

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ СБОРНИКОВ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Репин Максим Александрович

Руководитель Аналитического центра «Российской гильдии риэлторов»,
Представитель Аналитического центра Ассоциации «Русское общество оценщиков»,
Директор ООО «ОМЭКС», г. Омск.

ЦЕЛИ

- обеспечение благоприятных условий членам РОО при осуществлении ими профессиональной деятельности, путём предоставления необходимой рыночной, аналитической и экспертной информации;
- повышение качества отчетов на основе использования объективных данных и наиболее эффективных методик;
- развитие профессиональных компетенций членов РОО, с разработкой и совершенствованием образовательных программ в сфере аналитики и оценки;
- **организация взаимодействия и сотрудничества с экспертами, аналитиками и профильными структурами смежных профессиональных сообществ;**
- информационно-аналитическое обеспечение деятельности РОО.

ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- введение общих информационных стандартов и правил для рыночных данных;
- разработка форматов аналитических обзоров;
- мониторинг рыночной информации и подготовка обзорных документов;
- разработка новых показателей (индексов, индикаторов, мультипликаторов, поправок), характеризующих деятельность сегментов рынка и его субъектов, а также взаимосвязь объектов оценки с рынком;
- ведение баз показателей рынка и проведение аналитических работ, исследований и прогнозов;
- оценка и прогнозирование значений отдельных показателей рынка;
- организация взаимодействия экспертов и профессиональных участников рынка, с обобщением экспертно-аналитических данных;
- подготовка аналитических материалов для публикаций, участие в проведении научно-практических мероприятий;
- разработка и усовершенствование образовательных программ, ведение учебного процесса и аттестации специалистов.

http://sroroo.ru/evaluators/analytics/an_center/

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
ЭКЗАМЕН



ЗАКАЗАТЬ ЭКСПЕРТИЗУ



КОНКУРС
«ЛИДЕРЫ ОЦЕНКИ»



ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНКЕ



ВЫПИСАТЬ СЧЕТ



ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ
ОЦЕНЩИК



АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР



АККРЕДИТАЦИЯ
ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ



ПЛАН РАБОТЫ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

- 
1. Методические рекомендации «Определение сегмента рынка объекта недвижимости»;
 2. Методические рекомендации «Анализ рынка в оценке недвижимости»;
 3. **Образовательный курс «Анализ рынка в оценке недвижимости»;**
 4. Сертификация аналитиков рынка недвижимости;
 5. Информационный стандарт характеристик объектов и рынка недвижимости;
 6. Аналитика рынка недвижимости регионов России. Объединить аналитиков – экспертов рынка. Внедрить единые формы аналитических данных;
 7. Библиотека оценщика – интернет платформа хранения знаний в оценочной деятельности. Глоссарий, документы, промпты, рыночная информация и профильные материалы;
 8. **Обобщение исследований ценообразующих факторов земли и недвижимости;**
 9. IT платформа «Цифровая карта России», расчетный центр для аналитики, оценки и исследований.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на **определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки**, с учетом его совокупного износа.

$$PC = C_{\text{зу}} + \text{BC}(\text{CЗ}) + \text{ПП} - \text{СИ}$$

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» п.24:

г) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Стоимость воспроизводства (замещения):



НЦС МИНСТРОЙ РФ
23 сборника НСЦ 82-02-01-2026...

<https://www.minstroyrf.gov.ru>

КО-ИНВЕСТ
«Справочник оценщика»

<https://u-data.net/>

УПВС
37 сборников укрупнённых показателей
восстановительной стоимости

<https://www.upvs-online.ru/>



ИНДЕКС ПЕРЕХОДА ЦЕН 69-84

Добрый день!

▶ Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983, с помощью которого производился переход от цен 1969 г. к 1984 г., утратило силу, в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 13.06.2020 № 857.



По Ко-инвест нет возможности оценить, просто там нет такого аналога. Да и здание старое очень. Нужен именно УПВС. Как индексировать теперь цены?

ОКС Полигон бытовых отходов:

Кадастровая стоимость = 1,762 млрд.

Полная стоимость замещения УПВС = 1,133 млрд. - износ 74,97% = 283 млн.

Решение № 3А-1071/2019 3А-94/2020 3А-94/2020(3А-1071/2019;)-М-1216/2019 М-1216/2019 от 9 февраля 2020 г. по делу № 3А-1071/2019 Нижегородский областной суд:

«...использование оценщиком при применении затратного подхода сборника УПВС не противоречит законодательству об оценочной деятельности...»

Эксперты подчёркивают важность практического использования сборников УПВС для оценки объектов до 2000 года постройки и сооружений, в особенности для объектов имеющих значительное функциональное устаревание.

РЕГУЛЯТОРНАЯ ГИЛЬОТИНА РУБАНУЛА ПО ЖИВОМУ «ЛОМАТЬ, НЕ СТРОИТЬ»

Постановлением Правительства РФ от 13.06.2020 № 857 «О признании не действующими на территории Российской Федерации актов и отдельных положений актов, изданных центральными органами государственного управления РСФСР и СССР, а также об отмене акта федерального органа исполнительной власти Российской Федерации».

Отменено Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства №94 от 11.05.1983 г «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек».

