

**ОСНОВЫ
ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И
СМЕТНОГО ДЕЛА В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

- 1. Понятие о ценах и ценообразовании**
- 2. Состав и структура сметной стоимости**
- 3. Система сметных норм**
- 4. Методы определения сметной стоимости**

1.Понятие о ценах и ценообразовании

Существует несколько определений цены как экономической категории:

- цена есть денежное выражение стоимости товара или услуг;**
- цена есть мера редкости товара или услуг;**
- цена есть точка равновесия между спросом и предложением на данный товар или услугу.**

Цена носит противоречивый характер: производитель хочет повысить цену, а покупатель уменьшить.

цена

Кривая спроса

Спрос - кол-во товара или услуг, которые будут куплены

по определенной цене за определ. период

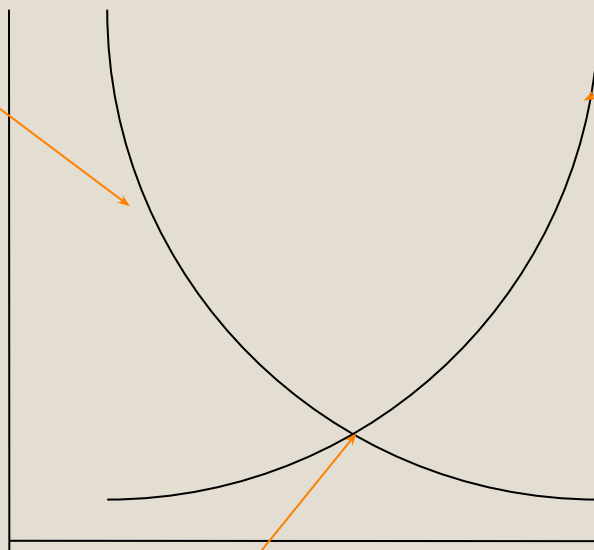
Кривая предложения

Предложение -

кол-во товара или услуг, которые производитель готов предложить по определенной цене за определ. период

Объем продаж, шт

Точка равновесия



Цены подразделяются на следующие типы:

- 1. По характеру оборота:**
обслуживаемого оптовые, закупочные;
розничные;
- 2. По характеру произведенной продукции:**
договорные, тарифы;
сметные, лимитные;
- 3. По рынку сбыта:** внутренние, экспортные, импортные;

**4. По принципу изменения:
скользящая и твердая (не
подлежит изменению);**

**5. По способу
государственного
регулирования:
регулируемые и
договорные.**

**В общем виде формула
ценообразования:**

$$**W = C + V + m,**$$

где W – цена продукции;

**C– стоимость материальных
ресурсов (стоимость прошлого
труда, овеществленная в
материальных ресурсах);**

V – заработная плата работников, участвующих в изготовлении продукции (стоимость живого труда);

m – прибавочная стоимость (прибыль предпринимателя);

(V + m) – вновь созданная стоимость, добавленная живым трудом.

Принципы формирования цен:

1. Затратный - цена определяется как сумма себестоимости изготовления товара, транспортных затрат и прибыли всех участников производственного и посреднического цикла движения товара от производителя к потребителю.

Этот принцип в строительстве реализуется при составлении смет в базисных ценах;

2. Договорной (или контрактный) - продавец и покупатель заключают договор о цене и условиях поставки товара потребителю (заказчику). В строительстве этот принцип реализуется при установлении договорной цены;

3. Лимитный - назначается верхний предельный размер (лимит) капиталовложений на строительство объекта. Обычно он не может превышать уровень, выше которого капиталовложения для инвестора становятся неэффективными, не окупаются в нормативный срок. Этот принцип используется в тендерных торгах;

4. Рыночный - цена устанавливается в зависимости от величины спроса и предложения. В строительстве этот принцип реализуется в тендерных торгах и открытых конкурсах по продаже объектов строительства.

Механизм ценообразования в строительстве имеет свои специфические особенности. В промышленности обычно цену назначает производитель, в строительстве же в формировании цены одновременно участвует множество субъектов.

