

**МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО СПЕЦИАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**САМАРКАНДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ им. М. УЛУГБЕКА**

Кафедра: «Экспертиза и управление недвижимостью»

СБОРНИК ЗАДАЧ

по дисциплине «Ценообразование в строительстве»

для студентов направлений обучения:

**5341000 - Архитектурно-планировочная
организация сельских территорий**

5340100 - Архитектура (здания и сооружения)

Самарканд – 2017

**МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО СПЕЦИАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**САМАРКАНДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ им. М. УЛУГБЕКА**

Кафедра: «Экспертиза и управление недвижимостью»

Рассмотрено и разрешено к печати
научно-методическим советом
института.

Зарегистрировано: _____

Протокол № _____

«__» _____ 2017 год

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель научно-методического
совета института,

канд.тех.наук, доцент А.Р.Рахимов

«__» _____ 2017 год

СБОРНИК ЗАДАЧ

**по дисциплине «Ценообразование в строительстве»
для студентов направлений обучения:**

5341000 - Архитектурно-планировочная

организация сельских территорий

5340100 - Архитектура (здания и сооружения)

Самарканд – 2017

УДК 338.45:69

Данный сборник задач подготовлен на основе Государственных образовательных стандартов Республики Узбекистан, учебного и рабочего плана, учебной рабочей программы дисциплины.

Сборник задач по дисциплине «Ценообразование в строительстве» предназначены для студентов направлений обучения 5341000 - Архитектурно-планировочная организация сельских территорий и 5340100 - Архитектура (здания и сооружения). Цель сборника задач состоит в привитии практических навыков выполнения расчетов по ценообразованию в строительстве на основе теоретических сведений, полученных на лекциях и при самостоятельном изучении дисциплины по современным источникам информации.

Сборник задач охватывает основные темы дисциплины «Ценообразование в строительстве», в каждой из которых приводятся необходимые краткие теоретические сведения и задачи, которые необходимо выполнить для закрепления теоретического материала.

Составители: **Раззакова Гульсара Аблакуловна**, старший преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»,

Турдибеков Юсуф Ибрагимович, старший преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»

Рецензенты: **Ганиев Карим Барович**, профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», доктор технических наук

Буронов Олмос Бурунович, доцент кафедры «Менеджмент в строительстве», кандидат экономических наук

Методические указания рассмотрены и одобрены на заседании кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» (протокол №6 от 6 марта 2017 г.) и на заседании научно-методического совета факультета «Управление строительством» (протокол №7 от 17 марта 2017 г.).

Выпускные знаки: СамГАСИ. Форма А5. Заказ №___ Тираж___ Объём___

Содержание:

	стр.
Предисловие.....	4
Общие вопросы сметного дела.	
Методы ценообразования в строительстве.....	5
Политика ценообразования в капитальном строительстве Республики Узбекистан.....	14
Определение цены строительства в договорных текущих ценах.	
Составление смет на ремонтно-строительные работы.....	17
Расчет элементов прямых затрат при определении стоимости строительства.....	27
Прочие затраты подрядчика и их расчет. Прочие затраты заказчика.....	35
Формирование инвестиционных проектов в республике за счет централизованных капитальных вложений.....	38
Тендерные торги в капитальном строительстве и порядок их проведения.....	41
Контрольные вопросы.....	47
Ключевые термины.....	49
Список литературы.....	50

Предисловие

В соответствии с Программой вхождения Республики Узбекистан в рыночную экономику предусматривалось осуществление реформы ценообразования, создания качественно новой системы цен, ориентированной на рыночные отношения в инвестиционном процессе.

От достоверности и обоснованности цен на продукцию (товары, услуги) зависит реальность бизнес-планов работы предприятий, сбалансированность их производственных возможностей с материально-техническими ресурсами, результаты финансово-хозяйственной деятельности предприятий в условиях рыночной экономики, инвестирование вложений в развитие производства, расчеты между хозяйствующими субъектами.

Надо учитывать, что ценообразование относится к одному из наиболее сложных и ответственных разделов управления. Так, некорректные решения по ценам способны не просто ухудшить показатели финансово-хозяйственной деятельности предприятия, но и вывести их за пределы допустимых значений, что может привести предприятие к банкротству. Основная цель изучения дисциплины – формирование у студентов знаний по теоретическим и практическим вопросам формирования цен в строительном комплексе и проведении конкурсных торгов.

Теоретический курс «Ценообразования в строительстве» сопровождается практическими занятиями. Их назначение состоит в том, чтобы последовательно научить студентов рациональным методам решения экономических задач, выработать у них первые навыки самостоятельного применения теоретических знаний.

Практические занятия обеспечивают наиболее глубокое и твердое усвоение теоретического материала, превращают знания в умения и навыки.

ТЕМА: ОБЩИЕ ВОПРОСЫ СМЕТНОГО ДЕЛА. МЕТОДЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Содержание занятия:

Изучение механизма ценообразования в строительстве. Структура сметной стоимости строительства и строительного-монтажных работ. Методы определения стоимости строительства: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, базисно-компенсационный.

Используемые педагогические технологии: блиц-опрос, Кластер, Синквейн, работа в группах, мозговой штурм.

Литература: О4, О5, О7, О9, Д3, Д4, Д5, Д6, Д7.

Методические указания

Сметная стоимость строительства — сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта), определяемая в соответствии с проектными материалами.

В основу цен на строительную продукцию положены нормативы затрат, исчисляемые по среднеотраслевым нормам расхода производственных ресурсов и сметных цен на них, которые устанавливаются для отдельных районов (зон) страны в зависимости от местных условий.

Все затраты, связанные со строительством (реконструкцией, расширением) зданий, сооружений, предприятий или комплексов составляют сметную стоимость строительства, и определяют общую сумму капитальных вложений в строительстве. Стоимость строительства группируется соответственно структуре капитальных вложений:

- производство строительных работ по возведению зданий и сооружений;
- приобретение оборудования, приспособлений, инструмента и производственного инвентаря, необходимых для ввода в эксплуатацию строящегося здания, сооружения или предприятия;
- производство работ по монтажу оборудования (монтажные работы);

- прочие капитальные затраты, связанные с осуществлением строительства, которые не относятся к первым трем их видам.