ОКАЗАЛСЯ ВНЕ ЗАКОНА ИНДЕКС ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ 1969 К 1984

Отменены не УПВС, а Индекс изменения цен 1969-1984

Оценочная отрасль лишена возможности использования справочника УПВС

Эксперты отметили, что Постановление Госстроя СССР № 94:

- 1. Содержит все виды объектов;**
- 2. Определяет более адекватный размер строительных затрат;**
- 3. Доступен, прост и эффективен в применении.**

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ СМЕТНОГО ДЕЛА В РОССИИ

1775 издана «Архитектурная экспедиция» — сборник, содержащий расценки на строительные работы

1811-1812 первые Урочные реестры для гражданского строительства и военных работ

1839 нормативный сборник «Урочное положение»

1869 «Урочное положение на все общие работы, производящиеся при крепостях, государственных зданиях и гидротехнических сооружениях» утверждено Правительством (Николай I)

1927-1930 свод производственных строительных норм

1955-1956 введены СНиП IV представлены элементные сметные нормы (ЭСН) и сборники единых районных единичных расценок на строительные работы (ЕЕРР)

1969 формирование сметно-нормативной базы (СНБ) 69

1984 развитие сметно-нормативной базы (СНБ) 84

1991 СНБ 91 СП 81-01-94 переход к ТЕР, ФЕР и БИМ

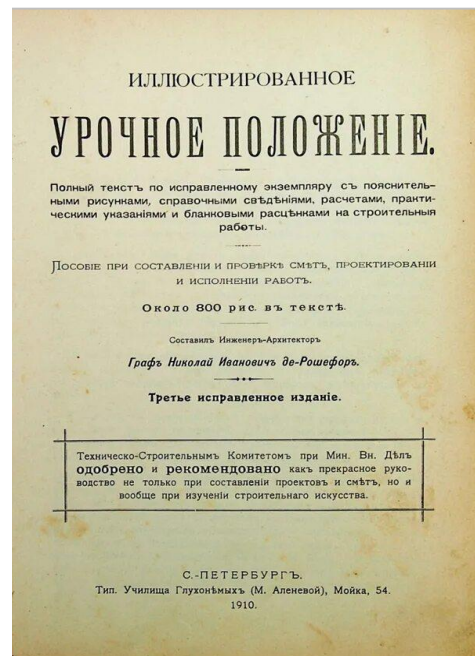
2000 СНБ 2001 ГЭСН-201, ОЕР, переход к РИМ

2012 БАЗА КО-ИНВЕСТ

2020 Регуляторная гильотина. Постановление № 857
Отмена актов СССР в строительной отрасли.

2022 ФСНБ 22 и развитие РИМ

2030 развитие ФГИС ЦС и ресурсно-технологические модели (РТМ) (Распоряжение Правительства № 3268-р 31.10.2022 г.)



Сметное дело в России прошло долгий путь от «Архитектурной экспедиции» 1775г., строительных реестров 1811-1812гг. эпохи войны с Наполеоном и «Урочного положения» 1839-1869гг. через советские модели 1927, СНиП и ЕЕРР 1956г., СНБ 1969г. и 1984г. (включая сборники УПВС), внедрение ТЕР и ФЕР 1991 и 2000 годов до современного ресурсно-индексного метода (РИМ 2022г.), что должно стать эффективным инструментом, позволяющем оценщикам использовать как сметную, так и восстановительную стоимость для определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, причём эксперты подчёркивают важность сохранения сборников УПВС для объектов постройки до 2000 года и сооружений, в особенности для объектов имеющих значительное функциональное устаревание.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ РОО ПО ПРИМЕНЕНИЮ СБОРНИКОВ УПВС (СБОРНИКОВ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ В ЦЕНАХ И НОРМАХ, ВВЕДЕННЫХ С 1 ЯНВАРЯ 1969Г.)

2.1. Применение сборников УПВС при подготовке отчетов об оценке не признается наилучшей практикой в оценке и не рекомендуется.

2.2 При использовании справочников УПВС в оценке оценщик должен проанализировать и отразить в отчёте об оценке, что применение иных источников в данной оценке невозможно или не целесообразно в силу меньшей точности, а применение сборников УПВС объективно является вынужденным шагом.

2.3 При применении сборников УПВС оценщику также следует иметь в виду следующие важные методологические особенности:

- a. Для корректировки затрат, приведённых в сборниках УПВС, от даты составления сборников до даты оценки, требуется использование большого количества коэффициентов, учитывающих удорожание затрат, однако таких коэффициентов, учитывающих удорожание, в распоряжении имеется несколько типов (отраслевая инфляция, ФЕР, Ко-Инвест и др.). Однако однозначного и обоснованного указания на то, какие именно коэффициенты следует использовать, в настоящее время дать не представляется возможным. Поэтому **величины таких корректировок должны быть обоснованы оценщиком** в отчёте об оценке самостоятельно.
- b. Приведение данных, представленных в сборниках УПВС, к дате оценки требует их обязательной корректировки на изменение структуры затрат, произошедшее с даты составления справочников до даты оценки. При этом однозначного ответа на то, каковы должны быть эти корректировки, в настоящий момент дать не представляется возможным. Поэтому **величины таких корректировок должны быть обоснованы оценщиком** в отчёте об оценке самостоятельно.
- c. Справочники УПВС являются одним из вариантов укрупненных показателей стоимости строительства. Поэтому результаты, полученные при использовании справочников УПВС, следует рассматривать как затраты замещения (в контексте п. 27 ФСО V), но при этом не относящиеся к «современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий». Это **несоответствие современному аналогичному объекту, может потребовать дополнительных корректировок или учета функционального устаревания**.

