

**Правительство Москвы**

**Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы**

**РЕКОМЕНДАЦИИ**

**по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве**

**МРР-3.2.39.02-06**

**2007**

«Рекомендации по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве. МРР-3.2.39.02-06» подготовлены на основании постановления Правительства Москвы от 10.08.2004 г. № 557-ПП «О совершенствовании территориальной сметно-нормативной базы для определения стоимости строительства объектов в городе Москве» и утверждены и введены в действие распоряжением Комитета города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразованию в строительстве от 9.03.2007 г. № 3.

«Рекомендации» разработаны специалистами ГУП «НИАЦ» (Дронова И.Л., Тихомиров Н.Н.) при участии специалистов ГУП НИИПИ Генплана Москвы (Романовская Т.М., Страшнова Л.Ф., Страшнова Ю.Г., Васькина С.Н.) и ГУП Глав АПУ (Чадаев В.В., Барсуков Т.М., Соловьева Г.В., Михайлова О.И., Баранкина Ю.В.).

«Рекомендации» предназначены для использования проектными организациями и заказчиками при формировании договорных цен на разработку градостроительного обоснования размещения объекта строительства (реконструкции) в городе Москве и на прилегающих территориях Московской области взамен «Временной методики определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в г. Москве. МРР-3.2.39-03».

**Содержание**

**ВВЕДЕНИЕ**

**1. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ**

Приложение Примеры расчета стоимости разработки градостроительного обоснования

**ВВЕДЕНИЕ**

«Рекомендации по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве. МРР-3.2.39.02-06» разработаны взамен «Временной методики определения стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в г. Москве. МРР-3.2.39-03».

Основанием для разработки настоящих «Рекомендаций» является решение о корректировке нормативно-методических документов по ценообразованию на работы, связанные с пред проектной и проектной подготовкой строительства, в уровне цен 2000 года в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 557-ПП от 10 августа 2004 года «О совершенствовании территориальной сметно-нормативной базы для определения стоимости строительства объектов в городе Москве».

Рекомендации разработаны с учетом требований, изложенных в «Положении о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительного обоснования размещения, реконструкции отдельных градостроительных объектов», утвержденном постановлением Правительства Москвы от 23.08.2002 г. № 629-ПП.

Рекомендации предназначены для определения уровня договорных цен на работы по разработке градостроительного обоснования размещения объектов строительства, реконструкции для города Москвы и прилегающих территорий Московской области.

**1. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

«Рекомендации по определению стоимости разработки градостроительного обоснования размещения объекта в городе Москве. МРР-3.2.39.02-06» (далее - «Рекомендации») содержат метод и порядок формирования стоимости основных работ по разработке градостроительного обоснования размещения объекта строительства, реконструкции объекта (далее - ГОР) и дополнительных работ и услуг в базовом и текущем уровнях цен.

1.2. Базовая стоимость разработки ГОР представлена в настоящих «Рекомендациях» в уровне цен по состоянию на 1.01.1998 г. и по состоянию на 1.01.2000 г.

1.3. Базовая стоимость основных работ по подготовке ГОР содержит стоимость разработки комплекта проектной документации (6 экземпляров) в составе, установленном «Положением о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительного обоснования размещения, реконструкции отдельных градостроительных объектов», утвержденным постановлением Правительства Москвы № 629-ПП от 13.08.2002 года.

1.4. Базовая стоимость основных работ определяется исходя из базового удельного показателя стоимости разработки ГОР в расчете на один гектар территории с учетом величины площади территории и уточняется с помощью корректирующих коэффициентов в зависимости от усложняющих (упрощающих) факторов и условий.

1.5. В стоимости основных работ по разработке ГОР не учтены и требуют дополнительной оплаты работы, которые могут выполняться в случае необходимости при включении их в задание на проектирование.

