

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов

Территориальные строительные нормативы для города Москвы
ТСН-2001.18

Московские региональные рекомендации

Глава 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Сборник 2.5

**МАТЕРИАЛЫ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ**

МРР-2.5.02-21

СОДЕРЖАНИЕ

	<u>Стр.</u>
Введение.....	3
1. Общие положения.....	4
2. Состав работ, выполняемых при подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории	6
3. Методика определения стоимости работ по подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории.....	9
4. Порядок определения стоимости дополнительных работ.....	14
Приложение. Примеры расчета стоимости работ по подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории	19

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Сборник 2.5 «Материалы предварительной оценки градостроительного потенциала территории. МРР-2.5.02-21» (далее – Сборник) разработан в соответствии с государственным заданием на основании постановления Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. № 457-ПП «Об утверждении Порядка направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы».

Сборник предназначен для применения государственными заказчиками, проектными и другими заинтересованными организациями при расчете начальных (максимальных) цен контрактов и определении стоимости подготовки материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы.

При разработке Сборника также были использованы следующие нормативно-методические источники:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс города Москвы;
- Сборник 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19»;
- Сборник 4.1 «Объекты капитального строительства. МРР-4.1-16»;
- Сборник 9.1 «Методика расчета стоимости проектных, научных, нормативно-методических и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат. МРР-9.1.02-18».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Сборник является методической основой для определения стоимости подготовки материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории на территории города Москвы.

1.2. При определении стоимости работ на основании настоящего Сборника также следует руководствоваться положениями Сборника 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19».

1.3. Приведение базовой стоимости работ, определенной в соответствии с настоящим Сборником, к текущему уровню цен осуществляется путем применения коэффициента пересчета (инфляционного изменения), утверждаемого в установленном порядке.

1.4. В базовых ценах Сборника учтены и не требуют дополнительной оплаты затраты на выполнение работ, перечисленных в пунктах 3.3-3.5 МРР-1.1.02-19.

1.5. В стоимости основных работ по подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории не учтены и требуют дополнительной оплаты следующие работы (в соответствии с техническим заданием):

- вариантный подбор земельного участка;
- натурные обследования;
- фотофиксация существующего положения;
- ортофотоплан;
- межевание территории;
- визуально-ландшафтный анализ;
- свето-климатические расчеты уровня инсоляции и освещенности окружающей и проектируемой застройки;
- разработка демонстрационных материалов;
- разработка и визуализация архитектурно-градостроительного решения, в т.ч. в форме трехмерной модели объекта (3D модель);
- инженерно-геологические и геодезические изыскания;

- разработка дендроплана и перечетной ведомости;
- получение предварительных технических условий;
- выполнение поперечных профилей, обследование интенсивности движения транспортных потоков;
- разработка вариантов;
- обоснования размещения и параметров объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях и территориях в зонах с особыми условиями использования;
- разработка историко-архитектурного опорного плана;
- сбор исходных данных;
- получение дополнительных согласований.

Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

1.6. Базовыми ценами Сборника не учтены сопутствующие расходы, приведенные в пункте 3.6 МРР-1.1-02-19.

2. СОСТАВ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ПОДГОТОВКЕ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ

2.1. Подготовка материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории (далее – материалы предварительной оценки) предусмотрена пунктом 2.7 «Порядка направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. № 457-ПП.

2.2. Состав материалов предварительной оценки (таблица 1) принят в соответствии с приложением к вышеуказанному «Порядку».

Таблица 1

№	Наименование раздела	Доля, %
1.	Анализ существующего положения	
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ требований и ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства, установленных для данной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка на территории функционально-планировочного образования М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0
2.	Обоснования соответствия планируемого размещения и параметров объектов капитального строительства:	
2.1.	Архитектурно-планировочное решение по размещению объекта капитального строительства	
2.1.1.	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000	20,5
2.1.2.	Обоснования соответствия требованиям законодательства о пожарной безопасности	1,5
2.1.3.	Обоснования соответствия расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	1,0
2.1.4.	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0
2.1.5.	Предложения по изменению линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0