2.4. При использовании справочников УПВС перечисленные в п.2.3 особенности подлежат специальному указанию и обсуждению в отчёте об оценке для предотвращения возможного введения в заблуждение пользователя отчёта об оценке. Кроме того, рекомендуется провести и отразить в отчете дополнительный анализ полученных затрат замещения или их отдельных составляющих на соответствие рыночному уровню цен.

нет данных
нет данных
нет данных
нет данных
нет данных
нет данных
нет данных

нет данных

нет данных
нет данных
нет данных
нет данных
нет данных

Сборник № 1 Жилые здания
Сборник №2 Административные здания
Сборник №3 Объекты образования (детские сады)
Сборник №4 Объекты здравоохранения (больницы)
Сборник №5 Спортивные здания и сооружения
Сборник №6 Объекты культуры
Сборник №7 Железные дороги
Сборник №8 Автомобильные дороги
Сборник №9 Мосты и путепроводы
Сборник №10 Объекты метрополитена
Сборник №11 Наружные сети связи (Подземная прокладка кабеля)
Сборник №12 Наружные электрические сети (Подземная прокладка кабеля)
Сборник №13 Наружные тепловые сети
Сборник №14 Наружные сети водоснабжения и канализации

Сборник №15 Наружные сети газоснабжения

Сборник №16 Малые архитектурные формы
Сборник №17 Озеленение
Сборник №18 Объекты гражданской авиации
Сборник №19 Здания и сооружения городской инфраструктуры
Сборник №20
Сборник №21 Объекты энергетики (за исключением линейных)
Сборник №22 Объекты использования атомной энергии
Сборник №23 Объекты ракетно-космической промышленности и наземной космической инфраструктуры

Сборник 1: Здания и сооружения предприятий черной металлургии
Сборник 2: Здания и сооружения предприятий цветной металлургии
Сборник 3: Здания и сооружения угольной и сланцевой промышленности
Сборник 4: Здания и сооружения нефтяной промышленности
Сборник 5: Здания и сооружения электрических станций, электрических и тепловых сетей
Сборник 6: Здания и сооружения химической промышленности
Сборник 7: Здания и сооружения машиностроительной промышленности
Сборник 8: Здания и сооружения промышленных строительных материалов

Сборник 9: Здания и сооружения лесной, бумажной, деревообрабатывающей и лесохимической промышленности

Сборник 10: Зданий и сооружений пищевой промышленности
Сборник 11: Здания и сооружения мясной и молочной промышленности
Сборник 12: Здания и сооружения рыбной промышленности
Сборник 13: Здания и сооружения зернохранилищ и предприятий мукомольной промышленности
Сборник 14: Здания и сооружения легкой и текстильной промышленности
Сборник 15: Здания и сооружения полиграфической и кинематографической промышленности
Сборник 16: Здания и сооружения торфяной промышленности
Сборник 17: Здания и сооружения медицинской промышленности
Сборник 18 и 18ПД: Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства
Сборник 19: Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства
Сборник 20: Морские и речные портовые, судоходные и судостроительные сооружения и здания
Сборник 21: Здания и сооружений железнодорожного транспорта
Сборник 22: Здания и сооружения метрополитена
Сборник 23: Здания и сооружения автомобильного транспорта и автомобильных дорог
Сборник 24: Здания и сооружения аэропортов гражданского воздушного флота
Сборник 25: Здания и сооружения связи
Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях для сельского хозяйства
Сборник 27: Здания и сооружения внешнего водоснабжения и канализации
Сборник 28: Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания
Сборник 29: Здания и сооружения газовой промышленности, магистральных газопроводов и городского газового хозяйства
Сборник 30: Здания и сооружения городского электротранспорта
Сборник 31: Здания здравоохранения
Сборник 32: Зданий учебных заведений, детских садов и яслей
Сборник 33: Здания и сооружения торговых предприятий
Сборник 34: Здания и сооружения зрелищных предприятий
Сборник 35: Спортивные здания и сооружения для переоценки основных фондов
Сборник 36: Здания и сооружения потребительской кооперации

Сборник 37: Водохозяйственные сооружения

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ № 145-168 /пр 19.03.2026 г. "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ УКРУПНЕННЫХ НОРМАТИВОВ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА"

НЦС 81-02-01-2026. Сборник № 01. **Жилые здания**
НЦС 81-02-02-2026. Сборник № 02. **Административные здания**
НЦС 81-02-03-2026. Сборник № 03. **Объекты образования**
НЦС 81-02-04-2026. Сборник № 04. **Объекты здравоохранения**
НЦС 81-02-05-2026. Сборник № 05. **Спортивные здания и сооружения**
НЦС 81-02-06-2026. Сборник № 06. **Объекты культуры**
НЦС 81-02-07-2026. Сборник № 07. **Железные дороги**
НЦС 81-02-08-2026. Сборник № 08. **Автомобильные дороги**
НЦС 81-02-09-2026. Сборник № 09. **Мосты и путепроводы**
НЦС 81-02-10-2026. Сборник № 10. **Объекты метрополитена**
НЦС 81-02-11-2026. Сборник № 11. **Наружные сети связи**
НЦС 81-02-12-2026. Сборник № 12. **Наружные электрические сети**
НЦС 81-02-13-2026. Сборник № 13. **Наружные тепловые сети**
НЦС 81-02-14-2026. Сборник № 14. **Наружные сети водоснабжения и канализации**
НЦС 81-02-15-2026. Сборник № 15. **Наружные сети газоснабжения**
НЦС 81-02-16-2026. Сборник № 16. **Малые архитектурные формы**
НЦС 81-02-17-2026. Сборник № 17. **Озеленение**
НЦС 81-02-18-2026. Сборник № 18. **Объекты гражданской авиации**
НЦС 81-02-19-2026. Сборник № 19. **Здания и сооружения городской инфраструктуры**
НЦС 81-02-20-2026. Сборник № 20. **Объекты морского и речного транспорта**
НЦС 81-02-21-2026. Сборник № 21. **Объекты энергетики (за исключением линейных)**
НЦС 81-02-22-2026. Сборник № 22. **Объекты использования атомной энергии**
НЦС 81-02-23-2026. Сборник № 23. **Объекты ракетно- космической промышленности и наземной космической инфраструктуры**

