

Методика определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения

Правительство Москвы

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

МЕТОДИКА определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения

МРР-3.2.41-04

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

Москва 2004

«Методика определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения. М РР-3.2.41-04» разработана специалистами ГУП «НИАЦ» Моско архитектуры (Дронова И.Л., Соболев В.К.) при участии сотрудников Департамента экономической политики и развития города Москвы (Одинцов В.К., Кочергин А.В.), а также ведущих специалистов проектных организаций, подведомственных Москомархитектуре (ОАО «Моспроект», ГУП «Моспроект-3», ГУП «МНИИП» («Моспроект-4»), ГУП «Мосинжпроект», ГУП «Моспромпроект», ГУП «МНИИТЭП») и Москомэкспертизы.

«Методика» предназначена для применения при выполнении проектных работ для с троительства в г. Москве.

«Методика» введена в действие сроком на один год приказом председателя Москомархитектуры от 29.12.2004 № 194 на основании и решения Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (протокол от 19. 11.2004 № 1/МС-18-04, п. 7).

В соответствии с Протоколом заседания Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 27 декабря 2005 г. № 1/МС-37-05, утвержденном Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы 29 декабря 2005 г., **срок действия настоящей методики продлен на один год.**

СОДЕРЖАНИЕ

Введение. 1
1. Общие положения. 2
2. Классификация показателей, оказывающих влияние на стоимость разработки архитектурно-градостроительного решения. 3
3. Принципы определения стоимости архитектурно-градостроительного решения. 4
4. Метод расчета стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения. 4
5. Формирование договорной цены.. 6
Приложение 1. Пример расчета стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения. 6

ВВЕДЕНИЕ

«Методика определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения. МРР-3. 2.41-04» (далее - «Методика») разработана в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 09.01.01 № 6-ПП «О дальнейшем совершенствовании нормативно-методической базы в области градостроительства в г. Москве на 2001 - 2002 гг.».

Разработка «Методики» обусловлена необходимостью создания нормативной базы для формирования стоимости проектирования архитектурно-градостроительного решения.

Разработка «Методики» базируется на требованиях, изложенных в «Положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве (2-я редакция)».

При разработке «Методики» использован опыт ценообразования в проектировании, а также нормативно-методические положения, изложенные в следующих документах:

- «Временный порядок определения стоимости разработки проектов планировки территорий в г. Москве. МРР-3.2.03.1-2000»;
- «Методика определения стоимости разработки исходно-разрешительной документации для проектирования. МРР-3.2.16.02-02»;
- «Положение о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве (2-я редакция) ».
- «Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей. МРР-3.2.06.05-03» и др.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Архитектурно-градостроительное решение является составной частью пред проектных проработок, выполняемых при разработке градостроительного обоснования размещения объекта строительства. Архитектурно-градостроительное решение может также разрабатываться в составе утверждаемой проектной документации (архитектурный проект), в этом случае стоимость разработки архитектурно-градостроительного решения входит в общую стоимость проектных работ.

1.2. Архитектурно-градостроительное решение содержит графические и текстовые материалы, определяющие: размещение объекта на участке, его объемно-пространственное и архитектурное решение, технико-экономические показатели и может быть применено в качестве конкурсной документации.

1.3. Настоящая «Методика» является основой для определения базовой стоимости выполняемой работы в уровне цен на 0 1.01.98 года.

1.4. Приведение базовой стоимости к текущему уровню цен осуществляется с помощью коэффициентов пересчета, утверждаемых Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

1.5. Базовая стоимость разработки архитектурно-градостроительного решения является исходной для формирования договорной цены.

1.6. Корректировка базовой стоимости осуществляется с помощью коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы .

1.7. В базовой стоимости выполнения архитектурно-градостроительного решения, определяемой в соответствии с «Методикой», учтены расходы на оплату труда всех участников выполняемой работы, 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 и прибыль.

1.8. Базовая стоимость рассчитывается на полный объем работ и распределяется по разделам документации в соответствии с разбивкой по составу, представленному в таблице 1.

1.9. В базовой стоимости не учтены и подлежат дополнительной оплате следующие работы:

- сбор исходных данных;
- научно-исследовательские и исследовательские;
- выполнение демонстрационных материалов;
- историко-архитектурные исследования;
- проектирование вариантов и пр.