В состав дополнительных к основному объему работ входят: научно-исследовательские (в случае отсутствия требуемых нормативных документов);

- археологические исследования;

- инженерно-геологические и геодезические изыскания;
- историко-архитектурные исследования и историко-архитектурный опорный план;
- ландшафтно-визуальный анализ;
- расчеты, связанные с природоохранными мероприятиями;
- таксация существующих зеленых насаждений;
- фотофиксация;
- разработка основных направлений развития и размещения объектов социальной инфраструктуры городского уровня;
- проектирование вариантов;
- разработка дендропланов;
- вариантный подбор участка строительства (разработка предложений по определению территории размещения объекта);
- подготовка паспортов БТИ;
- расчет компенсаций владельцам зданий, подлежащих сносу, расположенных на отводимом земельном участке и другие.

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

- сбор исходных данных;
- подготовка задания на разработку ГОР;
- работы по получению дополнительных к обязательным согласований проектных решений;
- подготовка пояснительных графических и текстовых материалов к заседаниям Правительства Москвы по вопросу об утверждении ГОР и другие.
- Порядок определения стоимости дополнительных работ изложен в пункте 2.3. настоящих «Рекомендаций».

1.6. Стоимость разработки ГОР определяется на весь объем основного состава документации, представленного в вышеуказанном «Положении», и распределяется по разделам в соответствии с разбивкой по составу, представленной в таблице 1.

Таблица 1

#### Состав градостроительного обоснования

№№ п.п.	Наименование раздела	Долевое значение в общем объеме в %
1	2	3
1.	Градостроительные условия размещения объекта. В разделе определяются:	50,5
1.1.	Допустимый вид функционального, строительного, ландшафтного использования территории (с включением расчета по обоснованию соответствия функционального, строительного и ландшафтного назначения участка установленному регламенту градостроительного зонирования) (при необходимости).	7
1.2.	Планы зонирования М 1:2000 Границы разработки градостроительного обоснования	1,5
1.3.	Схема М 1:5000 Границы участков установленных землепользовании, утвержденных проектов, опорной застройки для установления границ участка территории размещаемого объекта. Представляются в виде:  - таблицы существующих землепользователей с указанием пользователя, площади участка, сроков аренды (по данным Москомзема);  - на опорном плане М 1:2000 нанесение границ существующих землепользователей (по данным Москомзема и натурного обследования территории);  - экспликации существующих зданий и сооружений с указанием адреса, этажности, площади застройки и общей площади, данных Мосгосрегистрации о форме собственности (с приложением паспортов БТИ)  Пояснительная записка содержит перечисленную выше текстовую и табличную информацию.  Графический материал: Опорный план, М 1:2000	15
Примечание к п. 1.3 В случае имеющейся утвержденной градостроительной документации в М 1:2000, не противоречащей размещению объекта, приложить материалы согласований.		
1.4.	Допустимый объем размещаемой застройки, рассчитываемый исходя из нормативных, существующих и потенциально возможных параметров функционально-планировочного образования в соответствии с МГСН 1.01-99. Раздел пояснительной записки, в виде таблицы - Баланс территории, включающей существующее положение, требуемое по норме, обеспечиваемое по предпроектной проработке на рассматриваемой территории.  Допустимые показатели плотности и застроенности участка, высотности объекта (согласно требований МГСН 1.01-99) - раздел пояснительной записки, включающий расчет плотности застройки и другие указанные регламентируемые показатели.  Допустимые виды функционального состава комплекса и их показатели в балансе	7,5

