект

+7 901 129-56-58

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении указан номер телефона

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, подвал, Наличие витринных окон - Есть витринные окна, Общая площадь - 130 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 30286 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



**Аналог 3.** <https://www.cian.ru/rent/commercial/231457609/>

www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 450м² ул. Новый Арбат, 30/9, Москва, ЦАО, р-н Арбат...

сегодня, 09:05 | 4 просмотра, 1 за сегодня

## Свободное назначение, 450 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 30/9. На карте

М Смоленская - 5 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать

17 фото

450 м²  
Площадь

1 из 8  
Этаж

Свободно  
Помещение

Лот 179054. Объектом занимается Вячеслав. Прекрасный вариант в престижном районе Москвы. В долгосрочную аренду предлагается помещение свободного назначения. Первая линия Нового Арбата. Основной вход с улицы. Два запасных - со двора. Витринные окна. Помещение расположено в трех уровнях: подвал, первый этаж и антресоль ( полноценный второй этаж ). Выполнен качественный ремонт. Установлены кондиционеры. Высокие потолки. Идеально подойдет под любой вид деятельности. Помещение свободно и готово к въезду. Возможен долгосрочный договор. Звоните. Ответу на все.

**Условия сделки**

Цена	1 199 700 руб./мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	31 992 руб./кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	1 200 000 руб.	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**1 199 700 руб./мес.**

31 992 руб./кв.м в год

**РЕНТ**  
**Замоскворечье**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 2070 объектов

**+7 994 222-38-58**

**СМС** в сообщениях в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
9 объявлений по этому объявлению

Посмотрите, как выглядит это объявление  
11/14/15. Установите статус "последнее"

**Вечеслав Смоленчук**  
Независимый

**ЖК «Сити Ра»**  
Продажа на ЖК правую сторону до сих пор  
+7 (495) 100

Застройщик ООО «Новый УКС», Проектная  
www.sitirak.ru/000000

**Продажа от**  
Семейного до 1  
доходности  
общий, на  
+7 (495) 120

Аним до 30.04.20. ООО «А103», АО «А101» Д  
ограничено. Подробнее и подробности на