В условиях рыночной экономики стоимость строительства подрядчиком наиболее достоверно может быть определена ресурсным методом. При этом основой для разработки смет подрядчика являются:

- проектная потребность в материальных, трудовых ресурсах и строительных машинах в соответствии с проектом организации строительства;
- реальные текущие цены на строительные материалы, изделия и конструкции;
- реальные транспортные затраты;
- данные о стоимости машино-часов эксплуатации строительных машин и механизмов, подготавливаемые на основе фактической себестоимости и нормативной рентабельности;
- данные о реальном уровне оплаты труда по основным строительным профессиям, подготавливаемым бухгалтерией;
- данные о величине затрат на организацию, управление и обслуживание строительного производства с учётом затрат на командировки, вахтовый метод работы, набор рабочих-строителей и т.д.

Сметная стоимость строительно-монтажных работ включает сметную себестоимость и сметную прибыль. Сметная себестоимость определяется по калькуляционной группировке с выделением двух групп затрат: прямых затрат и накладных расходов.

Стоимость строительных и монтажных работ по экономическому содержанию подразделяется на прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль (нормативная прибыль).

$$C = ПЗ + НР + СП$$

Прямые затраты (ПЗ) определяются на основании сметных норм и цен непосредственно (прямым счетом) по предусмотренным проектом конструктивным элементом, видам строительных и монтажных работ, объектам строительства.

В состав прямых затрат входят: основная заработная плата рабочих, стоимость материалов и расходы на эксплуатацию машин.

Накладные расходы (НР) связаны непосредственно с технологическим процессом производства строительной продукции, предназначены для обеспечения необходимых условий для организации, управления и обслуживания строительного производства. К ним относятся административно-хозяйственные расходы, затраты на обслуживание рабочих, расходы по организации и производству работ, прочие накладные расходы.

Нормы накладных расходов установлены Кабинетом Министров Республики Узбекистан по видам работ и по ведомственному признаку.

Прямые затраты и накладные расходы образуют сметную себестоимость строительной продукции.

Сметная прибыль (СП) – это нормативная прибыль, учитываемая в стоимости строительных и монтажных работ, принимается в процентах от себестоимости СМР. Из сметной прибыли осуществляется: плата за производственные фонды, отчисления в фонды экономического стимулирования ФЭС, прирост оборотных средств, плата за кредит и др.

Методы определения стоимости строительства

Согласно действующему порядку, стоимость строительства и договорные цены на строительную продукцию в условиях рыночных отношений могут определяться следующими методами:

- ресурсным;
- ресурсно-индексным;
- базисно-индексным;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов – на основе укрупненных сметных нормативов.

Пример: Определить сметную стоимость строительства объекта, если прямые затраты составляют 455 млн. сум, норматив накладных расходов составляет 18,0%, сметная прибыль – 7,0%.

Решение:

1) Накладные расходы = Прямые затраты x Норма накладных расходов =
 $455,0 \times 18,0\% = 81,9$ млн. сум

2) Себестоимость продукции = Прямые затраты + Накладные расходы =
 $455,0 + 81,9 = 536,9$ млн. сум

3) Сметная прибыль = Себестоимость продукции x Норма сметной прибыли =
 $536,9 \times 7,0\% = 37,6$ млн. сум

4) Сметная стоимость объекта строительства = Себестоимость продукции +
Сметная прибыль = $536,9 + 37,6 = 574,5$ млн. сум

Сметная стоимость объекта строительства составляет 574,6 млн. сум.

Задание 1.

Определить сметную стоимость строительства объекта, если прямые затраты составляют 220 млн. сум, норматив накладных расходов составляет 18,0%, сметная прибыль – 8,5%.

Задание 2.

Определить сметную стоимость строительства объекта, если прямые затраты составляют 128 млн. сум, норматив накладных расходов составляет 18,0%, сметная прибыль – 6,0 %.

Задание 3.

Ответить на следующие тестовые вопросы:

1. В настоящее время в капитальном строительстве РУз стоимость строительства, рассчитываемая подрядчиком, наиболее достоверно может быть определена методом:

А) базисно-индексным

- В) ресурсным
- С) ресурсно-индексным
- Д) базисно-компенсационным

2. Из каких элементов затрат складывается сметная стоимость строительства?

- А) Основной заработной платы рабочих; стоимости строительных материалов; затрат по эксплуатации строительных машин
- В) Прямых затрат; накладных расходов; сметной прибыли
- С) Стоимости строительных работ; стоимости оборудования, инвентаря, приспособлений; стоимости монтажных работ, прочих затрат
- Д) Себестоимости и накладных расходов

3. Из каких элементов затрат складывается стоимость строительно-монтажных работ?

- А) Прямых затрат и накладных расходов
- В) Прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли
- С) Прямых затрат и плановых накоплений
- Д) Заработной платы рабочих, стоимости строительных материалов и затрат по эксплуатации строительных машин

4. Как определяется размер прямых затрат при исчислении сметной стоимости строительства?

- А) Произвольно, свободно, по договорённости сторон
- В) Косвенным путём по установленным государством дифференцированным нормам
- С) Косвенным путём по единой установленной государством норме
- Д) Прямым счётом по объёмам работ, государственным сметным нормам расхода ресурсов и рыночным ценам на ресурсы

5. К прямым затратам относятся:

- A) Стоимость строительных и монтажных работ; стоимость оборудования, инвентаря, приспособлений; прочие затраты
- B) Основная заработная плата рабочих; стоимость строительных материалов; затраты по эксплуатации строительных машин
- C) накладные расходы и сметная прибыль
- D) Себестоимость и сметная прибыль

6. Как определяется сметная заработная плата рабочих, занятых на строительных и монтажных работах?

- A) Умножением производственной нормы затрат труда на сделную расценку
- B) Умножением сметной нормы затрат труда на сделную расценку
- C) Умножением сметной нормы затрат труда на часовую тарифную ставку среднего разряда работ
- D) Умножением производственной нормы затрат труда на часовую тарифную ставку среднего разряда работ

7. К накладным расходам относятся:

- A) Основная заработная плата рабочих; стоимость строительных материалов; затраты по эксплуатации строительных машин
- B) затраты по организации, управлению и обслуживанию процесса строительного производства
- C) затраты по отводу земельного участка, стоимость проектно-изыскательских работ и заработная плата рабочих-строителей
- D) административно-хозяйственные расходы строительных организаций

8. Себестоимость строительно-монтажных работ включает следующие статьи затрат:

- A) Материальные затраты, заработная плата, отчисления на социальное страхование, амортизация основных фондов, прочие затраты

- В) Материалы, основная заработная плата рабочих, затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов
- С) Материальные затраты, заработная плата, отчисления на социальное страхование, амортизация основных фондов
- Д) Материалы, основная заработная плата рабочих, затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов, накладные расходы

9. Зарплата административно-управленческого аппарата строительной организации отражается ...

