Издание официальное

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ГРАЖДАНСКОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ ПРИ ГОССТРОЕ СССР

ИНСТРУКЦИЯ

ПО ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКЕ ПРОЕКТОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ КОНКРЕТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА

ВСН 20-74

Госгражданстрой

Утверждена
приказом Государственного комитета
по гражданскому строительству и архитектуре
при Госстрое СССР
от 27 декабря 1974 г. № 286

Москва 1976

gost.e-ecolog.ru

УДК 721.011(084.11)003.121

Инструкция по технико-экономической оценке проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений для конкретных условий строительства

ВСН 20-74

Госгражданстрой

разработана Управлением по жилищному строительству Госгражданстроя совместно с НИИ экономики строительства Госстроя СССР с участием ЦНИИЭП жилища, ЦНИИЭП учебных зданий и ЦНИИЭП инженерного оборудования Госгражданстроя.

Внедрение Инструкции в практику проектирования преследует цель обеспечить повышение эффективности капитальных вложений, рациональное использование материальных и трудовых ресурсов, направляемых на строительство объектов непроизводственного назначения и на развитие производственной базы этого строительства, за счет применения в строительстве прогрессивных и экономичных проектных решений, в наибольшей мере отвечающих природно-климатическим, национально-бытовым, производственно-строительным и другим местным условиям.

Настоящая Инструкция является обязательной для всех организаций, независимо от их ведомственной подчиненности.

Редакторы — инж. Б. В. Заремба (Госгражданстрой), канд. техн. наук К. Г. Паршина (НИИ экономики строительства Госстроя СССР).

И $\frac{30213-367}{047(01)-76}$ Инструкт.-нормат. II вып.—11—75

© Стройиздат, 1976

ГОСГРАЖДАНСТРОЙ

**Инструкция
по технико-экономической
оценке проектов жилых домов
и общественных зданий и сооружений
для конкретных условий строительства**

ВСН 20-74

Гос. гражданстрой

Редакция инструктивно-нормативной литературы
Зав. редакцией А. С. Певзнер
Редактор Л. Г. Бальян
Мл. редактор Л. Н. Козлова
Технический редактор Р. Т. Никишина
Корректор В. П. Галюзова

Сдано в набор 4/XI—1975 г. Подписано в печать 8/I—1976 г.
Формат 84×108 1/32 д. л. Бумага типографская № 2
0,84 усл. печ. л. (уч.-изд. л. 1,03) Тираж 30.000 экз.
Изд. № XII—6014 Зак. 1674 Цена 5 коп.

Стройиздат
103006, Москва, Калининская ул., д. 23а

Московская типография № 32 Союзполиграфпрома
при Государственном комитете Совета Министров СССР
по делам издательств, полиграфии и книжной торговли.
Москва, К-51, Цветной бульвар, д. 26.

Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР (Госгражданстрой)	Ведомственные строительные нормы	ВСН 20-74
	Инструкция по технико-экономической оценке проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений для конкретных условий строительства	Госгражданстрой

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция определяет порядок технико-экономической оценки технических (техно-рабочих) проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений, а также проектов комплексов таких зданий и сооружений, предназначенных для применения в конкретных условиях строительства, при разработке, экспертизе и утверждении этих проектов.

1.2. Технико-экономическая оценка проектов должна производиться с учетом определения влияния на принимаемые в них объемно-планировочные, конструктивные и технологические решения особенностей, зависящих от местных условий, таких, как:

а) нормативные требования, предъявляемые к проектированию зданий в различных климатических районах и подрайонах страны;

б) демографические особенности района применения проекта;

в) инженерно-геологические условия строительства (обычные, сейсмичность разной балльности, на проса-

Внесена Управлением по жилищному строительству, Управлением по строительству общественных зданий и сооружений Госгражданстроя	Утверждена приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 27 декабря 1974 г. № 286	Срок введения 1 апреля 1975 г.

дочных грунтах, над горными выработками, на вечномерзлых, скальных и других неблагоприятных грунтах);

г) особенности рельефа местности (спокойный, слабопересеченный, сильнопересеченный);

д) состояние и намечаемое развитие производственной базы строительства, в том числе:

соответствие намечаемым объемам строительства производственных мощностей существующих предприятий строительной индустрии и промышленности строительных материалов;

направления развития производственной базы строительства и его материально-технического обеспечения;

е) особенности ценообразования в строительстве (различия в поясных оптовых и сметных ценах на строительные материалы и детали, в тарифных ставках, нормативных размерах накладных расходов и др.).