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов цены строительства
(тыс. руб./кв.м)

РАЗДЕЛ 1. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ МАЛОЭТАЖНЫЕ Таблица 01-01-001 Жилые здания усадебного типа

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2026, тыс. руб.
01-01-001-01	75 кв.м	79,21
01-01-001-02	95 кв.м	87,22
01-01-001-03	170 кв.м	95,25

Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации (Кпер.)

Субъект Российской Федерации	Коэффициент
Центральный федеральный округ:	
Белгородская область	0,87
Брянская область	0,85
Владимирская область	0,86
Воронежская область	0,83
Ивановская область	0,85
Калужская область	0,87 10

ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ НЦС В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Отдел 1. Показатели укрупненных нормативов
цены строительства (тыс. руб./кв.м)

РАЗДЕЛ 1. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ МАЛОЭТАЖНЫЕ

Таблица 01-01-001 Жилые здания усадебного типа

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2026, тыс. руб.
01-01-001-01	75 кв.м	79,21
01-01-001-02	95 кв.м	87,22
01-01-001-03	170 кв.м	95,25

Коэффициенты перехода от цен базового района
(Московская область) к уровню цен субъектов
Российской Федерации (Кпер.)



№	Субъект Российской Федерации	Сборник №1 Жилые здания	Сборник №2 Административные здания
62	Свердловская область	0,95	0,96
74	Новосибирская область	1,01	1,00
75	Омская область	0,95	0,95

Цена строительства дома ИЖС по НЦС **79,21-95,25** т.р./кв.м. х 0,93 Омская область = **82,86** т.р./кв.м.

Норматив стоимости 1 кв.м. общей площади жилого помещения по Российской Федерации на II полугодие 2026 года установлен Приказом Минстроя РФ от 19.06.2026 №388/пр в размере **123,70** т.р./кв.м. (**112,11** т.р./кв.м. для Омской области)

Расчёт по Справочнику оценщика КО-ИНВЕСТ = **78,19** т.р./кв.м.

Расчёт по Сборникам УПВС = **57,45** т.р./кв.м.

Уровень рыночных цен ИЖС = **69,41** т.р./кв.м

Себестоимость строительства от застройщика = **45-60** т.р./кв.м.

Размер погрешности определения Индекса СМР 1969-2026 может быть меньше, чем погрешность определения функционального устаревания для объектов до 2000 года постройки?

Доказательность определения Индекса СМР 1969-2026 может быть выше, чем обоснование размера функционального устаревания для объектов до 2000 года постройки и отчёт об оценке более устойчив при оспаривании в суде.

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ СПРАВОЧНИКИ НЦС & УПВС

Сборники УПВС

Модели базисной стоимости 1969г.-1984г.

Сборники НЦС

Система ресурсно-индексного метода (РИМ 2022г.)
Рыночная стоимость ресурсов, труда и техники

**I. Классификатор видов
объектов капитального
строительства**

**II. Индексы СМР & индексы
изменения сметной
стоимости по элементам
затрат**

**III. Коэффициенты
перехода от цен базового
района (Мос. Обл.) к
уровню цен субъектов РФ
(Кпер)**

І. КЛАССИФИКАЦИЯ ФИДОВ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Наименование источника	Количество видов объектов
1.	Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС)	37 сборников, более 1 800 таблиц (видов объектов)
2.	Приказ Минстроя №928/пр от 02.11.2022г. "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)"	12 групп, 77 видов объектов
3.	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №.../пр от 19.03.2026 "Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства" (НЦС)	23 сборника, более 3000 видов объектов
4.	Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства № 94 от 11.05.1983 г «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»	74 группы, 414 видов объектов
5.	Приказ Росреестра № П/0336 от 04.08.2021 г. «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»	10 групп, 190 видов объектов
6.	Приказ Росреестра № П/0412 от 10.11.2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	14 групп, 165 ВРИ
7.	Сборники укрупнённых показателей стоимости строительства (УПСС Ко-Инвест)	более 1 500 таблиц (видов объектов)
8.	Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ)	2 раздела, более 1000 видов объектов
9.	Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД)	21 раздел, более 1 500 (видов экономической деятельности)
10.	Приказ ФНС России от 30.05.07 №ММ-3-06/333@ (Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и рентабельность активов организаций по видам экономической деятельности)	60 видов экономической деятельности ¹³