- А) в «Накладных расходах»
- В) в «Прямых затратах»
- С) в «Прочих затратах»
- Д) в «Сметной прибыли»

10. Сметная себестоимость – это:

- А) сумма прямых затрат и сметной прибыли
- В) сумма прямых затрат и накладных расходов
- С) сумма накладных расходов и сметной прибыли
- Д) разность между стоимостью и накладными расходами

11. Какими методами рассчитывается цена строительной продукции?

- А) на основе укрупненных нормативов
- В) ресурсно-индексным
- С) базисно-индексным
- Д). ресурсным, ресурсно-индексным, базисно-индексным, на основе укрупненных нормативов

12. Каким методом рассчитывается цена строительства объектов на стадии проектирования?

- А) на основе укрупненных нормативов

- В) ресурсным
- С) ресурсно-индексным
- Д) базисно-индексным

Задание 4.

Кейс -стади

Проектная организация разрабатывает проект жилого дома в городе Самарканде.

Жилой дом двухэтажный, размеры в плане 15х12м, высота здания – 6,0м.

Для проведения сравнительного экономического анализа вариантов проектного решения возникла необходимость определения сметной стоимости строительства данного объекта. На стадии проектирования сметную стоимость объектов можно определять по данным ранее построенных объектов – аналогов или по укрупненным сметным нормативам.

Характеристика здания:

Фундаменты – монолитные ленточные; стены – жженный кирпич; перекрытия – сборные железобетонные плиты; кровля – асбоцементные листы по деревянным стропилам; полы – линолеум или дощатые.

Имеется водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Группа капитальности I. Внутренняя отделка – улучшенная. Цоколь фасада отделан мраморными плитами.

Методические указания:

При выполнении кейса воспользоваться выпиской из укрупненных сметных нормативов:

§ 4. Жилые здания двухэтажные кирпичные

Характеристика здания

Фундаменты – бутовые ленточные; стены – жженный кирпич (керамзитобетонные, шлакоблочные); перекрытия – сборные железобетонные

плиты; кровля – асбоцементные листы по деревянным стропилам; полы – линолеум или дощатые.

Имеется центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Группа капитальности I.

Таблица 12. Восстановительная стоимость 1м³ объема здания в суммах в ценах 2011 года

Территориальный пояс	Объем здания в м ³ , до					
	1000		1500		2000	
	Внутренняя отделка					
	простая	улучшенная	простая	улучшенная	простая	улучшенная
	а	б	в	г	д	е
г. Ташкент	190622	201557	187540	192641	174522	187943

В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшить в следующих размерах (в %):

Виды благоустройств	а	б	в	г	д	е	ж, и	з, к
Центральное отопление	4,6	4,3	4,6	4,1	3,2	2,9	3,4	2,9
Водопровод	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7
Канализация	1,5	1,4	2,4	2,2	2,2	2,0	2,2	2,0
Радио	0,2	0,2	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4
Телефон	0,2	0,2	0,5	0,4	0,5	0,4	0,5	0,4
Горячее водоснабжение	2,4	2,3	2,8	2,6	3,0	2,7	3,0	2,7

В случае наличия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит увеличивать в следующих размерах:

Газоснабжения	1,7 %
Ванн с газовыми колонками	3,9 %
Водяного отопления с котлами типа АГВ	6,5%
Печного отопления	4,3 %

Поправочный коэффициент на группу капитальности жилого дома - 1,00

Территориальный поправочный коэффициент для Самаркандской области - 1,007

Коэффициент на сейсмичность - 1,10

Поправочный коэффициент на полезную высоту – 1,00

Поправочный коэффициент на отделку фасада +2% или 1,02.

индекс удорожания на 01.01.2012 года - 1,215

индекс удорожания на 01.01.2013 года - 1,213

индекс удорожания на 01.01.2014 года - 1,219

индекс удорожания на 01.01.2015 года - 1,217

Задание 1:

Определить строительный объем здания.

Задание 2:

Уточнить значение поправочных коэффициентов.

Задание 3:

Дать рекомендации по определению стоимости жилого дома.

ТЕМА: ПОЛИТИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В КАПИТАЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

Содержание занятия

Основные направления экономических реформ в капитальном строительстве Республики Узбекистан. Политика ценообразования в капитальном строительстве Республики Узбекистан.

Используемые педагогические технологии: блиц-опрос, фокусирующие вопросы, «думай-работай в паре- делись», Кластер, инсерт.

Литература: О4, О5, О7, О9, Д4, Д5, Д8, Д9, Д12.

Методические указания

За последние годы произошли значительные изменения в области ценообразования Республики Узбекистан. Кабинетом Министров Республики Узбекистан принят ряд постановлений, касающихся совершенствования ценообразования строительной продукции, и формирующих политику ценообразования в Республике Узбекистан:

- «О мерах по обновлению и совершенствованию сметно-нормативной базы ценообразования в капитальном строительстве» от 24 октября 2003 года № 463;
- «О мерах по совершенствованию системы тендерных торгов в капитальном строительстве» от 3 июля 2003 года № 302;
- «О переходе на договорные текущие цены при реализации инвестиционных проектов за счет централизованных капитальных вложений» от 11 июня 2003 года № 261.

Из этих постановлений следует, что экономические реформы в капитальном строительстве осуществляются по следующим направлениям:

- совершенствование и обновление сметно-нормативной базы ценообразования, переход на договорные цены и проведение конкурсных (тендерных) торгов в строительстве.

Сметная стоимость инвестиционного строительного проекта в соответствии с технологической структурой капитальных вложений и порядком осуществления деятельности строительно-монтажных организаций подразделяется на следующие элементы:

- стоимость строительных работ;
- стоимость работ по монтажу оборудования (монтажных работ);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие работы и затраты.

Строительные работы подразделяются на три группы: общестроительные, санитарно-технические и специально строительные работы.

К прочим капитальным затратами, связанным с осуществлением строительства относятся затраты на:

проектно-изыскательские работы;

отвод земельных участков и переселение в связи со строительством (компенсации землепользования);

приобретение хозяйственного инвентаря для строящегося предприятия или сооружения;

дополнительные затраты, связанные с ведением работ в зимнее время:

на содержание дирекции строящегося предприятия (учреждения) и технический надзор.

Задание 1.

Обсудить текст и ответить на вопросы:

1. Каковы основные направления реформ, проводимых в строительстве?
2. Как вы считаете, есть ли необходимость совершенствования механизма ценообразования в строительстве?
3. Какие приняты постановления для совершенствования механизма ценообразования в строительстве?
4. В чем состоит цель направлений совершенствования механизма ценообразования в строительстве?