	территории в соответствии с установленными режимами градостроительной деятельности на территории Природного комплекса - раздел пояснительной записки, включающий определение функционального назначения, расчет площади застройки и этажности проектируемого объекта согласно установленным требованиям для территории Природного комплекса	
1.5.	Допустимые габариты объекта и его размещение на участке в соответствии с действующими нормативами по инсоляции - в составе пояснительной записки определение этажности и площади застройки проектируемого объекта.	5,0
1.6	При необходимости в составе дополнительных работ выполняется расчет инсоляции и освещенности специализированными организациями, по их расценкам. Условия размещения объекта исходя из существующего состояния и перспективной мощности городских инженерных сетей и сооружений с определением ориентировочных нагрузок, объемов и стоимости работ по основным видам инженерного обеспечения (водоснабжение, водоотведение, отвод поверхностного стока и энергоснабжение) в составе пояснительной записки с графическим приложением - сводный план инженерных коммуникаций.	10
	Определение необходимости в разработке локальных схем по отдельным видам инженерного обеспечения с учетом рекомендаций эксплуатирующих организаций.	
	Согласование раздела «Инженерное обеспечение» с эксплуатирующими организациями осуществляется получением технических условий при выполнении инженерного заключения.	
1.7.	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Противопожарные мероприятия.	4,5
2.	<b>Экологическое обоснование размещения объекта (выполняется в соответствии с Временным положением о порядке учета экологических требований при разработке и согласовании предпроектной градостроительной документации, одобренным ГЭЭ)</b>	12
	<b>включает следующие разделы:</b>	
2.1.	Экологические и санитарно-гигиенические характеристики территории. Существующие экологические и санитарно-гигиенические ограничения использования территории	4
2.2.	Экологические и санитарно-гигиенические характеристики проектируемого объекта. Предварительная укрупненная оценка видов и уровней его взаимодействия на окружающую среду с учетом установленных режимов градостроительного зонирования и существующего состояния окружающей среды	4
2.3.	Условия к разработке проектного решения. Выявление состава мероприятий природоохранного и средозащитного назначения, обеспечивающих достижение нормативных параметров качества окружающей среды на участке объекта	4
3.	<b>Градостроительные мероприятия за пределами границ участка размещаемого объекта.</b>	13,5
	<b>Утверждаются: Распоряжением Москомархитектуры</b>	
3.1.	Разработка линий градостроительного регулирования (в случае необходимости их изменения) Акт изменения ЛГР выпускается после утверждения Градостроительного обоснования по отдельной смете.	4
3.2.	Разработка схемы организации движения транспорта, включая наземный пассажирский транспорт с размещением остановок (М 1:2000 или М 1:5000), с определением необходимости строительства новых магистральных улиц и местного значения улиц и дорог или реконструкции существующих, с подъездами и автостоянками	6
3.3.	Нанесение границ благоустройства и озеленения на эскизе застройки (М 1:2000) компенсационного озеленения на прилегающей к отводимому участку территории.	1
3.4.	Требования по реконструкции или новому строительству учреждений обслуживания, в т.ч. школ и детских садов	1
3.5.	Требования по строительству и реконструкции инженерных коммуникаций и сооружений;	1,5
4.	<b>Архитектурно-строительные требования к проектированию размещаемого объекта</b>	24
4.1.	Границы участка объекта, параметры функционального, строительного и ландшафтного назначения участка	3
4.2.	Основные технико-экономические показатели объекта: площадь отводимого земельного участка, площадь застройки, общая площадь объекта (рассчитанная как суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен здания), площадь подземного пространства, этажность, верхняя отметка объекта, площадь благоустройства, площадь компенсационного озеленения	2
4.3.	Линии градостроительного регулирования участка застройки, план линий градостроительного регулирования (М 1:2000). В случае необходимости корректировки существующих или установления новых линий	1
4.4.	Нормируемые показатели баланса территории участка. Эскиз застройки (М 1:2000)	10
4.5.	Предварительная оценка существующих зеленых насаждений с определением количества зеленых насаждений, находящихся на территории отводимого земельного участка, возрастной и породный (ценные, малоценные) состав зеленых насаждений, расчет площади участка (при необходимости) для создания новых зеленых насаждений; на графических материалах нанесение наиболее ценных зеленых насаждений	3
4.6.	Условия обеспечения требований к прокладке, перекладке инженерных коммуникаций - при необходимости выделение на эскизе застройки технических зон инженерных коммуникаций	3
4.7.	Мероприятия за пределами отводимого участка	2
	<b>ИТОГО:</b>	<b>100</b>

Примечания к таблице 1:

1. При использовании ранее выполненных проработок архитектурно-строительных решений (типовой проект, проект повторного применения и пр.) объем работ уточняется.