Основные участники строительного рынка:

- 1. Инвестор;**
- 2. Заказчик;**
- 3. Подрядные организации;**
- 4. Региональный центр по ценообразованию в строительстве (РЦЦС);**
- 5. Проектно-изыскательские фирмы;**
- 6. Юридические организации;**
- 7. Страховые, риэлторские, аудиторские и др. фирмы;**
- 8. Поставщики оборудования, материалов и конструкций, строительной и дорожной техники;**
- 9. Транспортные организации.**

Стоимость строительства также связана с местными условиями, природными и экономико-географическими факторами, различиями в оплате труда.

2. Состав и структура сметной стоимости

Сметная стоимость - сумма денежных средств, необходимых для осуществления стр-ва в соответствии с проектными материалами. Сметная стоимость является основой для определения размера кап. вложений, финансирования стр-ва, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения др. затрат.

Основанием для определения сметной стоимости строительства могут являться: исходные данные заказчика, предпроектная и проектная документация, ведомости объемов СМР, спецификации и ведомости потребности оборудования, действующие сметные нормативы, а также отпускные цены на материалы, оборудование, мебель и инвентарь.

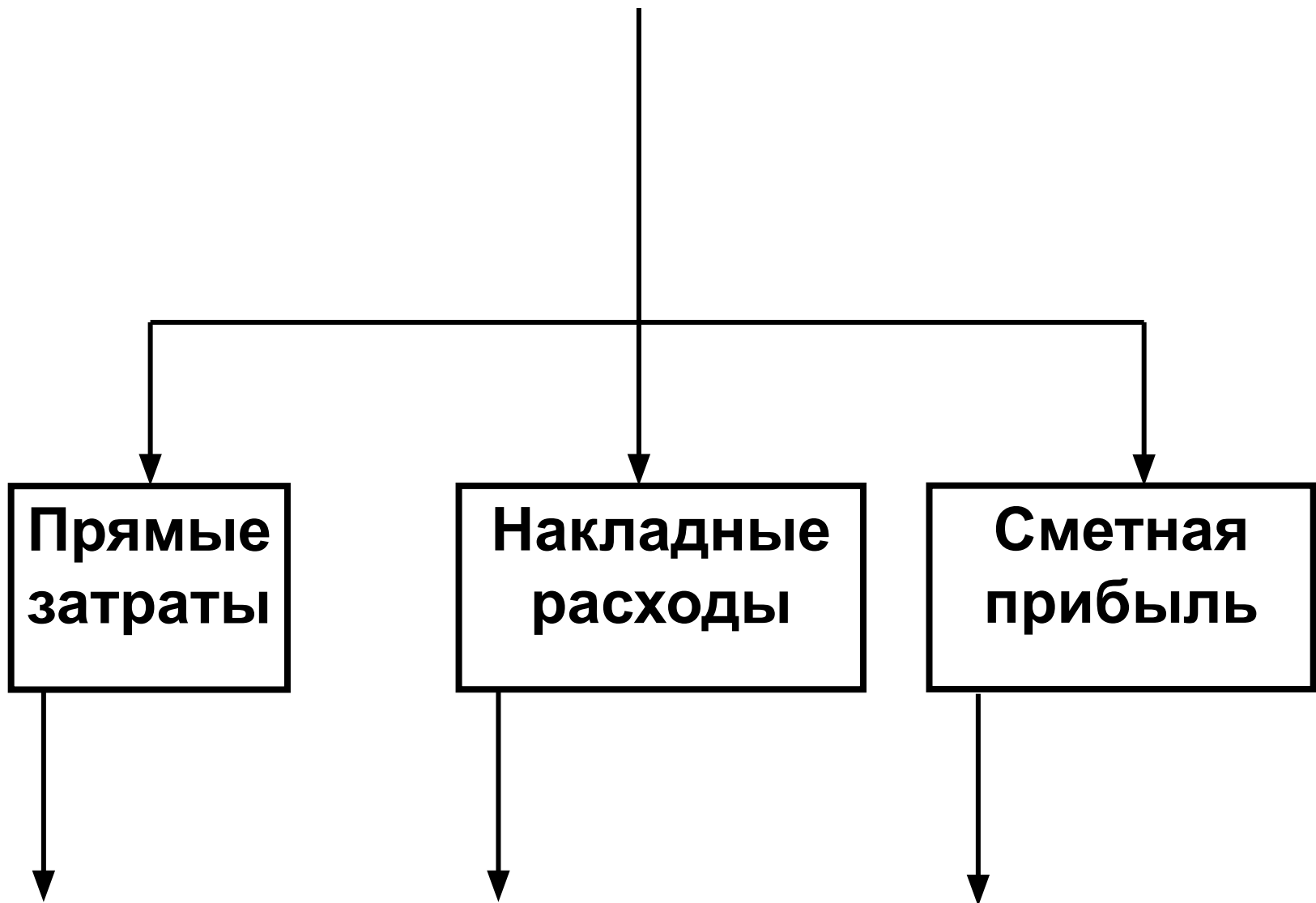
**Сметная
стоимость
строительства**

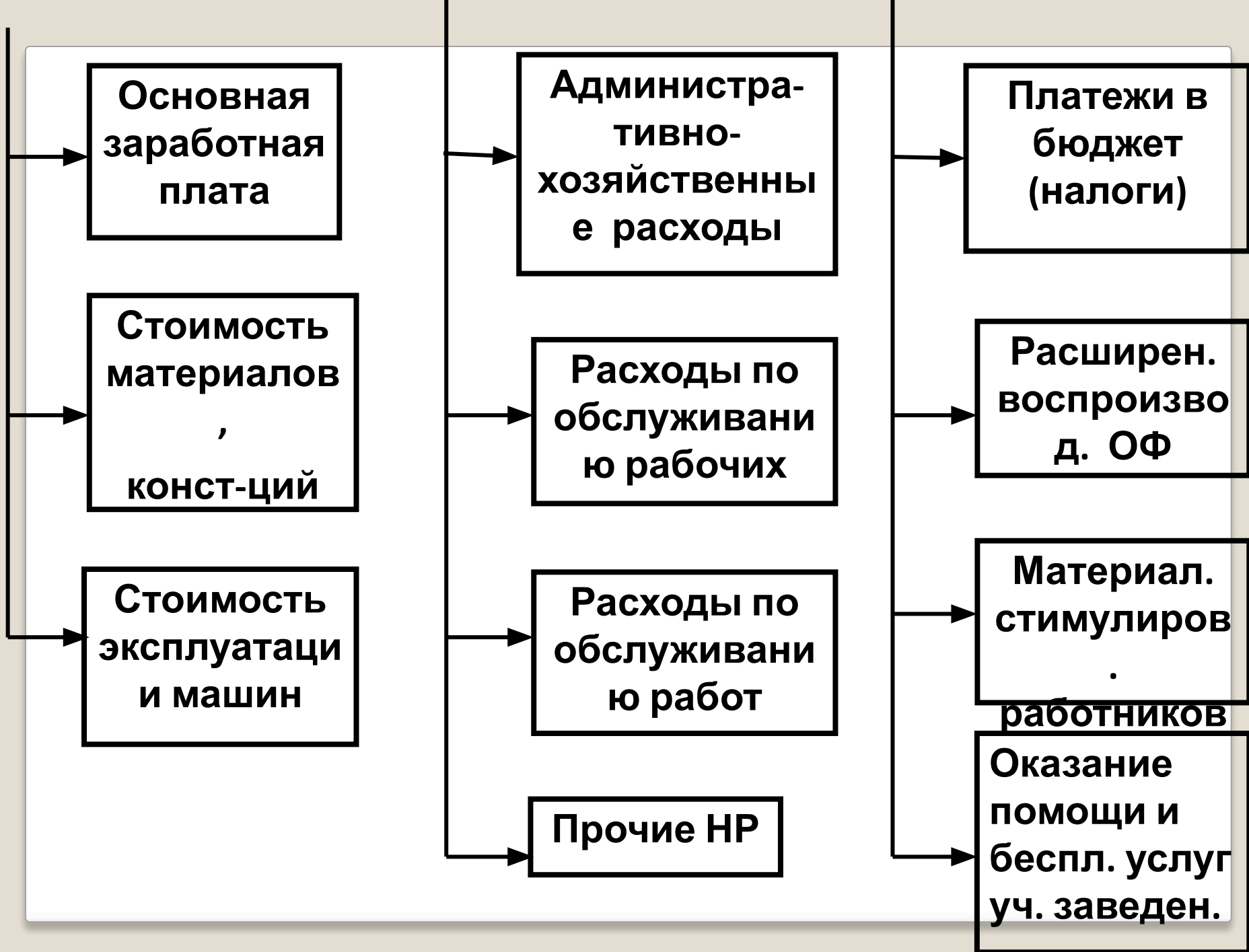
```
graph TD; A[Сметная стоимость строительства] --> B[Затраты на приобретение оборудования, инструмента, инвентаря]; A --> C[Затраты на СМР (сметная стоимость СМР)]; A --> D[Прочие затраты: на проектно-изыск. работы; компенсации за снос домов, плата за землю, средства на зимнее удорож., содержание дирекции и технадзора];
```