Задание 2.

Написать короткое эссе на тему:

«Основные направления совершенствования механизма ценообразования в строительстве».

ТЕМА: ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В ДОГОВОРНЫХ ТЕКУЩИХ ЦЕНАХ. СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТ НА РЕМОНТНО- СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Содержание занятия:

Закрепление знаний по методике определения договорных цен на строительную продукцию и составлению смет на ремонтно-строительные работы.

Используемые педагогические технологии: блиц-опрос, фокусирующие вопросы, «думай-работай в паре- делись», Кластер, инсерт.

Литература: О4, О5, О7, О9, Д4, Д5, Д8, Д9, Д10, Д11, Д12

Методические указания

В настоящее время в Республике Узбекистан договорная цена на продукцию строительства определяется в соответствии с утвержденным Постановлением Кабинета Министров за № 261 от 11 июня 2003 г. «Временным положением о порядке определения стоимости строительства объектов в договорных текущих ценах». Данное Положение является обязательным для всех предприятий и организаций независимо от принадлежности и форм собственности, осуществляющих инвестиционное строительство с привлечением средств государственного бюджета всех уровней и целевых внебюджетных фондов.

В целях организации и проведения конкурсных торгов (тендера) стоимость строительства рассчитывается заказчиком по ресурсному методу, основанному на калькулировании затрат в прогнозируемых текущих ценах и тарифах на ресурсы.

К ресурсам, потребляемым в процессе строительства, относятся:

- затраты труда рабочих и механизаторов основного производства;
- затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов;
- затраты на транспорт материалов;
- расход материальных и энергетических ресурсов;

- затраты на приобретение оборудования, мебели, инвентаря;
- прочие затраты подрядчика;
- прочие затраты заказчика при строительстве «под ключ».

При «ресурсном методе» в физических показателях определяются:

- номенклатура и количество оборудования;
- нормативная трудоемкость;
- затраты на эксплуатацию машин и механизмов;
- номенклатура и количество строительных материалов, изделий и

конструкций;

- прочие затраты и расходы.

Стартовая стоимость объекта в текущих ценах на этом этапе определяется на основе проектной документации, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке.

Стартовая стоимость строительства объекта в текущих ценах может быть определена заказчиком самостоятельно или по его заказу:

- проектным институтом;
- специализированными инжиниринговыми или консалтинговыми компаниями, Центром по экономическому реформированию и ценообразованию в капитальном строительстве Госархитектстроля Республики Узбекистан.

Рассчитанная проектным институтом, специализированными инжиниринговыми или консалтинговыми компаниями, Центром по экономическому реформированию и ценообразованию в капитальном строительстве Госархитектстроля Республики Узбекистан стартовая стоимость строительства объекта является рекомендуемой. Решение о принятии указанной рекомендуемой стартовой стоимости для проведения конкурсного торга принимает заказчик.

Стоимость объекта в текущих ценах при «ресурсном методе» определяется по формуле:

$$C = (C_m + C_{зп} + C_{эм} + Пп + Пз + C_p) \times K_p$$

Или при строительстве объекта «под ключ»:

$$C = (C_0 + C_m + C_{зп} + C_{эм} + Пп + Пз + C_p) \times K_p$$

Где:

C_0 - затраты на оборудование, мебель и инвентарь;

C_m - затраты на строительные материалы, изделия и конструкции;

$C_{зп}$ - затраты на основную заработную плату с учетом начислений на социальное страхование;

$C_{эм}$ - затраты на эксплуатацию машин и механизмов;

Пп - прочие затраты и расходы подрядчика;

Пз - прочие затраты и расходы заказчика;

C_p - затраты на страхование строительства объектов на время строительства;

K_p - коэффициент риска, определяемый исходя из прогнозируемого индекса роста цен в строительстве на очередной год.

Для определения стоимости строительства проектируемых предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется сводная ресурсная ведомость, состоящая из локальных ресурсных ведомостей, объектных ресурсных ведомостей, ведомостей объемов работ.

Локальные ресурсные ведомости являются первичными документами и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочего проекта, рабочей документации.

Объектные ресурсные ведомости объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных ресурсных ведомостей и являются сметными документами, на основе которых осуществляются расчеты между заказчиками и подрядчиками по расчетной стоимости строительства.

Сводные ресурсные ведомости строительства предприятий, зданий, сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных ресурсных ведомостей на строительство новых, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений.

Ведомость ресурсов объектов и работ по охране окружающей среды

составляется в том случае, когда при строительстве предприятия, здания или сооружения предусматривается осуществлять мероприятия по охране окружающей среды.

Для определения стоимости выполнения ремонтно-строительных работ в составе сметной документации разрабатывается сметный локальный расчет, составляется ведомость потребных ресурсов и ведомость рекомендуемой стоимости ремонтно-строительных работ. На первом этапе составляется локальный сметный расчет. В данном документе рассчитывается сумма прямых затрат, включающая затраты на строительные материалы, конструкции и детали, расходы на заработную плату рабочих, эксплуатацию строительных машин и механизмов. Как указывалось выше, величина данных затрат определяется по физическим объемам ремонтно-строительных работ и нормам расхода ресурсов, приведенным в КМК (строительные нормы и правила) или ШНК (градостроительные нормы и правила; сборники ресурсных сметных норм на ремонтно-строительные работы)

Локальный сметный расчет составляется по следующей форме:

Таблица 1.

Локальный сметный расчет
по объекту _____

№	Шифр	Наименование работ и затрат	Ед-ца изме ре ния	Кол-во		Стоимость, сум	
				На ед.	сумма	На единицу	общая
1	2	3	4	5	6	7	8

Задание 1.

