Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству г.Москвы

ВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК

определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г.Москве

МРР-3.2.03.1-2000

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

2000

gost.e-ecolog.ru

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству г.Москвы

СОГЛАСОВАНО:
Председатель Москомархитектуры

_____А.В.Кузьмин

ВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК

определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г.Москве

МРР-3.2.03.1-2000

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель руководителя
Департамента экономической
политики и развития г.Москвы

В.Ф.Иликов

Заместитель начальника
управления Департамента
экономической политики
и развития Москвы

Г.Г.Страшнов

Заместитель начальника
управления Комплекса
перспективного развития города

В.К.Одинцов

ИСПОЛНИТЕЛИ:

Заместитель председателя
Москомархитектуры
Генеральный директор
ГУП «ГлавУЗГР»

Р.Г.Горбанев

Директор ГУП НИиПИ
Генерального плана г.Москвы

В.П.Коротаев

Начальник отдела Управления
координации проектно-изыска-
тельских работ
Москомархитектуры

Ю.В.Минаев

Москва, 2000

1. «Временный порядок определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г.Москве», МРР-3.2.03.1-2000 разработан временным творческим коллективом под руководством начальника отдела Управления координации проектно-изыскательских работ Москомархитектуры Минаева Ю.В.

В работе принимали участие специалисты Москомархитектуры (Гольдфайн Ю.В.), ГУП «НИАЦ» (Дронова И.Л., Соболев В.К., Курман Б.А.), ГУП НИиПИ Генплана (Гурвич Е.А., Романовская Т.М.).

2. «Временный порядок определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г.Москве» предназначен для применения в г.Москве и действует до отмены «Временного положения о составе и порядке разработки, согласования и утверждения проектов планировки территорий в городе Москве».

3. Утвержден и введен в действие приказом по Москомархитектуре от 18.04.2000, № 53.

© Государственное унитарное предприятие «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ» (ГУП «НИАЦ»), 2000 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Введение	4
1. Общие положения.....	6
2. Принципы определения стоимости разработки проекта планировки территории.....	10
3. Расчет стоимости разработки проекта планировки территории.....	11
4. Формирование договорной цены.....	16
Приложение.....	18

ВВЕДЕНИЕ

Стадия предпроектной градостроительной документации «Проект планировки территории» (ППТ) разрабатывается в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, основными положениями «Принципиальной схемы инвестиционного процесса по осуществлению комплексной жилой застройки территории города», утвержденной распоряжением мэра от 10.09.98 г. № 933-РМ и является правовой основой для подготовки комплекта исходно-разрешительной документации (ИРД) для проектирования и строительства.

При определении стоимости разработки проекта планировки территории (ППТ) учитываются особенности функционального зонирования территории (селитебная, промышленная и др.), а также условия и степень насыщенности инженерными сетями, плотность застройки, сложность территории и т.п.

«Порядок» призван упорядочить взаимоотношения инвесторов с организациями (фирмами), специализирующимися на выполнении проектных работ.

При разработке «Порядка» использовались следующие нормативно-методические документы:

1. Закон "Градостроительный кодекс Российской Федерации" принят 07.05.98 г. № 73-ФЗ.

2. Закон г. Москвы "О градостроительном зонировании территории Москвы" принят 05.09.97 № 9.

3. "Временное положение о составе и порядке разработки, согласования и утверждения проектов планировки жилых территорий в городе Москве" М, 1999 г.

4. "Положение о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в Москве" М, 1994 г.

5. “Порядок определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации для проектирования” МРР-3.2.16-96.

6. “Сетевая модель инвестиционного процесса по осуществлению комплексной жилой застройки территории города», М. 1999 г.

7. “Порядок определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации” МРР-3.2.03-96.

8. Глушков Н.Т. - “Справочник по ценообразованию”, М, 1985.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Порядок определения стоимости разработки проекта планировки территорий в г. Москве» является методической основой, позволяющей определить стоимость разработки ППТ на основе удельных показателей стоимости на единицу измерения (га), характеризующих конкретную территорию с точки зрения количественных и качественных показателей: ее размер, особенности архитектурно-планировочной организации, инженерно-транспортной инфраструктуры, состояние экологии и пр.

1.2. Сформированная на основе данного методического подхода стоимость разработки ППТ является базовой (в ценах на 01.01.98 г.).

