Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий в городе Москве

МРР - 3.2.31-07

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

2008

gost.e-ecolog.ru

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	Введение.....	5
1.	Состав работ по разработке проекта планировки производственных территорий.....	6
2.	Порядок определения стоимости разработки проекта планировки производственной территории.....	9
3.	Пример определения стоимости разработки проекта планировки производственной территории.....	23

ВВЕДЕНИЕ

«Методика определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий в городе Москве. МРР-3.2.31-07» (далее - «Методика») подготовлена на основании «Положения о составе материалов и порядке разработки и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 3 июля 2007 г. № 585-ПП.

Настоящая «Методика» содержит параметры базовой стоимости основных и дополнительных работ по разработке проектов планировки производственных территорий (далее - разработке ППТ) в уровне цен по состоянию на 1.01.2000 года и определяет порядок расчета общей стоимости разработки ППТ в текущем уровне цен.

«Методика» предназначена для использования заказчиками и проектными организациями – разработчиками проектов при формировании договорных цен на разработку ППТ в городе Москве и прилегающих территориях Московской области.

1. СОСТАВ РАБОТ ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРРИТОРИЙ

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

1.2. Стоимость основных работ по разработке ППТ 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 пофакторного анализа состояния и предпосылок развития территории (таблица 6.1.);
- материалов комплексной оценки градостроительных предпосылок развития территории и требований к реорганизации (развитию) территории (таблица 7.1.).

Таблица 1

Состав и структура проекта планировки производственной территории (ППТ)

№	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
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

Продолжение таблицы 1

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	0,45
1.3.1	Архитектурно-планировочная организация территории	0,15
1.3.2	Основные направления развития отраслей экономики	0,07
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	0,01
1.3.8	Экономическая оценка реализации проекта	0,02
2.	Основные положения проекта планировки	0,2
2.1	Планируемый баланс территории	0,05
2.2	Основные показатели планируемого развития территории	0,03
2.3	Перечень первоочередных мероприятий по реализации проекта планировки.	0,100
2.4	Оценка затрат на реализацию первоочередных мероприятий	0,02
	ВСЕГО:	**1,000**

Примечание к таблице 1:

- данный состав и долевое распределение могут быть уточнены при разработке конкретного ППТ в городе Москве.

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

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

- научно-исследовательские;
- археологические;
- межевание территории;
- 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.

В состав работ, выполняемых и оплачиваемых по отдельным договорам с заказчиком, входят:

• сбор исходных данных;

• подготовка задания на разработку ПППТ;

• 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.

2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общая стоимость разработки ППТ в текущем уровне цен ($C_{ППТ(т)ОБ}$) определяется по формуле:

$$C_{ППТ(т)ОБ} = (C_{осн(б)} + C_{доп(б)}) \times K_{пер}$$

При разработке ППТ по объектам городского заказа его текущая стоимость определяется с учетом норматива стоимости проектирования объектов городского заказа $N_{Г/З}$ по формуле:

$$C_{ППТ(т)ОБ} = (C_{осн(б)} + C_{доп(б)}) \times N_{Г/З} \times K_{пер},$$

где:

$C_{осн(б)}$ - базовая стоимость основных работ по разработке ППТ;

$C_{доп(б)}$ - базовая стоимость дополнительных работ;

$N_{Г/З}$ - норматив стоимости работ в проектировании объектов городского заказа;

$K_{пер}$ - 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 по разработке ППТ ($C_{осн(б)}$) определяется по формуле:

$$C_{осн(б)} = (C_{ППТ} + C_{сс} + C_{пфа} + C_{конгрт}),$$

где:

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

$C_{сс}$ - базовая стоимость работ по систематизации сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, сведений о существующем состоянии территории, сведений о перспективах развития территории;

$C_{пфа}$ - базовая стоимость работ по пофакторному анализу состояния и предпосылок градостроительного развития территории;

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

2.2.1.1. Базовая стоимость основных работ по разработке проекта планировки производственной территории ($C_{пппт}$) определяется по формуле:

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

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 территорий «F» (га)	Параметры исходной базовой стоимости разработки проекта планировки территории (Спппт)	
		«А» (тыс.руб,)	«В» (тыс.руб/га)
1.	до 10	558	-
2.	от 10 до 20	345,6	31,0
3.	от 20 до 40	459,5	25,4
4.	от 40 до 60	641,6	20,9
5.	от 60 до 100	782,7	18,6
6.	от 100 до 150	946	17,0
7.	от 150 до 250	1186,8	15,4
8.	от 250 до 400	2070,4	11,87
9.	от 400 до 600	3720	7,75
10.	от 600 до 850	4318	5,93
11.	850 и более	9854	-

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 - « - 0,75;
при М 1:10000 - « - 0,6.