1.3. Для возможности сопоставления технико-экономических показателей сравниваемых проектных решений необходимо учитывать различия в качественной характеристике объектов строительства (объемно-планировочной, конструктивной и др.).

1.4. Объемно-планировочная характеристика объектов строительства должна содержать следующие данные:

А. По жилым домам:

а) число этажей;

б) число квартир;

в) число секций (число лестничных клеток для домов несекционного типа);

г) строительный объем дома с выделением объемов его жилой и нежилой частей при размещении в доме нежилых помещений (магазинов, предприятий общественного питания и др.);

д) приведенная общая площадь (для домов квартирного типа) или общая площадь (для других типов жилых зданий) с выделением общей площади жилой и нежилой частей дома;

е) жилая площадь;

ж) площадь летних помещений квартир (балконов, лоджий, террас);

з) поэтажная площадь внеквартирных помещений (лестничных клеток, лифтовых холлов, внеквартирных коридоров и др.);

и) высота жилого этажа (от пола до пола);

к) ширина и длина корпуса;

л) площадь земельного участка, отведенного под строительство дома.

Примечания: 1. При технико-экономической оценке проектов, предусматривающих размещение на одной строительной площадке нескольких жилых домов одинаковой этажности, перечисленные выше данные приводятся суммарно по всем домам.

2. При технико-экономической оценке проектов, предусматривающих размещение на одной строительной площадке жилых домов разной этажности, перечисленные выше данные необходимо приводить как по всем домам, так и раздельно по группам домов каждой этажности (например, 5-этажных и 9-этажных домов).

3. По группе жилых домов в дополнение к указанным данным необходимо приводить, кроме того, число различных типов квартир и их соотношение к застройке, а также расчетное число жителей, подлежащих расселению в этих домах.

Б. По общественным зданиям:

а) вместимость или пропускная способность (число ученических мест в школах, число коек в больницах и т. д.);

б) число этажей;

в) строительный объем здания с выделением объема неотапливаемых помещений;

г) общая площадь с выделением площади неотапливаемых помещений;

д) рабочая площадь;

е) высота этажей (от пола до пола);

ж) ширина и длина корпуса;

з) площадь земельного участка, отведенного под строительство здания (группы зданий).

Примечания: 1. При размещении в одном здании кооперированного типа нескольких предприятий и учреждений разного назначения (например, магазина и предприятия общественного питания) перечисленные выше данные по позициям «а», «в», «г», «д», «е» должны приводиться как по зданию в целом, так и раздельно по каждому из размещенных в нем предприятий и учреждений. При этом по помещениям, общим для нескольких предприятий (например, вестибюльная группа), площадь этих помещений распределяется между предприятиями пропорционально их полезной площади.

2. При технико-экономической оценке проектов комплексов общественных зданий перечисленные выше данные должны приводиться как по комплексу в целом, так и по отдельным входящим в него зданиям вспомогательного назначения, кроме позиции «з». Строительный объем зданий вспомогательного назначения, общих для всего комплекса, следует распределять между зданиями основного назначения пропорционально их строительному объему.

В. По комплексам жилых и общественных зданий (микрорайонам и поселкам):

а) расчетное число жителей;

б) этажность жилых домов;

в) число разных типов квартир и их процентное соотношение в застройке;

г) приведенная общая площадь всех жилых домов с распределением ее по группам домов разной этажности;

д) вместимость (пропускная способность) зданий общественного назначения по видам обслуживания;

е) общая площадь зданий общественного назначения по видам обслуживания;

ж) строительный объем:

жилых домов с выделением их жилой и нежилой частей;

общественных зданий по видам обслуживания с выделением объемов их неотапливаемых частей;

з) высота этажей жилых домов и общественных зданий (от пола до пола);

и) площадь земельного участка с выделением ее части, относящейся к жилой застройке, а также к общественным зданиям по видам обслуживания.

1.5. Конструктивная характеристика объектов строительства должна содержать следующие данные:

А. По жилым домам:

а) строительно-конструктивный тип дома (крупнопанельный, объемно-блочный, кирпичный и др.);

б) конструктивная схема дома с указанием размеров пролетов и шагов между несущими вертикальными конструкциями;

в) материал основных несущих и ограждающих конструкций;

г) вид наружной отделки стен;

д) конструкция крыши (скатная с чердачным помещением, совмещенная плоская и др.);

е) типы чистых полов.

