

Правительство Москвы  
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

## МЕТОДИКА

определения стоимости работ  
по визуально-ландшафтному анализу,  
осуществляемых с привлечением  
средств бюджета города Москвы

**MPP- 3.2.37.03-09**

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ  
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

**2010**

Правительство Москвы  
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

## МЕТОДИКА

определения стоимости работ  
по визуально-ландшафтному анализу,  
осуществляемых с привлечением  
средств бюджета города Москвы

**MPP- 3.2.37.03-09**

2010

«Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.37.03-09» разработана специалистами ГУП «НИАЦ» Москкомархитектуры (Дронова И.Л., Курман Б.А.), ГУП «НИИПИ Генплана Москвы» (Соловьева Е.Е., Кузьмина М.С.), ГУП «Моспроект-2» им.М.В.Посохина (Дутлова Е.Ю., Крылова Т.Л., Чистякова К.А.), ГУП «ИТЦ Москкомархитектуры» (Плужникова М.А., Филатов В.В., Тыртова К.А.).

«Методика» утверждена и введена в действие распоряжением Департамента экономической политики и развития города Москвы от 27.02.2010 № 6-Р в соответствии с решением, принятым на заседании Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 25.02.2010 № МВС-2-10.

«Методика» введена в действие взамен МРР-3.2.37.02-07.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

	<u>Стр.</u>
<b>Введение.....</b>	5
<b>1. Общие положения.....</b>	6
<b>2. Базовые цены.....</b>	16
<b>Приложение.....</b>	17



## **ВВЕДЕНИЕ**

«Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы» (в дальнейшем «Методика») разработана исходя из объективных условий необходимости совершенствования методики определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу.

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

- постановление Правительства Москвы от 14.11.2006 № 900-ПП «О порядке перехода на определение сметной стоимости строительства объектов в городе Москве с применением территориальных сметных нормативов в уровне цен по состоянию на 1 января 2000 года»;
- «Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу. МРР-3.2.37.02-07»;
- постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)»;
- постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)»;
- постановление Правительства Москвы от 28.12.1999 № 1215 «Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским валом и административной границей города)».

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. «Методика» является методической основой для определения стоимости работ визуально-ландшафтного анализа.

1.2. Стоимость работ формируется путем интеграции базовых цен на отдельные виды операций.

1.3. Базовые цены рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 года.

1.4. Базовые цены рассчитаны на основе нормируемых трудозатрат в соответствии с «Методикой определения стоимости научных, нормативно-методических, проектных и других видов работ (услуг), осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы (на основании нормируемых трудозатрат). МРР-З.2.67-09».

1.5. Для определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу к базовой цене применяются поправочные коэффициенты, учитывающие усложняющие (упрощающие) факторы, влияющие на трудоемкость проводимых работ.

1.6. Базовая цена, уточнённая с помощью корректирующих коэффициентов, является основой для формирования договорной цены.

1.7. В базовых ценах, представленных в «Методике», учтены расходы на оплату труда всех участников выполняемых работ, содержание административно-управленческого персонала, отчисления на государственное социальное и медицинское страхование, материальные затраты, амортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов и расходы по всем видам их ремонта, арендная плата, налоги и сборы, установленные в законодательном порядке, а также прибыль.

Базовые цены ( $Ц_0(2000)$ ) приведены без учета налога на добавленную стоимость.

1.8. Приведение базовой цены к текущему уровню осуществляется с помощью коэффициента пересчета базовой стоимости проектных работ в текущий уровень цен, утвержденного в установленном порядке ( $K_{nep}$ ).

1.9. В базовую цену не входят и подлежат компенсации заказчиком сопутствующие расходы, в том числе:

- командировочные и транспортные;
- на международные и междугородние телефонные переговоры; международные и междугородние и почтово-телеграфные отправления;
- оплату счетов за работу в архивах и др.;

1.10. Базовыми ценами не учтена подготовка экспозиционных (демонстрационных) материалов.

1.11. По договору с заказчиком, при необходимости выполнения работы по разработке программы работ и задания на проведение визуально-ландшафтного анализа, стоимость этих работ определяется в размере 2% от общей стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу.