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

• $К_{к1}$ – коэффициент, учитывающий изменение трудоемкости работ в зависимости от местоположения производственной территории. Величины коэффициентов $К_{к1}$ представлены в таблице 3.

Таблица 3

Корректирующий коэффициент	Местоположение проектируемой территории			
	От Садового кольца до 3-его транспорт-ного кольца	От 3-его транспортного кольца до 4-ого транспортного кольца	От 4-ого транспортного кольца до МКАД	За пределами МКАД
$К_{к1}$	1,3	1,2	1,0	0,8

• $К_{к2}$ – 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 10	от 10 до 20	от 20 до 30	30 и более
$К_{к2}$	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4

- $К_{к3}$ = 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.

- $К_{к4}$ – 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 $(\prod_{i=1}^{n} К_{кi})$, примененных к исходной стоимости работ, не должно превышать значение 2,0 без учета коэффициента за досрочность проектирования.

2.2.1.3. Базовая стоимость работ по систематизации сведений о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, сведений о существующем состоянии территории, сведений о перспективах развития территории ($\mathbf{С_{сс}}$) определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{сс} = (А + В \times F) \times К_{к5} \times К_{кор}},$$

где:

А и В - параметры исходной базовой стоимости работ по систематизации сведений (представлены в таблице 5);

F - величина площади проектируемой производственной территории;

$К_{к5}$ - 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 (пункт 1 примечаний к табл.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 40	1000,00	-
2.	от 40 до 100	903,00	3,0
3.	от 100 до 250	1 096,00	1,1
4.	от 250 до 500	1 248,00	0,5
5.	500 и более	1 500,00	-

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 – Ккор=0,8
- до 50 объектов - Ккор=0,9
- до100 объектов – Ккор=1,0
- более 100 объектов – Ккор=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 по пофакторному анализу состояния и предпосылок градостроительного развития территории ($\mathbf{С_{пфа}}$) определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{пфа} = (А + В \times F) \times К_{кб}},$$

где:

А и В - параметры исходной базовой стоимости работ по пофакторному анализу (представлены в таблице 6);

F - величина площади проектируемой производственной территории;

$К_{кб}$ - 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 пофакторному анализу	
		«А» (тыс.руб,)	«В» (тыс.руб/га)
1.	до 40	2264,00	-
2.	от 40 до 100	1930,00	9,8
3.	от 100 до 250	2623,00	3,0
4.	от 250 до 500	3031,00	1,4
5.	500 и более	3750,00	-

Таблица 6.1

Состав и структура работ по пофакторному анализу

	Состав	Доля
1	- транспортно-функциональный	0,172
2	- инженерно-технический	0,172
3	- эколого-градостроительный	0,172
4	- визуально-пространственный	0,172
5	- историко-культурный	0,104
6	- природный	0,104
7	- социальный	0,104
	ВСЕГО:	1,000

2.2.1.5. Базовая стоимость работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных

требований к реорганизации (развитию) территории ($С_{коигрт}$) определяется по формуле:

$$С_{коигрт} = (А + В \times F) \times К_{к7},$$

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 40	1470,00	-
2.	от 40 до 100	1110,00	10,0
3.	от 100 до 250	1882,00	2,4
4.	от 250 до 500	2236,00	1,0
5.	500 и более	2740,00	-

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

2.3.1. Базовая стоимость дополнительных к основному объему работ, выполняемых в соответствии с заданием на проектирование, определяется в следующем порядке:

2.3.1.1. Базовая стоимость работ 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	120 и более
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Территория зон влияния элементов планировочной структуры, пространственных акцентов и доминант	2,96	2,36	2,12	1,79	1,52	1,41	1,17
2.	Территория объектов историко-культурного наследия	2,96	2,36	2,12	1,79	1,52	1,41	1,17
3	Территория объектов социальной инфраструктуры	2,37	1,89	1,70	1,43	1,22	1,13	0,94
4.	Территория благоустройства и озеленения	2,37	1,89	1,70	1,43	1,22	1,13	0,94
5.	Территория для расчета регламентируемых показателей использования территории с выводом о соответствии предложений в составе проекта планировки территориальным регламентам градостроительного зонирования	2,37	1,89	1,70	1,43	1,22	1,13	0,94
6.	Территория инженерного обеспечения	1,43	1,22	1,04	0,85	0,76	0,67	0,57
7.	Территория транспортного обслуживания	1,43	1,22	1,04	0,85	0,76	0,67	0,57

Продолжение таблицы 8

1	2	3	4	5	6	7	8	9
8.	Территория ИТМ ГО и ЧС	1,43	1,22	1,04	0,85	0,76	0,67	0,57
9.	Территория экологических зон влияния	1,43	1,22	1,04	0,85	0,76	0,67	0,57

Примечания к таблице 8:

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

2. Расчет стоимости работ по рассмотрению и анализу прилегающих территорий и зон влияния осуществляется без интерполяции.