**1 199 700 руб./мес.**

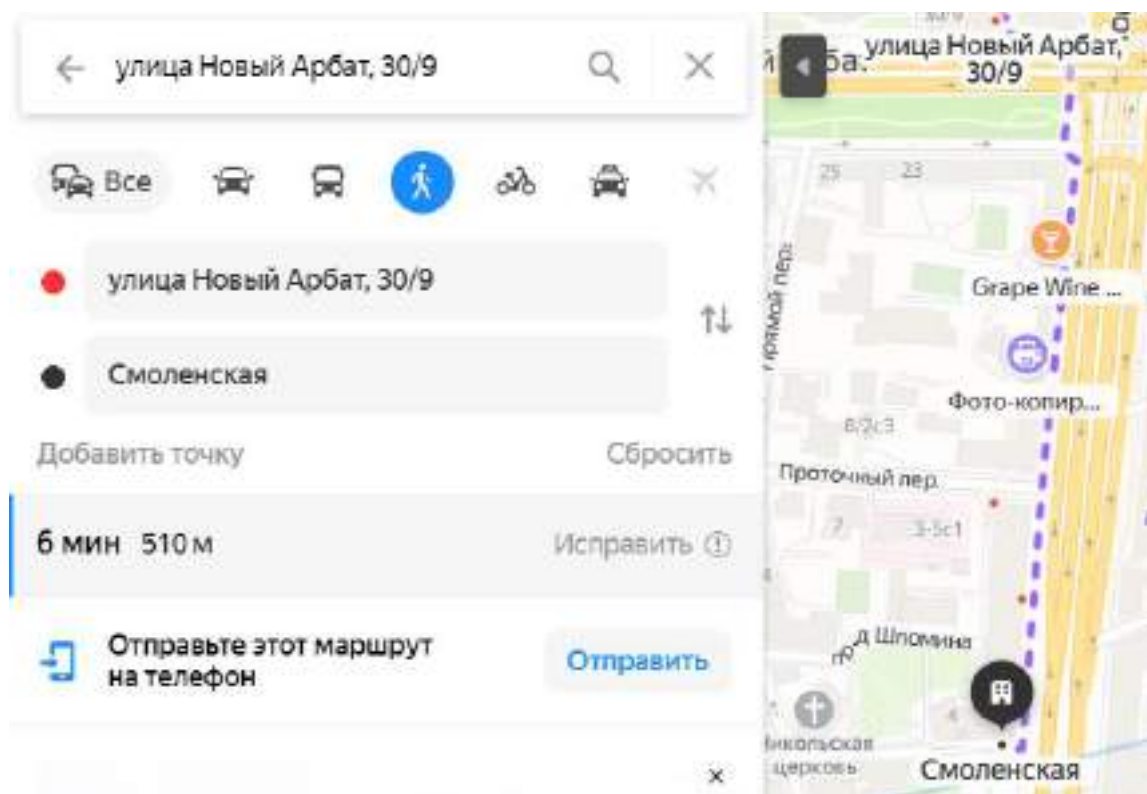
31 992 руб./кв.м в год

**РЕНТ**  
**Замоскворечье**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 2070 объектов

**+7 994 222-38-58**

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия магистральной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, антресоль, подвал, Наличие витринных окон - Есть витринные окна, Общая площадь - 450 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 31992 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Включены







[www.cian.ru](#) Снять помещение свободного назначения 177,5м² ул. Фадеева, 4А, Москва, ЦАО, р...  
 18 апр. 17:00 Спросить о просмотре


## Свободное назначение, 177,5 м²


ЖК «Итальянский квартал», 4А, сдан  
 Москва ЦАО, р-н Тверской, ул. Фадеева 4А На карте  
Новослободская - 5 мин. пешком


Избранное
Показать еще




  
 6 фото

  
 1 из 9

  
 Этаж

  
 Свободно

  
 Помещение

Предлагается просторное нежилое помещение на 1 этаже элитного ЖК Итальянский квартал. Стрип-рейл, два отдельных входа с улицы, есть парковка. Помещение с ремонтом под фитнес-студию. Рассмотрите различные виды деятельности УСН. Номер объекта: 546813

Номер объекта: 1/546813/10541

---

**Возможное назначение:**

Еще: интернет магазин, йога, спортивный зал, фитнес, шоурум

---

Условия сделки			
Цена	430 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	29 071 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная комиссия	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Проката	-		

**430 000 Р/мес.**

29 071 Р за м² в год

РНО  
ID 50971467  
Есть 1694 объекта


**+7 983 666-45-28**

ОМС доставлено не будет, читайте

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на Циан. И получите ответ после проверки


[Написать сообщение](#)

---




Продажа от 40 м.  
Скидки до 5% при  
долгосрочности. Почти  
объект, недавно  
+7 (495) 326-55-81

Выкуп от 30 000 руб. и выше, до 40 лет. Дешевое  
строительство. Подорожные и предоплаты не нужны



