

ЛС № ТСН-631-2026 · ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЁТ · МОСКВА

Смета в ТСН-2001 для объекта в Москве

Ремонт помещений, 780 м² (условно) · Москва, административное здание, 3 этаж (условно) · ремонт офисных помещений без изменения функционального назначения

Заказчик	Собственник помещений, управление эксплуатации (роль)
Объект	Офисные помещения 780 м²: open space 520 м², 6 кабинетов, 2 санузла, холл
Шифр сметы	ЛС-ТСН-631-2026
Сметно-нормативная база	ТСН-2001, редакция 2016 г. (Москва), сборники 01, 08, 10, 11, 15, 46
Методика	МГЭ 81-33-2016/ТСН, приказ Минстроя России № 421/пр, индексы IV квартала 2026 г.
Метод расчёта	Базисно-индексный по ТСН-2001 с пересчётом в текущий уровень цен
Основание	Дефектная ведомость, задание на ремонт, обмер помещений 21.09.2026

7,71 млн ₽

стоимость с НДС 20 %

6,42 млн ₽

стоимость без НДС

9883 ₽/м²

удельная стоимость ремонта

4 мес.

срок производства работ

Вывод по смете

Стоимость ремонта офисных помещений по ТСН-2001 в текущем уровне цен составляет **7 708 780,99 ₽** с НДС. Доля отделочных работ — 42,0 %, инженерных систем — 22,1 %.

Расчёт выполнен в базе ТСН-2001 (Москва) с индексами Мосгосэкспертизы на IV квартал 2026 г. Накладные расходы и сметная прибыль начислены от ФОТ по нормативам ТСН.

ПОЧЕМУ ТСН-2001

База применяется для объектов Москвы при расчётах по городскому заказу и для ремонтных работ в зданиях, где проектная документация выполнена по московским нормативам.

ЧТО УЧТЕНО

Демонтаж, перегородки, отделка, электрика, вентиляция и кондиционирование, вывоз мусора, работа в действующем здании с ограничением шума.

ГРАНИЦЫ СМЕТЫ

Не входят: мебель, ИТ-оборудование, слаботочные системы, замена фасадного остекления, благоустройство.

Нормативная база, состав сметы и исходные данные

ТСН-2001 · Москва

Расчёт выполнен в территориальной сметно-нормативной базе ТСН-2001 для города Москвы. Базисные цены 2001 года пересчитаны в текущий уровень цен индексами IV квартала 2026 года по группам работ. Накладные расходы и сметная прибыль начислены от фонда оплаты труда по нормативам ТСН для соответствующих видов работ.

ЭЛЕМЕНТЫ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ

Элемент базы	Применение в расчёте
ТСН-2001, редакция 2016 г.	сборники 01, 08, 10, 11, 15, 46 — нормы и расценки
МГЭ 81-33-2016/ТСН	методика определения стоимости по территориальным нормам Москвы
Приказ Минстроя России № 421/пр	общая методика определения сметной стоимости
Индексы IV квартала 2026 г.	пересчёт базисных цен 2001 г. в текущий уровень
Нормативы НР и СП	по видам работ, от ФОТ (ТСН, приложение 1)
ТССЦ-2001 Москва	сметные цены материалов в базисном уровне
Прайсы поставщиков	для материалов, отсутствующих в ТССЦ

ДОПУЩЕНИЯ

- Работы ведутся в действующем здании, шумные операции — с 9:00 до 18:00, без остановки работы офиса.
- Существующие стояки и магистральные сети не заменяются, подключение — к существующим точкам.
- Мебель и оборудование выносятся силами заказчика до начала работ.
- Отделка санузлов принята по упрощённой схеме: керамогранит, без душевых кабин.