№	Наименование раздела	Доля, %
2.2.	Транспортное обеспечение размещаемого объекта	
2.2.1.	Обоснования соответствия требованиям к территориальной (транспортной и пешеходной) доступности планируемого к размещению объекта капитального строительства Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	6,0
2.2.2.	Схема земельного участка подъездной дороги, М 1:2000	2,0
2.3.	Инженерное обеспечение размещаемого объекта Обоснования возможности подключения планируемого к размещению объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения 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, канализование, водоотведение поверхностных сточных вод, , теплоснабжение и электро-снабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5
2.4.	Экологическое обоснование размещения объекта Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0
3.	Выводы о целесообразности внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, а также о соответствии планируемого размещения объектов капитального строительства Генеральному плану города Москвы и документации по планировке территории (при ее наличии) Градостроительный регламент участка, М 1:2000	16,5
	Итого	100,0

2.3. Представленные в таблице 1 состав материалов и долевое распределение стоимости могут быть уточнены при разработке материалов предварительной оценки для конкретного объекта.

2.4. Состав и объем разрабатываемых материалов предварительной оценки устанавливается Москомархитектурой в техническом задании на их разработку в зависимости от вида планируемого к размещению объекта капитального строительства и целей планируемого использования земельного участка, а также в соответствии с данными информационных ресурсов Москомархитектуры

о наличии ранее разработанных и утвержденных документов по планировке рассматриваемого участка.

2.5. При использовании ранее разработанных материалов объем работ подлежит уточнению.

2.6. Стоимость получения предварительных технических условий подключения объекта к системам инженерно-технического обеспечения определяется дополнительно на основании пункта 4.6 настоящего Сборника с учетом коэффициента по примечанию к таблице 9.

3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ

3.1. Базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{пр.оц(б)}} = C_{\text{осн(б)}} + C_{\text{доп(б)}}, \quad (3.1)$$

где

- $C_{\text{пр.оц(б)}}$ – базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки;
- $C_{\text{осн(б)}}$ – базовая стоимость основных работ по подготовке материалов предварительной оценки;
- $C_{\text{доп(б)}}$ – базовая стоимость дополнительных работ.

3.2. Базовая стоимость основных работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{осн(б)}} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{\text{ср}}, \quad (3.2)$$

где

- $C_{\text{осн(б)}}$ – базовая стоимость основных работ по подготовке материалов предварительной оценки;
- $Ц_{(б)}$ – базовая цена основных работ по подготовке материалов предварительной оценки;
- $\prod_{i=1}^n K_i$ – произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия выполнения работ (приведены в пункте 3.6). Произведение всех корректирующих коэффициентов (кроме коэффициента, учитывающего сокращение сроков продолжительности проектирования) не должно превышать 2,0;
- $K_{\text{ср}}$ – коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ по подготовке материалов предварительной оценки (определяется по пункту 3.7).

3.3. Базовая цена основных работ по подготовке материалов предварительной оценки зависит от величины натурального показателя, в качестве которого

принимается приведенная площадь участка территории размещаемого объекта, и определяется по формуле:

$$\mathbf{Ц}_{(6)} = \mathbf{a} + \mathbf{в} \times \mathbf{F}_{\text{пр}}, \quad (3.3)$$

где

$\mathbf{Ц}_{(6)}$ – базовая цена основных работ (тыс. руб.);

\mathbf{a} – постоянная величина, в тыс. руб.;

$\mathbf{в}$ – постоянная величина, имеющая размерность тыс. руб. на единицу натурального показателя;

$\mathbf{F}_{\text{пр}}$ – величина приведенной площади участка территории, га.

Параметры «а» и «в» приведены в таблице 2 и являются постоянными для определенного интервала изменения натурального показателя.

3.4. Базовые цены на основные работы рассчитаны на объем разрабатываемых материалов предварительной оценки в составе, представленном в таблице 1 настоящего Сборника.