Б. По общественным зданиям:

а) строительно-конструктивный тип здания (каркасно-панельное, кирпичное и др.);

б) конструктивная схема здания с указанием размеров пролетов и шагов между несущими вертикальными конструкциями;

в) материал основных несущих и ограждающих конструкций;

г) конструкция верхнего покрытия;

д) вид наружной отделки стен;

е) виды внутренней отделки помещений;

ж) типы чистых полов;

з) материал заполнения оконных проемов, витрин или витражей (из дерева, из алюминиевых сплавов, из стеклопрофилита и др.).

1.6. Характеристика инженерного оборудования объектов строительства должна содержать:

а) типы санитарно-технических систем;

б) типы отопительных систем и источники теплоснабжения;

в) наличие газоснабжения;

г) типы вентиляционных устройств;

д) наличие установок для кондиционирования воздуха;

е) системы мусороудаления;

ж) наличие лифтов (пассажирских и грузовых);

з) другие инженерные системы (слаботочные, сигнализацию и др.).

1.7. Для сопоставительной технико-экономической оценки проектов жилых домов, общественных зданий и сооружений и комплексов жилых и общественных зданий помимо различий в качественной характеристике сравниваемых объектов строительства, указанной в пп. 1.4 —1.6 настоящей Инструкции, необходимо учитывать также различия в условиях присоединения проектируемых объектов к существующим магистральным инженерным сетям или головным сооружениям водоснабжения, канализации, газоснабжения и др.

1.8. Технико-экономическая оценка проектов должна производиться путем сопоставления показателей приведенных затрат, включающих показатели стоимости строительства и текущих затрат, связанных с содержанием зданий в период их эксплуатации.

1.9. При разработке и технико-экономической оценке проектов жилых домов и общественных зданий помимо положений, предусмотренных настоящей Инструкцией, следует руководствоваться также требованиями действующей Инструкции по разработке проектов и смет для жилищно-гражданского строительства.

2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ

2.1. Технико-экономическая оценка проектов, разработанных для применения в конкретных условиях строительства, должна производиться в целях:

а) установления соответствия проекта местным природно-климатическим, демографическим и градостроительным условиям в части:

набора принятых в жилых домах типов квартир и их соотношения в застройке;

этажности и плотности жилой застройки;

принятой вместимости (пропускной способности) общественных зданий;

б) установления соответствия проектных данных нормативным требованиям к основным планировочным параметрам зданий, к составу и размерам помещений, к их взаиморасположению в здании;

в) обоснования выбора строительно-конструктивных систем, конструктивных схем, материалов основных несущих и ограждающих конструкций зданий, а также видов наружной и внутренней отделки с точки зрения местной производственной базы строительства;

г) определения влияния на технико-экономические показатели проектируемого объекта строительства и объекта, принятого в качестве эталона для сравнения, различий в их качественной характеристике, а также в условиях ценообразования и других местных условиях;

д) определения основных технико-экономических показателей проектов, исчисленных на соответствующие расчетные единицы измерения, в сопоставимых условиях (т. е. с учетом качественных и других различий);

е) обоснования необходимости разработки индивидуального проекта вместо применения типовых проектов;

ж) установления соответствия показателей сметной стоимости строительства проектируемых объектов современным экономическим требованиям.

2.2. Технико-экономическая оценка вариантов проектных решений зданий в процессе их разработки может производиться также в целях обоснования выбора направлений развития производственной базы строительства в данном городе или районе.

3. НОМЕНКЛАТУРА ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ИХ СОСТАВ И РАСЧЕТНЫЕ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ

3.1. Технико-экономическую оценку проектов жилых и общественных зданий необходимо производить, используя следующие технико-экономические показатели, исчисляемые на соответствующие расчетные единицы измерения:

а) объемно-планировочные;

б) сметной стоимости строительства;

в) текущих затрат, связанных с содержанием зданий в период их эксплуатации;

г) приведенных затрат.