Определить стоимость строительства объекта в текущих ценах при следующих данных:

Показатели	Варианты				
	1	2	3	4	5
1.Стоимость оборудования и мебели, млн. сум	15	18	20	10	8
2.Затраты на строительные материалы, конструкции и изделия, млн. сум	45	42	56	58	60
3.Затраты по эксплуатации машин и механизмов, млн. сум	4,5	5,6	8,2	6,5	3,5
4.Трудоемкость строительства, чел-час	12000	11500	16800	14900	17500
5.Среднечасовая зарплата рабочего с учетом отчислений на соцстрахование, сум	1500	2000	1950	1800	2100
6.Прочие затраты подрядчика, %	15	18	20	19,5	20
7.Прочие затраты заказчика, %	1,5	2,0	2,5	1,8	1,7
8.Затраты на страхование строительства объекта, %	0,2	0,3	0,25	0,18	0,2
9.Коэффициент риска, %	2,0	1,9	2,0	2,2	2,0

Расчет рекомендуемой стоимости выполнить в следующей таблице:

№	Наименование затрат	Цена, сум
1	Затраты на оборудование, мебель, инвентарь	

2	Затраты на строительные материалы, изделия и конструкции	
3	Затраты на основную заработную плату с учетом начислений на социальное страхование	
4	Затраты на эксплуатацию строительных машин и механизмов	
5	Итого прямые затраты	
6	Прочие затраты и расходы подрядчика	
7	Страхование строительства объекта	
8	Коэффициент риска	
9	Итого стоимость строительства объекта в текущих ценах без НДС	
10	НДС -20%	
11	Итого стоимость строительства объекта в текущих ценах с НДС	

Задание 2

Определить возможность предприятия выполнить ремонтные работы подрядным способом, если затраты на строительные материалы, конструкции и изделия составляют 22 млн. сум, затраты по эксплуатации машин и механизмов – 1,5 млн. сум, оплата труда рабочих – 15 млн. сум. Предприятие располагает денежными средствами в размере 45 млн. сум.

Задание 3.

Определить сметную стоимость следующей работы:

Ремонт штукатурки стен площадью отдельных мест до 10м² цементно-известковым раствором толщиной слоя до 20мм в объеме 215 кв м. Нормы расхода ресурсов на 100м²:

Затраты труда – 142,5 чел-час, мачтовый подъемник – 0,67 маш-час, вода – 0,35 куб м., тяжелый цементно-известковый раствор – 2,2 куб м.

Цена ресурсов: 1 чел-час – 5500,67 сум, Маш-час мачтового подъёмника - 3206 сум, вода -250сум/куб.м, раствор – 214 500 сум/куб.м

Задание 4.

Определить рекомендуемую (стартовую) стоимость выполнения следующего комплекса ремонтно-строительных работ, составив локальный сметный расчет, ведомость потребных ресурсов и ведомость рекомендуемой стоимости работ:

Ведомость объемов работ

№	Наименование работ	Единица измерения	Объем
1	Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных окон с расчисткой старой краски до 10%	м ²	452
2	Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных дверей с расчисткой старой краски до 35%	м ²	215
3	Водоэмульсионная окраска ранее окрашенных стен с расчисткой старой краски до 35%	м ²	820

Использовать следующие данные:

Таблица 62-14. Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных окон

Единица измерения : 100 м²

62-14-1 Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных окон с расчисткой старой краски до 10%

62-14-2 Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных окон с расчисткой старой краски до 35%

62-14-3 Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных окон с расчисткой старой краски более 35%

Код ресурса	Наименование затрат	Единица измерения	62-14-1	62-14-2	62-14-3
1	Затраты труда рабочих-строителей	чел-час	89,7	126,88	179,4
Машины и механизмы					
C1522	Мачтовый подъемник	маш-час	0,1	0,1	0,1
C2509	Бортовые автомобили грузоподъемностью до 5 т	маш-час	0,06	0,06	0,06
Материалы					
C43231	Краска масляная	т	0,0174	0,00181	0,0191
C31651	Олифа К-3	т	0,0058	0,0092	0,0138
C31710	Клеевая шпатлёвка	т	0,0432	0,0495	0,0575
C75007	Шлифовальная бумага	1000 м ²	0,0016	0,0016	0,0016
C35512	Пемза шлаковая	м ³	0,0044	0,0044	0,0044
C44059	Ветошь	кг	0,21	0,21	0,21

Таблица 62-15. Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных дверей

Единица измерения : 100 м²

62-15-1 Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных дверей с расчисткой старой краски до 10%

62-15-2 Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных дверей с расчисткой старой краски до 35%

62-15-3 Высококачественная масляная окраска ранее окрашенных дверей с расчисткой старой краски более 35%

Код ресурса	Наименование затрат	Единица измерения	62-15-1	62-15-2	62-15-3
1	Затраты труда рабочих-строителей	чел-час	51,07	79,57	115,48
Машины и механизмы					
C1522	Мачтовый подъемник	маш-час	0,1	0,1	0,1
C2509	Бортовые автомобили грузоподъемностью до 5 т	маш-час	0,06	0,06	0,06
Материалы					
C43231	Краска масляная	т	0,0169	0,0176	0,0187
C31651	Олифа К-3	т	0,006	0,01	0,0155
C31710	Клеевая шпатлёвка	т	0,0441	0,0472	0,0555
C75007	Шлифовальная бумага	1000 м ²	0,0016	0,0016	0,0016
C35512	Пемза шлаковая	м ³	0,0044	0,0044	0,0044
C44059	Ветошь	кг	0,21	0,21	0,21

Таблица 62-16 Водоэмульсионная окраска ранее окрашенных стен

Единица измерения: 100 м²

62-16-4 Водоэмульсионная окраска ранее окрашенных стен с расчисткой старой краски до 10%

62-16-5 Водоэмульсионная окраска ранее окрашенных стен с расчисткой старой краски до 35%

62-16-6 Водоэмульсионная окраска ранее окрашенных стен с расчисткой старой краски более 35%.

Код ресурса	Наименование затрат	Единица измерения	62-16-4	62-16-5	62-16-6
1	Затраты труда рабочих-строителей	чел-час	20,09	28,02	29,6
Машины и механизмы					
C1522	Мачтовый подъемник	маш-час	0,1	0,1	0,1
C2509	Бортовые автомобили грузоподъемностью до 5 т	маш-час	0,06	0,06	0,06
Материалы					
C31054	Водоэмульсионная краска	т	0,063	0,067	0,071
C34287	Мыло стиральное	штук	2,4	3,2	5,1
C31710	Клеевая шпатлёвка	т	0,051	0,064	0,072
C75007	Шлифовальная бумага	1000 м ²	0,0016	0,0016	0,0016
C35512	Пемза шлаковая	м ³	0,0044	0,0044	0,0044
M9210	Вода	м ³	0,24	0,24	0,24
C31684	Жидкий клей	кг	1,43	2,43	4,02
C30653	Мел измельченный	т	0,0041	0,012	0,0255

Задание 5.

Кейс-стади

Проектная организация разрабатывает сметную документацию на строительство здания гостиницы на 100 мест (цифры условные).