3.5. Величина приведенной площади территории ($\mathbf{F}_{\text{пр}}$) определяется по формуле:

$$\mathbf{F}_{\text{пр}} = \sum_{i=1}^n \mathbf{F}_i \times \mathbf{K}_{ni}, \quad (3.4)$$

где

\mathbf{F}_i – площадь территории градостроительных мероприятий, рассматриваемой при подготовке материалов предварительной оценки (га);

\mathbf{K}_{ni} – корректирующий коэффициент, учитывающий трудоемкость работ в зависимости от вида и площади рассматриваемой территории (определяется по таблице 3).

Таблица 2

**Базовые цены на основные работы по подготовке
материалов предварительной оценки**

№	Приведенная площадь территории, F _{пр} , га	Параметры базовой цены	
		а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	до 0,5	102,0	-
2.	от 0,5 до 1	62,0	80,00
3.	от 1 до 5	78,5	63,50
4.	от 5 до 10	277,0	23,80
5.	от 10 до 20	417,0	9,80
6.	от 20 до 30	485,0	6,40
7.	от 30 до 50	554,0	4,10
8.	свыше 50	759,0	-

Примечание: базовыми ценами учтена разработка необходимых пояснительных материалов (пояснительной записки).

Таблица 3

Значения корректирующих коэффициентов K_{пi}

№	Основные виды территорий рассмотрения	Размер территории в «га»				
		до 1,0	до 5,0	до 10,0	до 15,0	свыше 15,0
		Значения K _{пi}				
1.	Территория размещения объекта строительства*	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2.	Приближенные территории для оценки нормативных требований	0,3	0,25	0,2	0,15	0,1
3.	Территории инженерного, транспортного обеспечения; 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

Примечания:

* 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, а также территории разработки плана линий градостроительного регулирования (в случае необходимости).

3.6. При определении стоимости работ по подготовке материалов предварительной оценки к базовой цене применяются следующие корректирующие коэффициенты:

3.6.1. K_1 – коэффициент, учитывающий месторасположение проектируемой территории. Значения коэффициента представлены в таблице 4.

Таблица 4

Корректирующий коэффициент	Месторасположение проектируемой территории			
	внутри Садового Кольца	от Садового Кольца до 3-го транспортного кольца	за пределами 3-го транспортного кольца	ТиНАО
K_1	1,2	1,1	1,0	согласно таблице 4.1

Примечания:

1. При наличии на проектируемой территории, расположенной за пределами Садового кольца, объектов историко-культурного наследия, территории охранных зон величина коэффициента K_1 принимается равным как для территории внутри Садового кольца. Наличие этих зон определяется в соответствии с Генеральным планом развития города Москвы и Правилами землепользования и застройки города Москвы.

2. При разработке материалов предварительной оценки для размещения объекта на территории ТиНАО корректирующий коэффициент K_1 принимается по таблице 4.1 в зависимости от плотности застройки территории:

Таблица 4.1

Корректирующий коэффициент	Плотность застройки территории в тыс.кв.м./га				
	до 3	свыше 3 до 5	свыше 5 до 7	свыше 7 до 10	свыше 10
K_1	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0

3.6.2. K_2 – коэффициент, учитывающий изменение трудоемкости работ в зависимости от мощности размещаемого объекта (общей площади, строительного объема). Значения коэффициента представлены в таблице 5.

Таблица 5

Мощность объекта $\frac{m^2 \text{ общ. пл.}}{m^3 \text{ строит. об.}}$	<u>до 100</u>	<u>до 1000</u>	<u>до 5000</u>	<u>до 10000</u>	<u>до 15000</u>	<u>до 30000</u>	<u>до 50000</u>	<u>до 80000</u>	<u>80000 и более</u>
	до 300	до 3000	до 15000	до 30000	до 45000	до 90000	до 150000	до 240000	240000 и более
K_2	0,86	0,93	1,0	1,05	1,12	1,17	1,24	1,29	1,34

Примечание: показатели мощности объекта (общей площади, строительного объема) определяются согласно соответствующим СП.

3.6.3. K_3 – коэффициент, учитывающий масштаб разработки графических материалов предварительной оценки. Параметры базовой цены определены при разработке графических материалов в масштабе М 1:2000. При разработке

графических материалов в других масштабах применяются следующие корректирующие коэффициенты:

- при М 1:500 $K_3=1,2$;
- при М 1:1000 $K_3=1,1$;
- при М 1:5000 $K_3=0,75$;
- при М 1:10000 $K_3=0,6$.