1.12. Стоимость выполнения работ в текущих ценах рассчитывается на основе базовых цен по следующей формуле:

$$C_{ba(t)} = \Pi_{b(2000)} \times K_p \times \prod_{i=1}^n K_i \times K_{nep}, \quad (1.1)$$

где:

$C_{ba(t)}$  – стоимость работ по визуально-ландшафтному анализу одного объекта в текущих ценах;

$\Pi_{b(2000)}$  – базовая цена работ в уровне цен на 01.01.2000 года;

$K_p$  – коэффициент полноты содержания работы рассчитывается в соответствии с техническим заданием и с разбивкой относительной стоимости, представленной в таблицах 1-4. Стоимость разработки визуально-ландшафтного анализа второго и последующих

вариантов проекта определяется с помощью коэффициента  $K_p$  и оплачивается дополнительно.

- $\prod_{i=1}^n K_i$
- произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия проектирования (значения  $K_i$  представлены в таблицах 5 и 6). Произведение всех коэффициентов  $K_i$ , кроме коэффициента, учитывающего сокращение сроков проектирования, и коэффициента, учитывающего вид реконструкции существующего объекта, не должно превышать значения 2,0;
  - $K_{nep}$  - коэффициент пересчета базовой стоимости проектных работ в текущий уровень цен. Величина  $K_{nep}$  принимается Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

При рассмотрении группы объектов расположенных на одной территории стоимость работ принимается по формуле:

$$C_{\text{на}(т)rp} = \sum_{m=1}^m \Pi_{6(2000)} \times K_p \times \prod_{i=1}^n K_i \times 0,8 \times K_{nep}, \quad (1.2)$$

где:

- m** – количество объектов;
- 0,8** – понижающий коэффициент на группу объектов.

1.13. Стоимость работ по визуально-ландшафтному анализу включает следующие этапы:

- предварительные работы;
- разработка аналитических материалов «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с ценностными фрагментами историко-градостроительной среды»;

- компьютерное моделирование развития градостроительной ситуации;
- разработка выводов и рекомендаций по высотным параметрам проектируемого объекта.

Состав указанных работ представлен в таблицах 1-4.

Общая стоимость работ определяется по формуле:

$$C_{\text{ва}} = C_{\text{нр}} + C_{\text{ам}} + C_{\text{фр}} + C_{\text{рр}}, \quad (1.3)$$

где:

$C_{\text{нр}}$  – стоимость предварительных работ;

$C_{\text{ам}}$  – стоимость аналитических материалов;

$C_{\text{фр}}$  – стоимость компьютерного моделирования развития градостроительной ситуации;

$C_{\text{рр}}$  – стоимость разработки выводов и рекомендаций;

## Предварительные работы

Таблица 1

№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1.	Ознакомление с заданием Заказчика и предъявленной им документацией	15
2.	Ознакомление с действующей нормативной, законодательной, градостроительной и проектной документацией (ландшафтное, строительное, функциональное, морфотипическое зонирование, территории природного комплекса, зоны охраны памятников истории и культуры, проекты планировок, градостроительные планы округов, историко-культурные исследования и т.п.)	20
3.	Предварительное натурное ознакомление с объектом нового строительства или реконструкции, определение площади территории исследования, корректировка подосновы и нанесение текущих изменений	45
4.	Определение основных положений визуально-ландшафтного анализа, определение категории сложности территории исследования и характеристика усложняющих факторов объекта нового строительства (реконструкции), предварительное определение количества лучевых сечений, контрольных направлений восприятия объекта, состава исследовательской документации	20
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>

**Аналитические материалы: «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с цennыми фрагментами историко-градостроительной среды»**

Таблица 2

№№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1.	Изучение литературных и архивных источников, подбор иллюстративных материалов и исторических планов, составление краткой исторической справки	15
2.	Натурные исследования. Анализ существующего положения композиционно-пространственных, типологических, ценностных характеристик (с учетом схем морфотипического, строительного, функционального и ландшафтного зонирования г. Москвы, особенностей рельефа территории, степени сохранности исторической объемной и планировочной структур); разработка схем (до 3-х схем; при увеличении количества схем к ценам таблицы применять коэффициент: – до 5-ти схем $K = 1,2$ ; – до 7-ми схем $K = 1,5$ )	17
3.	Компьютерное построение схем композиционно-пространственной и масштабно-типологической структуры территории, оформление схем строительного, ландшафтного, функционального зонирования, морфотипов застройки, зон охраны памятников истории и культуры, рельефа территории (до 3-х схем; при увеличении количества схем к ценам таблицы применять коэффициент: – до 5-ти схем $K = 1,2$ ; – до 7-ми схем $K = 1,5$ )	10
4.	Анализ визуально-ландшафтных характеристик территории (включая анализ системы исторических градостроительных доминант и ценных фрагментов историко-градостроительной среды; анализ композиционных особенностей городских панорам и видов, определение степени их сохранности; выявление ценных видовых раскрытий), определение наиболее характерных точек и секторов обзора, определение дисгармоничных объектов, негативно влияющих на визуальное восприятие ценного городского ландшафта, разработка схем визуально-ландшафтных характеристик территории (до 3-х схем; при увеличении количества схем к ценам таблицы применять коэффициент: – до 5-ти схем $K = 1,2$ ; – до 7-ми схем $K = 1,5$ )	15

