

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА НА СТАДИИ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий «Порядок определения расчетной стоимости строительства на стадии технико-экономического обоснования» (далее Порядок) распространяется на строительство новых зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, а также автомобильных дорог на территории Республики Казахстан. Методика расчета, изложенная в Порядке обязательна для субъектов строительства по объектам, инвестирование которых осуществляется за счет государственных средств. Для других субъектов положения Порядка имеют рекомендательную силу.

Порядок не регламентирует методику определения сметной стоимости строительства объектов, по которым разработана и утверждена проектно-сметная документация, прошедшая государственную экспертизу в установленном законодательством порядке.

Расчетная стоимость строительства включает в себя затраты на строительные-монтажные работы, по объектам различного назначения.

Настоящий Порядок предназначен для использования:

- структурными подразделениями инвестора, заказчика;
- проектными предприятиями, осуществляющими по заданию инвестора, заказчика, оценку расчетной стоимости строительства;
- экспертами и другими специалистами, привлекаемыми для технико-экономической оценки инвестиционных проектов.

Результаты определения расчетной стоимости в строительстве позволяют:

- оценивать инвестиционные предложения;
- планировать объем инвестиционных средств.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Определение расчетной стоимости в текущем уровне цен по данному Порядку, основанное на базовых ценах 2001 года, производится для регионов Республики Казахстан по следующим видам зданий и сооружений жилищно-гражданского строительства:

- жилые дома (кирпичные, каркасно-кирпичные, монолитные, блочные);
- предприятия торговли и общественного питания;
- учреждения культуры и досуга;
- спортивно-оздоровительные сооружения;
- автомобильные дороги;
- внутриплощадочные инженерные сети.

В расчетную стоимость строительства, приводимую в нормативах настоящего Порядка, не включены стоимости технологического оборудования. Его стоимость определяется по прайс-листам производителей оборудования, либо по проектам объектов-аналогов и др.

В распоряжение инвесторов и других субъектов, намеривающихся определять расчетную стоимость строительства отдельных объектов в текущем уровне цен, должны быть минимально необходимые технические характеристики их производственных мощностей и общая стоимость необходимого технологического оборудования для реализации проекта.

Средняя базовая стоимость строительства в расчете на 1 кв.м. общей площади жилых домов различных типов в зависимости от этажности и материала стен приведена в таблице 1. При этом в

состав затрат расчетных единиц включена стоимость собственно здания. Затраты на подготовку территории строительства, устройство инженерных сетей, благоустройство следует учитывать дополнительно.

Средняя стоимость строительства (С) жилого дома с использованием данных таблицы 1 определяется по формуле:

$$C = S \times C_{\text{баз}} \times K_{\text{НДС}} \times (J_{\text{смр}}^{\text{тек}} / J_{\text{смр}}^{\text{баз}}),$$

где:

S – площадь жилого дома в кв.м.;

$C_{\text{баз}}$ – средняя базовая стоимость строительства в расчете на 1 кв.м. площади жилого дома в тыс.тенге (табл.1);

$K_{\text{НДС}}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$J_{\text{смр}}^{\text{тек}}$ – региональный индекс на строительно-монтажные работы по состоянию на текущий момент определения стоимости строительства относительно сметных цен 1991 года (данные Агентства Республики Казахстан по статистике);

$J_{\text{смр}}^{\text{баз}}$ – базовый региональный индекс на строительно-монтажные работы по состоянию на 1 июля 2001 года относительно сметных цен 1991 года (данные Агентства Республики Казахстан по статистике);

Стоимость строительства объектов общественного назначения определяется в зависимости от показателя их производственной мощности и назначения зданий и сооружений.

В таблице 2 приведен перечень объектов общественного назначения, по каждому из которых указана базовая средняя стоимость строительства в зависимости от производственной мощности.

Стоимостные показатели в таблице 2 приведены для условий строительства города Астаны как базового региона. Расчет стоимости строительства объектов в других регионах производится с помощью корректирующих коэффициентов, приведенных в таблице 3 путем их умножения на базовую средняя стоимость строительства, принятую для условий города Астаны.