Таблица 1

СОСТАВ
архитектурно-градостроительного решения

№ п.п.	Наименование проектных материалов	Удельный вес в %
1	2	3
1.	Текстовые материалы:	30
	- титульный лист;	5
	- задание на проектирование;	
	- копия лицензии проектной организации и заказчика;	
	- копия приказа о назначении авторского коллектива;	
	- копия авторского договора;	
	- справка главного инженера (архитектора) проекта о соответствии проектных решений нормативным требованиям;	
	- краткая аннотация с характеристикой архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями;	
- краткая характеристика технологического решения (для объектов промышленного назначения).	(10)*	
2.	Графические материалы:	70
	- ситуационный план;	3
	- генеральный план участка на топографическом плане с подземными коммуникациями;	8
	- развертки фасадов с прилегающей застройкой;	7
	- фасады;	10
	- планы этажей;	14
	- разрезы;	5
	- цветное решение фасадов;	6
	- фото с участка предполагаемого строительства, реконструкции (не менее 2-х);	3
	- фото с макета, перспективы, фотомонтаж и др.;	5
	- предложения по ночному архитектурному освещению для объектов на центральных магистралях и площадях.	9

* В скобках даны цифры для объектов производственного назначения.

1.10. «Методика» может применяться предприятиями, организациями, независимо от форм собственности, и физическими лицами, имеющими соответствующие лицензии на выполнение данного вида работы для Москвы и территорий районов Московской области, прилегающих к границам г. Москвы.

2. КЛАССИФИКАЦИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ РАЗРАБОТКИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

При определении стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения учитываются основные и дополнительные факторы, оказывающие влияние на трудоемкость:

- мощность объекта, измеряемая в куб. м, кв. м, рублях, рабочих местах, количестве выпускаемой продукции и т.п.;
- градостроительная значимость - объект, доминирующий на рассматриваемой территории, подчиняющий остальные сооружения принятому ритму и другим архитектурным приемам;
- место расположения объекта в городской среде - историческая, культурная, промышленная, селитебная и пр.;
- экологическая среда - рельеф местности, мощные транспортные потоки, природный комплекс, соседство с вредным производством и пр.;
- вид градостроительной деятельности: новое строительство, реставрация, реконструкция и т.п.;

- метод подготовки графических материалов (вручную, с помощью компьютерных технологий и пр.).

К дополнительным факторам относятся:

- проектирование вариантов;
- изготовление демонстрационных материалов;
- сбор исходных данных;
- топографическая съемка и инженерно-геологические изыскания;
- натурные обследования объектов реставрации и реконструкции;
- затраты на транспорт, телеграфные и почтовые отправления, телефонные междугородние и международные переговоры и т.п.;
- затраты на услуги согласующих организаций и пр.

3. ПРИНЦИПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

Основными принципами при формировании стоимости разработки архитектурного проекта являются:

- применение нормативов от стоимости проектных работ;
- обоснование значений базовой стоимости разработки на основе нормативно-параметрического и графоаналитического метода;
- определение базовой стоимости в соответствии с трудоемкостью выполняемых работ;
- уточнение базовой стоимости с помощью корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы, оказывающие влияние на трудоемкость работы;
- определение доли составных элементов в общей стоимости работы;
- 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.

4. МЕТОД РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ

4.1. Стоимость разработки архитектурно-градостроительного решения, определяется по формуле:

$$C_{ап} = C_{пр(98)} \cdot 0,15 \cdot K_{к1} \cdot K_{р} \cdot K_{пер}, \quad (4.1)$$

где:

$C_{ап}$ - стоимость разработки архитектурно-градостроительного решения в текущих ценах;

$C_{пр(98)}$ - общая стоимость проектных работ в базовом уровне цен на 01.01.98 г.

Стоимость проектных работ определяется в соответствии со «Сборником базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей. МРР-3.2.06.05-03».

$0,15$ - доля стоимости разработки архитектурного проекта в общей стоимости проектных работ;

$K_{к1}$ - корректирующий коэффициент, учитывающий сложность и градостроительную значимость объекта:

$K_{к1} = 0,5$ - для объектов массового строительства;

$K_{к2} = 0,6$ - для эксклюзивных объектов;

$K_{к3} = 0,7$ - для уникальных объектов особой градостроительной значимости.

$K_{р}$ - коэффициент полноты выполняемой работы;

$K_{пер}$ - коэффициент пересчета стоимости проектных работ из базового уровня цен на 01.01.98 г. в текущий уровень. Для объектов городского заказа значение $K_{пер}$ принимается с нормативом $N_{г/з}$. Значения $K_{пер}$ и $N_{г/з}$ принимаются по данным протокола заседания Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы на соответствующий период времени.

4.2. С помощью коэффициента полноты объема выполняемой работы, $K_{р}$ учитываются следующие требования:

- по изменению состава документации в сторону увеличения или уменьшения объема информации;
- по составу документации при проектировании вариантов;
- по привлечению специалистов сторонних организаций для решения локальных задач;
- по составу документации на этапе предпроектных проработок;
- по составу документации, представляемой на конкурс и пр.

