Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы

МРР - 3.2.31.02-09

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

2010

gost.e-ecolog.ru

В Н И М А Н И Е ОПЕЧАТКА!

На странице 7 в пункте 1 таблицы 1

вместо числа «**0,8**» следует читать число «**0,78**»

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы

МРР - 3.2.31.02-09

2010

«Методика определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий в городе Москве, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.31.02-09» разработана специалистами ГУП «НИАЦ» (Дронова И.Л., Тихомиров Н.Н., Игошин Е.А.) при участии специалистов ГУП НИиПИ Генплана Москвы (Беккер В.Я., Миц Г.В., Осадчая Е.Т., Васькина С.Н., Жеребкова А.А.).

«Методика определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий в городе Москве, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.31.02-09» утверждена и введена в действие распоряжением Департамента экономической политики и развития города Москвы от 30 июня 2010 года № 22-Р в соответствии с решением, принятым на заседании Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 24.06.2010 (пункт 19 протокола заседания № МВС-6-10).

«Методика» введена в действие взамен МРР-3.2.31-07.

Настоящий документ не может быть полностью или частично воспроизведён, тиражирован и распространён в качестве официального издания без разрешения Москомархитектуры.

© Государственное унитарное предприятие города Москвы «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ» (ГУП «НИАЦ») Москомархитектуры, 2010 год.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

Введение 5

1. Состав работ по разработке проекта планировки производственных территорий 7

2. Порядок определения стоимости работ по разработке проекта планировки производственных территорий 11

ПРИЛОЖЕНИЕ

Пример определения стоимости разработки проекта планировки производственной территории (промзона "Подрезково") 26

ВВЕДЕНИЕ

«Методика определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы» (далее «Методика») подготовлена на основании «Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 06.04.2010 № 270-ПП.

Настоящая «Методика» содержит параметры базовой стоимости основных и дополнительных работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по разработке проектов планировки производственных территорий (далее - разработке ППТ) в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 и определяет порядок расчета общей стоимости разработки ППТ в текущем уровне цен.

«Методика» предназначена для использования заказчиками и проектными организациями - разработчиками проектов при определении стоимости работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по разработке проектов планировки производственных территорий города Москвы.

Объектами разработки проектов планировки территорий являются территории реорганизации, границы которых определяются Генеральным планом города Москвы или территориальными схемами.

Объем выполняемых работ по разработке проекта планировки, а также разрабатываемого в его составе проекта (плана) межевания территорий (при необходимости) устанавливается в техническом задании на разработку проекта планировки территорий в соответствии с данными информационных ресурсов Москомархитектуры о наличии ранее разработанных и утвержденных документов по планировке рассматриваемой территории.

При разработке «Методики» были использованы следующие нормативно-методические источники:

– «Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве. МРР-3.2.06.06-06»;

– «Сборник базовых цен для определения стоимости работ по проведению комплексных историко-культурных исследований. МРР-3.2.46-07»;

– «Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.37.03-09»;

– «Методика определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве. МРР-3.2.10.02-09».

1. СОСТАВ РАБОТ ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

1.1. Стоимость работ по разработке ППТТ определяется как сумма стоимости основных работ по разработке ППТТ и стоимости дополнительных работ, связанных с разработкой ППТТ, при включении их в задание на проектирование.

1.2. Стоимость основных работ по разработке ППТТ содержит стоимостную оценку разработки полного комплекта основной проектной документации (основных графических, табличных, текстовых материалов и обоснований) в составе:

– проекта планировки производственной территории (таблица 1);

– материалов по систематизации сведений о предприятиях и организациях, о существующем состоянии территории и о перспективах ее развития (таблица 5.1);

– материалов по анализу тематических разделов состояния и предпосылок развития территории (таблица 6.1);

– материалов комплексной оценки градостроительных предпосылок развития территории и требований к реорганизации (развитию) территории (таблица 7.1).

1.3. В стоимости учтена подготовка в полном объеме ППТТ на бумажном носителе в количестве 4 экземпляров и в электронном виде (для ведения электронного архива Москомархитектуры).

Таблица 1

Состав и структура проекта планировки производственной территории (ППТТ)[1]

№	Состав	доля
1.	Обоснование проекта планировки территории	0,8
1.1.	Характеристика существующего состояния и использования территории	0,250
1.1.1	Характеристика существующей застройки	0,09
1.1.2	Характеристика производственной деятельности и экономического состояния предприятий и организаций	0,06