Коэффициент применяется к стоимости тех разделов, в которых содержатся графические материалы, разработанные в масштабе, отличном от М 1:2000.

3.7. Коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ (K_{cp}), определяется по формуле:

$$K_{cp} = (\sum D_i \times K_{ki}) / 100, \quad (3.5)$$

где

D_i – доля отдельных разделов и подразделов документации установленного состава в общей стоимости работ (согласно таблице 1);

K_{ki} – степень полноты проработки отдельных разделов и подразделов документации (определяется в техническом задании или на основе экспертной оценки).

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

4.1. Дополнительные к основному объему работы выполняются в соответствии с техническим заданием на подготовку материалов предварительной оценки. Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

4.2. Базовая стоимость разработки вариантов подготавливаемых материалов определяется в процентах от базовой стоимости основных работ по подготовке предварительной оценки в соответствии с долями варьируемых разделов документации установленного состава, представленными в таблице 1, с учетом поправочных коэффициентов: при разработке одного дополнительного варианта $K_k=0,8$, последующих вариантов – $K_k=0,5$. Количество разрабатываемых вариантов предусматривается в задании на разработку подготовку материалов предварительной оценки.

4.3. 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 (включая стоимость разработки ситуационного плана).

4.4. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории, определяется по формуле $C_{доп} = a + b \times X$ на основании параметров, представленных в таблице 6, в зависимости от площади территории.

Таблица 6

№	Наименование работы	Площадь обследования, X, га	Параметры базовой стоимости	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	Натурное обследование участка территории с фотофиксацией	до 0,5	6,75	-
		от 0,5 до 1	4,95	3,60
		от 1 до 5	6,30	2,25
		от 5 до 10	8,10	1,89
		от 10 до 20	13,50	1,35
		от 20 до 30	24,30	0,81
		от 30 до 50	40,50	0,27
		свыше 50	54,00	-

4.5. Стоимость работ по сбору исходных данных определяется в размере 2,0% от стоимости основных работ по подготовке материалов предварительной оценки.

4.6. Базовая стоимость работ по оценке возможности инженерного обеспечения объекта (включая получение предварительных технических условий подключения объектов к системам инженерно-технического обеспечения) определяется по формуле:

$$C_{(6)} = (a + b \times X) \times K_{\phi} \times K_{cp}, \quad (4.1)$$

где

- $C_{(6)}$ – базовая стоимость разработки работ по анализу территории для оценки возможности инженерного обеспечения объекта (руб.);
- a, b – параметры базовой стоимости работ (принимаются на основании таблицы 7);
- X – натуральный показатель – величина общей площади объекта, кв.м;
- K_{ϕ} – коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта (принимается по таблице 8);
- K_{cp} – коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ (определяется на основании состава работ, представленного в таблице 9).

Таблица 7

№	Наименование работы	Общая площадь объекта, X, кв.м.	Параметры базовой стоимости	
			a, руб.	b, руб./кв.м
1.	Оценка возможности инженерного обеспечения объекта (включая получение предварительных технических условий подключения объектов к системам инженерно-технического обеспечения)	до 50	11250,0	-
		от 50 до 100	10530,0	14,40
		от 100 до 200	11160,0	8,10
		от 200 до 500	11700,0	5,40
		от 500 до 1000	13050,0	2,70
		от 1000 до 2000	13140,0	2,61
		от 2000 до 5000	16560,0	0,90
		от 5000 до 10000	18910,0	0,43
		от 10000 до 20000	20110,0	0,31
		от 20000 до 30000	22510,0	0,19
		от 30000 до 50000	24610,0	0,12
		от 50000 до 100000	27110,0	0,07
		свыше 100000	34110,0	-