1.3. Приведение базовой цены к текущей осуществляется с помощью коэффициентов инфляции, утверждаемых Региональной межведомственной комиссией по ценовой и тарифной политики при Правительстве Москвы (РМВК).

1.4. В качестве количественного параметра принята площадь территории, в га.

1.5. Стоимость разработки проекта планировки территории уточняется с помощью системы коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы.

1.6. Базовая стоимость ППТ является исходной для определения договорной цены, в которую также включаются дополнительные работы и услуги, оказываемые заказчику при разработке ППТ.

1.7. В стоимости разработки ППТ, определяемой в соответствии с «Порядком», учтены расходы на изготовление 6-ти экземпляров ППТ, оплату труда всех участников разработки ППТ, содержание административно-управленческого персонала, отчисления на государственное социальное страхование, а также материальные затраты, амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов,

расходы по всем видам их ремонта, арендная плата, плата процентов за краткосрочные кредиты банка и прибыль.

1.8. В стоимости разработки ППТ не учтены и требуют дополнительной оплаты следующие работы:

- научно-исследовательские;
- археологические исследования;
- инженерно-геологические исследования;
- историко-архитектурные исследования;
- по расчетам, связанным с инсоляцией и освещенностью и природно-охранными мероприятиями;
- геодезические;
- сбор исходных данных;
- подготовка задания на проектирование;
- проектирование вариантов разделов состава ППТ;
- подготовка проектов Постановлений Правительства Москвы;
- выполнение функций Заказчика;
- прочие.

Стоимость работ по п. 1.9 определяется по действующим нормативно-методическим документам и дополнительно учитывается в составе договорной цены.

1.9. Стоимость работ, связанных с выполнением функций генерального проектировщика, устанавливается в размере до 5% от стоимости работ (на договорной основе), выполняемых субподрядными организациями.

1.10. "Порядок " может применяться предприятиями, организациями независимо от форм собственности и физическими лицами, осуществляющими разработку ППТ для Москвы.

1.11. Стоимость разработки ППТ определяется на весь объем документации в целом и распределяется по разделам в соответствии с разбивкой по составу, представленной в табл. 1.

Таблица 1.

Состав проекта планировки жилых территорий*

№№	Наименование раздела	$К_{рп}$**
1	2	3
3.	**Раздел 1. Существующее использование территории**	**0,10**
1.1.	Пояснительная записка	0,01
1.2.	Схема местоположения территории (М 1:50000-1:10000) в административном округе (районе) с графическими материалами по градостроительному зонированию города Москвы	0,005
1.3.	План существующего использования территории, М 1:2000	0,08
1.4.	Историко-архитектурный опорный план территории, М 1:2000	0,005
2.	**Раздел 2. Основные направления градостроительного развития жилой территории**	**0,64**
2.1.	Пояснительная записка	0,02
2.2.	Экологическое обоснование проекта	0,15
2.3.	Основные направления развития территории жилой застройки	0,005
2.4.	Основные направления развития системы обслуживания населения	0,005
2.5.	Основные направления развития транспортного обслуживания территории	0,10
2.6.	Основные направления развития инженерного обеспечения	0,15
2.7.	Мероприятия по гражданской обороне М 1:2000 и предупреждению чрезвычайных ситуаций М 1:5000 - 10000	0,05
2.8.	Вертикальная планировка территории	0,005
2.9.	Схема использования подземного пространства	0,005
2.10.	Эскиз застройки территории, М 1:2000	0,15
3.0.	**Раздел 3. Градостроительный регламент территории**	**0,19**
3.1.	Пояснительная записка	0,005
3.2.	Градостроительное зонирование территории - план функционального зонирования территории - план строительного зонирования территории - план ландшафтного зонирования территории	0,18
3.3.	План линий градостроительного регулирования, М 1:2000	0,005
4.0.	**Раздел 4. Основные показатели и первоочередные мероприятия реализации проекта**	**0,07**
4.1.	Основные показатели проекта планировки	0,005
4.2.	Первоочередные мероприятия реализации проекта	0,005
4.3.	Экономическая оценка реализации проекта (оценка ориентировочных затрат на реализацию первоочередных мероприятий)	0,06
	Итого:	**1,00**

* Состав проекта планировки территории принят в соответствии с «Временным положением о составе и порядке разработки, согласования и утверждения проектов планировки жилых территорий в городе Москве» М.,1999 г. Состав проекта планировки территорий иного функционального назначения будет представлен по мере утверждения соответствующих Положений.