продолжение таблицы 1

№	Состав	доля
1.1.3	Характеристика транспортной инфраструктуры	0,03
1.1.4	Характеристика инженерной инфраструктуры	0,03
1.1.5	Характеристика социальной инфраструктуры	0,01
1.1.6	Состояние окружающей среды, ее компонентов, источников неблагоприятных воздействий на состояние окружающей среды	0,030
1.1.7[2]	Разработка проекта (плана) разделения (межевания) территории по фактическому использованию в составе проекта планировки	-
1.2.	Требования к развитию территории	0,1
1.2.1	Требования градостроительных регламентов и документов территориального планирования	0,06
1.2.2	Требования, установленные действующими нормативно-правовыми актами города	0,04
1.3.	Основные направления развития территории	0,43
1.3.1	Архитектурно-планировочная организация территории	0,15
1.3.2	Основные направления развития отраслей экономики	0,04
1.3.3	Основные направления экологического развития территории	0,06
1.3.4	Основные направления развития транспортной инфраструктуры	0,06
1.3.5	Основные направления развития инженерной инфраструктуры	0,06
1.3.6	Основные направления развития социальной инфраструктуры	0,02
1.3.7	Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС	0,02
1.3.8	Экономическая оценка реализации проекта	0,02
1.3.9[2]	Разработка проекта (плана) разделения (межевания) территории по проектной части в составе проекта планировки	-
2.	Основные положения проекта планировки	0,22
2.1	Планируемый баланс территории	0,05
2.2	Основные показатели планируемого развития территории	0,05
2.3	Графические материалы проекта планировки	0,08
2.4	Перечень первоочередных мероприятий по реализации проекта планировки.	0,02
2.5	Оценка затрат на реализацию первоочередных мероприятий	0,02
	ВСЕГО:	**1,000**

Примечание к таблице 1:

1. Данный состав и долевое распределение могут быть уточнены при разработке конкретного ППТТ в городе Москве.

2. Данные разделы разрабатываются в соответствии с техническим заданием, а их стоимость определяется дополнительно на основании нормируемых трудозатрат.

1.4. Помимо основных работ по подготовке основной документации установленного состава могут в случае необходимости выполняться за дополнительную плату другие работы, связанные с разработкой ППТТ.

В составе дополнительных к основному объему работ могут выполняться в соответствии с заданием на проектирование следующие работы:

- научно-исследовательские;
- археологические;
- инженерно-геологические исследования,
- геодезические;
- ландшафтно-визуальный анализ;
- историко-архитектурные исследования и разработка историко-архитектурного опорного плана;
- фотофиксация;
- обследование территории;
- разработка основных направлений развития рекреационных территорий;
- расчеты, связанные с природоохранными мероприятиями;
- расчет компенсаций владельцам зданий и сооружений, подлежащих сносу и перебазированию;
- изготовление демонстрационных чертежей;
- проектирование вариантов разделов состава проекта планировки;
- рассмотрение и анализ прилегающих территорий и зон влияния;
- подготовка и проведение компьютерных презентаций проекта;
- анализ хозяйственной деятельности объектов;
- сбор исходных данных;
- другие работы.

Состав работ, выполняемых и оплачиваемых по отдельным договорам за счет средств заказчика:

- подготовка задания на разработку ППТ;
- работы по получению дополнительных к обязательным согласований проектных решений;

- подготовка пояснительных, графических, табличных и текстовых материалов к заседанию Правительства Москвы по вопросу об утверждении ППТ и другие работы;

- расходы по оплате счетов согласующих и проводящих экспертизу организаций по работам, выполняемым в установленном порядке или по поручению заказчика, в случае если данные услуги не входят в перечень документов, выдаваемых заявителям без взимания платы в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 14.04.2009 № 289-ПП «Об упорядочении выдачи документов органами исполнительной власти города Москвы и подведомственными им организациями»;

- расходы на изготовление дополнительных экземпляров сверх предусмотренных пунктом 1.3 настоящей «Методики»;

- расходы на изготовление демонстрационных материалов для проведения публичных слушаний;

- налог на добавленную стоимость (НДС).

2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая стоимость разработки ППТ, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы, в текущем уровне цен ($С_{ППТ(т)ОБ}$) определяется по формуле:

$$С_{ППТ(т)ОБ} = (С_{оси(б)} + С_{доп(б)}) \times К_{пер},$$

где:

$С_{оси(б)}$ – базовая стоимость основных работ по разработке ППТ

$С_{доп(б)}$ – базовая стоимость дополнительных работ;

$К_{пер}$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости предпроектных, проектных и других работ в проектировании объектов строительства в городе Москве в текущий уровень цен (принимается Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при правительстве Москвы).

2.2. Порядок расчета стоимости основных работ.

2.2.1. Базовая стоимость основных работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, при разработке ППТ ($С_{оси(б)}$) определяется по формуле:

$$С_{оси(б)} = (С_{ППТ} + С_{сс} + С_{пфа} + С_{контрт})$$

где:

$С_{ППТ}$ – базовая стоимость основных работ по разработке проекта планировки производственной территории (ППТ);

$С_{сс}$ – базовая стоимость работ по систематизации сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, сведений о существующем состоя-

нии территории, сведений о перспективах развития территории;

$С_{пфи}$ – базовая стоимость работ по анализу тематических разделов состояния и предпосылок градостроительного развития территории;

$С_{конгрт}$ – базовая стоимость работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории.