ВИДЫ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

НСЦ & УПВС

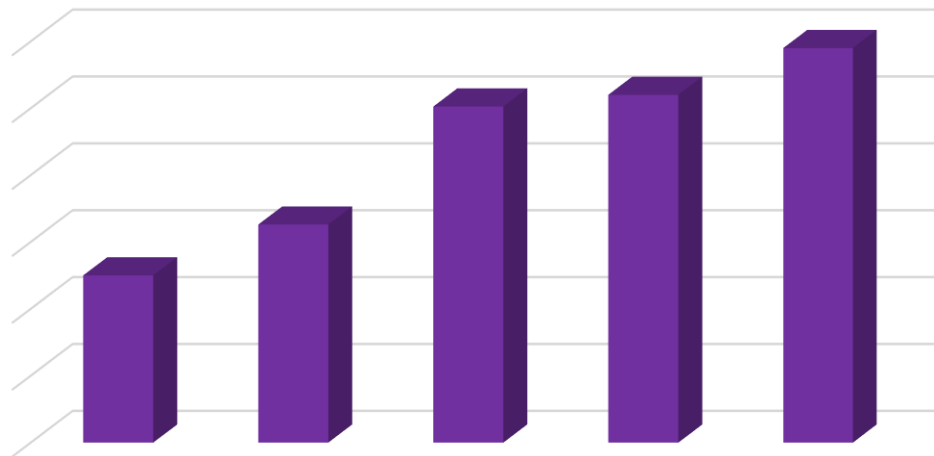
№ п.п.	№ вида	Наименование видов объектов (группы сегмента)	Сборник НСЦ	Сборник УПВС (номер таблицы, наименование объектов)
1	2	3	12	12
1	1	ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ		
2	1.1.	Дома многоквартирные (типовые серии)	НСЦ Сб. №1	Сб. 28 (Том 2): табл.1-9, 12, 16-28; Сб.26: табл. 1, 2, 9, 10, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
3	1.1.1.	Многоквартирные жилые дома: кирпичные малоэтажные (1-4 эт.)	НСЦ Сб. №1	Сб. 28 (Том 2): табл.1-9, 12, 16-28; Сб.26: табл. 1, 2, 9, 10, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
4	1.1.2.	Многоквартирные жилые дома: кирпичные средней этажности (5-8 эт.)	НСЦ Сб. №1	Сб. 28 табл. 29-36, 38-44, 49-55, 58-62, 77-83
5	1.1.3.	Многоквартирные жилые дома панельные (все этажности)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 49-54, 60-62, 69-73, 78-83
6	1.1.4.	Многоквартирные жилые дома блочные (крупноблочные)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 45-48, 58-59, 64, 68, 74-75; Сб. 26 табл. 23, 26, 27, 31, 35, 36
7	1.2.	Дома многоквартирные (многоэтажные)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 35-37, 55-62, 66-76
8	1.2.1.	Многоквартирные жилые дома: кирпичные многоэтажные (9-16 эт.)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 35-37, 55-62, 66-76
9	1.2.3.	Многоквартирные жилые дома панельные (все этажности)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 49-54, 60-62, 69-73, 78-83
10	1.3.	Многоквартирные жилые дома высотные (> 16 эт.)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 77 (и аналоги для высотных)
11	1.3.1.	Многоквартирные жилые дома: кирпичные высотные (> 16 эт.)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 77 (и аналоги для высотных)
12	1.3.2.	Многоквартирные жилые дома монолитные (все этажности)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 77 (монолитные каркасы)
13	1.4.	Дома малоэтажные (Индивидуальные и блокированные)	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 1-11; Сб.28: табл. 1-11 (блокированные аналоги); Сб. 26 табл. 1-4 Сб. 26 табл. 1-16, 18-21, 24-27
14	1.5.	Паркинги и гаражи (отдельно стоящие)		Сб. 28: табл. гаражи - нет отдельных таблиц; Сб. 26 - табл. - гаражи
15	7.4.	Объекты благоустройства и озеленения	НСЦ Сб. №19 Сб. №17	Сб. 40: табл. внешнее благоустройство; Сб. 40: табл. озеленение; Сб. 26: табл. озеленение Сб. 26: табл. 156
16	2	ОБЪЕКТЫ ВРЕМЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ		
17	2.1.	Общешития и интернаты	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 98-102; Сб. 26 табл. 43-49
18	2.2.	Гостиницы и мотели	НСЦ Сб. №1	Сб.28: табл. 103-118; Сб. 26 табл. 37-42, 50
19	3	ЗДАНИЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
20	3.1.	Административные здания (офисные)	НСЦ Сб. №2	Сб.28: табл. 84-93; Сб. 26 табл. 51-53
21	3.2.	Здания образования (дошкольное, школьное)	НСЦ Сб. №3	Сб.32: табл. 1-13, 38-44; Сб. 26 табл. 84-93, 97, 98
22	3.3.	Здания науки, высшего и среднего профессионального образования	НСЦ Сб. №3	Сб.32: табл.14-37
23	3.4.	Здания здравоохранения (стационары и поликлиники)	НСЦ Сб. №4	Сб.31: табл.1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 Сб.31: табл. 3; Сб. 26 табл. 74, 76, 77, 82

