УТВЕРЖДЕНО

Советом Национального

объединения проектировщиков

протокол № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.

***Методические рекомендации по расчету стоимости совокупных затрат жизненного цикла жилого здания***

Таблица 7 - Исходные данные для расчета стоимости жизненного цикла жилого дома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Значение** |
| Адрес дома |  | **%common\_address%** |
| Дата, на которую производятся расчеты |  | %current\_date% |
| Ставка дисконтирования | % | %common\_discont\_value%% |
| Площадь дома общая | кв.м | %common\_square\_full% |
| Площадь дома полезная | кв.м | %common\_square\_useful% |
| Площадь земельного участка | кв.м | %common\_square\_land% |
| Количество квартир |  | %common\_apartments\_count% |
| Количество проживающих | чел | %common\_people\_count% |
| Количество этажей |  | %common\_floors\_count% |
| Год постройки |  | %common\_build\_year% |
| Класс энергетической эффективности |  | %common\_energy\_class% |
| Материал стен |  | %common\_walls\_material% |
| Материал перекрытий |  | %common\_frames\_material% |
| Тип фундамента |  | %common\_base\_type% |
| Тип кровли |  | %common\_roof\_type% |

Таблица 8 - Единовременные затраты на ввод в эксплуатацию, тыс.руб.

| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Значение** |
| --- | --- | --- |
| **Затраты до ввода в эксплуатацию, тыс. руб. , в том числе:** | тыс. руб. | **%costs\_before%** |
| Земельный участок | тыс. руб. | %costs\_before\_land% |
| Подключение к сетям | тыс. руб. | %costs\_before\_networks% |
| Кредиты (проценты по кредитам) | тыс. руб. | %costs\_before\_loans% |
| Прочее | тыс. руб. | %costs\_before\_other% |
| **Стоимость строительства, тыс. руб. , в том числе:** | тыс. руб. | **%costs\_before\_building%** |
| затраты на проектирование МКД | тыс. руб. | %costs\_before\_design% |
| затраты на проведение строительно-монтажных работ | тыс. руб. | %costs\_before\_work% |
| стоимость материалов | тыс. руб. | %costs\_before\_materials% |
| стоимость оборудования, в том числе | тыс. руб. | %costs\_before\_equipment% |
| энергоэффективное оборудование | тыс. руб. | %costs\_before\_equipment\_energy-efficient% |
| монтаж и наладка оборудования | тыс. руб. | %costs\_before\_equipment\_installation% |
| прочие затраты | тыс. руб. | %costs\_before\_equipment\_other% |
| **СУММА в текущих ценах и без дисконтирования** | тыс. руб. | **%costs\_before\_sum\_current%** |
| Количество лет периода (стоительство) |  | %costs\_before\_years\_building% |
| Фактор дисконтирования (R) |  | %costs\_before\_discount\_r% |
| **Сумма с учетом поправок** | тыс. руб. | **%costs\_before\_sum\_accurate%** |

Таблица 9 - Единовременные затраты на утилизацию (снос), тыс.руб.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Значение** |
| **Затраты на снос, в том числе:** | тыс. руб. | **%costs\_after%** |
| стоимость работ по утилизации материалов и конструкций | тыс. руб. | %costs\_after\_utilization% |
| стоимость материалов повторного использования (учитываются со знаком минус) | тыс. руб. | %costs\_after\_reuse% |
| **СУММА в текущих ценах и без дисконтирования** | тыс. руб. | **%costs\_after\_sum\_current%** |
| Номер года прогнозного периода (снос) |  | %costs\_after\_years% |
| Среднегодовой темп роста цен (инфляция) за период | % | %costs\_after\_inflation\_rate%% |
| Коэффициент роста цен за период |  | %costs\_after\_inflation\_co% |
| Фактор дисконтирования (R) |  | %costs\_after\_discount\_r% |
| **Сумма с учетом поправок** | тыс. руб. | **%costs\_after\_sum\_accurate%** |