2.2.1.1. Базовая стоимость основных работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по разработке проекта планировки производственной территории ($С_{ППТ}$) определяется по формуле:

$$С_{ППТ} = (A + B \times F) \times \prod_{i=1}^{n} K_{ki},$$

где:

A и B – параметры исходной базовой стоимости основных работ по разработке ППТ (представлены в таблице 2);

F – величина площади проектируемой производственной территории;

$\prod_{i=1}^{n} K_{ki}$ – произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия разработки ППТ (представлены в п. 2.2.1.2.).

Таблица 2

№№ пп	Площадь территории «F» (га)	Параметры исходной базовой стоимости разработки проекта планировки территории ($С_{ППТ}$)	
		«А» (тыс. руб,)	«В» (тыс. руб/га)
1.	до 10	340	-
2.	от 10 до 15	30	31,0
3.	от 15 до 20	210	19,0
4.	от 20 до 40	280	15,5
5.	от 40 до 60	391	12,8
6.	от 60 до 80	477	11,4

продолжение таблицы 2

№№ пп	Площадь территории «F» (га)	Параметры исходной базовой стоимости разработки проекта планировки территории ($С_{ППТ}$)	
		«А» (тыс. руб,)	«В» (тыс. руб/га)
7.	от 80 до 100	540	10,7
8.	от 100 до 120	577	10,4
9.	от 120 до 140	626	10,0
10.	от 140 до 160	671	9,7
11.	от 160 до 180	706	9,5
12.	от 180 до 200	724	9,4
13.	более 200	2604	-

Примечание к таблице 2:

Параметры исходной базовой стоимости определены при разработке ППТ в М 1:2000.

При М 1:500 применяется поправочный коэффициент 1,2;

при М 1:5000 применяется поправочный коэффициент 0,75;

при М 1:10000 применяется поправочный коэффициент 0,6.

2.2.1.2. Корректирующие коэффициенты, учитывающие усложняющие и упрощающие факторы и условия разработки ППТ:

- $К_{k1}$ - коэффициент, учитывающий изменение трудоемкости работ в зависимости от местоположения производственной территории. Величины коэффициентов $К_{k1}$ представлены в таблице 3.

Таблица 3

Корректирующий коэффициент	Местоположение проектируемой территории			
	От Садового кольца до 3-его транспортного кольца	От 3-его транспортного кольца до 4-ого транспортного кольца	От 4-ого транспортного кольца до МКАД	За пределами МКАД
$К_{k1}$	1,3	1,2	1,0	0,8

- $К_{k2}$ - коэффициент, учитывающий увеличение (уменьшение) трудоемкости проектирования в зависимости от плотности застройки. Величины коэффициентов представлены в таблице 4.

Таблица 4

Корректирующий коэффициент	Плотность застройки территории в тыс.кв.м./га						
	до 5	от 5 до 7	от 7 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	более 25
$К_{k2}$	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3

Примечание к таблице 4:

Здесь и далее интервалы включают в себя соответствующее верхнее пограничное значение.

- $К_{k3}$ = 1,2 коэффициент, учитывающий увеличение сложности проектирования при наличии на проектируемой территории ценных объектов историко-культурного наследия, территории охранных зон, зон регулирования застройки, а также общественных пространств общегородского уровня.

- $К_{k4}$ - коэффициент, учитывающий снижение трудоемкости проектирования в зависимости от степени полноты проработки проектной документации (определяется расчетно в соответствии с долями разработки требуемых материалов в общем объеме работ, представленными в таблице 1).

Произведение всех корректирующих коэффициентов ($\prod_{i=1}^{n} К_i$), примененных к исходной стоимости работ, не должно превышать значение 2,0

2.2.1.3. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по систематизации сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, сведений о существующем состоянии территории, сведений о перспективах развития территории ($С_{сс}$) определяется по формуле:

$$С_{сс} = (A + B \times F) \times К_{k5} \times К_{кор},$$

где:

A и B – параметры исходной базовой стоимости работ по систематизации сведений (представлены в таблице 5);

F – величина площади проектируемой производственной территории;

$К_{k5}$ – коэффициент, учитывающий снижение трудоемкости проектирования в зависимости от степени полноты проработки проектной документации (определяется расчетно в соответствии с долями разработки требуемых материалов в общем объеме работ, представленными в таблице 5.1);

$К_{кор}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий количество

объектов на рассматриваемой территории применяется только при систематизации сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории (п.1 таблицы 5.1). Значения $К_{кор}$ приведены в п. 1 примечаний к таблице 5.1.