СОСТАВ РАЗДЕЛОВ

Раздел	Поз.	Прямые, ₽	ФОТ, ₽	С НР и СП, ₽	
01-01	Демонтажные работы	8	378 101,80	158 802,76	624 246,08
01-02	Перегородки и подготовка стен	7	1 048 144,00	377 331,84	1 633 008,36
01-03	Отделочные работы	8	1 666 526,00	633 279,88	2 648 109,82
01-04	Инженерные системы	7	912 023,20	310 087,89	1 392 659,43
Итого		30	4 004 795,00	1 479 502,37	6 298 023,69

1. Демонтажные работы

8 позиций · 624 246,08 Р

Демонтаж выполняется поэтапно по зонам: ореп спрсе, кабинеты, санузлы. Перегородки из ГКЛ демонтируются с сохранением каркаса там, где планировка не меняется.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	ТСН 46-04-001	Разборка кирпичных перегородок толщиной 120 мм	м²	86	486,20	41 813,20
2	ТСН 46-04-012	Демонтаж подвесных потолков с сохранением каркаса	м²	780	214,60	167 388,00
3	ТСН 46-04-021	Демонтаж покрытия пола из ковролина и линолеума	м²	780	96,40	75 192,00
4	ТСН 46-04-033	Демонтаж дверных блоков и коробок	шт	14	1 284,00	17 976,00
5	ТСН 46-04-041	Демонтаж санитарно-технических приборов	шт	12	962,00	11 544,00
6	ТСН 46-04-052	Демонтаж осветительных приборов и кабельных подвесов	шт	96	318,50	30 576,00
7	ТСН 46-04-061	Снятие деревянного плинтуса	м	210	62,80	13 188,00
8	ТСН 01-02-118	Погрузка и вывоз строительного мусора	т	42	486,30	20 424,60
Итого прямых затрат по разделу, в том числе ФОТ 158 802,76						378 101,80
Накладные расходы 103 % от ФОТ						163 566,84
Сметная прибыль 52 % от ФОТ						82 577,44
Всего по разделу						624 246,08

2. Перегородки и подготовка стен

7 позиций · 1 633 008,36 Р

Перегородки С111 — двухслойная обшивка с заполнением минеральной ватой, звукоизоляция не менее 52 дБ; стеклянные — на алюминиевом профиле со стеклом 10 мм.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	ТСН 10-01-018	Устройство перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу, С111	м²	148	1 462,00	216 376,00
2	ТСН 10-01-044	Устройство перегородок из стекла с алюминиевым профилем	м²	46	6 840,00	314 640,00
3	ТСН 15-02-012	Штукатурка стен гипсовой смесью по маякам	м²	420	628,40	263 928,00
4	ТСН 15-02-031	Шпаклёвка стен под покраску, два слоя	м²	420	412,60	173 292,00
5	ТСН 15-02-045	Грунтование стен и потолков	м²	420	96,20	40 404,00
6	ТСН 10-01-062	Устройство дверных проёмов с усилением	шт	8	3 480,00	27 840,00
7	ТСН 15-02-058	Отделка откосов дверных проёмов	м	24	486,00	11 664,00
Итого прямых затрат по разделу, в том числе ФОТ 377 331,84						1 048 144,00
Накладные расходы 103 % от ФОТ						388 651,80
Сметная прибыль 52 % от ФОТ						196 212,56
Всего по разделу						1 633 008,36

ОСОБЕННОСТИ РАСЧЁТА РАЗДЕЛОВ

Объём мусора определён по массе разбираемых конструкций (42 т), вывоз — 18 км до полигона. Расценки на перегородки учитывают каркас, обшивку, заделку швов и звукоизоляцию; коэффициент на стеснённость не применялся.

Итого по двум разделам: 2 257 254,44 Р — 35,8 % стоимости СМР.