Таблица 10 Расходы на коммунальные ресурсы в осенне-зимний период

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Стоимость коммунальных ресурсов при поставке из внешних сетей в осенне-зимний период (тариф)** | **Расчетное потребление ресурсов из внешних сетей, в осенне-зимний период** | **Расходы на оплату коммунальных ресурсов в осенне-зимний период** |
| Электроэнергия | руб./кВт.ч | %costs\_communal\_fw\_electricity[0]% | %costs\_communal\_fw\_electricity[1]% | %costs\_communal\_fw\_electricity[2]% |
| Газ | руб./м куб. | %costs\_communal\_fw\_gas[0]% | %costs\_communal\_fw\_gas[1]% | %costs\_communal\_fw\_gas[2]% |
| Твердое топливо | руб./тн | %costs\_communal\_fw\_solid[0]% | %costs\_communal\_fw\_solid[1]% | %costs\_communal\_fw\_solid[2]% |
| Отопление | руб./Гкал | %costs\_communal\_fw\_heating[0]% | %costs\_communal\_fw\_heating[1]% | %costs\_communal\_fw\_heating[2]% |
| ГВС | руб./м куб. | %costs\_communal\_fw\_gvs[0]% | %costs\_communal\_fw\_gvs[1]% | %costs\_communal\_fw\_gvs[2]% |
| ХВС | руб./м куб. | %costs\_communal\_fw\_hvs[0]% | %costs\_communal\_fw\_hvs[1]% | %costs\_communal\_fw\_hvs[2]% |
| Канализация (водоотведение) | руб./м куб. | %costs\_communal\_fw\_sewerage[0]% | %costs\_communal\_fw\_ sewerage[1]% | %costs\_communal\_fw\_sewerage[2]% |
| **СУММА** | **руб.** |  |  | **%costs\_communal\_fw\_sum\_current%** |
| **Сумма за осенне-зимний период** | **тыс. руб.** |  |  | **%costs\_communal\_fw\_sum%** |

Таблица 11 Расходы на коммунальные ресурсы в весенне-летний период

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | Ед. изм. | **Стоимость коммунальных ресурсов при поставке из внешних сетей в весенне-летний период (тариф)** | **Расчетное потребление ресурсов из внешних сетей, в весенне-летний период** | **Расходы на оплату коммунальных ресурсов в весенне-летний период** |
| Электроэнергия | руб./кВт.ч | %costs\_communal\_ss\_electricity[0]% | %costs\_communal\_ss\_electricity[1]% | %costs\_communal\_ss\_electricity[2]% |
| Газ | руб./м куб. | %costs\_communal\_ss\_gas[0]% | %costs\_communal\_ss\_gas[1]% | %costs\_communal\_ss\_gas[2]% |
| Твердое топливо | руб./тн | %costs\_communal\_ss\_solid[0]% | %costs\_communal\_ss\_solid[1]% | %costs\_communal\_ss\_solid[2]% |
| Отопление | руб./Гкал | %costs\_communal\_ss\_heating[0]% | %costs\_communal\_ss\_heating[1]% | %costs\_communal\_ss\_heating[2]% |
| ГВС | руб./м куб. | %costs\_communal\_ss\_gvs[0]% | %costs\_communal\_ss\_gvs[1]% | %costs\_communal\_ss\_gvs[2]% |
| ХВС | руб./м куб. | %costs\_communal\_ss\_hvs[0]% | %costs\_communal\_ss\_hvs[1]% | %costs\_communal\_ss\_hvs[2]% |
| Канализация (водоотведение) | руб./м куб. | %costs\_communal\_ss\_sewerage[0]% | %costs\_communal\_ss\_ sewerage[1]% | %costs\_communal\_ss\_sewerage[2]% |
| **СУММА** | **руб.** |  |  | **%costs\_communal\_ss\_sum\_current%** |
| **Сумма за весенне-летний период** | **тыс. руб.** |  |  | **%costs\_communal\_ss\_sum\_current%** |

Таблица 12 Расходы на коммунальные ресурсы, тыс. руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Расходы на оплату коммунальных ресурсов в месяц** | **Количество месяцев в периоде** | **Сумма** |
| Осенне-зимний период | тыс. руб. | %costs\_communal\_sum\_fw[0]% | %costs\_communal\_sum\_fw[1]% | %costs\_communal\_sum\_fw[2]% |
| Весенне-летний период | тыс. руб. | %costs\_communal\_sum\_ss[0]% | %costs\_communal\_sum\_ss[1]% | %costs\_communal\_sum\_ss[2]% |
| **СУММА за 12 месяцев** | тыс. руб. |  |  | %costs\_communal\_sum\_1% |
| **СУММА за 30 лет (в текущих ценах и без дисконтирования)** | тыс. руб. |  |  | %costs\_communal\_sum\_30% |
| Среднегодовой темп роста цен (инфляция) за период | % |  |  | %costs\_communal\_sum\_inflation\_rate%% |
| Коэффициент роста цен за период |  |  |  | %costs\_communal\_sum\_inflation\_co % |
| Фактор дисконтирования (R) |  |  |  | %costs\_communal\_sum\_discount\_r % |
| **Расходы на коммунальные ресурсы за 30 лет** | тыс. руб. |  |  | **%costs\_communal\_sum\_accurate%** |