**Затраты на
приобретение
оборудования,
инструмента,
инвентаря**

**Затраты на
СМР (сметная
стоимость
СМР)**

**Прочие затраты:
на проектно-
изыск. работы;
компенсации за
снос домов,
плата за землю,
средства на
зимнее удорож.,
содержание
дирекции и
технадзора**





Сметную стоимость СМР можно выразить формулой:

**$C_{смр} = ПЗ + НР + СП,$
где ПЗ – прямые затраты**

$$C = \sum_{i=1}^n C_{\text{пр.}i} V_i$$

ПЗ = ОЗП + М + ЭММ

НР – накладные расходы, это – совокупность затрат, связанных с созданием общих условий строительного производства, его организацией, управлением и обслуживанием;

СП – сметная прибыль, это – нормативная прибыль подрядной организации в составе цены строительной продукции, идущая в основном на развитие производственной базы. СП не относится на себестоимость работ;

**ОЗП – затраты на основную
заработную плату рабочих-
строителей;**

**М – стоимость строительных
материалов, деталей и
конструкций;**

**ЭММ – стоимость эксплуатации
машин и механизмов.**

3. Система сметных норм

Сметно-нормативная база – это совокупность правовых, методических и нормативных документов, устанавливающих порядок определения стоимости стр-ва.

Сметные нормативы – это комплекс сметных норм, расценок и цен, объединенных в ряд сборников. Они содержат требования по выполнению СМР, расценки и цены для определения сметной стоимости стр-ва.

Отдельной сметной нормой
называется совокупность
ресурсов (затрат труда
работников стро-ва, времени
работы строительных машин,
потребности в материалах,
изделиях и конструкциях и т.
п.), установленная на
принятый измеритель
строительных, монтажных
или других работ.

Главной функцией сметных норм является определение нормативного количества материальных и трудовых ресурсов, необходимых для выполнения соответствующего вида работ, как основы для последующего перехода к стоимостным показателям.

Сметные нормы
подразделяются на
следующие виды:

- 1. Государственно-федеральные
(ГЭСН-2001, ФЕР-2001);**
- 2. Производственно-отраслевые
(для строительства, в пределах
соответствующей отрасли);**

**3. Территориальные
(ТЕР-2001);**

**4.Фирменные
(учитывающие реальные
условия деятельности
конкретной организации);**

5. Индивидуальные (в случае отсутствия в действующих сборниках сметных норм и расценок допускается разработка соответствующих индивидуальных сметных норм и единичных расценок, которые утверждаются заказчиком в составе проекта).

**Сметные нормативы вместе с
МДС 81 - 35. - 2004
«Методикой определения
стоимости строительной
продукции на территории
Российской Федерации»
образуют**

**Систему ценообразования
и сметного нормирования
в строительстве (СЦ и СН).**

Сметные нормативы предусматривают ведение работ в нормальных условиях, при положительных температурах и учитывают дополнительные затраты (напр.: перевод машины из забоя в забой, простои по метеоусловиям, неподготовленность фронта работ и др.).