Необходимость выполнения разделов определяется с учетом наличия требуемой информации в ранее разработанной градостроительной документации. В случае наличия требуемой информации в ранее разработанной документации материалы согласований и заключений прикладываются к проекту и дополнительной оплате не подлежат.

2. Настоящая разбивка может быть скорректирована по отдельным позициям в зависимости от специфики конкретного проекта.

## 2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ

2.1. Стоимость разработки ГОР в текущем уровне цен ( $C_{гор(t)}$ ) определяется по формуле:

$$C_{гор(t)} = (C_{осн,гор(Б)} + C_{доп(Б)}) \cdot K_{пер(Б/т)},$$

где:

$C_{осн,гор(Б)}$  - базовая стоимость основных работ по разработке ГОР;

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

$K_{пер(Б/т)}$  - коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости в текущий уровень цен, принятый Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

При городском заказе на разработку ГОР его стоимость определяется с учетом норматива стоимости работ городского заказа ( $N_{г.з.}$ ), установленного Департаментом экономической политики и развития города Москвы, по формуле:

$$C_{гор(t)} = (C_{осн,гор(Б)} + C_{доп(Б)}) \cdot N_{г.з.} \cdot K_{пер(Б/т)},$$

2.2. Порядок расчета базовой стоимости основных работ

2.2.1. Базовая стоимость основных работ по разработке ГОР определяется по формуле:

$$C_{осн,гор(Б)} = БУПС_{гор} \cdot F_{пр} \cdot \prod_{i=1}^{i=n} ПК_{ni},$$

где:

$БУПС_{гор}$  - базовый удельный показатель стоимости разработки ГОР в тыс. руб. на один гектар территории размещения объекта строительства или реконструкции (таблица 2);

$F_{пр}$  - величина приведенной площади территории в га (определяется в порядке, изложенном в пункте 2.2.3);

$\prod_{i=1}^{i=n} ПК_{ni}$  - произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия разработки ГОР (принимаются на основании пункта 2.2.4).

2.2.2. Значения базовых удельных показателей стоимости разработки ГОР ( $БУПС_{гор}$ ) в М 1:2000 представлены в таблице 2.

Таблица № 2

Площадь территории в га до:	Значения $БУПС_{гор}$ в уровнях цен:											
	1га	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20 га и более
на 1.01.1998 г.	84,7	71,7	62,5	54,7	46,9	41,7	39,1	35,2	33,9	30,5	23,5	18,2
на 1.01.2000 г.	131,3	111,1	96,9	84,8	72,7	64,6	60,6	54,6	52,5	47,3	36,4	28,2

Примечания:

1. При М 1:5000 к  $БУПС_{гор}$  применяется коэффициент 0,75;

При М 1:10000 -«- -«- 0,6.

2. При промежуточных значениях площади территории значение  $БУПС_{гор}$  определяется методом интерполяции.

2.2.3. Величина приведенной площади территории ( $F_{пр}$ ) определяется по формуле:

$$F_{пр} = \sum_{i=1}^{i=n} (F_i \cdot K_{ni}),$$

где:

$F_i$  - площадь территории градостроительных мероприятий, рассматриваемой при разработке ГОР (га)

$K_{ni}$  - корректирующий коэффициент, учитывающий трудоемкость работ в зависимости от вида и площади рассматриваемой территории, (определяется по таблице 3).