3.2. К объемно-планировочным показателям объектов строительства относятся:

А. По проектам жилых домов:

а) приведенная общая площадь, приходящаяся на одну квартиру в среднем по дому (группе домов);

б) жилая площадь на одну квартиру в среднем;

в) площадь летних помещений (лоджий, балконов и террас), приходящаяся на одну квартиру в среднем;

г) поэтажная площадь внеквартирных помещений (лестничных клеток, внеквартирных коридоров, лифтовых холлов и др.), приходящаяся на одну квартиру в среднем;

д) приведенная общая площадь, приходящаяся на одну лестничную клетку (лифтовую группу);

е) отношение общей площади встроенных нежилых помещений к приведенной общей площади дома (группы домов);

ж) отношение строительного объема дома к его приведенной общей площади;

з) отношение площади фасадов дома к его приведенной общей площади;

и) площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. метр приведенной общей площади (группы жилых домов).

Б. По проектам общественных зданий:

а) строительный объем, приходящийся на расчетную единицу вместимости (пропускной способности);

б) общая площадь на единицу вместимости (пропускной способности);

в) рабочая площадь на единицу вместимости (пропускной способности);

г) отношение строительного объема неотапливаемой части здания к строительному объему его отапливаемой части;

д) отношение общей площади неотапливаемой части здания к общей площади его отапливаемой части;

е) отношение строительного объема здания к его общей площади;

ж) общая площадь, приходящаяся на один пассажирский лифт;

з) отношение площади наружных ограждающих конструкций здания к его общей площади;

и) площадь земельного участка на расчетную единицу вместимости (пропускной способности).

3.3. В составе данных о сметной стоимости строительства объекта для его экономической оценки должны приводиться следующие показатели:

А. По проектам жилых домов
(на 1 кв. метр приведенной общей площади):

а) общая сметная стоимость строительства дома (группы домов) с учетом всех затрат, производимых за счет капитальных вложений на жилищное строительство;

б) сметная стоимость строительства дома (группы домов), включаемая в главу 2 сводных смет, с выделением в том числе стоимости [1]:

общестроительных работ;

санитарно-технических работ;

электроосвещения;

слаботочных устройств;

оборудования и монтажа пассажирских лифтов;

в) сметная стоимость внешних инженерных сетей;

г) сметная стоимость благоустройства и озеленения территории жилой застройки;

д) затраты на инженерную подготовку территории, строительство объектов подсобного назначения, временных зданий и сооружений, прочие затраты;

е) затраты на содержание технического надзора заказчика и на проектно-изыскательские работы.

Б. По проектам общественных зданий и сооружений

---

[1] По зданиям общежитий, кроме того, выделяется стоимость хозяйственного оборудования, мебели и инвентаря.

(на соответствующую расчетную единицу вместимости или пропускной способности):

а) общая сметная стоимость строительства с учетом всех затрат по номенклатуре сводной сметы;

б) сметная стоимость строительства объектов основного назначения, включаемая в главу 2 сводных смет с выделением в том числе стоимости:

общестроительных работ;

санитарно-технических работ с выделением стоимости устройств для кондиционирования воздуха;

электрооборудования и электроосвещения;

слаботочных устройств;

оборудования и монтажа лифтов и других средств вертикального транспорта;

приобретения и монтажа технологического оборудования, мебели и инвентаря;

в) сметная стоимость объектов вспомогательного назначения, включаемая в главу 3 сводных смет;

г) сметная стоимость внешних инженерных сетей;

д) сметная стоимость благоустройства и озеленения территории;

е) затраты на инженерную подготовку территории, временные здания и сооружения, прочие затраты;

ж) затраты на содержание технического надзора заказчика и на проектно-изыскательские работы.

В. По проектам комплекса жилых и общественных зданий (на одного расчетного жителя):

а) общая сметная стоимость строительства комплекса в целом, с выделением показателей сметной стоимости строительства:

жилых домов,

зданий и сооружений общественного назначения по видам обслуживания (школы, детские сады-ясли, предприятия торговли и др.).

Примечание. Состав показателей сметной стоимости строительства, предусмотренных в комплексе жилых домов и зданий и сооружений общественного назначения, следует принимать по номенклатуре соответственно подпунктов «А» и «Б» настоящего пункта.

3.4. К показателям текущих затрат, связанных с содержанием зданий в период их эксплуатации, относятся:

А. Показатели затрат на восстановление и ремонт зданий:

а) отчисления на восстановление (реновацию);

б) отчисления на капитальный ремонт;
в) затраты на текущий ремонт.

Б. Показатели затрат на эксплуатацию систем инженерного оборудования зданий:

а) отопления;
б) водоснабжения;
в) лифтов;
г) мусороудаления.