** Настоящая разбивка является ориентировочной и в зависимости от специфики конкретного проекта может быть скорректирована по отдельным позициям.

2. ПРИНЦИПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основными принципами при формировании стоимости разработки проекта планировки территории является:

- применение нормативных удельных показателей стоимости на 1 га территории;

- обоснование значений удельных показателей стоимости разработки проекта планировки территории на основе нормативно-параметрического и графоаналитического метода в зависимости от размеров территории (га);

- учет характерных особенностей рассматриваемых территорий с помощью коэффициента приведения к площади территории (Fпр);

- определение базовой стоимости работ в соответствии с объемом проектирования;

- уточнение базовой стоимости работ с помощью корректирующих коэффициентов, учитывающих полноту объема, сложность раздела, размер территории, удельный вес реконструкции и пр.;

- определение доли составных элементов в общей стоимости ППТ;

- избирательном применении уровня рентабельности и себестоимости, при расчете стоимости работ по трудозатратам;

- увязка интересов проектной организации и заказчика путем взаимного согласования значений коэффициентов, характеризующих и уточняющих объем и стоимость работ;

- алгометричность расчетов, позволяющая использовать программно-технические средства;

- обеспечение доступности и наглядности метода расчета стоимости ППТ.

3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Общая стоимость разработки проекта планировки территории определяется по формуле:

$$С_{пп(об)} = С_{пп(б)} + С_{доп} \quad (1)$$

где:

$С_{пп(б)}$ - базовая стоимость разработки проекта планировки территории;

$С_{доп}$ - стоимость дополнительных работ и услуг.

3.2. Базовая стоимость разработки проекта планировки территории определяется по формуле:

$$С_{пп(б)98}=БУП_{пп(98)} \bullet F_{пр} \bullet К_{пз}^{*} \bullet К_{рек}^{*} \bullet К_{исп} \bullet К_{срi} \quad (2)$$

где:

$БУП_{пп(98)}$. базовый удельный показатель стоимости разработки проекта планировки территории одного «га» эталонной территории, в ценах 1998 г.. Значения $БУП_{пп}$ принимаются по данным таблицы 2 путем выбора строки, соответствующей величине заданной территории в "га" (промежуточные значения определяются по интерполяции);

- $F_{пр}$ - приведенная площадь территории, в га определяется по формуле:

$$F_{пр} = \sum F_i \bullet К_{сфi} \bullet К_{уцi} \quad (3)$$

где:

F_i - площадь отдельной части заданной территории (функциональной зоны);

$К_{сфi}$ - коэффициент качества территории по признаку функционального зонирования (см.табл.3);

$К_{уцi}$ - коэффициент, учитывающий месторасположение территории в городе (см. табл. 4);

- $К_{пз}$ - коэффициент плотности застройки для жилой и коммунально-производственной зоны (определяется по таблице 5 - 6);

*) Примечание: Применяются для уточнения характеристики застройки.

- $К_{рек}$ - коэффициент реконструкции ($К_{рек}$ = 1,2)*;

- $К_{исп}$ - коэффициент использования ранее разработанных проектных материалов (по согласованию с заказчиком);

- $К_{срi}$ – коэффициент полноты разработки проекта. (определяется расчетом по составу ППТ представленному в таблице 1).

Таблица 2

Значения базовых удельных показателей разработки проекта планировки территории М 1: 2000

Параметры территории в га	БУП $_{пп(98)}$ тыс.руб.
1	2
до 20	10,4
30	8,5
50	6,3
100	4,7
200	3,5
300	2,5
400	2,2
500	1,9
600	1,6
700	1,4
800 и более	1,3

Примечание: при М 1 : 500 применяется коэффициент 1,20
при М 1:5000 применяется коэффициент 0,75;
при М 1:10000 применяется коэффициент 0,60;

Таблица 3

Значения коэффициентов качества территории по признаку функционального зонирования

Основные виды функциональных зон	Коммунально-производственная	Селитебная	Общественно-деловой центр	Транспорт	Природный комплекс
1	2	3	4	5	6
$К_{сфi}$	1,2	1,0	0,9	0,85	0,75

*) Применяется при разработке проектов планировки с застроенной территорией более 30%.