Таблица № 3

Значения корректирующих коэффициентов  $K_{ni}$

№№ п.п.	Основные виды территорий рассмотрения	Размер территории в «га»				
		до 1,0	до 5,0	до 10,0	до 15,0	до 20,0 и более
		Значения $K_{ni}$				
1.	Территория размещения объекта строительства*	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

2.	Территории объектов приближенного и повседневного обслуживания, приобъектного озеленения и благоустройства, обеспеченность школами и дошкольными учреждениями	0,3	0,25	0,2	0,15	0,1
3.	Территории инженерного, транспортного обеспечения, объектов ГО и ЧС; план линий градостроительного регулирования**	0,1	0,09	0,08	0,06	0,05
4.	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	0,05	0,04	0,03	0,02	0,01

Примечание:

\* территория размещения объекта строительства состоит из:

- участка размещения объекта (отводимый);

- участка благоустройства вне пределов отводимого (обременения к основному участку);

- участка компенсационного озеленения (обременение).

\*\* В расчетах стоимости рассматриваются отдельно территории инженерного обеспечения, территории транспортного обеспечения и ГО и ЧС, а также территории разработки плана линий градостроительного регулирования (в случае необходимости).

2.2.4. При определении базовой стоимости разработки градостроительного обоснования применяются следующие корректирующие коэффициенты:

$K_{к1}$  - коэффициент, учитывающий изменение трудоемкости работ

в зависимости от мощности объекта. Значения  $K_{к1}$  принимаются по таблице № 4.

Таблица № 4

Значения корректирующего коэффициента  $K_{к1}$

Мощность объекта $\frac{м^2}{\text{общ.пл.}}$	до 100	до 1000	до 5000	до 10000	до 15000	до 30000	до 50000	до 80000	80000 и более
	до 300	до 3000	до 15000	до 30000	до 45000	до 90000	до 150000	до 240000	240000 и более
$K_{к1}$	1,0	1,08	1,16	1,22	1,3	1,36	1,44	1,5	1,55

Мощность объекта в  $м^3$  принимается для объектов коммунально-производственного назначения.

$K_{к2}$  - коэффициент, учитывающий местоположение объекта в городе. Значения  $K_{к2}$  принимаются по таблице № 5.

Таблица № 5

Значения корректирующего коэффициента  $K_{к2}$

Местоположение объекта в городе	В пределах Садового кольца	Между Садовым кольцом и Московской окружной железной дорогой	За пределами Московской кольцевой железной дороги
$K_{к2}$	1,2	1,1	1,0

$K_{к3}$  - коэффициент, учитывающий большое градостроительное значение объекта, размещаемого в исторической застройке. Значение  $K_{к3}$  принимается равным 1,3.

$K_{к4}$  - коэффициент полноты разработки градостроительного обоснования (определяется расчетом по долевному участию раздела в составе документации, представленном в таблице № 1);

$K_{к5}$  - коэффициент реконструкции на территории, застроенной более чем на 30%. Принимается в пределах 1,1-1,2.

Произведение всех примененных корректирующих коэффициентов ( $\prod K_i$ ) без учета коэффициента, учитывающего сокращение сроков проектирования, и коэффициента реконструкции не должно превышать значения 2,0.

2.3. Порядок расчета стоимости дополнительных работ.

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

2.3.1.1. базовая стоимость разработки вариантов разделов документации определяется в процентах от базовой стоимости основных работ по подготовке ГОР в соответствии с долями варьируемых разделов документации установленного состава, представленными в таблице 1.

2.3.1.2. базовая стоимость вариантного подбора участка строительства (разработки предложений по определению территории размещения объекта) определяется с помощью коэффициента  $K = 0,5$  от базовой стоимости архитектурно-градостроительного решения

2.3.1.3. базовая стоимость разработки основных направлений развития и размещения объектов социальной инфраструктуры городского уровня (гостиницы, спортивные комплексы, театры, досуговые центры и т.п.) с планом размещения объектов в М 1:2000 определяется в процентах от базовой стоимости основных работ по разработке ГОР по нормативам, представленным в таблице 7.