Продолжение таблицы 2

№№ пп	Состав работ	Процентное Соотношение
5.	Компьютерное построение схем визуально-ландшафтных характеристик территории, включая бассейн видимости, точки и сектора обзора исторических градостроительных доминант и ценных фрагментов историко-градостроительной среды (до 3-х схем; при увеличении количества схем к ценам таблицы применять коэффициент: – до 5-ти схем $K = 1,2$ ; – до 7-ми схем $K = 1,5$ )	10
6.	Анализ композиционного влияния объекта нового строительства (или реконструкции) на характер городского ландшафта, выявление контрольных направлений и точек восприятия объекта; разработка схем прогнозируемого бассейна видимости (до 2-х схем; при увеличении количества схем к ценам таблицы применять коэффициент: – до 4-х схем $K = 1,2$ ; – до 6-ти схем $K = 1,5$ )	20
7.	Компьютерное построение схем прогнозируемых зон видимости объекта нового строительства (или реконструкции), контрольных направлений и точек восприятия (до 2-х схем; при увеличении количества схем к ценам таблицы применять коэффициент: – до 4-х схем $K = 1,2$ ; – до 6-ти схем $K = 1,5$ )	10
8.	Подготовка подосновы (разгрузка подосновы от условных обозначений, не являющихся необходимыми для разработки схем развития)	3
<b>ИТОГО:</b>		<b>100</b>

## Компьютерное моделирование развития градостроительной ситуации

Таблица 3

№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1.	Определение точек фотофиксации по контрольным направлениям; организация и проведение фотосъемки (при проведении фотосъемки в период тяжелых погодных условий с 20.10. по 05.05 применять коэффициент $K = 1,15$ )	15
2.	Компьютерная обработка фотографий, монтаж панорам (до 5-ти панорам; при увеличении количества панорам к ценам таблицы применять коэффициент: – до 10-ти панорам $K = 1,3$ ; – до 15-ти панорам $K = 1,5$ ; – более 15 панорам $K = 1,7$ )	20
3.	Измерение высоты зданий, необходимое для построения лучевых сечений и компьютерной объемной модели градостроительного окружения (до 2-х зданий; при увеличении количества измеряемых зданий к ценам таблицы применять коэффициент: – до 4-х измеряемых зданий $K = 1,3$ ; – до 6-ти измеряемых зданий $K = 1,5$ )	5
4.	Компьютерное построение объемной модели объекта ново-го строительства (или реконструкции)	15
5.	Компьютерное построение модели градостроительного окружения объекта (до 4-х элементов окружения; при увеличении количества элементов окружения к ценам таблицы применять коэффициент: – до 7-ми элементов окружения $K = 1,3$ ; – до 10-ти элементов окружения $K = 1,5$ ; – свыше 10-ти элементов окружения $K = 1,7$ )	10
6.	Совмещение объемной модели объекта с материалами на-турной фотофиксации (до 4-х совмещений; при увеличении количества совмещений к ценам таблицы применять коэф-фициент: – до 6-ти совмещений $K = 1,3$ ; – до 10-ти совмещений $K = 1,5$ ; – до 20-ти совмещений $K = 1,7$ )	30
7.	Определение и разработка контрольных лучевых сечений (до 2-х лучевых сечений; при увеличении количества сече-ний к ценам таблицы применять коэффициент: – до 4-х лучевых сечений $K = 1,5$ ; – до 6-ти лучевых сечений $K = 1,7$ )	5
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>

**Разработка выводов и рекомендаций  
по высотным параметрам проектируемого объекта**

Таблица 4

№№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1.	Определение режимно-нормативных регулятивов территории (с учетом режимов зон охраны памятников истории и культуры, норм морфотипического строительного, функционального и ландшафтного зонирования города Москвы, а также композиционно-пространственных и визуально-ландшафтных характеристик)	25
2.	Разработка рекомендаций по композиционным характеристикам объекта нового строительства (или реконструкции) и высотным параметрам	45
3.	Компьютерная обработка фотоиллюстративных материалов с нанесением линий высотных ограничений (кол-во фотоиллюстраций до 3-х; при увеличении кол-ва фотоиллюстраций применять коэффициент: – до 6-ти фото $K = 1,5$ ; – до 10-ти схем $K = 1,7$ )	20
4.	Компьютерное построение схем высотных и планировочных ограничений объекта нового строительства (или реконструкции) (до 2-х схем; при увеличении количества схем к ценам таблицы применять коэффициент: – до 4-х схем $K = 1,5$ ; – до 6-ти схем $K = 1,7$ )	10
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>

Примечание: ценами таблиц предусмотрено выполнение схем в масштабе М 1:2000.