**Сметная нормативная база
состоит:**

1. Элементные сметные нормативы

✓ **ГЭСН-2001, индивидуальные
элементные сметные нормы
(ИЭСН);**

✓ **ФЕР-2001, ТЕР-2001, сметные
нормы и расценки на
эксплуатацию строительных
машин, расценки на монтаж
оборудования;**

✓ **Сметные цены на перевозки грузов для строительства (СЦПГ), сборники средних сметных цен на основные строительные ресурсы (ССЦ).**

2. Укрупненные сметные нормативы:

- ✓ Сметные нормативы, выраженные в процентах: нормативы НР, нормативы СП, сметные нормы затрат на сооружение временных зданий и сооружений, сметные нормы дополн. затрат на пр-во работ в зимнее время, нормативы затрат на содержание службы заказчика (тех.надзора);
- ✓ укрупненные сметные нормативы и показатели стоимости

Сметно-нормативная база
обязательна для
использования любыми
организациями, осуществ-
ляющими стр-во с
привлечением средств
государственного бюджета. В
других случаях она носит
рекомендательный и
справочный характер.

Сметная нормативная база состоит:

1. ГЭСН

1.1 ГЭСН 81-02-01-2001 (ГЭСН-2001 – сокращенное обозначение).

Расшифровка: 81 – раздел СНиП.

Шифр 02 - Строительные и специальные строительные работы;

Шифр 01 – номер сборника (напр. 01-«Земляные работы»). Всего 49 сб. по видам строительных работ;

2001 – год ввода в действие

источников.

1.2. ГЭСНм 81-03-01-2001
(ГЭСНм-2001 – сокращенное
обозначение).

Шифр 03 – «Монтажные работы».

Всего 40 сб. по видам монтажных
работ

1.3. ГЭСНп 81-04-01-2001

(ГЭСНп – 2001 сокращенное обозначение).

Шифр 04 – «Пусконаладочные работы» - всего 9 сборников по видам пусконаладочных работ.

**1.4. ГЭСНр 81-04-51-2001
ГЭСНр 81-04-69-2001
(ГЭСНр-2001 – сокращенное
обозначение).**

**Шифр 04 – «Ремонтно-
строительные работы». Всего
19 сборников по видам
ремонтных работ (с 51 по 69).**

2. ФЕР

2.1. ФЕР 81-02-01-2001 (ФЕР-2001 – сокращенное обозначение).

2.2. ФЕРм

81-03-01-2001(ФЕРм-2001 – сокращенное обозначение).

2.3.ФЕРп 81-04-01-2001(ФЕРп-2001 сокращенное обозначение).

2.4. ФЕРр 81-04-51-2001 ФЕРр 81-04-69-2001 (ФЕРр-2001 – сокращенное обозначение).

3. ТЕР

**3.1. ТЕР 81-02-01-2001
(ТЕР-2001 – сокращенное
обозначение).**

3.2.

**ТЕРм81-03-01-2001 (ТЕРм-2001 –
сокращенное обозначение).**

3.3.

**ТЕРп81-04-01-2001 (ТЕРп-2001
сокращенное обозначение).**

**3.4. ТЕРр 81-04-51-2001 ТЕРр
81-04-69-2001 (ТЕРр-2001 –
сокращенное обозначение).**

4. Методы определения сметной СТОИМОСТИ

1. Ресурсный - калькулирование ресурсов в текущих либо прогнозных ценах и тарифах. По каждому виду работ в натуральных измерителях определяется потребность в ресурсах (материалы, затраты времени машин и труда рабочих), исходя из проектных материалов и, используя текущие или прогнозируемые уровни стоимости на ресурсы, рассчитывается сметная стоимость.

2. Ресурсно-индексный - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемых в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) – это отношение текущих либо прогнозных показателей к базисным показателям.

3.Базисно-индексный - это использование системы текущих или прогнозных индексов по отношению к сметной стоимости, определенной в базисном уровне цен. Базисным уровнем является уровень цен на 01.01.2000.

4. На основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов—это использование стоимостных данных по зданиям и сооружениям, аналогичным проектируемым в данный момент.