2.3.1.2. Базовая стоимость работ по обследованию территории определяется в зависимости от площади территории и составляет при площади:

до 40 га - 400 тыс.руб.

до 100 га – 500 тыс.руб.

до 250 га – 600 тыс.руб.

до 500 га – 700 тыс.руб.

500 га и более – 800 тыс.руб.

2.3.1.3. Стоимость разработки схемы транспортного обслуживания территории городским пассажирским (общественным) транспортом и схемы развития улично-дорожной сети в М 1:5000, М1:10000 определяется с коэффициентом К=0,4 от стоимости разработки документации по подпункту 1.3.4 таблицы 1.

2.3.1.4. Базовая стоимость работ по разработке вариантов материалов основного состава документации определяется в процентах от базовой стоимости основных работ 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. МРР-3.2.37.02-07».

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-3.2.10-06».

2.3.1.8. Стоимость работ по анализу хозяйственной деятельности объектов определяется по формуле **A + B × F** по параметрам исходной базовой стоимости (A и B), представленным в таблице 9.

Таблица 9

№ № пп	Площадь территории, га «F»	Параметры базовой стоимости работ по анализу хозяйственной деятельности объектов по разделам:									
		Земельно-имущественные отношения		Финансовое состояние		Экономическая эффективность использования территории		Научно-производственный потенциал, кадровый потенциа		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 40	100	-	100	-	300	-	200	-	300	-
2	от 40 до 100	68	0,85	68	0,85	264	1,12	165	1,01	264	1,12
3	от 100 до 250	124	0,29	124	0,29	333	0,43	230	0,36	333	0,43
4	от 250 до 500	165	0,13	165	0,13	380	0,24	275	0,18	380	0,24
5	от 500 и более	230	-	230	-	500	-	365	-	500	-

2.3.2. Базовая стоимость дополнительных работ, выполняемых и оплачиваемых по отдельным договорам с заказчиком, определяется в следующем порядке:

2.3.2.1. Базовая стоимость работ по сбору исходных данных о предприятиях и организациях, расположенных на проектируемой территории, определяется в зависимости от количества предприятий и организаций (объектов) из расчета 45 тыс.руб. на один объект. Принимаются следующие корректирующие коэффициенты ($\mathbf{К_{кор}}$):

- до 50 предприятий – $\mathbf{К_{кор}} = 1,0$
- до 100 объектов - $\mathbf{К_{кор}} = 0,9$
- до150 объектов – $\mathbf{К_{кор}} = 0,8$
- более 150 объектов – $\mathbf{К_{кор}} = 0,7$

В состав работ 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 по сбору исходных данных о существующем состоянии территории определяется в зависимости от площади территории на основании данных таблицы 10.

Таблица 10

Площадь (га)	до 40	до 100	до 250	до 500	500 и более
Тыс. руб.	250	350	450	500	550

2.3.2.3. Базовая стоимость работ по разработке задания на проектирование определяется в зависимости от площади территории и количества объектов на основании данных таблицы 11.

Таблица 11

№№ 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.	от 150 об. и более
1	2	3	4	5	6	7
1.	до 40	35	50			
2.	от 40 до 100	45	60	70		
3.	от 100 до 250	55	70	90	110	
4.	от 250 до 500	70	90	110	130	140
5.	от 500 и более	80	100	120	140	150

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

2.3.4. Стоимость других видов дополнительных работ, на которые отсутствуют нормативные документы по ценообразованию, определяется в соответствии с «Методикой расчета стоимости проектных и других видов работ (услуг) на основании трудозатрат проектировщиков», изложенной в приложении 2 к «Сборнику базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве. МРР-3.2.06.06-06».

2.4. Договорная цена разработки ППТ формируется на основе стоимости в текущем уровне цен ($С_{ППТ(т)}$), определяемой в соответствии с пунктом 2.1 настоящей «Методики». В составе договорной цены могут быть предусмотрены надбавки (доплаты) за выполнение особых требований, оговоренных в договоре, в том числе за сокращение сроков разработки ППТ, рассчитываемые в порядке и в случаях, предусмотренных в разделе 6 «Сборника базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве. МРР-3.2.06.06-06».