В случае выполнения схем в масштабах:

- М 1:5000 – применять коэффициент  $K = 0,75$ ;
- М 1:10000 – применять коэффициент  $K = 0,6$ .

**Значение коэффициентов, учитывающих местоположение территории в городе**

Таблица 5

	Территория внутри Садового кольца	Территория от Садового кольца до Камер-Коллежского вала	Территория за пределами Камер-Коллежского вала
K <sub>ц</sub>	1,2	1,1	1,0

Примечание: для территорий, входящих в состав зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных между Камер-коллежским валом и административной границей города, применяется  $K_u = 1,1$ .

**Корректирующие коэффициенты,  
учитывающие усложняющие факторы  
(к пунктам 2-3 таблицы 7)**

Таблица 6

№№ пп	Характеристика сложности объемно-пространственного решения объекта нового строительства или реконструкции	Корректирующий коэффициент
1.	Простая конфигурация (несложный план; простые очертания силуэта)	1,0
2.	Усложненная конфигурация (композиция объекта состоит из нескольких примыкающих друг к другу объемов простой конфигурации)	1,2
3.	Сложная конфигурация (изрезанная форма планов; объемы сложной формы; силуэт сложных очертаний)	1,5

## 2. БАЗОВЫЕ ЦЕНЫ

Таблица 7

№№ пп	Наименование объекта	Базовая цена $\Pi_{б(2000)}$ в рублях
1.	Предварительные работы	1891
2.	<b>Разработка аналитических материалов «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с ценностями фрагментами историко-градостроительной среды»</b> <b>Объекты нового строительства или реконструкции, включая градостроительное окружение</b> до 10 га до 50 га до 100 га до 500 га до 1500 га более 1500	9455 14183 17019 23638 47275 75640
3.	<b>Компьютерное моделирование развития градостроительной ситуации</b> <b>Объекты нового строительства или реконструкции, включая градостроительное окружение</b> до 10 га до 50 га до 100 га до 500 га до 1500 га более 1500 га	15128 23638 33093 47275 66185 94550
4.	<b>Рекомендации по ограничению высотных параметров и композиционным характеристикам объекта</b>	23638

Примечание: в пределах обозначенных интервалов площади обследуемой территории значение базовой цены определяется с учетом интерполяции.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

**Смета на разработку визуально-ландшафтного анализа объекта,  
расположенного по адресу: Кутузовский проспект, вл. 50-52**

**Наименование проектной  
(изыскательской) организации**

**Наименование организации  
заказчика**

№ пп	Наименование работ	Обоснование	Расчет стоимости	Сумма (руб)
1	2	3	4	5
Рассматриваемый объект имеет градостроительное окружение более 1500 га, расположен на территории за пределами Камер-Коллежского вала, имеет простую конфигурацию (М 1:2000). Разрабатывается 4 схемы морфотипического, строительного, функционального и ландшафтного зонирования г.Москвы. Проведение фотосъемок осуществляется в январе месяце. Монтаж 17 панорам при компьютерной обработке фотографий. При компьютерном построении модели градостроительного окружения объекта учитывается 12 элементов окружения. Количество совмещений объемной модели объекта с материалами натурной фотографии - 23. Компьютерное построение 7 схем высотных и планировочных ограничений объекта строительства.				
1.	Предварительные работы	Табл. 1, пп.1-4; Табл. 7, п. 1;	1891	1891
2.	Разработка аналитических материалов «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с ценностными фрагментами историко-градостроительной среды»	Табл.2, пп. 1-3 K=0,42; Табл. 7, п. 2; Табл. 7, п. 2 Табл. 2, пп. 4-8 K=1,2; K=0,58;	75640 × 0,42  75640 × 1,2 × × 0,58	31769  52645
3.	Компьютерное моделирование развития градостроительной ситуации	Табл. 3, п. 1 K =1,15; K = 0,15; Табл. 7, п. 3; Табл. 3, п. 4 K=0,15; Табл. 7 п. 3; Табл. 3, п. 2 K = 1,7; K = 0,2; Табл. 7 п. 3; Табл. 3, пп. 5, 6 K = 1,7; K = 0,4; Табл. 7, п. 3	94550 × 0,15 × × 1,15  94550 × 0,15  94550 × 1,7 × 0,2  94550 × 1,7 × 0,4	16310  14183  32147  64294