В. Показатели затрат на содержание и уборку зданий и территорий:

а) мест общего пользования в здании;
б) придомовых территорий;
в) внешних инженерных сетей и сооружений на них.

Г. Показатели административно-управленческих расходов жилищно-эксплуатационных и других организаций

Примечание. Номенклатура и состав показателей эксплуатационных затрат должны приниматься в зависимости от целей и направлений технико-экономической оценки проектов в соответствии с Указаниями по определению эксплуатационных затрат при оценке проектных решений жилых и общественных зданий.

3.5. Расчетные единицы измерения для определения технико-экономических показателей по проектам жилых зданий и общественных зданий и сооружений следует принимать в соответствии с приложением к настоящей Инструкции.

3.6. В случаях необходимости технико-экономического сопоставления отдельных конструктивных элементов зданий в качестве расчетных единиц измерения для определения показателей следует принимать для:

а) стен наружных и внутренних — 1 кв. метр поверхности за вычетом проемов;

б) перекрытий — 1 кв. метр площади, измеренной между внутренними отделанными поверхностями несущих стен (опор);

в) перегородок — 1 кв. метр поверхности за вычетом проемов;

г) крыш и перекрытий — 1 кв. метр площади их горизонтальной проекции;

д) лестничных маршей и площадок — 1 кв. метр площади их горизонтальной проекции;

е) окон, дверей, витрин, витражей — 1 кв. метр площади проема, измеренной по наружному обводу коробок.

Примечание. Если замена одного решения какого-либо конструктивного элемента здания другим оказывает влияние на изме-

нение технико-экономических показателей его смежных элементов, то в качестве расчетной единицы измерения для определения показателей такого проектного решения следует принимать основную расчетную единицу измерения, установленную для данного типа здания (для жилого дома, например, 1 кв. метр приведенной общей площади).

3.7. В целях полного технико-экономического сопоставления проектов общественных зданий, предусматривающих различные технологические режимы работы соответствующих предприятий и учреждений, размещаемых в этих зданиях, наряду с определением текущих затрат, связанных с содержанием зданий в период их эксплуатации, следует определять показатели расходов, связанных с эксплуатационной деятельностью этих предприятий и учреждений. Такие показатели определяются в соответствии с отраслевыми методическими указаниями (по видам общественного обслуживания населения).

4. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

4.1. Основой для определения объемно-планировочных показателей проектируемых жилых домов и общественных зданий и сооружений, а также комплексов этих зданий и сооружений должны являться графические материалы технического (техно-рабочего) проекта, выполняемые в составе, предусмотренном действующей Инструкцией по разработке проектов и смет для жилищно-гражданского строительства.

4.2. Строительный объем жилых домов следует определять согласно требованиям приложения 3 к главе СНиП по проектированию жилых зданий, а общественных зданий — согласно приложению 2 к главе СНиП по проектированию общественных зданий и сооружений.

4.3. Приведенную общую площадь квартирных домов и общую площадь общежитий, а также их жилую площадь следует подсчитывать согласно требованиям главы СНиП по проектированию жилых зданий.

4.4. Общую площадь и рабочую площадь общественных зданий следует подсчитывать согласно требованиям главы СНиП по проектированию общественных зданий и сооружений.

4.5. Поэтажная площадь внеквартирных помещений, не включаемая в приведенную общую площадь жилых домов, должна подсчитываться отдельно, как сумма по-

этажных площадей лестничных клеток, лифтовых холлов, тамбуров, внеквартирных коридоров, галерей, вестибюлей, помещений колясочных и др.

4.6. Площадь наружных стен следует исчислять как произведение их периметра, измеренного в осевых размерах, на общую высоту здания от планировочной отметки земли до верха утеплителя чердачного перекрытия (совмещенной крыши) без вычета проемов. Периметр наружных стен должен определяться с учетом выступающих частей здания и заглублений (включая лоджии). Площадь верхних ограждающих покрытий общественных зданий необходимо подсчитывать в осевых размерах наружных стен.

4.7. Основой для определения показателей сметной стоимости строительства зданий и сооружений являются сметы к техническим (техно-рабочим) проектам, составляемые в соответствии с требованиями действующей Инструкции по разработке проектов и смет для жилищно-гражданского строительства.

4.8. Для определения показателей сметной стоимости строительства жилых домов следует руководствоваться также действующими Указаниями о составе затрат и порядке их отнесения на сметную стоимость жилищного строительства.