24	3.5.	Санаторно-курортные и реабилитационные объекты	НСЦ Сб. №4	Сб.31: табл. 11-24; Сб. 26 табл. 80,83
25	3.6.	Здания культуры и искусства	НСЦ Сб. №6	Сб.34: табл. 1-5, 12-21; Сб. 26 табл. 99, 226-228 Сб.28: табл. 94-96; Сб. 26 табл. (библиотеки), Сб.34: табл. 6-11; Сб. 26 табл. 100-103, 110, 111
26	3.7.	Спортивные здания	НСЦ Сб. №5	Сб.35: табл. 15-19, 24-31
27	3.8.	Спортивные сооружения (открытые)	НСЦ Сб. №5	Сб.35: табл. 1-8, 32-35; Сб. 26 табл. 104-109
28	3.9.	Здания торговли и общественного питания		Сб.28: табл. 112-121; Сб. 26 табл. 112-121; Сб. 33 табл. 1-12
29	3.10.	Объекты торговли (рынки, ярмарки, предприятия общественного питания)		Сб. 26 табл. 133; Сб. 33 табл. 24-27
30	3.11.	Бытовые и ритуальные объекты	НСЦ Сб. №2	Сб.28: табл. 119-150; Сб. 26 табл. 54-72;
31	3.12.	Религиозные объекты		Сб.28: табл. (общественные); Сб. 26 табл. (церкви) - нет аналогов
32	3.13.	Объекты архитектурного наследия		Объекты архитектурного наследия
33	4	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
34	4.1.	Железнодорожные пути и сооружения	НСЦ Сб. №7	Сб.21: табл. по ж/д путям
35	4.2.	Здания и сооружения метрополитена	НСЦ Сб. №10	Сб.22: табл. здания и сооружения метрополитена
36	4.3.	Автомобильные дороги	НСЦ Сб. №8	Сб.23: табл. по дорогам; Сб. 39 табл. по дорожному хозяйству
37	4.4.	Мосты и путепроводы	НСЦ Сб. №9	Сб.23: табл. (мосты и трубы); Сб. 39 табл. мосты
38	4.5.	Объекты гражданской авиации	НСЦ Сб. №18	Сб.24: табл. здания и сооружения аэропортов
39	4.6.	Объекты морского и речного транспорта	НСЦ Сб. №20	Сб.20: табл. морские и речные портовые сооружения
40	4.7.	Объекты городского электротранспорта		Сб.36 Здания и сооружения городского электротранспорта. Табл. 1-8
41	4.8.	Объекты трубопроводного транспорта		Сб.29: табл. газопроводы; Сб. 4 табл. нефтепроводы
42	5	ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
43	5.1.	Внешние сети водоснабжения	НСЦ Сб. №14	Сб. 27: табл. 1-34, 65-108; Сб. 26: табл. 98-131, 157-181
44	5.2.	Внешние сети канализации	НСЦ Сб. №14	Сб. 27: табл. 35-64, 109-143; Сб. 26: табл. 132-150, 182-207
45	5.3.	Наружные сети теплоснабжения	НСЦ Сб. №15	Сб. 26: табл. 40-42
46	5.4.	Наружные сети газоснабжения	НСЦ Сб. №15	Сб. 26: табл. 208-225; Сб. 29: табл. газопроводы
47	5.5.	Наружные электрические сети и освещение	НСЦ Сб. №12	Сб. 26: табл. 22-39
48	5.6.	Наружные сети связи и телекоммуникаций	НСЦ Сб. №11	Сб. 25: табл. связь; Сб. 26: табл. 43-49, разделы V-VI
49	5.7.	Объекты водоподготовки и очистки	НСЦ Сб. №19	Сб. 27: табл. очистные сооружения; Сб. 26 - очистные

50	6	ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
51	6.1.	Промышленные здания (машиностроение)		Сб.7: табл. здания машиностроительной промышленности
52	6.2.	Здания металлургии (черной)		Сб.11: табл. черная металлургия; Сб. 2 табл. цветная металлургия
53	6.3.	Здания металлургии (цветной)		Сб. 2 табл. 1-287 цветная металлургия
54	6.4.	Здания химической и нефтехимической промышленности		Сб.6: табл. химическая промышленность
55	6.5.	Здания нефтегазовой промышленности		Сб.4: табл. 1-174
56	6.6.	Здания предприятий строительных материалов		Сб.8: табл. промышленность строительных материалов
57	6.7.	Здания лесной и деревообрабатывающей промышленности		Сб. 9: табл. бумажная и деревообрабатывающая промышленность
58	6.8.	Здания пищевой промышленности (общая)		Сб.10: табл. пищевая; Сб. 11 табл. мясная и молочная; Сб. 12 табл. рыбная; Сб. 13 табл. мукомольная
59	6.9.	Здания мясной и молочной промышленности		Сб. 11: табл. 1-44 Мясокомбинаты, молочные заводы, холодильники
60	6.10.	Здания сахарной промышленности		Сб. 10: табл. 1-26 Сахарные заводы
61	6.11.	Здания рыбной промышленности		Сб. 12: табл. рыбная промышленность; Сб. 26: табл. рыбоводческие сооружения
62	6.12.	Здания мукомольно-крупяной промышленности и элеваторы		Сб. 13: табл. 1-87 Элеваторы, мельницы, зернохранилища
63	6.13.	Здания легкой промышленности (текстильной)		Сб.14: табл. легкая и текстильная промышленность
64	6.14.	Здания легкой промышленности (швейные, обувные)		Сб.14: табл. легкая и текстильная промышленность
65	6.15.	Здания медицинской и фармацевтической промышленности	НСЦ Сб. №4 (примечательно)	Сб. 17: табл. медицинская промышленность
66	6.16.	Здания полиграфической промышленности		Сб.15: табл. 1-30 Полиграфические предприятия
67	6.17.	Здания электроэнергетики (тепловые станции)	НСЦ Сб. №21	Сб. 5: табл. электрические станции и сети
68	6.8.	Объекты энергетики (линейные)		Сб. 5: табл. 122-155 (тепловые сети)
69	6.18.	Здания гидроэнергетики		Сб.5: табл. 36-70 Гидроэлектростанции и гидроузлы
70	6.19.	Атомные электростанции		Сб.5: табл. 1-35 Атомные электростанции
71	6.20.	Объекты добычи и переработки угля (шахты)		Сб.3: табл. 11 - /V-21 (подземные выработки); Табл. 1-125 (надземные сооружения)
72	6.10.	Открытые горные работы (разрезы)		табл. VI.1 - 10; Табл. VII.1-14
73	6.11.	Объекты нефтегазодобычи (на суше и на море)		Сб.4: табл. нефтяная промышленность
74	6.12.	Сельскохозяйственные животноводческие объекты		Сб. 26: табл. животноводческие
75	6.13.	Сельскохозяйственные объекты растениеводства		Сб. 4: табл. растениев.; Сб. 6: табл. склады химикатов; Сб. 29: табл. газовые резервуары
76	6.14.	Складские здания общего назначения		Сб. 13: табл. зернохранилища Сб. 33: табл. 28-32; Сб. 26: табл. 134-136; Сб. 26: табл. 134-136
77	6.15.	Холодильники и морозильные склады		Сб. 33: табл. 51-55; Сб. 26: табл. 36-39
78	6.16.	Специализированные склады (нефтепродукты, химия)		Сб. 4: табл. нефтебазы; Сб. 6: табл. склады химикатов; Сб. 29: табл. газовые резервуары
79	7	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ И ПРОЧIE ОБЪЕКТЫ		
80	7.1.	Объекты междотраслевого и вспомогательного назначения		Сб. 18-19: табл. 1-25 здания и сооружения междотраслевого назначения
81	7.2.	Гидротехнические сооружения (не транспортные)		Сб. 5; Сб. 27: табл.36-70 (ГЭС); Табл. 51-85 водоснабжение
82	7.3.	Объекты санитарной очистки	НСЦ Сб. №19	Сб. 27: табл. очистные сооружения; Сб. 26 - очистные
83	7.5.	Объекты военной и космической инфраструктуры		Сб. 23; Сб. 24; табл.21-25 Объекты ракетно-космической и наземной инфраструктуры