Таблица 4

Значение коэффициентов, учитывающих месторасположение территории в городе

Место расположение территории	Территория внутри Садового кольца	Территория от Садового кольца до Московской кольцевой железной дороги	Территория за пределами Московской кольцевой железной дороги
1	2	3	4
$К_{уш}$	1,2	1,1	1,0

Примечание:

- для территорий, расположенных за пределами Садового кольца, но имеющим характерные признаки ценного историко-архитектурного и градостроительного значения применяется $К_{уш} = 1,2$.

Таблица 5

Значения коэффициента плотности малоэтажной застройки

Плотность застройки тыс $м^2$/га	до 1,0	2,0	3,0	4,0	5,0 и более
$К_{пзi}$	0,8	0,9	1,0	1,1	1,25

Таблица 6

Значения коэффициентов плотности многоэтажной застройки

Плотность застройки тыс $м^2$/га	до 2,0	3,0	4,0	5.0	6.0	7.0	8.0 и более
$К_{пзi}$	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,25	1,4

3.3. Стоимость дополнительных работ (услуг) определяется в соответствии с порядком, изложенным в таблице 8.

3.4. Общая стоимость разработки проекта планировки территории в текущих ценах определяется по формуле:

$$С_{пп(т)} = С_{пп(об)} \bullet К_{ипп} \qquad (4)$$

где:

$К_{ипп}$ - коэффициент инфляции на предпроектные работы.

$К_{ипп}$ утверждается Региональной межведомственной комиссией по ценовой и тарифной политике.

Таблица 7

Порядок определения стоимости дополнительных работ (услуг)

№№ пп	Наименование работ (услуг)	Способ определения стоимости	Примечание
1	2	3	4
1,	Подготовка задания на проектирование	По нормативу	Таблица 8
2.	Сбор исходных данных	По нормативу	Таблица 8
3.	Варианты разделов основного состава документации	В процентах от общей стоимости в соответствии с разбивкой по разделам с К=0,5 и менее	
4.	Изготовление макета в М 1 : 2000	По нормативу	Таблица 9
5.	Фрагмент эскиза застройки М 1 : 500	1% от стоимости эскиза застройки	
6.	Подготовка материалов к проекту Постановления Правительства Москвы и рассмотрению его на заседаниях Правительства Москвы	По расчету	Рассчитывается по трудозатратам (приложение 1)

Таблица 8

Норматив для определения стоимости работ, связанных со сбором исходных данных и разработкой задания на проектирование (в %) от стоимости разработки проекта планировки территорий

Стоимость разработки ППТ в ценах 1998 г., тыс.руб.	до 15,0	15,1-30,0	30,1 - 65,0	65,1 - 95,0	95,1 - 125,0	125,1 - 160,0	160,0 и более
Норматив для определения стоимости работ по сбору исходных данных	15,0	12,0	10,0	8,0	7,5	7,0	6,8
Норматив определения стоимости разработки задания на проектирование	5,0	3,0	2,0	1,5	1,4	1,3	1,2

Таблица 9

Нормативы для определения стоимости изготовления макета

Площадь рассматриваемой территории, га	до 50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-500	500 и более
Норматив стоимости изготовления рабочего макета на 1 га в руб, в ценах 1998 г (М 1 : 2000) М 1 : 500, $К_к$= 1,4 М 1:1000, $К_к$ = 1,2	160	125	95	80	64	57	47

4. ФОРМИРОВАНИЕ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ

4.1. Договорная цена формируется на основе базовой цены, определяемой в соответствии с методикой. изложенной в 3-ем разделе настоящего «Порядка».

4.2. Договорная цена должна рассчитываться с учетом взаимных интересов партнеров, в т.ч. прогнозируемых показателей эффективности и качества предпроектной продукции, сокращения (увеличения) сроков проектирования по сравнению с нормативными, архитектурной и технической сложности, степени творческого и предпринимательского риска, а также других условий проектирования объектов.

4.3. В условиях формирования договорной цены включается дополнительная оплата за:

- сокращение продолжительности разработки документации;
- выполнение особых требований, оговоренных в договоре.