Средняя стоимость строительства (С) объекта общественного назначения с использованием данных таблиц 2 и 3 определяется по формуле:

$$C = N \times C_{\text{баз}} \times K_{\text{НДС}} \times (J_{\text{смр}}^{\text{тек}} / J_{\text{смр}}^{\text{баз}}) \times K_{\text{рег}}$$

где:

N – **показатель производственной мощности объекта строительства;**

$C_{\text{баз}}$ – базовая стоимость строительства объекта на единицу его производственной мощности для г. Астаны в тыс. тенге (табл. 2);

$K_{\text{НДС}}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$J_{\text{смр}}^{\text{тек}}$ – региональный индекс на строительно-монтажные работы по состоянию на текущий момент определения стоимости строительства относительно сметных цен 1991 года (данные Агентства Республики Казахстан по статистике);

$J_{\text{смр}}^{\text{баз}}$ – базовый региональный индекс на строительно-монтажные работы по состоянию на 1 июля 2001 года относительно сметных цен 1991 года (данные Агентства Республики Казахстан по статистике) (табл.4);

$K_{\text{рег}}$ – региональный корректирующий коэффициент по переходу к стоимости объекта строительства относительно стоимости строительства для г. Астаны (табл. 3).

3. ПРИМЕРЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ

стоимость 5-ти этажного каркасно-кирпичного жилого дома общей площадью 1400 кв.м. в г.Алматы составляет:

$$1400 \times 49,11 \times 1,16 \times 141,47 / 127,55 = 88458 \text{ тыс.тенге}$$

где:

1400 – площадь жилого дома;

49,11 – средняя базовая стоимость строительства 1 кв.м. общей площади, тыс.тенге (табл. 1);

1,16 – коэффициент, учитывающий НДС;

141,47 – текущий индекс по г. Алматы (июль 2002 года);

127,55 – базовый индекс по г. Алматы (июль 2001года)(табл.4).

Стоимость кафе на 50 посадочных мест в г. Актобе составляет:

$$50 \times 183,3 \times 0,956 \times 1,16 \times 105,918 / 100,519 = 10709,5 \text{ тыс.тенге}$$

где:

50 – проектируемая мощность объекта;

183,3 – средняя базовая стоимость строительства на единицу производственной мощности, тыс.тенге (таблица 2);

0,956 – региональный корректирующий коэффициент (таблица 3);

1,16 – коэффициент, учитывающий НДС;

105,918 – текущий индекс по г. Актобе (июль 2002 года);

100,519 – базовый индекс по г. Актобе (июнь 2001 года) (табл.4).

Средняя базовая стоимость строительства в расчете на 1 кв.м. общей площади жилых домов различных типов (тыс. тенге)

Таблица 1

Кирпичные дома			
Регионы	1-2-3 эт.	4-5 эт.	9 эт.
Акмолинская	30,82	33,75	35,78
Актюбинская	29,68	31,87	33,78
Алматинская	33,13	33,40	-
Атырауская	47,01	56,58	59,96
Восточно-Казахстанская	32,94	34,89	36,98
Жамбылская	28,81	29,68	-
Западно-Казахстанская	38,39	41,30	43,77
Карагандинская	34,40	38,61	40,92
Костанайская	38,11	41,19	43,67
Кызылординская	39,46	40,97	-
Мангистауская	54,13	65,14	69,05
Павлодарская	40,66	45,31	48,02
Северо-Казахстанская	36,36	40,06	43,19
Южно-Казахстанская	38,42	35,88	-
г. Астана	37,21	40,77	43,21
г. Алматы	37,57	-	-
Блочные дома			
Регионы	1-2-3 эт.	5 эт.	9 эт.
Акмолинская	-	33,75	-
Атырауская	-	70,33	-
Восточно-Казахстанская	-	24,35	-
Карагандинская	-	39,11	39,88
Костанайская	-	43,57	46,17
Мангистауская	-	65,14	65,14
Павлодарская	51,1	43,36	39,96
Северо-Казахстанская	-	41,17	-
г. Астана	36,33	35,2	42,84
Каркасно-кирпичные дома			
Регионы	1-2-3 эт.	4-5 эт.	9 эт.