4.9. В случаях необходимости определения показателей сметной стоимости строительства общественных зданий кооперированного типа (торгово-бытовых центров, общественных центров и др.) эти показатели должны определяться раздельно по видам общественного обслуживания населения (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и др.) в следующем порядке:

а) при решении кооперированного здания в виде отдельных блоков показатели сметной стоимости их строительства следует определять на основе смет, составляемых на каждый блок;

б) при решении кооперированного здания в виде единого объема показатели сметной стоимости по видам общественного обслуживания населения должны подсчитываться путем распределения сметной стоимости строительно-монтажных работ по зданиям пропорционально общей площади, занимаемой в этом здании каждым из предприятий или учреждений;

в) показатели затрат на приобретение и монтаж технологического оборудования, мебели и инвентаря необ-

ходимо определять по данным смет, составляемых раздельно по видам обслуживания.

4.10. Показатели сметной стоимости строительства комплексов жилых и общественных зданий в целом (жилые микрорайоны, поселки) должны определяться на основе составляемой на стадии технического проекта сводки затрат, включающей в себя данные о сметной стоимости всех объектов строительства (жилых домов, общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений, магазинов, предприятий общественного питания и бытового обслуживания, учреждений культурно-бытового назначения и др.).

4.11. Показатели текущих затрат, связанные с содержанием зданий в период их эксплуатации, необходимо определять на основе исходных данных, указанных ниже:

а) показатели затрат, связанные с потерей тепла, расходом воды, газа, электроэнергии и других энергетических ресурсов, следует определять на основе данных проекта;

б) показатели остальных эксплуатационных затрат на содержание зданий необходимо определять на основе специальных расчетов, выполняемых в соответствии с требованиями действующих Указаний по определению эксплуатационных затрат при оценке проектных решений жилых и общественных зданий.

5. МЕТОДЫ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ

5.1. Технико-экономическая оценка проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений, а также комплексов таких зданий и сооружений производится путем сопоставления показателей проектируемого объекта и показателей осуществленных проектов наиболее прогрессивных зданий и сооружений аналогичного назначения, с учетом выявленных различий в качественной характеристике сравниваемых проектов и местных условиях строительства, указанных в пп. 1.3—1.7 настоящей Инструкции.

5.2. Проект-эталон для технико-экономической оценки рассматриваемого проектного решения необходимо выбирать исходя из следующих положений:

а) оценка проектов, предусматривающих новые объемно-планировочные решения зданий, должна производиться, как правило, путем сопоставления показателей объектов, запроектированных в однотипных конструкциях, а также наиболее близких по уровню их отделки и оборудования с тем, чтобы имелась возможность определить влияние на их технико-экономические показатели различий в объемно-планировочных решениях;

б) оценка проектов, предусматривающих новые конструктивные решения или методы производства строительно-монтажных работ, должна производиться путем сопоставления показателей объектов строительства, имеющих наиболее сходную объемно-планировочную характеристику.

5.3. В случаях необходимости сопоставления проектов, предназначенных для применения в различных природно-климатических условиях, должно определяться влияние на технико-экономические показатели сравниваемых проектов местных особенностей районов их применения (например, при строительстве в сейсмических и обычных условиях и др.).

5.4. В случаях необходимости сопоставления проектов зданий, отличающихся как по объемно-планировочным, так и по конструктивным решениям, а также по уровню их отделки и оборудования, должно выявляться влияние на технико-экономические показатели сравниваемых проектов имеющихся различий раздельно по объемно-планировочным решениям, конструктивным решениям, отделке и оборудованию зданий.

5.5. Технико-экономическую оценку проектов необходимо производить в следующей последовательности:

а) устанавливается соответствие основных показателей проекта выданному заданию на проектирование, а также архитектурно-планировочному заданию;

б) устанавливается соответствие запроектированного задания требованиям действующих норм проектирования;

в) выбирается проект-эталон для сравнения;

г) выявляются качественные различия между сравниваемыми проектами и определяется влияние этих различий на технико-экономические показатели проектов;

д) производится сравнение технико-экономических показателей проектов в сопоставимых условиях, т. е. с учетом выявленных качественных различий.

5.6. Окончательная оценка проектов должна производиться путем сопоставления показателей приведенных затрат $П_н$ на соответствующую расчетную единицу измерения (в сопоставимых условиях) по формуле:

$$П_н \leqslant П_э,$$

где $П_э$ — показатель приведенных затрат по проекту, принятому за эталон.