4.4. Договорная цена определяется по формуле:

$$C_{пп(дог)} = C_{пп(б)} \bullet K_{ср} \bullet \qquad (5)$$

4.5. Коэффициент сокращения сроков выполнения работ ($K_{ср}$) определяется по табл. 10 в зависимости от величины отношения нормативного срока проектирования ($T_{нп}$) к фактическому ($T_{фп}$) в месяцах.

Таблица 10

$\frac{T_{нп}}{T_{фп}}$	1,1	1,25	1,43	1,66	2,0	2,5	3,0
$K_{ср}$	1,06	1,13	1,15	1,2	1,35	1,44	1,53

4.6. За нарушение установленных в договорах требований к составу, комплексности и качеству разработки ППТ на заказчика и проектные организации налагаются санкции в соответствии с «Рекомендациями по заключению договоров на выполнение проектно-сметной документации для объектов строительства в г. Москве и ЛПЗП» МРР-2.2.04-94.

4.7. С целью защиты заказчика и исполнителей от инфляционных потерь в условиях договора рекомендуется учитывать применение следующих видов договорных цен:

- договорная цена, неизменная в период действия договора, применяется для архитектурно и технически несложных объектов, при непродолжительном сроке проектирования;

- договорная цена, уточняемая в ходе разработки ППТ с учетом индекса инфляции.

4.8. При формировании договорной цены на разработку проекта планировки крупных территории рекомендуется:

- одновременно производить пересчет стоимости разработки ППТ с учетом официальных индексов (коэффициентов) инфляции;

- заключение договора на выполнение работы поэтапно с последующей корректировкой стоимости выполнения этапов ППТ с учетом уровня цен сложившихся на текущий момент.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПРОЕКТНЫХ И ДРУГИХ ВИДОВ РАБОТ (УСЛУГ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОЗАТРАТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ

1. Стоимость проектных работ и других видов работ (услуг) в текущих ценах, выполняемых проектными организациями по трудозатратам проектировщиков, определяется по формуле:

$$С_{прт.ц} = С_{с98} \bullet (1 + Р) \bullet К_{ип} \quad (1)$$

где:

$С_{прт.ц}$ – стоимость проектных работ (услуг) в текущих ценах (руб.) (пример расчета в таблице 1.4);

$С_{с98}$ – величина себестоимости выполняемых проектной организацией работ (услуг) (пример расчета себестоимости приводится в таблице 1.3);

Р – уровень рентабельности проектной организации – разработчика (принимается расчетное значение Р=30%);

$К_{ип}$ - коэффициент инфляции к базовому уровеню цен на 01.01.98 г. для работ, рассчитанных по трудозатратам (утверждается РМВК при Правительстве Москвы).

2. Величина себестоимости определяется по формуле:

$$С_{с98} = \frac{ЗП_{ср(98)}}{К_з} \bullet Т_i \bullet Ч_i \bullet К_{уч(кв)} \quad (2)$$

где:

$ЗП_{ср(98)}$ – средняя заработная плата в ценах 1998 г. (для городского заказа $ЗП_{ср(98)}$= 2500руб/мес.);

$К_з$ – удельный вес заработной платы в себестоимости проектной продукции в организации (принимается $К_з$ = 0,4 при зарплате исполнителей; $К_з$ = 0,5 зарплата исполнителей с учетом зарплаты административного управленческого персонала);

T_i - продолжительность выполнения работы;

$Ч_i$ - численность исполнителей, принимающих участие в работе;

$К_{уч(кв)}$ - коэффициент участия (квалификации) исполнителей, учитывающий долевое участие в работе специалистов разного уровня квалификации (пример расчета коэффициента в таблице 1.2).

3. Коэффициент участия (квалификации) $К_{уч(кв)}$ определяет изменение среднего уровня зарплаты исполнителей в зависимости от долевого участия специалистов разного уровня квалификации в общем объеме выполняемой работы (услуги) и рассчитывается по формуле:

$$К_{кв} = \frac{\sum_{n=1}^{n} \frac{T_{фi}}{T_{нп}} \bullet Ч_i \bullet И_i}{\sum_{n=1}^{n} \frac{T_{фi}}{T_{нп}} \bullet Ч_i} \qquad (3)$$

$T_{фi}$ - фактическое время участия исполнителя определенной квалификации в общем объеме работ (услуги);

$T_{нп}$ – плановая продолжительность выполнения работы (услуги);

$Ч_i$ – численность исполнителей одной квалификации, принимающих участие в выполнении работы (услуги);

$И_i$ - индекс уровня зарплаты специалистов-исполнителей одной квалификации. (Значение $И_i$ представлены в таблице 1.1).