Таблица 8

Функциональное назначение объекта	Коммунальное (в т.ч. гаражи, СТО, ЦТП)	Жилищное (в т.ч. коттеджи, гостиницы, административные здания)	Торговое, общественное питание, бытовое обслуживание	Физкультурно-оздоровительные и культурно-зрелищные учреждения	Здравоохранение, наука и просвещение	Производственное и многофункциональные объекты
Коэффициент Кф	0,9	1,0	1,05	1,1	1,15	1,2

Таблица 9

Состав работ по оценке возможности инженерного обеспечения объекта (включая получение предварительных технических условий подключения объектов к системам инженерно-технического обеспечения)

№	Наименование работы	Доля
1.	Пояснительная записка	0,1
2.	Расчет нагрузок для объекта по укрупненным показателям	0,2
3.	Подготовка эскиза для определения предварительных условий присоединения, М 1:2000	0,2
4.	Получение предварительных технических условий в эксплуатирующих организациях	0,2
5.	Анализ полученных технических условий с определением возможности подключения объекта к городским инженерным сетям и расчет общей суммы затрат	0,3
	Всего	1,0

Примечание: при получении предварительных технических условий для разработки раздела «Инженерное обеспечение размещаемого объекта» материалов предварительной оценки коэффициент на состав работ по таблице 9 принимается равным 0,7 (пункты 3-5 таблицы 9).

4.7. В случае, когда техническим заданием в составе предварительной оценки для размещения объектов жилого назначения предусмотрена разработка направлений комплексного развития объектов социальной инфраструктуры на проектируемой и прилегающей территории, базовая стоимость данных работ определяется по формуле $C_{соц} = a + v \times X$ на основании параметров, представленных в таблице 10, в зависимости от площади рассматриваемой территории.

Таблица 10

№	Наименование работы	Площадь обследования, Х, га	Параметры базовой стоимости	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	Комплексное развитие объектов социальной инфраструктуры на проектируемой и прилегающей территории	до 1	11,3	-
		от 1 до 5	8,8	2,50
		от 5 до 10	11,1	2,04
		от 10 до 20	15,4	1,61
		от 20 до 30	23,8	1,19
		от 30 до 50	49,3	0,34
		свыше 50	66,3	-

Примечание: при наличии утвержденного проекта планировки на рассматриваемую территорию к базовым ценам таблицы применяется понижающий коэффициент в зависимости от степени использования материалов проекта планировки.

4.8. Стоимость работ по визуально-ландшафтному анализу определяется на основании сборника 8.3 «Визуально-ландшафтный анализ. МРР-8.3.02-21».

4.9. Стоимость выполнения свето-климатических расчетов уровня инсоляции и освещенности окружающей и проектируемой застройки определяется на основании сборника 6.1 «Мероприятия по охране окружающей среды. МРР-6.1.02-19».

4.10. Стоимость выполнения расчета и обоснования границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) определяется на основании сборника 6.1 «Мероприятия по охране окружающей среды. МРР-6.1.02-19».

4.11. Стоимость выполнения поперечных профилей, обследование интенсивности движения транспортных потоков рассчитывается на основании сборника 2.3 «Проекты планировки территорий. МРР-2.3.03-20».

4.12. Стоимость визуализации архитектурно-градостроительного решения объекта строительства (реконструкции) определяется на основании Сборника 9.5 «Демонстрационные материалы. МРР-9.5-16».

4.13. Стоимость других видов дополнительных работ, на которые отсутствуют нормативные документы по ценообразованию, определяется на основании нормируемых трудозатрат на основании сборника 9.1 «Методика расчета стоимости проектных, научных, нормативно-методических и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат. МРР-9.1.02-18».

ПРИЛОЖЕНИЯ

Примеры расчета стоимости работ по подготовке материалов предварительной оценки градостроительного потенциала территории

Пример 1. Расчет стоимости подготовки материалов предварительной оценки для размещения объекта нежилого назначения с привлечением средств бюджета города Москвы.

Исходные данные:

Мощность объекта (ориентировочная) 1100 кв.м.