Таблица 13 Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД (30 лет), тыс. руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Стоимость капитального ремонта общего имущества, тыс. рублей** | **Периодичность капитального ремонта общего имущества, лет** | **Расходы на капитальный ремонт общего имущества (30 лет), тыс. руб.** |
| фундамент | тыс. руб. | %costs\_repair\_sum% | %costs\_repair\_foundation[1]% | %costs\_repair\_foundation[2]% |
| стены и элементы фасада | тыс. руб. | %costs\_repair\_walls[1]% | %costs\_repair\_walls[2]% |
| крыша | тыс. руб. | %costs\_repair\_roof[1]% | %costs\_repair\_roof[2]% |
| помещения общего пользования и подвал | тыс. руб. | %costs\_repair\_common[1]% | %costs\_repair\_common[2]% |
| мусоропроводы | тыс. руб. | %costs\_repair\_garbage[1]% | %costs\_repair\_garbage[2]% |
| лифты | тыс. руб. | %costs\_repair\_lifts[1]% | %costs\_repair\_lifts[2]% |
| система вентиляции и дымоудаления | тыс. руб. | %costs\_repair\_ventilation[1]% | %costs\_repair\_ventilation[2]% |
| система электроснабжения | тыс. руб. | %costs\_repair\_electricity[1]% | %costs\_repair\_electricity[2]% |
| система газоснабжения | тыс. руб. | %costs\_repair\_gas[1]% | %costs\_repair\_gas[2]% |
| система отопления | тыс. руб. | %costs\_repair\_heating[1]% | %costs\_repair\_heating[2]% |
| система водоснабжения | тыс. руб. | %costs\_repair\_water[1]% | %costs\_repair\_water[2]% |
| система водоотведения | тыс. руб. | %costs\_repair\_drainage[1]% | %costs\_repair\_drainage[2]% |
| **СУММА за 30 лет (в текущих ценах и без дисконтирования)** |  |  |  | **%costs\_repair\_sum%** |
| Среднегодовой темп роста цен (инфляция) за период | % |  |  | %costs\_repair\_sum\_inflation\_rate%% |
| Коэффициент роста цен за период |  |  |  | %costs\_repair\_sum\_inflation\_co% |
| Фактор дисконтирования (R) |  |  |  | %costs\_repair\_sum\_discount\_r% |
| **Сумма с учетом поправок** | тыс. руб. |  |  | **%costs\_repair\_sum\_accurate%** |

Таблица 14 Расходы на текущий (плановый) ремонт общего имущества за 30 лет, тыс. руб.

| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Стоимость периодического ремонта общего имущества в МКД, тыс. рублей** | **Периодичность ремонта общего имущества в МКД, лет** | **Расходы на текущий ремонт общего имущества в МКД (30 лет), тыс. руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| фундамент | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_sum% | %costs\_repair\_plan\_foundation[1]% | %costs\_repair\_plan\_foundation[2]% |
| стены и элементы фасада | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_walls[1]% | %costs\_repair\_plan\_walls[2]% |
| крыша | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_roof[1]% | %costs\_repair\_plan\_roof[2]% |
| помещения общего пользования и подвал | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_common[1]% | %costs\_repair\_plan\_common[2]% |
| мусоропроводы | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_garbage[1]% | %costs\_repair\_plan\_garbage[2]% |
| лифты | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_lifts[1]% | %costs\_repair\_plan\_lifts[2]% |
| система вентиляции и дымоудаления | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_ventilation[1]% | %costs\_repair\_plan\_ventilation[2]% |
| система электроснабжения | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_electricity[1]% | %costs\_repair\_plan\_electricity[2]% |
| система газоснабжения | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_gas[1]% | %costs\_repair\_plan\_gas[2]% |
| система отопления | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_heating[1]% | %costs\_repair\_plan\_heating[2]% |
| система водоснабжения | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_water[1]% | %costs\_repair\_plan\_water[2]% |
| система водоотведения | тыс. руб. | %costs\_repair\_plan\_drainage[1]% | %costs\_repair\_plan\_drainage[2]% |
| **СУММА за 30 лет (в текущих ценах и без дисконтирования)** |  |  |  | **%costs\_repair\_plan\_sum%** |
| Среднегодовой темп роста цен (инфляция) за период | % |  |  | %costs\_repair\_plan\_sum\_inflation\_rate%% |
| Коэффициент роста цен за период |  |  |  | %costs\_repair\_plan\_sum\_inflation\_co% |
| Фактор дисконтирования (R) |  |  |  | %costs\_repair\_plan\_sum\_discount\_r% |
| **Сумма с учетом поправок** | тыс. руб. |  |  | **%costs\_repair\_plan\_sum\_accurate%** |