Таблица 5

№№ пп	Площадь территорий «F» (га)	Параметры исходной базовой стоимости работ по систематизации сведений	
		«А» (тыс. руб.)	«В» (тыс. руб./га)
1.	до 10	235	-
2.	от 10 до 15	29	20,60
3.	от 15 до 20	137	13,40
4.	от 20 до 40	190	10,75
5.	от 40 до 80	548	1,8
6.	от 80 до 120	585	1,4
7.	от 120 до 160	645	0,9
8.	от 160 до 200	689	0,6
9.	более 200	809	-

Таблица 5.1

Состав и структура работ по систематизации сведений

	Состав	Доля
1	систематизация сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, при количестве предприятий и организаций (объектов)	0,350
2	систематизация сведений о существующем состоянии территории	0,450
3	систематизация сведений о перспективах развития территории, установленных документами территориального планирования, городскими целевыми программами, иными правовыми актами города Москвы и Российской Федерации	0,200
	ВСЕГО:	1,000

Примечания к таблице 5.1:

1. В зависимости от количества объектов (предприятий) в систематизации сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, принимаются следующие корректирующие коэффициенты ($К_{кор}$):
   - до 10 объектов - $К_{кор} = 0,8$
   - до 50 объектов - $К_{кор} = 0,9$
   - до 100 объектов - $К_{кор} = 1,0$
   - более 100 объектов - $К_{кор} = 1,1$

2. Сведения о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, включают:

- сведения о землепользовании и земельно-имущественных отношениях;

- сведения о состоянии и использовании объектов капитального строительства, сведения об имущественных отношениях по указанным объектам;

- сведения о производственной деятельности предприятий и организаций, расположенных на проектируемой территории (производимая продукция, фактическое использование территории и объектов капитального строительства, потребление ресурсов, грузооборот предприятий, численность и структура занятости, санитарные и экологические параметры производства);

- сведения об экономико-финансовом состоянии предприятия и перспективах его развития.

Данные по предприятиям собираются на основе анкетирования (Градпаспорта предприятий) и натурного обследования.

3. Состав сведений о существующем состоянии территории и доли работ по их систематизации в общем объеме работ:

- сведения о наличии на территории объектов культурного наследия и установленных границ их зон охраны, а также территории памятников истории и культуры - 0,05;

- сведения об обеспечении территории социально значимыми объектами обслуживания населения - 0,05;

- сведения об установленных границах, состояния и использования территории природного комплекса - 0,10;

- сведения о численности и структуре постоянно проживающего и дневного населения, о численности и структуре работающих на территории - 0,20;

- сведения об обеспечении территории транспортной инфраструктурой - 0,20;

- сведения об обеспечении территории инженерной инфраструктурой - 0,20;

- сведения об инженерно-геологических условиях территории, о состоянии окружающей среды, в том числе по основным компонентам природной среды, об установленных границах ССЗ - 0,20.

Представленные доли работ предназначены для внутреннего использования.

2.2.1.4. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по анализу тематических разделов состояния и предпосылок градостроительного развития территории ($С_{пфа}$) определяется по формуле:

$$С_{пфа} = (A + B \times F) \times К_{кб},$$

где:

A и B – параметры исходной базовой стоимости работ по анализу тематических разделов (представлены в таблице 6);

F – величина площади проектируемой производственной территории;

K_{k6} – коэффициент, учитывающий снижение трудоемкости проектирования в зависимости от степени полноты проработки проектной документации (определяется расчетно в соответствии с долями разработки требуемых материалов в общем объеме работ, представленными в таблице 6.1).

Таблица 6

№№ пп	Площадь территорий «F» (га)	Параметры исходной базовой стоимости работ по анализу тематических разделов	
		«А» (тыс. руб,)	«В» (тыс. руб/га)
1.	до 10	552	-
2.	от 10 до 15	32	52,00
3.	от 15 до 20	227	39,00
4.	от 20 до 40	612	19,75
5.	от 40 до 80	1150	6,30
6.	от 80 до 120	1325	4,15
7.	от 120 до 160	1592	1,90
8.	от 160 до 200	1605	1,80
9.	200 и более	1965	-

Таблица 6.1

Состав и структура работ по анализу тематических разделов

	Состав	Доля
1	- транспортно-функциональный	0,172
2	- инженерно-технический: в том числе ГО и ЧС	0,207 0,035
3	- эколого-градостроительный	0,172
4	- визуально-пространственный	0,137
5	- историко-культурный	0,104
6	- природный	0,104
7	- социальный	0,104
	ВСЕГО:	1,000

2.2.1.5. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории ($С_{компгрт}$) определяется по формуле:

$$С_{компгрт} = (A + B \times F) \times K_{k7},$$

где:

А и В – параметры исходной базовой стоимости работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории (представлены в таблице 7);

F – величина площади проектируемой производственной территории;

$К_{к7}$ – коэффициент, учитывающий снижение трудоемкости проектирования в зависимости от степени полноты проработки проектной документации (определяется расчетно в соответствии с долями разработки требуемых материалов в общем объеме работ, представленными в таблице 7.1).