3. Отделочные работы

8 позиций · 2 648 109,82 Р

Отделка ведётся по захваткам: потолок, затем стены, затем полы — чтобы не повредить готовые поверхности.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	ТСН 15-04-021	Монтаж потолков грильято с освещением	м²	780	1 284,00	1 001 520,00
2	ТСН 15-04-033	Окраска стен водоэмульсионной краской, два слоя	м²	420	268,40	112 728,00
3	ТСН 15-04-041	Окраска потолков в зонах без грильято	м²	240	312,60	75 024,00
4	ТСН 11-01-018	Укладка ковролина на клеевой основе	м²	320	486,20	155 584,00
5	ТСН 11-01-026	Укладка керамогранита в санузлах и холле	м²	96	1 284,00	123 264,00
6	ТСН 15-04-052	Монтаж плинтуса алюминиевого	м	210	384,60	80 766,00
7	ТСН 10-02-014	Установка межкомнатных дверей с фурнитурой	шт	14	4 860,00	68 040,00
8	ТСН 10-02-028	Установка стеклянных дверей с доводчиком	шт	4	12 400,00	49 600,00
Итого прямых затрат по разделу, в том числе ФОТ 633 279,88						1 666 526,00
Накладные расходы 103 % от ФОТ						652 278,28
Сметная прибыль 52 % от ФОТ						329 305,54
Всего по разделу						2 648 109,82

4. Инженерные системы

7 позиций · 1 392 659,43 Р

Электромонтаж включает замену ВРУ, трассы, точки и светильники; вентиляция и кондиционирование — отдельными расценками.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	ТСН 08-02-014	Замена вводно-распределительного устройства на 12 групп	шт	1	86 400,00	86 400,00
2	ТСН 08-02-026	Прокладка кабеля в лотках и трубах	м	620	286,40	177 568,00
3	ТСН 08-02-038	Монтаж кабельных лотков	м	180	612,80	110 304,00
4	ТСН 08-02-046	Установка розеток и выключателей	шт	96	384,20	36 883,20
5	ТСН 08-02-058	Монтаж светильников светодиодных	шт	180	742,60	133 668,00
6	ТСН 08-04-012	Монтаж приточно-вытяжной вентиляции	компл	6	28 400,00	170 400,00
7	ТСН 08-04-026	Монтаж сплит-систем кассетного типа	шт	8	24 600,00	196 800,00
Итого прямых затрат по разделу, в том числе ФОТ 310 087,89						912 023,20
Накладные расходы 103 % от ФОТ						319 390,53
Сметная прибыль 52 % от ФОТ						161 245,70
Всего по разделу						1 392 659,43

ОСОБЕННОСТИ РАСЧЁТА РАЗДЕЛОВ

Потолки грильято приняты с интеграцией светильников: расценка учитывает подвес, электромонтаж учтён в разделе 4. Количество светильников 180 шт — по схеме расстановки, 1 на 4,3 м².

Итого по двум разделам: 4 040 769,25 Р — 64,2 % стоимости СМР.

Ведомость объёмов работ по зонам и расчёт объёмов

Объёмы определены по обмерам 21.09.2026 и согласованной планировке. Площадь стен считается по периметру помещений за вычетом дверных и оконных проёмов; для ореп спаре периметр принят по внутреннему контуру с учётом колонн.

Зона	Площадь, м²	Потолок, м²	Стены, м²	Полы, м²	Точки, шт
Ореп спаре	520	520	268	520	58
Кабинеты (6)	168	168	142	168	24
Холл и ресепшн	52	52	38	52	8
Санузлы (2)	24	24	46	24	6
Кухня-кофе-пойнт	16	16	18	16	—
Итого	780	780	512	780	96

РАСЧЁТ ОБЪЁМОВ

Объём	Формула	Значение
Площадь потолков	сумма площадей зон	780 м²
Площадь стен под отделку	периметр 186 м × 3,0 м – проёмы 46 м²	512 м²
Перегородки новые	по планировке: 4 оси × 37 м × 3,0 м	148 м²
Перегородки к демонтажу	по обмерам, 6 участков	86 м²
Кабельные трассы	96 точек × 6,2 м средней длины	595 + 25 м запас
Светильники	780 м² / 4,3 м² на светильник	180 шт
Масса мусора	86×0,09 + 780×0,012 + 780×0,008 + упаковка	42 т

СТЕСНЁННЫЕ УСЛОВИЯ

Работы ведутся на действующем этаже: часть сотрудников переведена на удалёнку, но 40 рабочих мест остаются. Шумные работы — только с 9:00 до 18:00, пыльные — с отсечением зон плёнкой и передвижными перегородками. Коэффициент стеснённости в расценках не применён, затраты учтены организационно.