Таблица 7

Нормативы для определения стоимости разработки основных направлений развития и размещения объектов социальной инфраструктуры городского уровня	Площадь территории:	до 30 га	30 га и более
		8	10

2.3.2. Базовая стоимость дополнительных работ по сбору исходных данных и разработке задания на разработку ГОР, выполняемых и оплачиваемых по отдельным договорам с заказчиком, определяется на основе нормативов, выраженных в процентах от базовой

стоимости основных работ по разработке ГОР (С<sub>осн.гор(Б)</sub>), представленных в таблице 6.

Таблица 6

С<sub>осн.гор(Б)</sub> в тыс. руб. в уровнях цен:

на 1.01.2000 г.	до 15,0	до 30,0	до 65,0	до 95,0	до 125,0	до 160,0	160,0 и более
на 1.01.2000 г.	до 23,0	до 46,0	до 100,0	до 147,0	до 194,0	до 248,0	248,0 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 для определения стоимости разработки задания на проектирование	5,0	3,0	2,0	1,5	1,4	1,3	1,2

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

2.3.4. Базовая стоимость других видов дополнительных работ при отсутствии соответствующих нормативных документов 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».

2.3.5. Договорная цена разработки ГОР формируется сторонами на основе стоимости в текущем уровне цен (С<sub>гор(т)</sub>), определяемой в соответствии с пунктом 2.1. настоящих «Рекомендаций». В составе договорной цены могут быть предусмотрены надбавки (доплаты) за сокращение сроков разработки ГОР, 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».

### Приложение Примеры расчета стоимости разработки градостроительного обоснования

#### Пример № 1

I. Исходные данные:

1. Наименование и место расположения объекта - «Кемпинг» у МКАД.
2. Мощность объекта - 6,6 тыс.кв.м. общей площади.
3. Территория размещения объекта строительства:

$$F_i = 0,45 + 0,44 + 0,9 = 1,79 \text{ га,}$$

где:

- 0,45 - отводимый участок;
- 0,44 - участок благоустройства вне пределов отводимого (обременения к основному участку);
- 0,9 - участок компенсационного озеленения (обременение).
- 4. Территория размещения chctcim инженерно-транспортного обеспечения:
- F<sub>з</sub> - 1,8 - территория размещения систем инженерного обеспечения;
- F<sub>з</sub> - 3,8 - территория размещения транспортных коммуникаций.
- 5. Вопросы приближенного и повседневного обслуживания не рассматриваются. Проблемы экологического влияния рассмотрены ранее при строительстве МКАД.
- 6. Дополнительные работы не требуются.
- 7. Объект городского заказа.
- 8. Срок сдачи работы - IV квартал 2006 г .

II. Расчет стоимости:

1. В базовом уровне цен на 1.01.2000 г.:

$$C_{гор(2000)} = БУПС_{гор(2000)} \cdot F_{пр} \cdot \prod_{i=1}^{i=n} K_{гzi},$$

$$F_{пр} = \sum_{i=1}^{i=n} (F \cdot K_{гzi}) \quad (K_{гzi} - \text{см. таблицу 3})$$

$$F_{пр} = 1,79 \cdot 1,0 + 1,8 \cdot 0,09 + 3,8 \cdot 0,09 = 1,79 + 0,162 + 0,342 = 2,294 \text{ га}$$

$$\prod_{i=1}^{i=n} K_{гzi} = 1,22 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 1,22 \quad (\text{см. пункт 2.2.4})$$

$$БУПС_{гор(2000)} = 115,34 \text{ тыс. руб/га ( таблица 2)}$$

$$C_{гор(2000)} = 115,34 \cdot 2,294 \cdot 1,22 = 322,8 \text{ тыс.руб.}$$

$C_{\text{Гор}}(2000) \text{ городского заказа} = 322,8 \cdot 0,61 = 196,9 \text{ тыс.руб.}$

2. В текущих ценах на IV квартал 2006 года:

$C_{\text{Гор}}(IV.06) = 196,9 \cdot 2,342 = 461,14 \text{ тыс.руб. где:}$

$K_{\text{Пер}}(2000/IV.06) = 2,342$  - коэффициент пересчета (протокол № МС-2-06 от 26.02.2006г.)