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

1969 – 1984 – 2001 - 2012 – 2021 – 2023 - 2027



№ вида	Наименование видов объектов (группы сегмента)	Индекс СМР СНБ 1969 - СНБ-1984	Индекс СМР СНБ 1984 - СНБ-2001	Индекс СМР СНБ 2001 - 01.01.2023 г.	Индекс СМР СНБ 2001 - 01.01.2026 г.
1	ЖИЛЫЕ здания и помещения	1,204	20,370	15,673	19,438
2	ОБЪЕКТЫ ВРЕМЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ	1,177	20,427	14,300	17,715
3	ЗДАНИЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	1,175	20,325	14,163	17,637
4	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	1,178	20,289	15,295	17,957
5	ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	1,179	19,893	12,946	15,880
6	ПРОМЫШЛЕННЫЕ здания и сооружения	1,180	20,144	15,028	18,352
7	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ И ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ	1,175	20,528	14,621	18,079

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

1969 - 2025

Индексы пересчета (изменения) сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям экономической деятельности и направлениям использования объектов недвижимости, относительно условий базисного района, от базы 1969г. к базе 1984г. и периоду оценки 2025г

№	Наименование отрасли/объекты	Индекс СМР 1984	Индекс СМР 01.01.2025	Сборник УПВС	Сборник НЦС
I	Среда населенных пунктов (Многоквартирные жилые дома кирпичные, панельные, монолитные, высотные, прочие)	1,2	524*	28, 26 Том II	НЦС 81-02-01-2025
I	Среда населенных пунктов Жилые здания малоэтажные, прочие				
01-01-001-01 01-01-001-02 01-01-002-01 и пр.	Жилые здания усадебного типа, блокированной застройки, одноэтажные (один этаж надземной части здания), а также прочие обеспечивающие объекты	1,2	637*	28, 26 Том II	НЦС 81-02-01-2025
01-01-002-02 01-02-001-01 01-02-002-01 01-02-003-01 и пр.	Жилые здания усадебного типа, блокированной застройки, малоэтажные (до 3х этажей), (более одного этажа надземной части здания), а также прочие обеспечивающие объекты	1,2	612*	28, 26 Том II	НЦС 81-02-01-2025

- Данные индексы СМР разработаны специализированно для применения значений сборников УПВС от дат составления сборников к дате оценки.**
- Приведенные в таблицах индексы СМР учитывают структуру затрат, представленных в сборниках УПВС и в большей степени, соответствующей объектам капитального строительства, возведенным до 2000 года.**
- Справочники УПВС являются одним из вариантов укрупненных показателей стоимости строительства. Поэтому результаты, полученные при использовании справочников УПВС, следует рассматривать как затраты замещения (в контексте п. 27 ФСО V).**

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ В СБОРНИКАХ НЦС К БАЗИСНОМУ РАЙОНУ (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

I. Коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов РФ (Кпер.)

№	Субъект Российской Федерации	Сборник № 1 Жилые здания
I	Центральный федеральный округ:	
10	Московская область	1,00
VI	Уральский федеральный округ:	
61	Курганская область	0,89
62	Свердловская область	0,95
63	Тюменская область	1,02
64	Челябинская область	0,87
65	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (1 зона)	1,17
66	Ямало-Ненецкий автономный округ (1 зона)	1,53

