

## **Обоснование расчетной себестоимости строительства Жилой дом блокированной застройки**

Архитектурным проектом разработан таун-хаус состоящий из восьми блоков общей площадью 1374,4 м<sup>2</sup>. Площадь одного блока проектируемого дома равна 171,8 м<sup>2</sup>. Наружные стены из андезитобазальтовых блоков с пенополистирольным вкладышем и навесным фасадом. Перекрытия – монолитный железобетон. Данный проект рекомендован как жилье экономического класса.

За объект-аналог принят дом блокированной застройки в г. Истра Московской области, разработанный ЗАО «МГПМ» для Фонда «РЖС».

Объект-аналог представляет собой двухэтажный жилой дом блокированной застройки без гаражей на 10 квартир (блоков). Конструктивная часть объекта-аналога: фундаментная плита (на 10 блоков), наружные стены из керамзитобетонных блоков, утепленные плитами «Rockwool» и плитами из экструдированного пенополистирола, навесной фасад. Перекрытия – монолитный железобетон. Общая площадь дома 1551,8 м<sup>2</sup>. Площадь одного блока объекта-аналога составит 155.18 м<sup>2</sup>. Стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади по ФЕР-2001 в базисном уровне цен 2001г. составила 3,310 тыс. руб., что соответствует требованию жилья экономического класса.

При пересчете себестоимости 1 м<sup>2</sup> проектируемого индивидуального двухэтажного жилого дома необходимо учесть удорожание строительства за счет применения объекта-аналога большей площади на 11%, чем проектируемый жилой дом.

### **Обоснование расчетной себестоимости строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого дома в текущих ценах (3 квартал 2012г.) для Приморского края**

<b>Обоснован ие</b>	<b>Сметная стоимость, тыс. руб.</b>				<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup>, тыс. руб.</b>
	<b>строительных работ</b>	<b>монтажных работ</b>	<b>оборудо- вания</b>	<b>всего</b>	
объект-аналог ОСР №2/2	4 806.205	323.336	6.858	5 136.399	3.310

Пересчет себестоимости 1м<sup>2</sup> для Приморского края:

**3310 руб. x 1.06 x 5,61 x 1.18 = 23226 руб.**

где :

**1,06** - поправочный коэффициент к стоимости работ, применяемый при изменении кубатуры проектируемого здания (таблица №54);

**5,61** - индекс пересчета сметной стоимости СМР к федеральной базе (ФЕР-2001) по субъектам Российской Федерации (Приморский край, многоквартирные дома, тип - прочие) на 3 квартал 2012 г.;

**18%** - НДС.

Таким образом, ориентировочная расчетная себестоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого дома на условно ровном рельефе местности (без учета стоимости строительства внешних инженерных коммуникаций) для Приморского края в текущих ценах на 3 квартал 2012 года составит **23226 рублей.**