#### Пример № 2

I. Исходные данные:

1. «Жилой дом» на Кутузовском пр-те, 13.

Общая площадь 16,1 тыс.кв.м.

2.  $F_1 = 0,42 + 0,27 + 0,42 = 1,11 \text{ га,}$

3.  $F_2 = 2,8 \text{ га}$  - территории объектов приближенного и повседневного обслуживания

4.  $F_3 = 1,8 \text{ га}$  - территория размещения систем инженерного обеспечения, и 1,8 га - территория размещения транспортных коммуникаций

Итого  $F_3 = 1,8 \cdot 2 = 3,6$

5.  $F_4$  - не требуется

6. Дополнительные работы не требуются.

7. Городской заказ.

8. Срок сдачи работы - IV квартал 2006 г .

II. Расчет стоимости:

В базовом уровне цен на 1.01.2000 г.:

$F_{\text{Гр}} = 1,11 \cdot 1,0 + 2,8 \cdot 0,25 + 1,8 \cdot 0,09 \cdot 2 = 1,11 + 0,7 + 0,324 = 2,134 \text{га}$

$PK_{\text{к}} = 1,36 \cdot \prod_{i=1}^{i=k} 1,1 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 1,496$   
( $K_{\text{к}} = \text{см. пункт 2.2.4}$ )

$БУПС_{\text{Гор}}(2000) = 129,08 \text{ тыс. руб/га}$

$C_{\text{Гор}}(2000) = 129,08 \cdot 2,134 \cdot 1,496 = 412,08 \text{ тыс. руб.}$

$C_{\text{Гор}}(2000) \text{ городского заказа} = 412,08 \cdot 0,61 = 251,37 \text{ тыс. руб.}$

2. В текущих ценах на IV квартал 2006 года:

$C_{\text{Гор}}(IV.06) = 251,37 \cdot 2,342 = 588,7 \text{ тыс. руб.}$

где:

$K_{\text{Пер}}(2000/IV.06) = 2,342$  - коэффициент пересчета (протокол № МС-2-06 от 26.02.2006г.)

#### **Пример расчета стоимости вариантного подбора участка**

1. Исходные данные

Размещение гостиницы на 200 мест.

Ориентировочная площадь 9000 м<sup>2</sup>.

По табл. 3.4.2, п.3 МРР-3.2.06.05-03 определяем базовую цену на проектирование гостиницы в ценах 1998 г . ( $Цб(98)$ ):

$Цб(98) = a + vx = 610,0 \text{ тыс. руб} + 0,333 \text{ тыс. руб} \cdot 9000 = 3607 \text{ тыс. руб.}$

Рассчитаем базовую (в ценах 1998 г .) стоимость «вариантного» подбора участка строительства ( $C_{\text{в.п.у}}$ ) при этом:

$K_1$ ; - 0,15 - коэффициент на архитектурно-градостроительное решение МРР-3.2.41-04;

$K_2$  - 0,5 - корректирующий коэффициент, учитывающий сложность и градостроительную значимость объекта МРР-3.2.41-04;

$K_3$  - 0,5 на вариантный подбор участка.

Тогда,

$C_{\text{в.п.у}}(98) = Цб(98) \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 = 3607 \text{ тыс.руб.} \cdot 0,15 \cdot 0,5 \cdot 0,5 = 135,26 \text{ тыс. руб.}$

В текущих ценах на IV квартал 2006 г .:

$C_{\text{в.п.у}}(IV.06) = 135,26 \cdot 3,63 = 491 \text{ тыс. руб.}$

где:

$K_{\text{пер}}(98/IV.06) = 3,63$  - коэффициент пересчета (стр. 1.1 приложения 1 к протоколу заседания Межведомственного совета № МС-2-06 от 26.02.2006 г.).