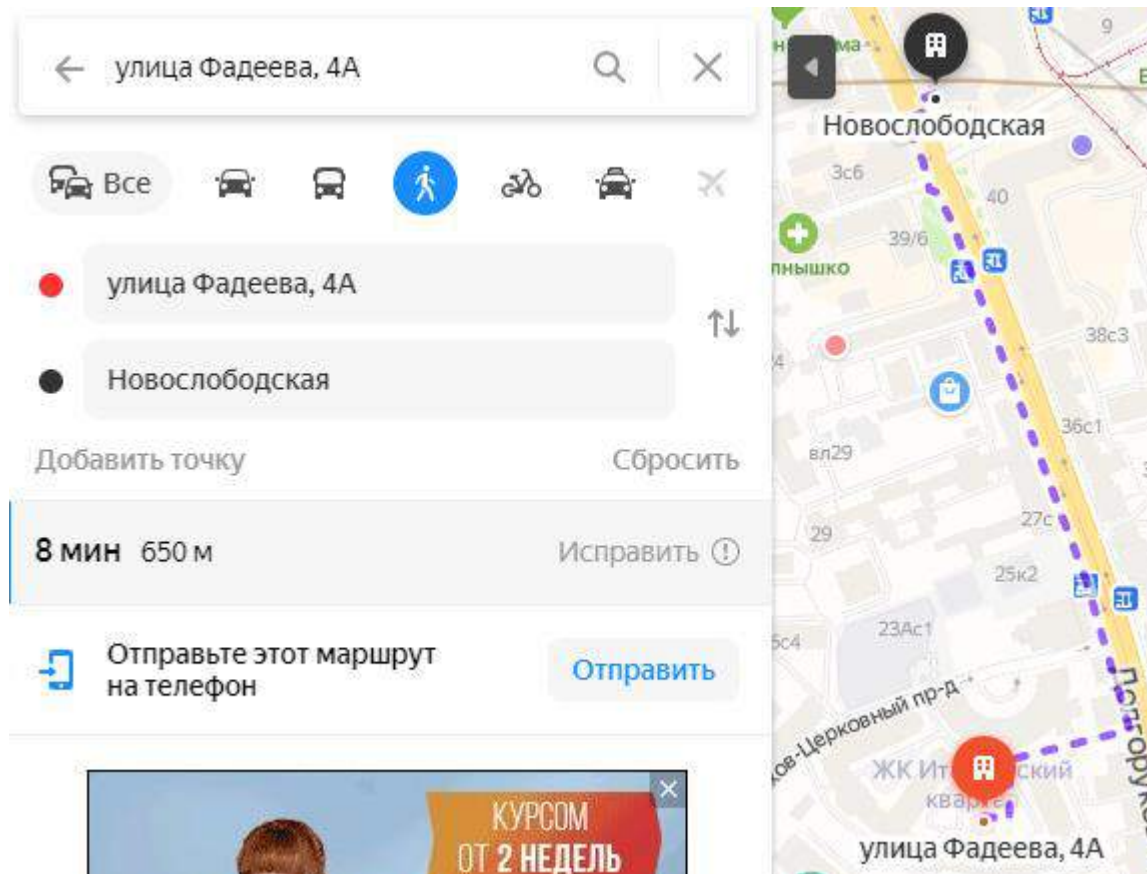
Бизнес-центр ОМ  
Высокая известность,  
надолго. Срок  
доверенности 17%.  
+7 (495) 032-45-11

Застрахован КФ Промстрой. Известны все риски  
и стоимость страхования. Срок доверенности  
от 10 до 20 лет. Цена 150 000 руб/м2, ставка арендатора



Технопарк Революция  
Продажи объектов  
Марина, 95 000  
Инфраструктура,  
+7 (495) 032-45-81

- 93 -



ЖИЛОЙ ДОМ, ПЕРЕМЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ (8, 10, 12 ЭТАЖЕЙ), 4-СЕКЦИОННЫЙ СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ										Этажность: 8, 10, 12 - Высота, м: 4		КС-1														
<b>ОПИСАНИЕ:</b>										<b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ</b> — Кирпичные <b>ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ</b> — Кирпичные из многупустотного кирпича. <b>Перегородки</b> — кирпичные из многупустотного кирпича <b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ</b> — Монолитные железобетонные <b>КРОВЛЯ</b> — Утеплитель / три слоя рулонное покрытие «Физизол» <b>ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ</b> — Лестницы — железобетонные монолитные <b>ПРОЕМЫ</b> — Оси — деревянные теплозащитные спаренные с двухкамерными стеклопакетами. Двери — щитовые сплошные / шпон ценных пород дерева. Двери незадымляемых поджиль — армированное стекло / окраска эмалью <b>ПОЛЫ</b> — Керамическая плитка / линолеум / паркет <b>ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ</b> — Подвесные потолки / улучшенная поливинилхлоридная окраска / масляная окраска / двухслойные обои / моющиеся обои / керамическая плитка <b>ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ</b> — Облицовка лицевым кирпичом																
Количество этажей: 10 Количество квартир всего: 162 в том числе по типам 1к. шт. — 10 2к. шт. — 71 3к. шт. — 56 от 4к. шт. — 16 Высота этажа, м: 4 Средняя общая площадь, м²: 85 Площадь встроенных помещений, м²: 326,8																										
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																										
<b>ФУНДАМЕНТЫ</b> — Монолитный железобетонный <b>КАРКАС</b> — Монолитные железобетонные колонны и ригели																										
Остальные описания конструктивных элементов принимаются согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступным для данного класса качества.																										
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ												
nпЖ3.02.002.0794										72948	13768	Класс	руб. на 1 м²	53.412												
ФУНДАМЕНТ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ	ПЕРЕГОРОДКИ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
4588,0	2750,8	8055,8	4796,7	6632,8	1658,8	517,0	6647,5	3027,9	4272,5	558,4	761,2	1984,2	3808,2	2288,2	1062,7	53411,7										
8,5%	5,1%	15,00%	8,00%	12,40%	3,11%	0,97%	12,40%	5,67%	8,00%	1,05%	1,40%	3,71%	7,13%	4,28%	1,90%	100,00%										
nпЖ3.02.002.0794										4588,0	2750,8	8055,8	4796,7	6632,8	1658,8	517,0	6647,5	3027,9	4272,5	558,4	761,2	1984,2	3808,2	2288,2	1062,7	53411,7



## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

55

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

2

Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
				с несущими конструкциями преимущественно из:						
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тоже- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тив- ные мате- риалы
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,936	0,800	0,871	0,816	0,838	0,844	0,888	0,872	0,870	0,880
Республика Мордовия	0,944	0,859	0,912	0,885	0,903	0,910	0,951	0,945	0,946	0,943
Чувашская Республика	0,911	0,828	0,898	0,845	0,892	0,878	0,953	0,924	0,934	0,949
Кировская область	0,999	0,909	0,934	0,869	0,955	0,948	1,001	0,992	0,989	0,975
Нижегородская область	0,840	0,785	0,737	0,772	0,753	0,788	0,820	0,820	0,816	0,838
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,919	0,844	0,885	0,924	0,884	0,877	0,917	0,913	0,942	0,942
Воронежская область	0,930	0,916	0,951	0,905	0,967	0,950	1,006	0,995	0,993	0,976
Курская область	0,932	0,919	0,950	0,793	0,934	0,945	0,989	0,969	0,961	0,998
Липецкая область	0,893	0,872	0,868	0,820	0,862	0,861	0,910	0,922	0,885	0,901
Тамбовская область	0,894	0,839	0,844	0,860	0,847	0,855	0,901	0,896	0,899	0,884
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,958	0,840	0,883	0,970	0,841	0,840	0,886	0,934	0,830	0,926
Республика Татарстан	0,987	0,953	1,014	0,876	0,985	0,983	1,039	1,019	1,001	0,980
Астраханская область	0,904	0,866	0,865	0,860	0,884	0,937	0,948	0,936	0,941	0,944
Волгоградская область	0,978	0,898	1,034	0,871	0,955	0,956	1,013	0,987	1,009	1,027
Пензенская область	1,030	0,973	1,044	0,845	0,996	1,014	1,038	1,030	1,009	0,998
Самарская область	0,864	0,842	0,789	1,094	0,849	0,853	0,901	0,882	0,879	0,876
Саратовская область	0,965	0,889	0,900	1,183	0,881	0,883	0,936	0,931	0,868	0,900
Ульяновская область	0,972	0,875	0,905	0,911	0,899	0,897	0,956	0,959	0,953	0,943

Выпуск 102 • январь 2018

© КО-ИНВЕСТ 2018

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

59

### 2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2020 г. по сравнению с 01.01.2018 г.

Рекомендуется при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2018 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для регионов, не входящих в состав России, показатели умножаются на коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями промышленного назначения:									
	кирпич	металл-стоповые системы и стальные блочные	кирпич	железобетон	панелей "конден"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "конден"	древесины		
	железобетон, сталь, кирпич	железобетон, сталь	древесины	железобетон, в бескаркасных системах	стали	железобетон, стали (кроме ЛСТК)	железобетон, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивные материалы	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	1,022	0,914	0,968	1,080	0,952	0,942	0,952	0,954	1,008	1,101
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,103	0,975	1,051	0,899	0,999	1,015	1,010	1,019	1,034	1,081
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,345	1,188	1,282	1,096	1,218	1,237	1,231	1,243	1,261	1,317
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,168	0,973	1,142	1,050	1,040	1,049	1,045	1,036	1,071	1,198
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,422	1,184	1,389	1,278	1,265	1,277	1,272	1,261	1,303	1,455
Вологодская область	0,950	0,832	0,899	0,870	0,869	0,873	0,884	0,910	0,900	0,903
Мурманская область *	1,326	1,174	1,334	1,085	1,231	1,242	1,234	1,220	1,259	1,303