III. Коэффициенты, учитывающие отличия регионально-климатических условий осуществления строительства (отличия в конструктивных решениях), (Крег.1)

№	п/п Наименование республики, края, области, округа	Температурная зона	Сборник № 1 Жилые здания
70	Свердловская область	IV	1,01
76	Тюменская область (включая Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономный округ):		
76.1	территория севернее Северного Полярного круга	V	1,02

II. Коэффициент Кпер/зон

№	Ценовая зона субъекта Российской Федерации	Сборник № 1 Жилые здания
II	Уральский федеральный округ:	
8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (2 зона)	0,99
9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (3 зона)	1,06
10	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (4 зона)	1,06
11	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (5 зона)	1,14
12	Ямало-Ненецкий автономный округ (2 зона)	1,04
13	Ямало-Ненецкий автономный округ (3 зона)	0,95
14	Ямало-Ненецкий автономный округ (4 зона)	1,09
15	Ямало-Ненецкий автономный округ (5 зона)	1,00

IV. Коэффициенты, учитывающие выполнение мероприятий по снегоборьбе, в разрезе температурных зон РФ (Крег.2)

№	Температурная зона	Сборник № 1 Жилые здания
1	IV	1,00
2	V	1,00
3	VI	1,01
4	VII	1,01
5	VIII	1,01

Эксперты рекомендуют использовать таблицы НЦС для перехода от базисного района (Московская область) к региональному уровню цен

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ СПРАВОЧНИК

К публичному ознакомлению в целях
общественной экспертизы и
профессиональной дискуссии для получения
обратной связи, сбора замечаний, уточнений
и предложений от оценочного сообщества (до
момента официального уточнения и
введения в действие)

<https://dzen.ru/id/5f2b4d6ed4bc814db7a22234>



сот.+7(913)975-15-45

e-mail: marepin@mail.ru

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

2026

ПРОЕКТ



СОГЛАШЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ МЕЖДУ РГР И РОО

**Аналитический центр
Российской гильдии
риэлторов**

**Аналитический центр
Ассоциации
«Русское общество
оценщиков»**



**Форум экспертов рынка недвижимости,
Воронеж, 27 марта 2025 г.**

РГР и РОО договорились наладить сотрудничество по:

- созданию оптимальных условий для участников рынка недвижимости и потребителей услуг;
- обучению специалистов;
- развитию партнерства в области оценки недвижимости;
- разработке законодательных инициатив;
- и пр.

РАЗВИТИЕ АНАЛИТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ

Цели: создание благоприятных условий и информационных преимуществ для членов НП РГР, позиционирование Гильдии как базовой отраслевой площадки для проведения анализа, оценки и развития факторов и в целом конъюнктуры рынка недвижимости России, повышение информационной прозрачности рынка жилой и коммерческой недвижимости. Развитие профессиональных компетенций членов НП РГР, с совершенствованием и внедрением уникальных образовательных программ в сфере аналитики рынка недвижимости.

1. Развитие региональной аналитической инфраструктуры рынка недвижимости:

- Формирование распределённой сети аналитиков и экспертов рынка недвижимости в субъектах РФ (цель — охват ≥ 70 регионов);
- Расширение и автоматизация периодических опросов профессиональных участников рынка недвижимости для оцифровки экспертных оценок и мониторинга конъюнктуры рынка;
- Разработка цифровой аналитической карты России на базе открытых данных и информации РГР с интеграцией специализированного ИИ-агента в единые формы аналитических данных;
- Расчёт индекса вовлечённости членов РГР в систему сбора статистики.

2. Образовательная программа по аналитике рынка недвижимости:

- Развитие модульной системы подготовки, аттестации и сертификации аналитиков рынка недвижимости;
- Активное продвижение образовательной программы, для вовлечения агентов и брокеров в аналитику рынка недвижимости;
- Целевой ориентир: 100 сертифицированных специалистов к 2028 г. (база 2022 г. — 58 чел.).

3. Аналитическая справка НП РГР «Динамика показателей рынка недвижимости в городах РФ»:

- Преемственное расширение и вовлечение риэлторов на основе действующего опроса сертифицированных аналитиков и руководителей Агентств недвижимости, входящих в РГР из всех регионов России;
- Включение новых показателей (индексов, индикаторов, мультипликаторов, и пр.), характеризующих складывающуюся конъюнктуру в различных сегментах рынка недвижимости в ежеквартальные аналитические справки НП РГР;
- Формирование системы баз показателей локальных рынков недвижимости, с внедрением ИИ-агентов, для развития аналитических сервисов информирования членов НП РГР;
- Специализированная аналитика для девелоперов. Внедрение ИИ-инструментов анализа в процессы инвестиционно-строительного цикла, в т.ч. анализ потребительских предпочтений, структурного дефицита предложения и пр.

4. Инфомедийная аналитика на основе ИИ:

- Автоматизированный мониторинг СМИ в сфере недвижимости, а также тематических каналов и блогов в социальных сетях. Парсинг + сентимент-анализ;
- Создание ИИ-агента для формирования новостного контента с представлением уникальных данных комитета по аналитике НП РГР;
- Информационная подготовка ежегодной пресс-конференции НП РГР и сопровождение мероприятий с участием НП РГР.

5. Исследования рынка недвижимости:

- Для застройщиков и девелоперов;
- Факторный анализ для оценщиков и государственной кадастровой оценки;
- Для Минстроя, Федстата, ЦБ и др.