В результате расчетов имеются следующие данные:

1. Стоимость оборудования и мебели – 80,0 млн. сум
2. Затраты на строительные материалы, конструкции и изделия -156,0 млн. сум

3. Затраты по эксплуатации машин и механизмов -8,2 млн. сум
4. Трудоемкость строительства - 16800 чел-час
5. Среднечасовая зарплата рабочего с учетом отчислений на соцстрахование - 5500 сум
6. Прочие затраты подрядчика – 18,11 %
7. Прочие затраты заказчика – 2,0%
8. Затраты на страхование строительства объекта – 0,3 %
9. Коэффициент риска 2,0%.

Для определения договорной цены строительства объекта в текущих ценах ресурсным методом требуется составить ведомость рекомендуемой (стартовой) стоимости объекта.

Задание 6.

Определить стоимость ремонтных работ в текущих ценах при следующих данных: Затраты на строительные материалы, конструкции и изделия -25,5 млн. сум, затраты по эксплуатации машин и механизмов - 3,0млн. сум, оплата труда рабочих – 18 млн. сум, прочие затраты подрядчика – 18,11 %, коэффициент риска – 2,0 %

ТЕМА: РАСЧЕТ ЭЛЕМЕНТОВ ПРЯМЫХ ЗАТРАТ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Содержание занятия

Расчет затрат на основную зарплату рабочих – строителей. Затраты на строительные материалы, конструкции и детали. Определение затрат на эксплуатацию строительных машин и механизмов.

Используемые педагогические технологии: блиц-опрос, фокусирующие вопросы, «думай-работай в паре- делись», Кластер, инсерт.

Литература: О4, О5, О7, О9, Д4, Д5, Д8, Д9, Д12.

Методические указания

При определении стоимости строительства необходимо правильно рассчитать стоимость прямых затрат на строительство, в состав которых входят:

- затраты на строительные материалы, конструкции и изделия;
- основная зарплата рабочих;
- затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Затраты на оборудование, мебель и инвентарь определяются на основании спецификаций с применением цен предприятий производителей (поставщиков) с учетом транспортных расходов или по банку данных, формируемому на основе мониторинга цен.

Затраты на строительные материалы, изделия и конструкции определяются на основе фактических показателей согласно сводному ресурсному расчету, разрабатываемому в составе тендерной документации с применением средних цен на единицу с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов, сложившихся в данном регионе, по формуле:

$$C_m = C_{m1} + C_{m2} + C_{m3} + \dots + C_{mp}$$

Где:

$C_{m1}, C_{m2}, \dots, C_{mp}$ – стоимость отдельных видов строительных материалов и конструкции, полученная умножением количества соответствующего вида строительных материалов на среднюю цену единицы материала:

$$C_{mp} = N \times C_{cp}$$

Количество необходимого вида строительных материалов определяется произведением нормы расхода данного вида материала (по ШНК) и физического объема строительного-монтажных работ.

Средняя стоимость различных строительных материалов может определяться на основе оптово-отпускных цен заводов-изготовителей, цен на биржах и ярмарках строительных материалов, каталога текущих цен на строительные материалы, выпускаемого Госархитектстроем, данных региональных центров Госархитектстроя.

Цены на строительные материалы должны иметь вид *франко-приобъектный склад строительства*, то есть включать в себя не только оптовую цену завода-изготовителя, но и затраты на тару, транспортные расходы, наценки снабженческо-сбытовых организаций, заготовительно-складские расходы. Расчет транспортных расходов рекомендуется производить на основе методических рекомендаций Госархитектстроя.

Затраты на заработную плату определяются путем умножения нормативной трудоемкости объекта на текущую стоимость 1 человеко-часа и на коэффициент, учитывающий размер отчислений на социальное страхование:

$$Сзп = Т \times Сч \times Ксс$$

Где:

Т – нормативная трудоемкость строительства, определяемая в составе тендерной документации или по аналогии с введенными объектами в чел-часах;

Сч – среднечасовая заработная плата рабочих, исчисляется исходя из уровня среднестатистической месячной заработной платы строителей по региону;

Ксс – коэффициент, учитывающий размер отчислений на социальное страхование.

Исчисление среднечасовой заработной платы производится по формуле:

$$Сч = Змс / \Phi ,$$

Где:

Змс – среднегодовая заработная плата строителей по региону в расчёте на месяц, принимается по данным Госкомстата за предыдущие 12 месяцев, предшествующих на момент расчета, сум/месяц;

Φ – среднемесячный фонд рабочего времени в часах по данным Министерства труда и социальной защиты населения РУз (170,33 часов).

Затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов при определении стоимости строительства объекта принимаются по текущим ценам и рассчитываются по формуле:

$$Сэм = ЭМ \times Цпр$$

Где:

ЭМ – объем эксплуатации машин и механизмов в часах;

Цпр – текущие цены на эксплуатацию машин в сум\час, которые рекомендуется определять на основе методических рекомендаций Госархитектстроя.

Задание 1.

Кейс - стади

Проектной организации при составлении сметной документации на текущий ремонт объекта необходимо определить потребность в строительных ресурсах для выполнения следующей работы:

- ремонт штукатурки стен площадью отдельных мест до 10м^2 известковым раствором толщиной слоя до 20 мм – в объеме 258 м^2 .

Задание 1:

Какими сметными нормами необходимо воспользоваться при определении затрат на строительные ресурсы?

Задание 2:

Определить стоимость затрат на материалы, основную зарплату рабочих и затраты на эксплуатацию машин и механизмов.

Методические указания:

Использовать в расчетах ниже приведенную выписку из ШНК сборник 61:

Таблица 61-2 Ремонт штукатурки стен отдельными местами

Единица измерения 100м^2

61-2-1 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест до 1м^2 известковым раствором толщиной слоя до 20мм

61-2-3 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест до 10м^2 известковым раствором толщиной слоя до 20мм

61-2-7 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест до 1м² цементно-известковым раствором толщиной слоя до 20мм

61-2-9 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест до 10м² известковым раствором толщиной слоя до 20мм

61-2-11 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест более 10м² цементно-известковым раствором толщиной слоя до 20мм

Код ресурса	Наименование затрат	Единица измерения	61-2-1	61-2-3	61-2-7	61-2-9	61-2-11
1	Затраты труда рабочих-строителей	чел-час	203,07	146,07	228,35	157,10	142,65
Машины и механизмы							
C1522	Мачтовый подъемник	маш-час	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Материалы							
M43546	Тяжелый известковый раствор	м ³	2,2	2,2	-	-	-
M43545	Тяжелый цементно-известковый раствор	м ³	-	-	2,2	2,2	2,2
M9210	Вода	м ³	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35

Задание 2.