Таблица 7

№№ пп	Площадь территорий «F» (га)	Параметры исходной базовой стоимости работ в комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории	
		«А» (тыс. руб,)	«В» (тыс. руб/га)
1.	до 10	354	-
2.	от 10 до 15	22	33,20
3.	от 15 до 20	202	21,20
4.	от 20 до 40	340	14,30
5.	от 40 до 80	660	6,30
6.	от 80 до 120	837	4,10
7.	от 120 до 160	1142	1,55
8.	от 160 до 200	1153	1,47
9.	более 200	1447	-

Таблица 7.1

Состав и структура работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории

Состав	Доля
Комплексная оценка градостроительных предпосылок развития территории	0,100
Разработка мероприятий территориального планирования (по вариантам), обеспечивающих достижение целей и решение задач развития территории	0,104
Разработка очередности реализации мероприятий территориального планирования	0,104
Определение целей и задач развития территории на основе комплексной оценки проблем и предпосылок развития. Экологические и санитарно-эпидемиологические условия, требования к развитию территории	0,140
Расчеты эффективности мероприятий территориального планирования (по вариантам)	0,140
Основные направления развития функционально-планировочной организации территории (по вариантам)	0,206
Параметры планируемого развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур	0,206
ВСЕГО:	1,000

Примечание к таблице 7.1:

Стоимость разработки вариантов по отдельным видам работ определяется в соответствии с подпунктом 2.3.1.4 настоящей «Методики».

2.3. Порядок расчета стоимости дополнительных работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы.

2.3.1. Базовая стоимость дополнительных работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, к основному объему, выполняемых в соответствии с заданием на проектирование, определяется в следующем порядке:

2.3.1.1. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по рассмотрению и анализу прилегающих территорий и зон влияния определяется по базовым удельным показателям стоимости (БУПС) этих работ в зависимости от вида и площади прилегающей территории на основании таблицы 8.

Таблица 8

№№ пп	Виды прилегающих территорий	Базовые удельные показатели стоимости рассмотрения и анализа прилегающих территорий и зон влияния в тыс. руб./га в зависимости от площади прилегающей территории в га:						
		до 5	до 10	до 20	до 40	до 70	до 120	более 120
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Территория зон влияния элементов планировочной структуры, пространственных акцентов и доминант	1,81	1,44	1,29	1,09	0,93	0,86	0,71
2.	Территория объектов историко-культурного наследия	1,81	1,44	1,29	1,09	0,93	0,86	0,71
3.	Территория объектов социальной инфраструктуры	1,45	1,15	1,04	0,87	0,74	0,69	0,57
4.	Территория благоустройства и озеленения	1,45	1,15	1,04	0,87	0,74	0,69	0,57
5.	Территория для расчета регламентируемых показателей использования территории с выводом о соответствии предложений в составе проекта планировки территориальным регламентам градостроительного зонирования	1,45	1,15	1,04	0,87	0,74	0,69	0,57
6.	Территория инженерного обеспечения	0,87	0,74	0,63	0,52	0,46	0,41	0,35
7.	Территория транспортного обслуживания	0,87	0,74	0,63	0,52	0,46	0,41	0,35
8.	Территория ИТМ Го и ЧС	0,87	0,74	0,63	0,52	0,46	0,41	0,35
9.	Территория экологических зон влияния	0,87	0,74	0,63	0,52	0,46	0,41	0,35

Примечания к таблице 8:

1. Прилегающие территории не должны превышать проектируемую в 4 раза.

2. Расчет стоимости работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по рассмотрению и анализу прилегающих территорий и зон влияния осуществляется без интерполяции.

2.3.1.2. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по обследованию территории определяется по формуле **A + B×F** по параметрам исходной базовой стоимости (**A** и **B**), представленным в таблице 9.

Таблица 9

№№ пп	Площадь территорий «F» (га)	Параметры исходной базовой стоимости работ по обследованию территории	
		«А» (тыс. руб,)	«В» (тыс. руб/га)
1.	до 10	92	-
2.	от 10 до 20	24	6,8
3.	от 20 до 40	76	4,2
4.	от 40 до 100	203	1,02
5.	от 100 до 200	264	0,41
6	более 200	364	-

2.3.1.3. Стоимость разработки схемы транспортного обслуживания территории городским пассажирским (общественным) транспортом и схемы развития улично-дорожной сети в М 1:5000, М 1:10000 определяется с коэффициентом К = 0,4 от стоимости разработки документации по подпункту 1.3.4 таблицы 1.

2.3.1.4. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по разработке вариантов материалов основного состава документации определяется в процентах от базовой стоимости основных работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по разработке ППТ в соответствии с долями варьируемых разделов и подразделов установленного состава, представленными в таблице 1, с применением поправочных коэффициентов: при разработке первого варианта К = 0,7, второго и последующих - К = 0,5.

2.3.1.5. Стоимость работ по разработке историко-архитектурного опорного плана определяется на основании «Сборника базовых цен для определения стоимости работ по проведению комплексных историко-культурных исследований. МРР-3.2.46-07».

2.3.1.6. Стоимость работ по визуально-ландшафтному анализу определяется на основании «Методики определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.37.03-09».

2.3.1.7. Стоимость работ по разработке основных направлений развития рекреационных территорий определяется на основании «Методики определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве. МРР-3.2.10.02-09».