Территория размещения объекта 0,30 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: сбор исходных данных, натурное обследование территории.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

Таблица 1

№	Наименование раздела	Д _і , %	К _і	К _{ср}
1.	Анализ существующего положения			
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	1,0	
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ требований и ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства установленных для данной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка на территории функционально-планировочного образования М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строевний квартала	15,0	1,0	
2.	Обоснования соответствия планируемого размещения и параметров объектов капитального строительства:			
2.1	Архитектурно-планировочное решение по размещению объекта капитального строительства			

№	Наименование раздела	Ді, %	Кі	Кср
2.1.1.	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000	20,5	1,0	1,0
2.1.2.	Обоснования соответствия требованиям законодательства о пожарной безопасности	1,5	1,0	1,0
2.1.3.	Обоснования соответствия расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	1,0	0,0	0,0
2.1.4.	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0	1,0	4,0
2.1.5	Предложения по изменению линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0	0,0	0,0
2.2.	Транспортное обеспечение размещаемого объекта			
2.2.1.	Обоснования соответствия требованиям к территориальной (транспортной и пешеходной) доступности планируемого к размещению объекта капитального строительства Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	6,0	1,0	6,0
2.2.2.	Схема земельного участка подъездной дороги, М 1:2000	2,0	1,0	1,0
2.3.	Инженерное обеспечение размещаемого объекта Обоснования возможности подключения планируемого к размещению объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения 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, канализование, водоотведение поверхностных сточных вод, теплоснабжение и электроснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	1,0	14,5
2.4.	Экологическое обоснование размещения объекта Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	1,0	12,0

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Ді, %	Кі	Кср
3.	Выводы о целесообразности внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, а также о соответствии планируемого размещения объектов капитального строительства Генеральному плану города Москвы и документации по планировке территории (при ее наличии). Градостроительный регламент участка, М 1:2000	16,5	1,0	16,5
	Итого	100,0		0,95

2. Расчет приведенной площади $F_{пр}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4)

Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	Кні	Fпр, га
F1	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	0,30		0,30
	- участок размещения объекта;	0,30	1,00	0,30
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
F2	Приближенные территории для оценочных требований	0,50	0,30	0,15
F3	Территории:	30,00		1,80
	- инженерного обеспечения	20,00	0,05	1,00
	- транспортного обеспечения	10,00	0,08	0,80
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
F4	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	5,00	0,04	0,2
	Итого			2,45

3. Базовая цена работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 «Методики»:

$$Ц_{(б)} = a + b \times F_{пр} = 78,5 + 63,50 \times 2,45 = 234,08 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.2):

$$C_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{ср} = Ц_{(б)} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_{ср} = 234,08 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 222,38 \text{ тыс.руб.,}$$

где

- $K_1=1,0$ – согласно пункту 3.6.1 – территория за пределами 3-го транспортного кольца;
- $K_2=1,0$ – согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 5000 кв.м;
- $K_3=1,0$ – согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;
- $K_{cp}=0,95$ – согласно пункту 3.7 – расчет представлен выше.

5. Базовая стоимость работ по сбору исходных данных определяется в порядке, изложенном в пункте 4.5:

$$C_{исх} = 222,38 \times 2,0\% = 4,45 \text{ тыс.руб.}$$

6. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории определяется в зависимости от площади территории размещения объекта (0,30 га) на основании таблицы 6 Сборника и составляет 6,75 тыс.руб.

7. Всего базовая стоимость дополнительных работ составит:

$$C_{доп(б)} = 4,45 + 6,75 = 11,20 \text{ тыс.руб.}$$

8. Общая базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.1):

$$C_{пр.оц(б)} = C_{осн(б)} + C_{доп(б)} = 222,38 + 11,20 = 233,58 \text{ тыс.руб.}$$

9. Стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки в текущем уровне цен по состоянию на III квартал 2021 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19» и составляет:

$$C_{(г)} = C_{пр.оц(б)} \times K_{пер} = 233,58 \times 4,552 = 1\,063,26 \text{ тыс.руб.}$$

где $K_{пер}=4,552$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен III квартала 2021 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/20-93 от 30.12.2020).

Пример 2. Расчет стоимости подготовки материалов предварительной оценки для размещения объекта нежилого назначения (досугово-развлекательный центр).