№№ пп	Наименование работ	Обоснование	Расчет стоимости	Сумма (руб)
1	2	3	4	5
4.	Разработка выводов и рекомендаций по высотным параметрам	Табл. 4, пп. 1-3 К = 0,90 Табл. 7, п. 3 Табл. 4, п.п. 4 К = 1,7; К = 0,10	$23638 \times 0,90$ $23638 \times 1,7 \times 0,10$	21274 4018
<b>ИТОГО:</b>				<b>238531</b>

$$C_{\text{бз}(т)} = 238531 \times 2,607 = 621850 \text{ руб.}$$

$K_{\text{пер}} = 2,607$  – коэффициент пересчета базовой стоимости проектных работ в уровень III квартала 2009.

### Смета на разработку визуально-ландшафтного анализа объекта, расположенного по адресу: Новая Басманныя, вл. 18 стр. 2,3,4

Наименование проектной  
(изыскательской) организации

Наименование организации  
заказчика

№№ пп	Наименование работ	Обоснование	Расчет стоимости	Сумма (руб)
1	2	3	4	5
Рассматриваемый объект имеет градостроительное окружение до 10 га, расположен на территории от Садового кольца до Камер-Коллежского вала, имеет простую конфигурацию (М 1:2000). Фотосъемка осуществляется в марте месяце. Производится измерение высоты 2-х зданий.				
1.	Предварительные работы	Табл. 1, пп. 1-4; Табл. 7, п. 1	1891	1891
2.	Разработка аналитических материалов «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с ценностными фрагментами историко-градостроительной среды»	Табл. 2, пп. 1-8; Табл. 7, п. 2	9455	9455

№ пп	Наименование работ	Обоснование	Расчет стоимости	Сумма (руб)
1	2	3	4	5
3.	Компьютерное моделирование развития градостроительной ситуации	Табл. 3, п. 1 K = 1,15; K = 0,15; Табл. 7, п. 3 Табл. 3, п. 3 K = 0,05; Табл. 7, п. 3 Табл. 3, пп. 2, 4, 5, 6, K = 0,75;	$15128 \times 1,15 \times 0,15$ $15128 \times 0,05$ $15128 \times 0,75$	2610 756 11346
4.	Разработка выводов и рекомендаций по высотным параметрам	Табл. 4, п. 1-4 Табл. 7, п. 3	23638	23638
<b>ИТОГО:</b>				<b>49696</b>

$$C_{\text{баз}} = 49696 \times 2,607 \times 1,1 = 142513 \text{ руб.}$$

**K = 2,607** – коэффициент пересчета базовой стоимости проектных работ в базовый уровень III квартала 2009.

**K = 1,1** – рассматриваемый объект расположен на территории от Садового кольца до Камер-Коллежского вала.

**Научно - техническое издание**

## **М Е Т О Д И К А**

**определения стоимости работ  
по визуально-ландшафтному анализу,  
осуществляемых с привлечением  
средств бюджета города Москвы**

**MPP-3.2.37.03-09**

**Ответственная за выпуск Бычкова Л. А.**

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

**125047, Москва. Триумфальная пл., д.1**

**Подписано к печати 12. 03 2010 г. Бумага офсетная. Формат 60x901/16.**

**Право распространения указанного документа принадлежит  
ГУП «НИАЦ». Любые другие организации, распространяющие документ  
нелегально, тем самым нарушают авторские права разработчиков.**

**Материалы издания не могут быть переведены или изданы в любой форме  
(электронной или механической, включая фотокопию, репринтное воспроизведение,  
запись или использование в любой информационной системе) без получения  
разрешения от издателя.**

**За информацией о приобретении нормативно-методической литературы  
обращаться в ГУП «НИАЦ»**

**(125047 г. Москва, Триумфальная площадь, д.1, здание Москомархитектуры, бэтаж, ком.6176)  
Тел.:(495) 251-99-68. Факс: (495) 250-99-28  
e-mail: salanova@mka.mos.ru  
www. mka.mos.ru**

**ГУП «НИАЦ» принимает заказы на разработку  
методических рекомендаций по ценообразованию.  
Тел.: (495) 250-99-28**

**ГУП «НИАЦ» оказывает консультации по применению  
нормативно-методической литературы  
только своим клиентам. Тел.:(495) 250-99-28**