4.3. Коэффициент полноты объема разрабатываемой документации рассчитывается в табличной форме состава проекта по формуле:

$$K_{р} = \sum K_{pi} \cdot K_{кi}, \quad (4.2)$$

где:

K_{pi} - коэффициент, отражающий долю раздела в общем объеме документации;

K_{ki} - корректирующий коэффициент, учитывающий изменение объема работ по разделу.

Пример расчета значений коэффициента полноты объема K_{cp} , представлен в таблице № 2.

Таблица 2

ПРИМЕР

расчета значений коэффициента полноты объема разработки документации, K_p

№ пп	Наименование проектных материалов	Доля в общем объеме работ K_{pi}	Значения корректирующих коэффициентов K_{ki}	$K_{pi} \cdot K_{ki}$	Примечание
1	2	3	4	5	6
1.	Текстовые материалы:	0,05	1,0	0,05	
	- титульный лист;				
	- задание на проектирование;				
	- копия лицензии проектной организации и заказчика;				
	- копия приказа о назначении авторского коллектива;				
	- копия авторского договора;				
	- справка главного инженера (архитектора) проекта о соответствии проектных решений нормативным требованиям;				
	- краткая аннотация с характеристикой архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями;	0,25 (0,15)	1,0	0,25	В скобках доля для объектов промышленного назначения
	- краткая характеристика технологического решения (для объектов промышленного назначения).	(0,10)	-		- « -
2.	Графические материалы:				
	- ситуационный план;	0,03	1,0	0,03	
	- генеральный план участка на топографическом плане с подземными коммуникациями;	0,08	0,8	0,064	
	- развертки фасадов с прилегающей застройкой;	0,07	1,0	0,07	
	- фасады;	0,1	1,0	0,1	
	- планы этажей;	0,14	0,8	0,112	
	- разрезы;	0,05	0,5	0,025	
	- цветное решение фасадов;	0,06	0,0	0,00	
	- фото с участка предполагаемого строительства, реконструкции (не менее 2-х);	0,03	1,0	0,03	
	- фото с макета, перспективы, фотомонтаж и др.;	0,05	1,0	0,05	
	- предложения по ночному архитектурному освещению для объектов на центральных магистралях и площадях.	0,09	0,0	0,00	
	ИТОГО:	1,00			$K_p = 0,781$

4.4. Стоимость дополнительных работ, таких как сбор исходных данных, натурные обследования объектов реставрации или реконструкции, изготовление демонстрационных материалов и пр., определяется по ценникам, специально разработанным для этих целей, или по нормируемым трудозатратам.

Методика расчета стоимости работ по нормируемым трудозатратам представлена в «Сборнике базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей. МРР-3.2.06.05-03».

5. ФОРМИРОВАНИЕ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ

5.1. Договорная цена формируется на основе базовой цены, определяемой в соответствии с методикой, изложенной в 4-ом разделе настоящей «Методики».

5.2. 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 планируемыми, архитектурной и технической сложностью, степенью творческого и предпринимательского риска, а также других условий проектирования объектов.

5.3. В условия формирования договорной цены включается дополнительная оплата за:

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

5.4. За нарушение установленных в договорах требований к составу, комплексности и качеству разработки архитектурно-градостроительного решения на заказчика и проектные организации налагаются санкции в соответствии с «Рекомендациями по заключению договоров подряда на проектные и изыскательские работы в строительстве в г. Москве. МРР-2.2.04.02-01».

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

Пример расчета стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения

1. Исходные данные.

1. Наименование объекта - торговый комплекс в Измайлово.
2. Мощность объекта - 10000 кв. м общей площади.
3. Вид строительства - новое.
4. Характеристика территории строительства - территория затеснена наличием рядом стоящих объектов, требуется перекладка подземных коммуникаций.
5. Градостроительная значимость объекта - объект, решением архитектурного Совета Москомархитектур ы внесен в реестр градообразующих объектов.
6. Объем работ в соответствии с полным составом архитектурного проекта.

II. Расчет стоимости.

1. Определение стоимости проектных работ («Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей. МРР-3.2.06.05-03»).

$$C_{\text{пр(98)}} = 5600 + 0,180 \cdot 10000 = 7400 \text{ тыс. руб.}$$

2. Определение стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения («Порядок определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения »).

$$C_{\text{АП(98)}} = C_{\text{пр(98)}} \cdot 0,15 \cdot K_{\text{ки}} \cdot K_{\text{ср}}$$

$$K_{\text{ср}} = 1,0; K_{\text{ки}} = 0,7;$$

$$C_{\text{АП(98)}} = 7400 \cdot 0,15 \cdot 0,7 \cdot 1,0 = 777 \text{ тыс. руб.}$$