

Правительство Москвы  
Комитет по архитектуре и градостроительству г.Москвы

МЕТОДИКА  
определения стоимости работ  
по визуально-ландшафтному  
анализу

**MPP-3.2.37.1-02**

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ  
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

Москва - 2002

Правительство Москвы

Комитет по архитектуре и градостроительству г.Москвы

## МЕТОДИКА

определения стоимости работ  
по визуально-ландшафтному  
анализу

**MPP-3.2.37.1-02**

Москва - 2002

«Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу» разработан временным творческим коллективом, представленным специалистами ГУП «НИАЦ» Москомархитектуры (Гольдфайн Ю.В., Дронова И.Л., Соболев В.К.), ГУП НИиПИ Генплана (Соловьева Е.Е., Кузьмина М.С.), Управления инвестиционной политики и городского заказа Департамента экономической политики и развития г.Москвы (Страшнов Г.Г.) и Управления экономической, научно-технической и промышленной политики в строительной отрасли Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города (Одинцов В.К.).

Введена в действие приказом председателя Москомархитектуры от 31.05.2002 г. № 109 на основании решения Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы (протокол от 21.05.2002 № 6-86-1003/2-13, п.11.2).

Настоящий документ не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распросранен в качестве официального издания без разрешения Москомархитектуры.

## **1. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ ПО ВИЗУАЛЬНО-ЛАНДШАФТНОМУ АНАЛИЗУ**

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

- предварительные работы;
- разработку материалов «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с целями фрагментами историко-градостроительной среды»;
- рекомендации по ограничению высотных параметров и композиционным характеристикам объекта.

Состав указанных работ представлены в таблицах 1; 2; 3.

Общая стоимость работ определяется по формуле:

$$C_{\text{ва}} = C_{\text{пп}} + C_{\text{ам}} + C_{\text{рп}} + C_{\text{доп}} \quad (1)$$

где:

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

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

$C_{\text{рп}}$  – стоимость разработки рекомендаций.

$C_{\text{доп}}$  – стоимость дополнительных работ (принимается по таблицам 7; 8; 9)

Таблица 1

## Предварительные работы

№№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1	2	3
1.	Ознакомление с заданием Заказчика и предъявленной им документацией	5
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, град. планы округов, историко-культурные исследования и т. п.)	15
3.	Предварительное натурное ознакомление с объектом нового строительства или реконструкции, определение площади территории исследования, корректировка подосновы и нанесение текущих изменений	35
4.	Изучение литературных и архивных источников, подбор иллюстративных материалов, составление краткой исторической справки	20
5.	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	15
6.	Разработка программы работ, составление технического задания, заключение договора, смета-калькуляция, выписка счета, контроль оплаты, выдача исполнителям задания на проведение визуально-ландшафтного анализа	10
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>

Таблица 2

**Разработка материалов «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с цennыми фрагментами историко-градостроительной среды»**

№№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1	2	3
1.	Подготовка подосновы (разгрузка подосновы от условных обозначений, не являющихся необходимыми для разработки схем раздела)	3
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 композиционно-пространственной и масштабно-типологической структуры территорий (до 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	15
3.	Компьютерное построение схем композиционно-пространственной и масштабно-типологической структуры территорий, оформление схем строительного, ландшафтного, функционального зонирования, морфотипов застройки, зон охраны памятников истории и культуры, рельефа территории (до 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)  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 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	5  15

Продолжение таблицы 2

1	2	3
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 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	4
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, выявление контрольных направлений восприятия. (до 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	20
7.	Компьютерное построение схем прогнозируемых зон видимости объекта нового строительства (или реконструкции), контрольных направлений и точек восприятия (до 2х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	4
8.	Определение и разработка контрольных лучевых сечений (до 2-х лучевых сечений; при увеличении кол-ва сечений к ценам таблицы применять коэффициент: до 4-х лучевых сечений К – 1,5 до 6-ти лучевых сечений К – 2,0)	5
9.	Измерение в натуре высоты зданий, необходимое для построения лучевых сечений и компьютерной объемной модели объекта (до 2-х зданий при увеличении кол-ва измеряемых зданий к ценам табл. применять коэффициент до 4-х измеряемых зданий К – 1,5 до 6-ти измеряемых зданий К – 2,0)	4
10.	Компьютерное построение объемной модели объекта нового строительства (или реконструкции)	5
11.	Определение точек фотофиксации по контрольным направлениям; организация фотосъемки. Компьютерная обработка фотографий, монтаж панорам.	15
12.	Совмещение объемной модели объекта с материалами натурной фотофиксации (до 3-х совмещений, при увеличении количества совмещений к ценам табл. применять коэффициент: до 6-ти совмещений К – 1,5 до 10-ти совмещений К – 2,0 до 20-ти совмещений К – 2,5 <b>ИТОГО:</b>	5 100