**Таблица 15 Расходы на содержание общего имущества в МКД, тыс. руб.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Значение** |
| **Расходы на содержание общего имущества в МКД, тыс. руб. в год, в том числе:** | тыс. руб. | **%costs\_maintenance\_all%** |
| Содержание конструкций | тыс. руб. | %costs\_maintenance\_constructions% |
| Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения | тыс. руб. | %costs\_maintenance\_equipment% |
| Содержание иного общего имущества в МКД | тыс. руб. | %costs\_maintenance\_other% |
| **СУММА за 30 лет (в текущих ценах и без дисконтирования)** | тыс. руб. | **%costs\_maintenance\_sum\_30%** |
| Среднегодовой темп роста цен (инфляция) за период | % | %costs\_maintenance\_sum\_inflation\_rate %% |
| Коэффициент роста цен за период |  | %costs\_maintenance\_inflation\_co% |
| Фактор дисконтирования (R) |  | %costs\_maintenance\_discount\_r% |
| **Сумма расходов на содержание общего имущества с учетом поправок (за 30 лет)** | тыс. руб. | **%costs\_maintenance\_accurate%** |

Таблица 16 Сводный расчет совокупной стоимости жизненного цикла здания (СЖЦЗ), тыс. руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Плановые показатели** | **Факт без учета дисконтирования и без инфляции** | **Факт с учетом дисконтирования и инфляции** |
| **Единовременные затраты всего, в том числе:** | тыс. руб. |  | **44 000,00** | **39 231,73** |
| Единовременные затраты на ввод в эксплуатацию, тыс.руб. | тыс. руб. |  | 41 500,00 | 38 425,93 |
| Единовременные затраты на утилизацию (снос), тыс.руб. | тыс. руб. |  | 2 500,00 | 805,80 |
| Коэффициент энергоэффективности (Ek) |  |  | 1,00 | 1,00 |
| **Единовременные затраты с учетом поправок** | тыс. руб. |  | **44 000,00** | **39 231,73** |
| **Периодические затраты всего, в том числе:** | тыс. руб. |  | **134 267,20** | **83 844,43** |
| Расходы на коммунальные ресурсы | тыс. руб. |  | 78 833,20 | 29 582,90 |
| Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД (30 лет), тыс. руб. | тыс. руб. |  | 12 528,00 | 6 077,60 |
| Расходы на текущий (плановый) ремонт общего имущества в МКД (30 лет), тыс. руб. | тыс. руб. |  | 9 396,00 | 7 398,39 |
| Расходы на содержание общего имущества в МКД, тыс. руб. | тыс. руб. |  | 33 510,00 | 40 785,54 |
| Коэффициент «зелености»(Gk) |  |  | 0,85 | 0,58 |
| **Периодические затраты с учетом поправок** |  |  | **114 127,12** | **48 629,77** |
| **Сумма затрат жизненного цикла (СЖЦЗ) без поправок** | тыс. руб. |  | **178 267,20** | **123 076,16** |
| **Сумма затрат жизненного цикла (СЖЦЗ), с учетом поправок** | тыс. руб. |  | **158 127,12** | **87 861,50** |
| Количество лет прогноза (до первого капитального ремонта) | год |  | 30 | 30 |
| **Среднегодовая стоимость совокупных затрат жизненного цикла жилого здания (руб. в год) за весь объект** | тыс. руб. |  | 5 270,90 | 2 928,72 |
| Площадь здания (общая или полезная) | кв.м. |  | 858,3 | 858,3 |
| **Стоимость совокупных затрат жизненного цикла жилого здания (СЖЦЗ), руб./кв.м./год** | тыс. руб. |  | **6,14** | **3,41** |