ШКАЛА ИНДЕКСОВ
среднемесячной зарплаты непосредственных исполнителей (производственников) в проектном комплексе

Таблица 1.1.

№3 пп	Наименование должностей	Индекс среднемесячной зарплаты непосредственных исполнителей (Ии)
1	2	3
1.	Начальник мастерской	2,00
2.	Зам. начальника мастерской	1,95
3.	Главный архитектор проекта	1,90
4.	Главный инженер проекта	1,85
5.	Главный специалист	1,80
6.	Руководитель группы инженеров	1,75
7.	Руководитель группы архитекторов	1,75
8.	Ведущий специалист	1.00
9.	Архитектор 1-ой категории	0,90
10.	Архитектор 2-ой категории	0,80
11.	Инженер 1-й категории	0,85
12.	Инженер 2-ой категории	0,80
13.	Архитектор и инженер 3-ей категории	0,75
14.	Техник	0,70

Таблица 1.2.

Пример расчета
показателя коэффициента участия (квалификации) проектировщиков, участвующих в выполнении работ (услуг)

№№ пп	Наименование должностей исполнителей	Фактическое время участия исполнителя в работе Тфi(день)	Нормативная продолжительность выполнения работы Тнп(день)	Коэффициент участия исполнителей в работе **Тфi** / Тнп	Численность группы исполнителей с одинаковым уровнем зарплаты Чi (чел)	Тфi / Тнп •Чi	Индекс среднемесячной зарплаты исполнителей Иi	Тфi / Тнп •Чi•Иi	Коэффициент квалификации Ккв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Начальник мастерской-	5		0,125	1	0,125	2,0	0,25	
2.	Гл. архитектор проекта	12		0,30	1	0,30	1,90	0,57	
3.	Главный специалист	20		0,50	2	1,00	1,80	1,80	
4.	Ведущий специалист	15		0,375	2	0,75	1,00	0,75	
5.	Архитектор 1-ой категории	8		0,20	1	0,20	0,90	0,18	
6.	Техник	10		0,25	1	0,25	0,70	0,70	
	ИТОГО		**40**			**∑2,625**		**∑3,725**	**3,725 / 2,625 = 1,42**

Таблица 1.3

Расчет

себестоимости проводимых работ (услуг) по состоянию на 1998 г.

№№ п.п.	Среднемесячная зарплата проектировщиков (руб.)	Кол-во рабочих дней в месяце (день)	Среднедневная зарплата проектировщиков гр.2 / гр.3 (руб.)	Удельный вес зарплаты в себестоимости работ (%)	Единичная себестоимость гр.4 / гр.5 (руб.)	Продолжительность разработки (день)	Численность разработчиков (чел.)	Коэффициент участия (квалификации)	Общая себестоимость выполняемых работ (гр. 6хгр.7хгр.8хгр.9) (тыс.руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	2500	22	113,6	50	227	40	8	1,42	103,15

Таблица 1.4.

Определение стоимости работ (услуг) (в ценах 1998 г.)

№№ п.п	Общая себестимость выполняемых работ (услуг), руб.	Уровень рентабельности, %	Стоимость работ (услуг), (тыс.руб.) (гр.2хгр.3)
1	2	3	4
1.	103,15	30	134,0

Приложение 2

ПРИМЕР
расчета стоимости разработки ППТ

1. Исходные данные для расчета стоимости разработки ППТ

№№ пп	Показатели	Значения показателей	Примечание
1	2	3	4
1.	Расположение рассматриваемой территории в городе	Территория расположена в пределах от Садового кольца до Московской кольцевой железной дороги	
2.	Общая площадь рассматриваемой территории	500 га	
3.	Площадь функциональных зон в га		
	- жилая	350 га	
	- коммунально-производственная	150 га	
4.	Плотность застройки при этажности (средняя)	8,0 тыс.м2/га 14 эт.	для жилой зоны
5.	Историко-архитектурная ценность территории	Не имеет	
6.	Экологические особенности территории	Экологическая обстановка в пределах нормы	
7.	Вид строительства: новое, реконструкция, реставрация	Реконструкция жилищного фонда (2500 тыс.м^2), новое строительство (500 тыс.м^2)	
8.	Дополнительные работы	Изготовление макета М 1:2000	