г. Алматы	-	49,11	52,05
Монолитные дома			
Регионы	1-2-3 эт.	5 эт.	12 эт.
Акмолинская	-	-	40,8
Актюбинская	-	-	33,05
Алматинская	-	-	41
Атырауская	-	-	52,73
Восточно-Казахстанская	-	-	30,95
Жамбылская	-	-	27,68
Западно-Казахстанская	-	-	37,61
Карагандинская	-	-	40,12
Костанайская	-	-	33,42
Кызылординская	-	-	40,81
Мангистауская	-	-	53,55
Павлодарская	-	-	40,53
Северо-Казахстанская	-	-	38,61
Южно-Казахстанская	-	-	42,06
г. Астана	-	-	38,5
г. Алматы	-	-	40,65

Средняя базовая стоимость на единицу производственной мощности объектов гражданского строительства для г. Астаны

Таблица 2

Наименование объектов	Единица измерения производственной мощности	Базовая стоимость (тыс.тенге)
1	2	3
Детские дошкольные учреждения	1 место	402,51
Общеобразовательная школа	1 уч. место	331,75
Больница	1 койко-место	3740,62
Поликлиника	1 посещение в смену	337,37
Профилакторий	1 койко-место	713,62
Продовольственный магазин	м ² торг. площади	75,84
Промтоварный магазин	м ² торг. площади	71,83
Столовая	1 посад. место	148,2
Кафе	1 посад. место	183,3
Ресторан	1 посад. место	295,73
Комбинат бытового обслуживания	1 раб. место	646,82
Банно-оздоровительный комплекс	1 место	1007,4
Гостиница	1 место	1428,77
Кинотеатр	1 место	238,97
Библиотека	1000 ед.хранения	710,82
Культурно-спортивный комплекс	1 посещение в смену	146,75
Спортивный зал	м ² спорт. зала	99,9
Плавательный зимний бассейн	м ³ здания	5,72
Плавательный открытый бассейн	м ²	11,82
Административное здание	м ³ здания	17,05

Автомобильные дороги 2-категории с асфальтовым покрытием в условиях среднепересеченной местности	м ² покрытия	5,98
То же, на бетонном основании	-«-	6,61
Инженерные сети (внутриплощадочные):		
- водопровода, из труб чугунных диаметром до 150мм в траншеях с откосами при глубине до 2,5м.	100 м.п.	971,7
- канализационные из труб асбестоцементных диаметром до 200 мм в траншеях с откосами при глубине до 2,7м.	-«-	646,8
- тепловые, из труб стальных диаметром 100-150мм, прокладываемых в одноячейковых непроходных каналах при глубине заложения до 2м.	-«-	2602
Низковольтные кабельные сети	-«-	162
Слоботочные	-«-	211

Региональные коэффициенты стоимости строительства

Таблица 3

№ п/п	Регионы	Корректирующий коэффициент на		
		здания	дороги	инженерные сети
1	г. Астана	1	1	1
2	г. Алматы	1,183	0,769	1,051
3	Акмолинская	0,985	0,966	1,01
4	Актюбинская	0,956	0,866	0,85
5	Алматинская	1,009	0,921	1,015
6	Атырауская	1,488	1,365	1,332
7	Восточно-Казахстанская	0,95	0,91	0,843
8	Жамбылская	0,969	0,774	0,98
9	Западно-Казахстанская	1,124	1,291	1,06
10	Карагандинская	1,103	0,853	0,98
11	Костанайская	1,057	1,182	1,07
12	Кызылординская	1,171	0,938	1,38
13	Мангистауская	1,594	1,514	1,43
14	Павлодарская	1,268	0,858	1,00
15	Северо-Казахстанская	1,139	1,012	0,98
16	Южно-Казахстанская	1,178	0,69	1,28

Базовый региональный индекс на строительные-монтажные работы по состоянию на 1 июля 2001 года относительно сметных цен 1991 года (данные Агентства Республики Казахстан по статистике)

Таблица 4

	Индексы фактических цен июня 2001 г. к сметным ценам 1991 г. на строительные-монтажные работы, в разгах:
--	--

Акмолинская	92,408
Актюбинская	100,519
Алматинская	84,229
Атырауская	136,870
Восточно-Казахстанская	96,199
Жамбылская	81,312
Западно-Казахстанская	105,525
Карагандинская	110,758
Костанайская	92,958
Кызылординская	105,950
Мангистауская	161,777
Павлодарская	119,346
Северо-Казахстанская	107,971
Южно-Казахстанская	119,757
г. Астана	113,906
г. Алматы	127,550