ПРОВЕРКА ОБЪЁМОВ

Сверка с дефектной ведомостью: расхождение по потолкам +60 м² (не учтён холл), по стенам –12 м² (исключены зоны с панорамным остеклением). Расхождения приняты по фактическому обмеру и подтверждены актом.

Материалы, ТССЦ и индексы пересчёта

Москва, IV квартал 2026 г.

Материалы приняты по ТССЦ-2001 (Москва) с пересчётом в текущий уровень цен и по прайсам поставщиков для позиций, отсутствующих в сборнике. Количество — с учётом потерь: ГКЛ 6 %, плитка 8 %, ковролин 5 %, кабель 10 %.

№	Код ТССЦ / прайс	Наименование материала	Ед.	Кол-во	Цена, ₽	Сумма, ₽
1	ТССЦ 101-0363	Гипсокартон влагостойкий 12,5 мм	м²	312	386,00	120 432,00
2	ТССЦ 101-0812	Профиль металлический ПС-50	м	640	184,00	117 760,00
3	ТССЦ 101-1204	Потолок грильято алюминиевый, ячейка 50×50	м²	812	2 640,00	2 143 680,00
4	ТССЦ 101-1450	Керамогранит 600×600, матовый	м²	102	1 480,00	150 960,00
5	ТССЦ 101-1622	Ковролин офисный, 6,5 мм	м²	336	986,00	331 296,00
6	ТССЦ 101-1830	Краска водоэмульсионная моющаяся	л	268	486,00	130 248,00
7	ТССЦ 101-1944	Смесь штукатурная гипсовая, 30 кг	меш.	248	642,00	159 216,00
8	ТССЦ 101-2118	Стекло закалённое 10 мм для перегородок	м²	48	4 860,00	233 280,00
9	ТССЦ 103-0182	Кабель ВВГнг-LS 3×2,5	м	680	186,00	126 480,00
10	ТССЦ 103-0454	Светильник светодиодный 36 Вт, 4000 К	шт	184	3 240,00	596 160,00
11	Прайс 2026-09	Дверь межкомнатная с фурнитурой	компл.	14	18 400,00	257 600,00
12	Прайс 2026-09	Сплит-система кассетная 5 кВт	шт	8	62 400,00	499 200,00
Итого материалы						4 866 312,00

ИНДЕКСЫ ПО ВИДАМ РАБОТ

Группа работ	Индекс IV кв. 2026
Демонтажные работы	11,84
Общестроительные работы	12,36
Отделочные работы	12,62
Электромонтажные работы	12,18
Вентиляция и кондиционирование	11,96

Индексы применяются к базисной стоимости 2001 г. по соответствующим сборникам ТСН. Для материалов, учтённых в расценке, индекс не применяется повторно.

ПРИМЕР РАСЧЁТА

Позиция 3: потолок грильято 780 м² × коэффициент потерь 1,04 = 811,2 ≈ 812 м². Цена 2 640,00 ₽/м² по прайсу поставщика с доставкой.
Сумма: 812 × 2 640,00 = **2 143 680,00 ₽.**

Позиция 1 раздела 2: перегородки С111 148 м² × 1 462,00 ₽ = **216 376,00 ₽**; ФОТ 36 % = 77 895,36 ₽.

Сводный сметный расчёт стоимости и проверка итогов

Сводный расчёт сформирован по главам: подготовительные работы, основные работы, прочие затраты и непредвиденные расходы. Стоимость по главам получена из локального сметного расчёта без дополнительных начислений, кроме указанных в таблице.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЁТ

Глава	Наименование	Сумма, ₽
1	Подготовительные работы	624 246,08
2	Основные работы: перегородки, отделка, инженерия	5 673 777,61
3	Непредвиденные затраты, 2 % от стоимости глав 1–2	125 960,47
	Итого по главам 1–3	6 423 984,16
4	НДС 20 %	1 284 796,83
	Всего с НДС	7 708 780,99

КОНТРОЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Значение
Прямые затраты	4 004 795,00 ₽
Фонд оплаты труда	1 479 502,37 ₽
Накладные расходы	1 523 887,45 ₽
Сметная прибыль	769 341,24 ₽
Стоимость 1 м² без НДС	8 236,00 ₽
Стоимость 1 м² с НДС	9 883,00 ₽

СТРУКТУРА СТОИМОСТИ

Прямые затраты	52,0 %
НР и СП	29,7 %
Непредвиденные	1,6 %
НДС	16,7 %

Проверка: 4 004 795,00 + 2 293 228,69 = 6 298 023,69 ₽; непредвиденные 2 % — 125 960,47 ₽; НДС 20 % — 1 284 796,83 ₽; итого 7 708 780,99 ₽.

Этапы, график финансирования и риски

Работы разбиты на четыре этапа с общей длительностью 17 недель. Границы этапов совпадают с разделами сметы, чтобы закрытие объемов по КС-2 не требовало дополнительной разбивки позиций.

Этап	Работы	Разделы	Недели	Стоимость, ₽
1	Демонтаж, вывоз мусора, устройство перегородок	1–2	1–5	1 604 051,10
2	Электрика, вентиляция, кондиционирование	4	4–9	1 392 659,43
3	Потолки, штукатурка, шпаклёвка, окраска	2–3	7–13	2 109 663,75
4	Полы, двери, плинтусы, пусконаладка, уборка	3	13–17	1 191 649,42

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Платёж	Основание	Сумма, ₽
Аванс 25 %	п. 3.1 договора	1 927 195,25
Этап 1	КС-2 № 1	1 924 861,32
Этап 2	КС-2 № 2	1 671 191,32
Этап 3	КС-2 № 3	2 531 596,49
Этап 4	КС-2 № 4, акт приёмки	1 429 979,30

РИСКИ И МЕРЫ

Риск	Влияние	Мера
Работа в действующем офисе	ограничение по шуму и доступу	зонирование, график шумных работ
Скрытые дефекты стен	дополнительная штукатурка	резерв 2 %, акт по факту
Задержка поставки потолков	сдвиг этапа 3	аванс на материал, фиксация цены
Существующие сети	перетрассировка	обследование до начала, раздел 4

Суммы платежей приведены с НДС 20 % и включают аванс, который зачитывается в первом платеже. Итог по графе соответствует полной стоимости сметы.

Приложение. Нормативы, согласование и подписи

Документ	Роль в расчёте
ТСН-2001, редакция 2016 г.	территориальные сметные нормы и расценки для Москвы
МГЭ 81-33-2016/ТСН	методика определения стоимости по ТСН
Приказ Минстроя России № 421/пр	методика определения сметной стоимости строительства
Приказ Минстроя России № 774/пр	нормативы накладных расходов и сметной прибыли
Индексы Мосгосэкспертизы IV кв. 2026	пересчёт базисных цен в текущий уровень
Постановление Госкомстата № 100	формы КС-2 и КС-3 для закрытия объёмов

ПОРЯДОК ПРОВЕРКИ СМЕТЫ

1. Проверка состава работ по дефектной ведомости.
2. Проверка объёмов по обмерам и планам.
3. Проверка применения расценок ТСН и коэффициентов.
4. Проверка индексов и начислений НР/СП.
5. Сверка итогов со сводным расчётом.

ЗАМЕЧАНИЯ И РЕШЕНИЯ

- Уточнён объём демонтажа потолков: 780 м² вместо 720 м² по ведомости.
- Добавлены стеклянные перегородки 46 м² по согласованной планировке.
- Исключены работы по замене стояков — не входят в границы ремонта.

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель управления эксплуатации
(роль)

СОГЛАСОВАНО

Технический заказчик, служба ремонта
(роль)

СОСТАВИЛ

Инженер-сметчик подрядной организации
(роль)

подпись · дата · 10.2026

подпись · дата

подпись · дата