Рассчитать общую потребность в строительных материалах (в натуральном выражении) для производства следующих плотнично-столярных работ:

- ремонт двойных оконных коробок в каменных стенах – 20 штук;
- ремонт оконных переплетов из готовых элементов – 20штук;

Использовать в расчетах ниже приведенную выписку из ШНК по данным работам:

Таблица 56-4. Ремонт оконных коробок

Единица измерения: 100 коробок

56-4-1 В каменных стенах одинарных оконных коробок

56-4-2 В каменных стенах двойных оконных коробок

Код ресурса коди	Наименование затрат	Единица измерения	56-4-1	56-4-2
1	Затраты труда рабочих-строителей	Чел-час	505,0	910,0
Машины и механизмы				
C2509	Бортовые автомобили грузоподъемностью до 5 т	Маш-час	0,13	0,19
Материалы				
C36084	Бруски обрезные толщиной 40-75мм, 2 сорта	М ³	0,54	1,35
C38617	Пакля	кг	46,3	46,9
C30654	Гипс	т	0,165	0,238
C35100	Шуруп 3,5х35мм	т	0,001	0,001
C30407	Гвозди строительные	т	0,004	0,006
C31928	Толь	М ²	31,3	31,5
C31687	Сухой клей	кг	0,002	0,002
M9210	Вода	М ³	0,17	0,24
C32104	Битумная мастика	т	0,17	0,24

Таблица 56-5. Ремонт оконных переплетов

Единица измерения 100 рам

56-5-1 – из готовых элементов

56-5-2 – с изготовлением элементов

Код ресурса	Наименование затрат	Единица измерения	56-5-1	56-5-2
1	Затраты труда рабочих-строителей	Чел-час	347,91	376,26
Машины ва механизмы				
C2509	Бортовые автомобили грузоподъемностью до 5 т	Маш-час	0,19	0,19
Материалы				
C36084	Бруски обрезные толщиной 40-75мм, 2 сорта	М ³	-	0,66
C36287	Готовые деревянные заготовки	М ³	0,66	-
C35100	Шуруп 3,5x35мм	т	0,004	0,004
C31687	Сухой клей	кг	0,8	0,8
M9210	Вода	М ³	0,004	0,004

Задание 3.

Рассчитать потребность в машинах и механизмах и трудоемкость в стоимостном выражении следующих плотнично-столярных работ:

- ремонт двойных оконных коробок в каменных стенах – 30 штук;
- ремонт оконных переплетов из готовых элементов – 40 штук;

Использовать в расчетах выписку из ШНК по данным работам, приведенную в предыдущей задаче, а также следующие данные:

- средечасовая зарплата одного рабочего с учетом отчислений на соцстрахование составляет 2800 сум,
- стоимость одного машино-часа бортового автомобиля грузоподъемностью до 5 т – 1650 сум.

Задание 4.

Определить общую стоимость строительных материалов, необходимых для производства ремонтных работ при следующих данных:

№	Наименование материалов	Единица измерения	Потребность	Цена ед.измер., сум
1	Краска масляная	т	2,5	2800
2	Краска водоэмульсионная	т	1,6	1900
3	Клей столярный	кг	5,5	1800
4	Шпатлевка	кг	35	2850
5	Олифа	кг	65	2200

Задание 5.

Определить потребность в строительных ресурсах для выполнения следующей работы:

- ремонт штукатурки стен площадью отдельных мест до 10м² известковым раствором толщиной слоя до 20мм – 258м².

Использовать в расчетах ниже приведенную выписку из ШНК:

Таблица 61-2 Ремонт штукатурки стен отдельными местами

Единица измерения 100м²

61-2-1 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест до 1м² известковым раствором толщиной слоя до 20мм

61-2-3 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест до 10м² известковым раствором толщиной слоя до 20мм

61-2-7 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест до 1м² цементно-известковым раствором толщиной слоя до 20мм

61-2-9 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест до 10м² известковым раствором толщиной слоя до 20мм

61-2-11 - Ремонт штукатурки внутренних стен при площади отдельных мест более 10м² цементно-известковым раствором толщиной слоя до 20 мм.

Код ресурса	Наименование затрат	Единица измерения	61-2-1	61-2-3	61-2-7	61-2-9	61-2-11
1	Затраты труда рабочих-строителей	чел-час	203,07	146,07	228,35	157,10	142,65
Машины и механизмы							
C1522	Мачтовый подъемник	маш-час	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Материалы							
M43546	Тяжелый известковый раствор	м ³	2,2	2,2	-	-	-
M43545	Тяжелый цементно-известковый раствор	м ³	-	-	2,2	2,2	2,2
M9210	Вода	м ³	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35

Задание 7.

Рассчитать затраты на оплату труда и затраты по эксплуатации машин и механизмов для выполнения ремонта штукатурки стен площадью отдельных мест до 1м² цементно-известковым раствором толщиной слоя до 20мм в

объеме 450м², используя нормы расхода ресурсов, приведенные в условии задачи 8, а также следующие данные:

- средечасовая зарплата одного рабочего с учетом отчислений на соцстрахование составляет 2800 сум,
- стоимость одного машино-часа мачтового подъемника – 850 сум.

ТЕМА: ПРОЧИЕ ЗАТРАТЫ ПОДРЯДЧИКА И ИХ РАСЧЕТ. ПРОЧИЕ ЗАТРАТЫ ЗАКАЗЧИКА

Содержание занятия

Прочие затраты подрядчика и заказчика. Удельный вес прочих затрат подрядчика.

Используемые педагогические технологии: блиц-опрос, фокусирующие вопросы, «думай-работай в паре- делись», Кластер, инсерт.

Литература: О4, О5, О7, О9, Д4, Д5, Д8, Д9, Д10, Д11, Д12

Методические указания

При определении сметной стоимости строительства, реконструкции и ремонта кроме прямых затрат, учитываются прочие затраты подрядчика и заказчика.

Прочие расходы и затраты подрядчика (Пп) состоят из необходимой прибыли, включая обязательные платежи и отчисления исходя из конъюнктуры рынка подрядных работ. Их величина в настоящее время (с 1 января 2016 года) составляет 18,11% от суммы прямых затрат (ранее 22,05%).

Стоимость прочих затрат подрядчика при определении стартовой стоимости объекта рекомендуется принимать в процентах от суммы прямых затрат по формуле:

$$П_{п} = (С_{м} + С_{зп} + С_{эм}) \times У,$$

Где:

С_м - затраты на строительные материалы, изделия и конструкции;

Сзп - затраты на основную заработную плату с учетом начислений на социальное страхование;

Сэм - затраты на эксплуатацию машин и механизмов;

У – удельный вес прочих затрат подрядчика в процентах к стоимости прямых затрат строительно-монтажных работ.