Исходные данные:

Для территории размещаемого объекта разработан проект планировки, в соответствии с которым первоначальное функциональное назначение объекта – торговля.

Мощность объекта 900 кв.м.

Территория размещения объекта 0,24 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: сбор исходных данных, натурное обследование территории.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

№	Наименование раздела	Ді, %	Кі	Кср
1.	Анализ существующего положения			
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	0,2	0,6
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ требований и ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства установленных для данной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка на территории функционально-планировочного образования (Опорный план) М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0	0,7	10,5
2.	Обоснования соответствия планируемого размещения и параметров объектов капитального строительства:			
2.1	Архитектурно-планировочное решение по размещению объекта капитального строительства			

№	Наименование раздела	Ді, %	Кі	Кср
2.1.1.	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000	20,5	0,8	16,4
2.1.2.	Обоснования соответствия требованиям законодательства о пожарной безопасности	1,5	0,8	1,2
2.1.3.	Обоснования соответствия расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	1,0	0,0	0,0
2.1.4.	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0	0,0	0,0
2.1.5	Предложения по изменению линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0	0,0	0,0
2.2.	Транспортное обеспечение размещаемого объекта			
2.2.1.	Обоснования соответствия требованиям к территориальной (транспортной и пешеходной) доступности планируемого к размещению объекта капитального строительства Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	6,0	0,7	4,2
2.2.2.	Схема земельного участка подъездной дороги, М 1:2000	2,0	0,0	0,0
2.3.	Инженерное обеспечение размещаемого объекта Обоснования возможности подключения планируемого к размещению объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения 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, канализование, водоотведение поверхностных сточных вод, теплоснабжение и электроснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	1,0	14,5
2.4.	Экологическое обоснование размещения объекта Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	0,5	6,0

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Ді, %	Кі	Кср
3.	Выводы о целесообразности внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, а также о соответствии планируемого размещения объектов капитального строительства Генеральному плану города Москвы и документации по планировке территории (при ее наличии). Градостроительный регламент участка, М 1:2000	16,5	0,9	14,85
	Итого	100,0		0,6825

2. Расчет приведенной площади $F_{пр}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4)

Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	К _{ni}	F _{пр} , га
F₁	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	0,24		0,24
	- участок размещения объекта;	0,24	1,00	0,24
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
F₂	Приближенные территории для оценки нормативных требований	1,0	0,30	0,3
F₃	Территории,	30,00		1,8
	- инженерного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- транспортного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
F₄	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	5,00	0,04	0,2
	Итого			2,54

3. Базовая цена работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 «Сборника»:

$$Ц_{(6)} = a + b \times F_{пр} = 78,5 + 63,50 \times 2,54 = 239,79 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.2):

$$C_{осн(6)} = Ц_{(6)} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{ср} = Ц_{(6)} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_{ср} =$$

$$= 239,79 \times 1,0 \times 0,93 \times 1,0 \times 0,6825 = 152,20 \text{ тыс.руб.,}$$

где

$K_1 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.1 – территория за пределами 3-го транспортного кольца;

$K_2 = 0,93$ – согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 1000 кв.м;

$K_3 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;

$K_{ср} = 0,6825$ – согласно пункту 3.7 – расчет представлен выше.

5. Базовая стоимость работ по сбору исходных данных определяется в порядке, изложенном в пункте 4.5:

$$C_{исх} = 152,20 \times 2,0\% = 3,04 \text{ тыс.руб.}$$

6. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории определяется в зависимости от площади территории размещения объекта (0,24 га) на основании таблицы 6 Сборника и составляет 6,75 тыс.руб.

7. Всего базовая стоимость дополнительных работ составит:

$$C_{доп(б)} = 3,04 + 6,75 = 9,79 \text{ тыс.руб.}$$

8. Общая базовая стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки определяется по формуле (3.1):

$$C_{пр.оц(б)} = C_{осн(б)} + C_{доп(б)} = 152,20 + 9,79 = 161,99 \text{ тыс.руб.}$$

9. Стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки в текущем уровне цен по состоянию на III квартал 2021 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19» и составляет:

$$C_{(т)} = C_{пр.оц(б)} \times K_{пер} = 161,99 \times 4,552 = 737,38 \text{ тыс.руб.}$$

где $K_{пер}=4,552$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен III квартала 2021 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/20-93 от 30.12.2020).