2.3.1.8. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по анализу хозяйственной деятельности объектов определяется по формуле **A + B×F** по параметрам исходной базовой стоимости (**A** и **B**), представленным в таблице 10.

Таблица 10

№	Площадь территории, га	Параметры базовой стоимости по анализу хозяйственной деятельности объектов по разделам:									
		Земельно-имущественные отношения		Финансовое состояние		Экономическая эффективность использования территории		Научно-производственный потенциал, кадровый потенциал		Резервы градостроительной реорганизации территории	
		«A» тыс. руб.	«B» тыс. руб. на га	«A» тыс. руб.	«B» тыс. руб. на га	«A» тыс. руб.	«B» тыс. руб. на га	«A» тыс. руб.	«B» тыс. руб. на га	«A» тыс. руб.	«B» тыс. руб. на га
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	до 10	23,9	-	23,9	-	73	-	46,4	-	73	-
2.	от 10 до 15	2,7	2,12	2,7	2,12	2,6	7,04	3,2	4,32	2,6	7,04
3.	от 15 до 20	11,4	1,54	11,4	1,54	13,4	6,32	24,2	2,92	13,4	6,32
4.	от 20 до 40	22,6	0,98	22,6	0,98	91,4	2,42	39,4	2,16	91,4	2,42
5.	от 40 до 80	41	0,52	41	0,52	161	0,68	101	0,62	161	0,68
6.	от 80 до 120	56	0,34	56	0,34	178	0,47	117	0,42	178	0,47
7.	от 120 до 160	76	0,18	76	0,18	203	0,26	140	0,22	203	0,26
8.	от 160 до 200	81	0,15	81	0,15	208	0,23	145	0,19	208	0,23
9.	более 200	112	-	112	-	255	-	184	-	255	-

2.3.2.1. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по сбору исходных данных о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, определяется в зависимости от количества предприятий и организаций (объектов) из расчета **27,5 тыс.руб.** на один объект. Принимаются следующие корректирующие коэффициенты ($К_{кор}$):

- до 50 предприятий - $К_{кор}$ - 1,0

- до 100 объектов - $К_{кор}$ = 0,9

- до 150 объектов - $К_{кор}$ = 0,8

- более 150 объектов - $К_{кор}$ = 0,7

В состав работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по сбору исходных данных о предприятиях и организациях входят следующие работы:

- предварительное обследование с выездом на место земельно-имущественного комплекса;

- подготовка запросов и получение градостроительного паспорта субъекта хозяйствования;

- сбор копий документов, подтверждающих организационную форму собственности, земельно-имущественные отношения субъекта хозяйствования;

- сбор копий справок (выписок из паспортов) территориальных БТИ.

2.3.2.2. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по сбору исходных данных о существующем состоянии территории определяется в зависимости от площади территории на основании данных таблицы 11.

Таблица 11

Площадь (га)	до 10	до 20	до 40	до 100	до 200	более 200
Тыс. руб.	43	94	153	214	275	305

2.3.2.3. Базовая стоимость работ, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, по разработке задания на проектирование определяется в зависимости от площади территории и количества объектов на основании данных таблицы 12.

Таблица 12

№№ пп	Площадь территории в га	Разработка задания на проектирование в тыс. руб.				
		до 10 об.	от 10 до 50 об.	от 50 до 100 об.	от 100 до 150 об.	более 150 об.
1	2	3	4	5	6	7
1.	до 10	12	22	-	-	-
2.	от 10 до 20	16	26	-	-	-
3.	от 20 до 40	21	31	-	-	-
4.	от 40 до 100	27	37	43	-	-
5.	от 100 до 200	34	43	55	67	-
6.	более 200	43	55	67	79	85

Примечание к таблице 12:
Интервалы включают в себя соответствующее верхнее пограничное значение.

2.3.3. Стоимость выполнения функций генерального проектировщика определяется в размере до 5% в пределах стоимости работ, поручаемых субподрядным организациям.

2.3.4. Базовая стоимость других видов дополнительных работ, на которые отсутствуют нормативные документы по ценообразованию, определяется на основании нормируемых трудозатрат.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Пример определения стоимости разработки проекта планировки производственной территории (промзона "Подрезково").

1. Исходные данные:

1.1. Площадь территории - 83,5 га.

1.2. Местоположение территории - от 4-го транспортного кольца до МКАД (таблица 3, $К_{k1}$ = 1,0).

1.3. Плотность застройки территории - 4 тыс. кв. м/га (таблица 4, $К_{k2}$ = 0,7).

1.4. На проектируемой территории нет ценных объектов историко-культурного наследия и охранных зон ($К_{k3}$ = 1,0).

1.5. Проект разрабатывается в полном объеме ($К_{k4}$ = 1,0).

1.6. Количество предприятий на территории - 12 ($К_{кор}$ = 0,9).

1.7. Масштаб 1:2000 (примечание к таблице 2, $К_{кор}$ = 1,0).

