

**Обоснование расчетной себестоимости строительства  
Индивидуальный жилой дом**

Архитектурным проектом разработан индивидуальный двухэтажный жилой дом общей площадью 142,13 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 фундамента для одной секции объекта-аналога в размере 5%, а также – удорожание стоимости одного квадратного метра, за счет применения объекта-аналога большей площади на 9%, чем проектируемый индивидуальный жилой дом.

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

Обоснован ие	Сметная стоимость, тыс. руб.				Стоимость 1 м <sup>2</sup> , тыс. руб.
	строительных работ	монтажных работ	оборудо- вания	всего	
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 1,05 x 1.046 x 5,61 x 1.18 = 24065 руб.**

где :

**1,05** - надбавка 5% , учитывающая возведение индивидуального фундамента;

**1,046** - 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 2012г.;

**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 **24 065 рублей.**