<b>Северо-Западный район</b>										
г.Санкт-Петербург	1,118	1,061	1,164	0,939	1,108	1,105	1,098	1,111	1,099	1,088
Ленинградская область	1,079	0,967	1,142	0,834	1,014	1,032	1,023	1,026	1,031	1,031
Новгородская область	0,903	0,833	0,848	0,828	0,839	0,869	0,862	0,875	0,880	0,870
Псковская область	0,787	0,699	0,706	0,759	0,720	0,736	0,747	0,785	0,798	0,795
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,770	0,741	0,690	0,751	0,727	0,761	0,755	0,787	0,784	0,737
Владимирская область	0,895	0,848	0,807	0,820	0,815	0,848	0,834	0,850	0,856	0,808
Ивановская область	0,942	0,834	0,837	0,878	0,829	0,835	0,831	0,863	0,884	0,872
Калужская область	0,900	0,818	0,877	0,759	0,851	0,870	0,859	0,880	0,898	0,887
Костромская область	0,750	0,670	0,667	0,670	0,699	0,725	0,729	0,781	0,732	0,726
г.Москва	1,160	1,130	1,299	0,960	1,185	1,199	1,198	1,154	1,249	1,218
Московская область	1,060	1,066	1,093	1,048	1,078	1,070	1,077	1,070	1,075	1,061
Орловская область	0,777	0,778	0,726	0,777	0,754	0,787	0,777	0,805	0,796	0,775
Рязанская область	0,817	0,730	0,743	0,796	0,765	0,787	0,787	0,824	0,805	0,776
Смоленская область	0,755	0,699	0,703	0,756	0,747	0,758	0,770	0,786	0,793	0,768
Тверская область	0,849	0,810	0,860	0,778	0,850	0,868	0,871	0,894	0,911	0,849
Тульская область	0,919	0,820	0,870	0,886	0,855	0,869	0,874	0,895	0,888	0,882
Ярославская область	0,923	0,820	0,838	0,791	0,839	0,858	0,856	0,869	0,868	0,886
<b>Волго-Вятский район</b>										
Республика Марий Эл	0,858	0,715	0,768	0,762	0,745	0,766	0,770	0,780	0,796	0,795
Республика Мордовия	0,859	0,761	0,794	0,823	0,796	0,818	0,820	0,840	0,856	0,843
Чувашская Республика	0,847	0,752	0,806	0,793	0,806	0,807	0,840	0,840	0,861	0,866
Кировская область	0,917	0,813	0,827	0,812	0,848	0,858	0,867	0,885	0,901	0,880
Нижегородская область	0,779	0,709	0,663	0,723	0,679	0,722	0,720	0,741	0,754	0,762
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
Белгородская область	0,852	0,763	0,792	0,865	0,795	0,803	0,807	0,825	0,867	0,857
Воронежская область	0,856	0,821	0,841	0,846	0,780	0,862	0,874	0,891	0,897	0,881
Курская область	0,864	0,826	0,849	0,744	0,837	0,861	0,865	0,873	0,873	0,903
Липецкая область	0,820	0,783	0,769	0,768	0,772	0,786	0,797	0,831	0,813	0,818
Тамбовская область	0,818	0,744	0,739	0,800	0,748	0,767	0,777	0,797	0,813	0,796
<b>Поволжский район</b>										
Республика Калмыкия	0,871	0,745	0,769	0,902	0,742	0,755	0,764	0,830	0,750	0,831
Республика Татарстан	0,904	0,848	0,887	0,821	0,871	0,886	0,897	0,907	0,895	0,880
Астраханская область	0,845	0,792	0,790	0,812	0,806	0,865	0,840	0,854	0,872	0,866
Волгоградская область	0,916	0,823	0,937	0,823	0,871	0,886	0,901	0,904	0,934	0,943
Ленинградская область	0,931	0,855	0,898	0,790	0,869	0,903	0,886	0,909	0,898	0,888
Самарская область	0,810	0,771	0,723	1,031	0,776	0,791	0,802	0,809	0,815	0,807
Саратовская область	0,876	0,785	0,779	1,104	0,773	0,789	0,803	0,825	0,778	0,804
Ульяновская область	0,880	0,772	0,781	0,846	0,786	0,801	0,817	0,846	0,854	0,840