1.8. Дополнительно к основному объему выполняются в соответствии с заданием на проектирование:

1.8.1. Рассмотрение и анализ прилегающих территорий и зон влияния:

- территории объектов социальной инфраструктуры, площадью 8 га;

- территории транспортного обслуживания площадью 12 га;

- территории инженерного обеспечения площадью 8 га.

1.8.2. Анализ хозяйственной деятельности объектов.

1.8.3. Сбор исходных данных об объектах, расположенных на территории, и о существующем состоянии территории.

1.9. Дополнительные работы, выполняемые по отдельным договорам с заказчиком:

- подготовка задания на проектирование.

1.10. Разработка проекта планировки осуществляется за счет средств бюджета города Москвы.

1.11. Срок разработки проекта - IV квартал 2008 г.

2. Расчет базовой стоимости основных работ:

2.1. Величина базовой стоимости основных работ по разработке проекта планировки производственной территории ($C_{пппт}$) определяется по формуле:

$$C_{пппт} = (A + B \times F) \times \prod_{i=1}^{n} K_{ki}.$$

$C_{пппт} = (A + B \times F) \times K_{k1} \times K_{k2} \times K_{k3} \times K_{k4} = (540 + 10,7 \times 83,5) \times 1 \times 0,7 \times 1 \times 1 = 1003,41$ тыс. руб.,

где:

A = 540 тыс. руб. и B = 10,7 тыс. руб./га - параметры исходной базовой стоимости основных работ (строка 7 таблицы 2);

F = 83,5 га - площадь территории

K_{k1}, K_{k2}, K_{k3}, K_{k4} - подпункты с 1.2 по 1.5 исходных данных.

2.2. Величина базовой стоимости основных работ по систематизации сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, сведений о существующем состоянии территории, сведений о перспективах развития территории ($C_{сс}$) определяется по формуле:

$$C_{сс} = (A + B \times F) \times K_{k5} \times K_{кор}.$$

$$C_{сс} = (585 + 1,4 \times 83,5) \times (0,35 \times 0,9 + 0,65) = 677,33 \text{ тыс. руб.},$$

где: A = 585 тыс. руб. и B = 1,4 тыс. руб./га - параметры исходной базовой стоимости работ по систематизации сведений (строка 6 таблицы 5);

F = 83,5 га - площадь территории;

K_{k5} = 0,35 – доля стоимости работ по систематизации сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории (пункт 1 таблицы 5.2);

$K_{кор}$ = 0,9 - коэффициент, учитывающий количество предприятий, расположенных на территории (пункт 1 примечаний к табл. 5.1).

K_{k5} = 0,65 – доля стоимости работ по систематизации сведений о существующем состоянии территории и о перспективах развития территории (пункт 2 и 3 таблицы 5.2)

2.3. Величина базовой стоимости основных работ по анализу тематических разделов состояния и предпосылок градостроительного развития территории ($C_{пфа}$) определяется по формуле:

$$C_{пфа} = (A + B \times F) \times K_{k6}$$

$$C_{пфа} = (1325 + 4,15 \times 83,5) \times 1 = 1671,53 \text{ тыс. руб.},$$

где: A = 1325 тыс. руб. и B = 4,15 тыс. руб./га - параметры исходной базовой стоимости работ по анализу тематических разделов (строка 6 таблицы 6);

F = 83,5 га - площадь территории;

K_{k6} = 1 - коэффициент, учитывающий полноту проработки документации по анализу тематических разделов (табл. 6.1).

2.4. Величина базовой стоимости основных работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории ($C_{конгрт}$) определяется по формуле:

$$C_{конгрт} = (A + B \times F) \times K_{k7},$$

$$C_{конгрт} = (837 + 4,1 \times 83,5) \times 1 = 1179,35 \text{ тыс. руб.},$$

где: A = 837 тыс. руб. и B = 4,1 тыс. руб./га - параметры исходной базовой стоимости работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории (строка 6 таблицы 7);

F = 83,5 га - площадь территории;

K_{k7} = 1 - коэффициент, учитывающий полноту проработки документации по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития

территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории (табл. 7.1.).

2.5. Всего величина базовой стоимости основных работ по разработке ППТ ($С_{осн(б)}$) составляет:

$С_{осн(б)} = (С_{ППТ} + С_{сс} + С_{иф} + С_{комгрт}) = 1003,41 + 677,33 + 1671,53 + + 1179,35 = 4531,62$ тыс. руб.

3. Расчет базовой стоимости дополнительных работ:

3.1. Величина базовой стоимости работ по рассмотрению и анализу прилегающих территорий и зон влияния всего - **22, 68** тыс. рублей, в том числе:

- территории объектов социальной инфраструктуры площадью 8 га:

1,15×8 = 9,2 тыс. руб. (п. 3, гр. 4 таблицы 8);

- территории инженерного обеспечения площадью 8 га:

0,74×8 = 5,92 тыс. руб. (п. 6, гр. 4 таблицы 8);

- территории транспортного обслуживания площадью 12 га:

0,63×12 = 7,56 тыс. руб. (п. 7, гр. 5 таблицы 8);

3.2. Величина базовой стоимости работ по анализу хозяйственной деятельности объектов составляет:

3.2.1. По разделу «земельно-имущественные отношения»:

A + B×F = 56+ 0,34×83,5 = 84,39 тыс. руб., где

A = 56 тыс. руб. и B = 0,34 тыс. руб./га - параметры базовой стоимости (п. 6, гр. 3 и 4 таблицы 10).