Пример 3. Расчет стоимости подготовки материалов предварительной оценки для размещения объекта нежилого назначения (объект спорта) с привлечением средств бюджета города Москвы.

Исходные данные:

Мощность объекта 5100 кв.м.

Для территории размещаемого объекта разработан проект планировки.

Территория размещения объекта 3 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: нет.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

№	Наименование раздела	Д _і , %	К _і	К _{ср}
1.	Анализ существующего положения			
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	0,0	0,0
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ требований и ограничений использования земельного участка и объектов капитального строительства установленных для данной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка на территории функционально-планировочного образования М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строевний квартала	15,0	0,3	5,0
2.	Обоснования соответствия планируемого размещения и параметров объектов капитального строительства:			
2.1	Архитектурно-планировочное решение по размещению объекта капитального строительства			
2.1.1.	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000	20,5	0,4	8,2
2.1.2.	Обоснования соответствия требованиям законодательства о пожарной безопасности	1,5	0,4	0,6
2.1.3.	Обоснования соответствия расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.	1,0	0,0	0,0

№	Наименование раздела	Ді, %	Кі	Кср
2.1.4.	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0	0,0	0,0
2.1.5	Предложения по изменению линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0	0,0	0,0
2.2.	Транспортное обеспечение размещаемого объекта			
2.2.1.	Обоснования соответствия требованиям к территориальной (транспортной и пешеходной) доступности планируемого к размещению объекта капитального строительства Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000	6,0	0,5	3,0
2.2.2.	Схема земельного участка подъездной дороги, М 1:2000	2,0	0,0	0,0
2.3.	Инженерное обеспечение размещаемого объекта Обоснования возможности подключения планируемого к размещению объекта капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения 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, канализование, водоотведение поверхностных сточных вод, теплоснабжение и электроснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	0,6	8,7
2.4.	Экологическое обоснование размещения объекта Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	0,4	4,8
3.	Выводы о целесообразности внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы, а также о соответствии планируемого размещения объектов капитального строительства Генеральному плану города Москвы и документации по планировке территории (при ее наличии). Градостроительный регламент участка, М 1:2000	16,5	0,9	14,85
	Итого	100,0		0,4515

2. Расчет приведенной площади $F_{пр}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4)

Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	K _{пi}	F _{пр} , га
F₁	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	3,0		3,0
	- участок размещения объекта;	3,0	1,00	3,0
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
F₂	Приближенные территории для оценки нормативных требований	2,0	0,25	0,5
F₃	Территории,	30,00		1,8
	- инженерного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- транспортного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
F₄	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	5,00	0,04	0,2
Итого:				5,5

3. Базовая цена работ по подготовке материала предварительной оценки определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 Сборника:

$$Ц_{(б)} = a + b \times F_{пр} = 277,0 + 23,8 \times 5,5 = 407,9 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка определяется по формуле (3.2):

$$C_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{ср} = Ц_{(б)} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_{ср} =$$

$$= 407,9 \times 1,0 \times 1,05 \times 1,0 \times 0,4515 = 193,38 \text{ тыс.руб.,}$$

где

$K_1 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.1 – территория за пределами 3-го транспортного кольца;

$K_2 = 1,05$ – согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 10000 кв.м;

$K_3 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;

$K_{ср} = 0,4515$ – согласно пункту 3.7 – расчет представлен выше.

5. Стоимость работ по подготовке материалов предварительной оценки в текущем уровне цен по состоянию на III квартал 2021 года определяется по

формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1.02-19» и составляет:

$$C_{(т)} = C_{\text{пр.оц. (б)}} \times K_{\text{пер}} = 193,38 \times 4,552 = 880,27 \text{ тыс.руб.}$$

где $K_{\text{пер}}=4,552$ – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен III квартала 2021 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/20-93 от 30.12.2020).