2. Расчет стоимости разработки ППТ

Для расчета стоимости разработки ППТ используем формулу 1«Порядка»:

$$С_{ппт(об)} = С_{ппт(б)} + С_{доп}$$

где:

$С_{ппт(об)}$ - общая стоимость разработки ППТ;

$С_{ппт(б)}$ - базовая стоимость разработки ППТ;

$С_{доп}$ - стоимость дополнительных работ.

Базовая стоимость разработки ППТ определяется по формуле 2 «Порядка»:

$$С_{ппт}^{(б)}{}_{98} = БУП_{ппт(98)} \bullet F_{пр} \bullet К_{пз} \bullet К_{рек} \bullet К_{ср}$$

где:

- $С_{ппт}^{(б)}{}_{98}$ - базовая стоимость разработки ППТ в ценах 1998 г.;

- $БУП_{ппт(98)}$. базовый удельный показатель стоимости разработки ППТодного «га» эталонной территории;

- $F_{пр}$ - приведенная площадь территории, в га

$F_{пр}$ определяется по формуле 3 «Порядка»

$$F_{пр} = \sum F_i \bullet К_{сфi} \bullet К_{уцi}$$

где:

F_i - площадь отдельной части заданной территории (функциональной зоны);

$К_{сфi}$ - коэффициент качества территории по признаку функционального зонирования;

$К_{уцi}$ - коэффициент, учитывающий месторасположение территории в городе;

F_i - по жилой зоне 350 га..;

F_i - по коммунально-производственной зоне 150 га.;

$К_{сфi}$ - по жилой зоне – 1,0 (см. табл. 3);

$К_{сфi}$ - по коммунально-производственной зоне – 1,2 (см. табл. 3);

$К_{уцi}$ - 1,1 (см. табл. 4);

- $К_{пз}$ - коэффициент плотности застройки для жилой зоны;

$К_{пз}$ - 1,4 (см. табл. 6);

- $К_{рек}$ - коэффициент реконструкции

$К_{рек}$ - 1,2;

- $К_{ср}$ – коэффициент полноты разработки ППТ

$К_{ср}$ – 1 (ППТ разрабатывается в полном объеме).

Представим расчет $F_{пр}$ в табличной форме:

F_i, га	$К_{сфi}$	$К_{уцi}$	$F_{пр}$, га
350	1,0	1,1	385,0
150	1,2	1,1	198,0
Итого			583,0

Тогда базовая стоимость разработки ППТ составит

$С_{ппт}^{(б)}{}_{98} = 1,9 \bullet 583,0 \bullet 1,4 \bullet 1,2 \bullet 1,0 = 1860,94$ тыс.руб.

Стоимость дополнительных работ (услуг) (изготовление макета в М 1 : 2000) определяется по табл. 9.

По данным табл. 9 норматив стоимости изготовления макета на 1 га территории в ценах 1998 г. равен 57 руб.

Таким образом, при размере территории застройки в 500 га, стоимость дополнительный работ составит

$С_{доп} = 500 \bullet 57 = 28,50$ тыс.руб.

Тогда, общая стоимость разработки ППТ в ценах 1998 г. равна,

$С_{пп(об)98}$ - 1860,94 тыс.руб. + 28,50 тыс.руб. = 1889,44 тыс.руб.

Стоимость ППТ в текущих ценах определим по формуле:

$С_{пп(об)т} = С_{пп(об)98} \bullet К_{ипп}$.

Научно-техническое издание

ВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК

определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г.Москве

МРР-3.2.03.1-2000

Ответственная за выпуск Л.А.Бычкова

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

125047, Москва, Триумфальная пл., д.1

Подписано к печати 15.05.2000 г. Бумага писчая. Формат 60x84 1/8

Право распространения указанного сборника принадлежит ГУП «НИАЦ». Любые другие организации, распространяющие сборник 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.

ГлавАПУ оказывает консультации по применению данного сборника.

За информацией о приобретении издания обращаться:
ГУП «НИАЦ» тел. (095) 251-99-58
Факс: 250-99-28

gost.e-ecolog.ru