3. Пример определения стоимости разработки проекта планировки производственной территории (промзона «Подрезково»)

3.1. Исходные данные:

3.1.1. Площадь территории – 83,5 га.

3.1.2. Местоположение территории – от 4-го транспортного кольца до МКАД (таблица 3, $К_{к1} = 1,0$).

3.1.3. Плотность застройки территории – 4 тыс.кв.м/га (таблица 4, $К_{к2} = 1,0$).

3.1.4. На проектируемой территории нет ценных объектов историко-культурного наследия и охранных зон ($К_{к3} = 1,0$).

3.1.5. Проект разрабатывается в полном объеме ($К_{к4} = 1,0$).

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

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

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

3.1.8.1. 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.

3.1.8.2. Анализ хозяйственной деятельности объектов.

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

- сбор исходных данных об объектах, расположенных на территории, и о существующем состоянии территории;
- подготовка задания на проектирование.

3.1.10. Основание для разработки проекта – городской заказ.

3.1.11. Срок разработки проекта – IV квартал 2006 г.

3.2. Расчет базовой стоимости основных работ:

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

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

$$\mathbf{C_{пппт} = (A + B \times F) \times K_{к1} \times K_{к2} \times K_{к3} \times K_{к4} = (782,7 + 18,6 + 83,5) \times}$$
$$\mathbf{\times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 2335,8 тыс.руб.,}$$

где:

A = 782,7 тыс.руб. и B = 18,6 тыс.руб./га - параметры исходной базовой стоимости основных работ (строка 5 таблицы 2);

F = 83,5 га - площадь территории

$K_{к1}$, $K_{к2}$, $K_{к3}$, $K_{к4}$ - подпункты с 3.1.2 по 3.1.5 исходных данных.

3.2.2. 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 ($\mathbf{C_{сс}}$) определяется по формуле:

$$\mathbf{C_{сс} = (A + B \times F) \times K_{к5} \times K_{кор}}.$$

$$\mathbf{C_{сс} = (903 + 3 \times 83,5) \times 1 \times 0,9 = 1038,15 тыс.руб.},$$

где: A = 903,00 тыс.руб. и B = 3,0 тыс.руб./га - параметры исходной базовой стоимости работ по систематизации сведений (строка 2 таблицы 5);

F = 83,5 га - площадь территории;

$K_{к5}$ = 1 – коэффициент, учитывающий полноту проработки документации по систематизации сведений (табл. 5.1);

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

3.2.3. Величина базовой стоимости основных работ по пофакторному анализу состояния и предпосылок градостроительного развития территории ($\mathbf{С_{пфа}}$) определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{пфа} = (A + B \times F) \times К_{к6}}$$

$$\mathbf{С_{пфа} = (1930{,}00 + 9{,}8 \times 83{,}5) \times 1 = 2748{,}30\ тыс.руб.,}$$

где: A = 1930,00 тыс.руб. и B = 9,8 тыс.руб./га - параметры исходной базовой стоимости работ по пофакторному анализу (строка 2 таблицы 6);

F = 83,5 га - площадь территории;

$К_{к6}$ = 1 – коэффициент, учитывающий полноту проработки документации по пофакторному анализу (табл. 6.1).

3.2.4. Величина базовой стоимости основных работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории ($\mathbf{С_{коигрт}}$) определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{коигт} = (A + B \times F) \times К_{к7},}$$

$$\mathbf{С_{коигт} = (1110{,}00 + 10{,}0 \times 83{,}5) \times 1 = 1945{,}00\ тыс.руб.,}$$

где: A = 1110,00 тыс.руб. и B = 10,0 тыс.руб./га - параметры исходной базовой стоимости работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории (строка 2 таблицы 7);

F = 83,5 га - площадь территории;

$К_{к7}$ = 1 – коэффициент, учитывающий полноту проработки документации по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории (табл.7.1.).

3.2.5. Всего величина базовой стоимости основных работ по разработке ППТ ($\mathbf{С_{оси(б)}}$) составляет:

$$C_{осн(б)} = (C_{ППТ} + C_{сс} + C_{нфа} + C_{контрт}) = 2335,80 + 1038,15 + + 2748,30 + 1945,00 = 8067,25 \text{ тыс.руб.}$$

3.3. Расчет базовой стоимости дополнительных работ:

3.3.1. Величина базовой стоимости работ по рассмотрению и анализу прилегающих территорий и зон влияния всего – 37,36 тыс.рублей, в том числе:

- территории объектов социальной инфраструктуры площадью 8 га:

1,89 × 8 = 15,12 тыс.руб. (п.3, гр.4 таблицы 8);

- территории транспортного обслуживания площадью 12 га:

1,04 × 12= 12,48 тыс.руб. (п.7, гр.6 таблицы 8);

- территории инженерного обеспечения площадью 20 га:

1,22 × 8 = 9,76 тыс.руб. (п.6, гр.6 таблицы 8);

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

3.3.2.1. По разделу «земельно-имущественные отношения»:

A + B × F = 68 + 0,85 × 83,5 = 138,97 тыс.руб., где

A = 68 тыс.руб. и B = 0,85 тыс.руб./га – параметры базовой стоимости (п.2, гр.3 и 4 таблицы 9).