Выпуск 110 • январь 2020

© КО-ИНВЕСТ 2020



50

2

Строительно-  
монтажные  
работы

БЕЗ НДС	
Дата введения сметных цен, период	г.Москва
01.01.1984	0,04517
01.01.1991	0,07306
декабрь 1999 г.	1,000
2000 г.	1,134
2001 г.	1,510
2002 г.	1,789
2003 г.	2,087
2004 г.	2,388
2005 г.	2,781
2006 г.	3,427
2007 г.	4,031
2008 г.	4,753
2009 г.	5,238
2010 г.	6,874
2011 г.	7,536
2012 г.	8,454
2013 г.	10,173
2014 г.	10,369
2015 г.	10,028
2016 г.	10,230
2017 г.	10,489
<b>2018 г.</b>	<b>11,235</b>
1-й кв.	11,083
2-й кв.	11,216
3-й кв.	11,304
4-й кв.	11,335
<b>2019 г.</b>	
1-й кв.	11,371
2-й кв.	11,410
<b>3-й кв.</b>	<b>11,461</b>
октябрь	11,482
ноябрь	11,494
декабрь	11,506
<b>4-й кв.</b>	<b>11,494</b>
2020 г. ПРОГНОЗ	
январь	11,518
февраль	11,531
март	11,543

## 14.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки

sk-praktik.com/remont-ofisa\_mazda.html

Строительство Ремонт квартир Ремонт офиса Рассчитать стоимость Заказать звонок

ПРАКТИК

8 (495) 151-22-51

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать благоприятную рабочую атмосферу и функциональный стиль в офисе?

«Практик» выполняет ремонт офиса европейского уровня качества по цене от 2 400 руб./кв.м. При заказе ремонта офиса в «Практик» дизайн проект в ПОДАРОК!»

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 000 руб./кв.м. за работу и 4 000 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

\*стоимость разработки проекта вычитается из стоимости работ по смете, но не более 10%

ГАРАНТИЯ на выполненные работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ

Для начала ремонтных работ в вашем офисе необходимо оплатить только строительные материалы, оплата работы будет произведена по факту ее выполнения в конце отчетного периода.

Специалисты «Практик» профессионально выполнят ремонт офиса и чистовую отделку по европейским стандартам качества! В нашем офисе работают с такими заказчиками, как:

- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Деловые Линии
- Росбанк
- Аэропорт
- ОАО «Атомэнергетич»

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"

Капитальный ремонт класса «А» офисного помещения организации «ВТБ управление проектами». Общая отремонтированная площадь помещений - 1004 кв.м.

Ремонт офиса "Аванти"

Капитальный ремонт офисного помещения компании "Аванти"

1000 РЕМОНТОВ СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

г. Москва, ул. Гипровского, д.40

8 (499) 703-33-96  
8 (929) 994-23-58

Ремонты · Дизайн · Прайс-лист · Договор · Портфолио · О компании · Контакты

Гарантия 24 месяца  
Работаем без предоплаты  
Более 10 лет опыта  
Лицензия ISO  
3-й уровень контроля  
Соблюдение сроков

Калькулятор  
Заявка на ремонт

Ремонт

Стандартный ремонт  
Евроремонт  
Элитный ремонт  
Ремонт в новостройках  
Ремонт в коттеджах  
Ремонт коттеджей  
Отделка домов  
Ремонт офисов

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

Косм. от 2490 р.  
Евро от 5490 р.  
Евро Люкс от 7490 р.

Защитая ваши знания отделочных и ремонтных работ, мы предлагаем вам услугу ремонта офисов в Москве. Мы понимаем, что от того, как выглядит ваш офис, во многом зависит успех вашей компании и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

Ремонт офиса - это бизнес и это задача. Вне зависимости от того, какая задача стоит перед вами, качественный ремонт офиса или переоборудование офиса, под ваших мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- результатом успешной работы - способный поддерживать конкурентоспособность компании и ускорить на ее рост.

Привлекательный и организованный дизайн, комфортность обстановки хорошие показатели на потенциальных клиентов и деловых партнеров

Заказать проект! Мы Online!