Таблица 3

**Рекомендации по ограничению высотных параметров  
и композиционным характеристикам объекта**

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

Примечание: Ценами таблиц 2 и 3 предусмотрено выполнение схем в М 1:2000. В случае выполнения схем в М 1:5000, М 1:10000 применять понижающий коэффициент K-0,6.

2. Стоимость каждого этапа работ по визуально-ландшафтному анализу рассчитывается по формуле:

$$C_{np(t)} = B\Psi_{i(98)} \cdot K_p \cdot \prod_{i=1}^n K_{ki} \cdot K_{tp} \quad (2)$$

$$C_{pp(t)} = B\Psi_{i(98)} \cdot K_{tp}$$

$C_{am(t)}$ ;  $C_{pp(t)}$ ;  $C_{np(t)}$ ;  $C_{lop(t)}$  - стоимость в текущих ценах;

где:

**БЦ<sub>i(98)</sub>** - базовые цены на работы по визуально-ландшафтному анализу одного объекта (принимаются по таблицам 4; 5; 6; 7);

**K<sub>p</sub>** – коэффициент сложности содержания раздела работы рассчитывается в соответствии с разбивкой относительной стоимости (%) соотношение) представленной в таблицах 1; 2; 3;

С помощью коэффициента **K<sub>p</sub>** также определяется стоимость второго и последующих вариантов визуально-ландшафтного анализа.

Стоимость разработки вариантов визуально-ландшафтного анализа оплачивается дополнительно.

$\prod_{i=1}^n K_{ki}$  . произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие факторы (представлены в таблицах),  $\prod_{i=1}^n K_{ki} \leq 2,0$

**K<sub>tp</sub>** – коэффициент пересчета в текущий уровень цен на работы, стоимость которых рассчитана по трудозатратам (принимается в соответствии с протоколом РМВК).

При рассмотрении группы объектов расположенных на одной территории стоимость работ **C<sub>am(t)</sub>** и **C<sub>pp(t)</sub>** принимается по формуле:

$$\frac{C_{am(t)}}{C_{pp(t)}} = \sum_{i=1}^m BC_{i(98)} \cdot K_p \cdot \prod_{i=1}^n K_{ki} \cdot 0,8 \cdot K_{tp}$$

где: **m** - количество объектов;

Таблица 4

Базовые цены на предварительные работы,  $\Pi_{6(98)}$ , в рублях

№№ пп	Наименование объекта	Базовая цена $\Pi_{6(98)}$ , в рублях
1	2	3
1.	Объект нового строительства или реконструкции, включая контактное градостроительное окружение	до 10 га 1060,00 - « - до 50 га 1500,00 - « - до 100 га 1960,00 - « - до 500 га 2500,00 - « - до 1500 га 2900,00 - « - более 1500 га 3500,00
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Примечание: Расценка принимается без интерполяции в пределах обозначенных интервалов площади обследуемой территории

Таблица 5

Базовые цены на разработку аналитических материалов –  $\Pi_{6(98)}$ , в рублях

№№ пп	Наименование объекта	Категория сложности			Примечание
		1	2	3	
1	2	3	4	5	6
1.	Объект нового строительства или реконструкции включая контактное градостроительное окружение	до 10 га	2000,00	3000,00	5000,00
2.	- « -	до 50 га	6100,00	9100,00	16400,00
3.	- « -	до 100 га	11400,00	17300,00	32000,00
4.	- « -	до 500 га	26300,00	45200,00	82000,00
5.	- « -	до 1500 га	52000,00	89000,00	164000,00
6.	- « -	более 1500 га	77000,00	134000,00	244000,00

См. примечание к таблице 4.