3.2.2. По разделу «финансовое состояние»:

A + B×F = 56 + 0,34×83,5 = 84,39 тыс. руб., где

A = 56 тыс. руб. и B = 0,34 тыс.руб./га - параметры базовой стоимости (п. 6, гр. 5 и 6 таблицы 10).

3.2.3. По разделу «эффективность использования территории»:

A + B×F = 178+ 0,47×83,5 = 217,25 тыс. руб., где

A = 178 тыс. руб. и B = 0,47 тыс. руб./га - параметры базовой стоимости (п. 6, гр. 7 и 8 таблицы 10).

3.2.4. По разделу «научно-производственный потенциал, кадровый потенциал»:

A + B×F = 117 + 0,42×83,5 = 152,07 тыс. руб., где

A =117 тыс. руб. и B = 0,42 тыс. руб./га - параметры базовой стоимости (п. 6, гр. 9 и 10 таблицы 10).

3.2.5. По разделу «резервы градостроительной реорганизации»:

A + B×F = 178+ 0,47×83,5 = 217,25 тыс. руб., где

A = 178 тыс. руб. и B = 0,47 тыс. руб./га - параметры базовой стоимости (п. 6, гр. 11 и 12 таблицы 10).

3.2.6. Всего величина базовой стоимости работ по анализу хозяйственной деятельности объектов составляет:

84,39 + 84,39 + 217,25+ 152,07 + 217,25 = 755,35 тыс. руб.

3.3. Величина базовой стоимости дополнительных работ по сбору исходных данных составляет:

3.3.1. О предприятиях и организациях, расположенных на территории (12 объектов):

27,5×12 = 330 тыс. руб. (см. п. 2.3.2.1. «Методики»),

3.3.2. О существующем состоянии территории:

214,00 тыс. руб. на территорию 83,5 га (см. гр. 4 таблицы 11);

3.3.3. Всего величина базовой стоимости дополнительных работ по сбору исходных данных составляет **330 + 214 = 544 тыс. руб.**

3.4. Величина базовой стоимости дополнительных работ по подготовке задания на проектирование (при площади территории 83,5 га и количестве объектов 12) составляет **37 тыс. руб.** (см. п. 4 гр. 4 таблицы 12).

3.5. Всего базовая стоимость дополнительных работ составляет:

22,68 + 755,35 + 544 + 37 = 1 359,03 тыс. руб.

4. Всего общая базовая стоимость разработки ППТ составляет:

$$С_{ППТ(б)ОБ} = С_{осн(б)} + С_{доп(б)} = 4531,62 + 1\,359,03 = 5890,65 \text{ тыс. руб.}$$

5. Итого общая стоимость разработки ППТ в уровне цен IV квартала 2008 г. без НДС составляет:

$$С_{ППТ(IV.2008)} = С_{ППТ(2000)} \times К_{пер(2000/IV.2008)} = 5890,65 \times 2,607 = 15356,92 \text{ тыс. руб.},$$

где: $К_{пер(2000/IV.2008)}$ = 2,607 - коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой (в ценах 2000 г.) стоимости работ (услуг) в проектировании в уровень цен IV квартала 2008 г., принятый Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

Научно - техническое издание

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы

МРР - 3.2.31.02-09

Ответственная за выпуск Бычкова Л. А.

ГУП города Москвы «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ» ГУП «НИАЦ»

125047, Москва. Триумфальная пл., д.1

Подписано к печати 30. 06 2010 г. Бумага офсетная. Формат 60x901/16.

Право распространения указанного документа принадлежит ГУП «НИАЦ». Любые другие организации, распространяющие документ нелегально, тем самым нарушают авторские права разработчиков. Материалы издания не могут быть переведены или изданы в любой форме (электронной или механической, включая фотокопию, репринтное воспроизведение, запись или использование в любой информационной системе) без получения разрешения от издателя.

За информацией о приобретении нормативно-методической литературы обращаться в ГУП «НИАЦ»

(125047 г. Москва, Триумфальная площадь, д.1, здание Москомархитектуры, 5этаж, ком.5176)
Тел.:(495) 251-99-58. Факс: (495) 250-99-28
e-mail: salamova@mka.mos.ru

gost.e-ecolog.ru

ГУП «НИАЦ» принимает заказы на разработку методических рекомендаций по ценообразованию.
Тел.: (495) 250-99-28
ГУП «НИАЦ» оказывает консультации по применению нормативно-методической литературы только своим клиентам. Тел.:(495) 250-99-28

gost.e-ecolog.ru