3.3.2.2. По разделу «финансовое состояние»:

A + B × F = 68 + 0,85 × 83,5 = 138,97 тыс.руб., где

A = 68 тыс.руб. и B = 0,85 тыс.руб./га – параметры базовой стоимости (п.2, гр.5 и 6 таблицы 9).

3.3.2.3. По разделу «эффективность использования территории»:

A + B × F = 264+ 1,12 × 83,5 = 357,52 тыс.руб., где

А =264 тыс.руб. и В = 1,12 тыс.руб./га – параметры базовой стоимости (п.2, гр.7 и 8 таблицы 9).

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

$A + B \times F = 165 + 1{,}01 \times 83{,}5 = 249{,}33$ тыс.руб., где

А =165 тыс.руб. и В = 1,01 тыс.руб./га – параметры базовой стоимости (п.2, гр.9 и 10 таблицы 9).

3.3.2.5. По разделу «резервы градостроительной реорганизации»:

$A + B \times F = 264 + 1{,}12 \times 83{,}5 = 357{,}52$ тыс.руб., где

А =264 тыс.руб. и В = 1,12 тыс.руб./га – параметры базовой стоимости (п.2, гр.11 и 12 таблицы 9).

3.3.2.6. Всего величина базовой стоимости работ по анализу хозяйственной деятельности объектов составляет: 138,97+138,97+357,52+249,33+357,52 = 1 242,31 тыс. руб.

3.3.2.7. Величина базовой стоимости дополнительных к основному объему работ составляет: 37,36 + 1 242,31 = 1279,67 тыс.руб.

3.3.3. Величина базовой стоимости дополнительных работ, выполняемых и оплачиваемых по отдельным договорам с заказчиком, составляет 950,00 тыс.рублей, в том числе:

- работ по сбору исходных данных о предприятиях и организациях, расположенных на территории (12 объектов):

  45 × 12 = 540 тыс.руб.(см.п.2.3.2.1. «Методики»);

- работ по сбору исходных данных о существующем состоянии территории: 350,00 тыс. руб. на территорию 83,5 га (см. гр.3 таблицы 10);

- работ по подготовке задания на проектирование (при площади территории 83,5 га и количестве объектов 12) :

  60 тыс. руб. (см. п.2 гр.4 таблицы 11).

3.3.4. Всего базовая стоимость дополнительных работ составляет:

1279,67 + 950,00 = 2 229,67 тыс.руб. (п.3.3.2.8 плюс п.3.3.3 настоящего расчета)

3.4. Всего общая базовая стоимость разработки ППТ по городскому заказу составляет:

$$\mathbf{C_{ППТ(б)ОБ} = (C_{осн(б)} + C_{доп(б)}) \times N_{Г/З} = (8067{,}25 + 2229{,}67) \times 0{,}61 =}$$
$$\mathbf{= 6281{,}12\ тыс.руб.,}$$

где:

$N_{Г/З}$ = 0,61 – норматив стоимости работ городского заказа, установленный Департаментом экономической политики и развития города Москвы.

3.5. Итого общая стоимость разработки ППТ в уровне цен IV квартала 2006 г. без НДС составляет:

$$\mathbf{C_{ППТ(IV.2006)} = C_{ППТ(2000)} \times K_{пер(2000/IV.2006)} = 6281{,}12 \times 2{,}342 =}$$
$$\mathbf{= 14710{,}38\ тыс.руб.,}$$

где: $K_{пер(2000/IV.2006)}$ = 2,342 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой (в ценах 2000 г.) стоимости работ (услуг) в проектировании в уровень цен IV квартала 2006 г., принятый Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

Научно - техническое издание

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов планировки производственных территорий в городе Москве

МРР - 3.2.31-07

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 07. 12.2006 г. Бумага офсетная. Формат 60х901/16.

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.5175)
Тел.:(495) 251-99-58. Факс: (495) 250-99-28
e-mail: gost.e-ecolog.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