Таблица 6

**Базовые цены на разработку рекомендаций – Ц<sub>6(98)</sub>, в рублях**

№№ пп	Наименование объекта	Категория сложности			Примечание
		1	2	3	
1	2	3	4	5	6
1.	Объект нового строительства или реконструкции включая контактное градостроительное окружения до 10 га	900,00	1300,00	2600,00	Характеристика категорий сложности приведена в таблице 4.10

См. примечание к таблице 4.

Таблица 7

**Базовые цены на составление текстовых материалов исследовательской документации**

№№ пп	Наименование работ, услуг	Единица измерения	Базовая цена Ц <sub>6(98)</sub> в рублях		
			Категория сложности		
			1	2	3
1	2	3	4	5	6
1.	Пояснительная записка (описание, отчет)	документ	2000,00	2500,00	3000,00

Таблица 8

**Базовые цены на документально-протокольную фотофиксацию**

№№ пп	Размер (см)	Единица измерения	Базовая цена Ц <sub>б(98)</sub> , в рублях
1	2	3	4
1.	9 x 12	негатив	2,50
		отпечаток	15,00
2.	13 x 18	негатив	3,00
		отпечаток	24,00
3.	18 x 24	негатив	6,00
		отпечаток	30,00

Таблица 9

**Базовые цены на дополнительные работы**

№№ пп	Наименование работ, услуг	Единица измерения	Базовая цена Ц <sub>б(98)</sub> , в рублях
1	2	3	4
1.	Рассмотрение заявки, материалов	документ	1500,00
2.	Подготовка планового задания по проведению визуально-ландшафтного анализа	- « -	1300,00
3.	Разработка заключения по материалам визуально-ландшафтного анализа	- « -	4000,0

Таблица.10

**Характеристика признаков категорий сложности территорий исследования**

№№ пп	Характеристика признаков	Категория сложности
1	2	3
1.	<p>Участок со спокойным рельефом, с однотипной застройкой средней и высокой плотности, с количеством классификационных групп до 5, с редкой или густой однородной растительностью, с размещением памятников на неискаженных трассах восприятия системы видимости и пространственных взаимосвязей, с сохранившимися первоначальными зонами композиционного влияния памятников;</p> <p>то же, но с разнотипной и сложной застройкой низкой плотности;</p> <p>то же, но со всхолмленным рельефом, с однотипной застройкой низкой плотности</p>	1
2.	<p>Участок со всхолмленным рельефом, с разнообразной застройкой низкой, средней и высокой плотности и со сложной застройкой средней плотности, с количеством классификационных групп до 10, с густой низкорослой и неоднородной растительностью, с частичным или большим нарушением первоначальных трасс восприятия системы видимости и пространственных взаимосвязей, с сохранившимися первоначальными зонами композиционного влияния памятников;</p> <p>то же, но со спокойным рельефом, со сложной застройкой высокой плотности</p> <p>то же, но со всхолмленным рельефом, с однотипной застройкой низкой плотности с количеством классификационных групп до 5.</p>	2
3.	<p>Участок со всхолмленным рельефом, со сложной застройкой средней и высокой плотности, с количеством классификационных групп до 10 и более, с густой низкорослой или разнообразной растительностью, с большим нарушением первоначальных трасс восприятия системы видимости и пространственных взаимосвязей с сохранившимися первоначальными зонами композиционного влияния памятников</p>	3

Таблица 11

**Корректирующие коэффициенты, учитывающие  
усложняющие факторы**

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

Научно-техническое издание

**М Е Т О Д И К А**  
определения стоимости работ  
по визуально-ландшафтному  
анализу

**MPP-3.2.37.1-02**

Ответственная за выпуск Л.А.Бычкова

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

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

Подписано к печати 28.06.2002 г. Бумага писчая. Формат 60x84 1/16

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

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

*За информацией о приобретении издания обращаться:  
ГУП «НИАЦ» тел. (095) 251-99-58  
Факс: 250-99-28  
(здание Москомархитектуры, 5 этаж, ком. 517б)*