5.7. Показатель приведенных затрат на расчетную единицу изменения должен определяться по формуле

$$П = С + М \cdot Т_н,$$

где $С$ — показатель сметной стоимости строительства;

$М$ — показатель текущих затрат, связанных с содержанием зданий в период эксплуатации (в расчете на один год);

$Т_н$ — расчетный период времени, в течение которого учитываются эксплуатационные расходы.

Примечание. Для непроизводственного строительства $Т_н$ следует принимать равным 8,33 года, а для районов Крайнего Севера — 12,5 года.

5.8. Показатели приведенных затрат на соответствующую расчетную единицу измерения должны рассчитываться исходя из следующих положений:

а) в составе показателя приведенных затрат сметную стоимость строительства и текущие затраты, связанные с содержанием зданий в период их эксплуатации, следует учитывать при сравнении проектов зданий, отличающихся объемно-планировочными и конструктивными решениями, а также в тех случаях, когда имеются различия только в объемно-планировочных или конструктивных решениях зданий;

б) сравнение проектов зданий, примерно одинаковых по своим габаритным размерам и конфигурации и решенных в однотипных конструкциях, может производиться путем анализа только стоимостных показателей.

5.9. Для установления соответствия проектируемого объекта строительства экономическим возможностям его осуществления при выделенных объемах капитальных вложений следует производить сопоставление исчисленных на соответствующую расчетную единицу измерения показателей сметной стоимости строительства здания и средней сметной стоимости на эту единицу, определенной для планирования капитальных вложений в данном

городе или районе строительства. В случае превышения показателя сметной стоимости строительства запроектированного объекта над плановым должны приводиться технико-экономические обоснования причин имеющегося отклонения.

5.10. При технико-экономической оценке проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений особое внимание следует уделять соблюдению в проектах нормативных требований к предельным размерам площади помещений, к составу их в зданиях, к плотности фонда на гектар застраиваемой территории, а также соответствию принятых конструктивно-строительных решений и примененных материалов местной производственной базе строительства.

Приложение

РАСЧЕТНЫЕ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ДЛЯ ПОДСЧЕТА ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРОЕКТОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Наименование зданий и сооружений	Расчетные единицы измерения (вместимости или пропускной способности)
1. Жилые дома квартирного типа	1 кв. метр приведенной общей площади
2. Общежития	1 кв. метр общей площади
3. Общеобразовательные школы и школы-интернаты	1 ученическое место
4. Детские ясли-сады	1 место
5. Профессионально - технические училища	1 учащийся
6. Средние специальные учебные заведения и ВУЗы	то же
7. Предприятия торговли	1 кв. метр площади торгового зала
8. Предприятия общественного питания	1 посадочное место
9. Предприятия бытового обслуживания	1 рабочее место
10. Кинотеатры, театры, цирки, концертные залы	1 место в зрительном зале
11. Клубы и дома культуры	то же
12. Библиотеки	тыс. томов

Продолжение прил.

Наименование зданий и сооружений	Расчетные единицы измерения (вместимости или пропускной способности)
13. Архивы	тыс. единиц хранения
14. Административные здания	1 кв. метр рабочей площади
15. Больницы	1 койка
16. Поликлиники, диспансеры	1 посещение в смену
17. Санатории, дома отдыха, пансионаты, гостиницы	1 место
18. Прачечные, химчистки	100 кг сухого белья в смену
19. Бани	1 помывочное место
20. Спортивные залы	1 кв. метр площади зала
21. Крытые спортивные бассейны	1 кв. метр водной поверхности ванн

Примечания: 1. По отдельным учреждениям и предприятиям, входящим в состав комплексов и зданий кооперированного типа, расчетные единицы измерения должны приниматься по аналогии со специализированными учреждениями и предприятиями.

2. В учреждениях и предприятиях, где предусматриваются летние сезонные площади (детские дошкольные учреждения в сельской местности, предприятия общественного питания и др.), в качестве расчетных единиц измерения должно приниматься приведенное место.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. Общие положения	1
2. Основные направления технико-экономической оценки проектов	6
3. Номенклатура технико-экономических показателей, их состав и расчетные единицы измерения	7
4. Исходные данные и порядок определения технико-экономических показателей	11
5. Методы и последовательность технико-экономической оценки проектов	13
Приложение. Расчетные единицы измерения для подсчета технико-экономических показателей проектов зданий и сооружений	16

gost.e-ecolog.ru