Прочие затраты и работы подрядчика связаны непосредственно с технологическим процессом производства строительной продукции, предназначены для обеспечения необходимых условий для организации, управления и обслуживания строительного производства. К ним относятся административно- хозяйственные расходы, затраты на обслуживание рабочих, расходы по организации и производству работ, прочие накладные расходы.

Прочие затраты и расходы заказчика (Пз) состоят из затрат на:

- проектно-изыскательские работы,
- экспертизу,
- проведение конкурсных торгов,
- осуществление технического и авторского надзора,
- проценты за банковский кредит (при финансировании строительства объекта за счет банковских кредитов),
- компенсации владельцам за снос строений и вырубку зеленых насаждений, - содержание службы заказчика согласно сметы расходов, согласованной Министерством финансов Республики Узбекистан для объектов, финансируемым за счет централизованных источников,
- других расходов, связанных со строительством объекта.

Прочие затраты и расходы заказчика при определении сметной стоимости ремонтно-строительных работ не учитываются.

Задание 1.

Кейс - стади

При составлении сметной документации и определении стартовой стоимости строительства здания жилого дома возникла необходимость в определении величины прочих затрат подрядчика и прочих затрат заказчика.

Имеется следующая информация по величине прямых затрат строительства здания жилого дома

- затраты на строительные материалы, конструкции и изделия – 125 млн. сум;
- затраты на основную заработную плату рабочих-строителей с учетом начислений на соцстрахование – 32 млн. сум;
- затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов – 7,5 млн. сум.

На момент составления сметной документации норматив прочих затрат подрядчика составлял 18,11%, а величина прочих затрат заказчика -2%.

Задание 1:

Раскрыть содержание прочих затрат подрядчика.

Задание 2:

Обсудить назначение прочих затрат заказчика.

Задание 3:

Рассчитать величину прочих затрат подрядчика и заказчика.

ТЕМА: ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В РЕСПУБЛИКЕ ЗА СЧЕТ ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Содержание занятия

Постановление КМ РУз «О переходе на договорные текущие цены при реализации инвестиционных проектов, осуществляемых за счет централизованных капитальных вложений» от 11 июля 2003г. № 261. Строительство объектов «под ключ». Источники централизованных капитальных вложений.

Используемые педагогические технологии: блиц-опрос, фокусирующие вопросы, «думай-работай в паре- делись», Кластер, инсерт.

Литература: О4, О5, О7, О9, Д4, Д5, Д8, Д9, Д12.

Методические указания

В настоящее время в Республике Узбекистан организация строительства осуществляется на контрактной основе (Постановление КМ РУ № 369 от 21 июня 1993 г.).

Контракты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, осуществляемое за счет государственных капитальных вложений, заключаются, как правило, на конкурсной основе. По другим стройкам (объектам) контракты могут заключаться как на конкурсной основе, так и на основе переговоров заказчика и генподрядчика (подрядчика). Условия конкурса определяются заказчиком.

По характеру взаимоотношений и распределению ответственности могут быть использованы следующие виды контрактов:

1. Прямые контракты заключаются на выполнение финансовых объемов строительных или специальных работ на отдельных объектах, составляющих часть комплекса, с поставкой или без поставки оборудования и материалов.

По прямому контракту подрядчик несет ответственность только по своим прямым обязательствам, за свои работы и услуги, тогда как ответственность за завершение строительства объекта и за координацию всех работ остается за заказчиком.

2. Проектно-строительный контракт предусматривает возложение обязанностей по проектированию и строительству объекта на генподрядчика.

Развитием проектно-строительного контракта является контракт **«Под ключ»**, когда подрядчик принимает на себя все традиционные функции заказчика, включая пусконаладочные и пусковые работы. Заказчику передается объект, полностью подготовленный к постоянной эксплуатации.

3. Трехсторонний контракт составляется с участием третьих лиц (страховой компании или финансирующего банка, ассоциации подрядных организаций, в состав которых входит подрядчик), которые должны выступать в качестве гаранта по отношению к заказчику, если один из них окажется

несостоятельным. Поручитель генподрядчика гарантирует защиту интересов заказчика на случай несостоятельности первого.

При реализации инвестиционных проектов, осуществляемых за счет централизованных капитальных вложений, размещение заказов производится на тендерных торгах и заключается контракт «под ключ».

Кабинетом Республики Узбекистан принято постановление и разработано положение о порядке формирования Инвестиционной программы Республики Узбекистан 12.09.2003 года № 395.

Положение включает:

- I. Общие положения
- II. Аналитическая часть Программы
- III. Формирование адресной программы
- IV. Формирование сводного перечня приоритетных инвестиционных предложений
- V. Формирование адресного и титульного списков строек
- VI. Сроки формирования Инвестиционной программы
- VII. Финансирование программы
- VIII. Мониторинг реализации Программы

Задание 1.

Изучить материал, приведенный выше и ответить на вопросы:

- Какие виды контрактов заключаются в строительстве?
- Какого вида контракт заключается при реализации инвестиционных проектов, осуществляемых за счет централизованных капитальных вложений?
- Как производится финансирование инвестиционных проектов, осуществляемых за счет централизованных капитальных вложений?
- Как формируется Инвестиционная Программа Республики Узбекистан?

ТЕМА: ТЕНДЕРНЫЕ ТОРГИ В КАПИТАЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Содержание занятия

Изучение и закрепление теоретических знаний по механизму организации и проведения тендерных торгов.

Используемые педагогические технологии: блиц-опрос, фокусирующие вопросы, «думай-работай в паре - делись», Кластер, инсерт.

Литература: О4, О7, О8, О9, Д1, Д6, Д7

Методические указания

Конкурсные торги подразделяются на:

- *открытые* – численность оферентов не ограничивается;
- *закрытые* - численность оферентов ограничивается.

Решение о проведении закрытых конкурсных торгов принимается Кабинетом Министров.

Открытые или закрытые конкурсные торги могут быть с *предквалификацией* или *без предквалификации*, либо двухэтапными.

Проведение предквалификации является первым туром конкурсных торгов, выявление победителя торгов – вторым туром.

Закрытые конкурсные торги организуются в случаях, когда работы и услуги отличаются высокой сложностью и могут быть выполнены только ограниченным количеством подрядчиков.

К претенденту на участие в конкурсных торгах предъявляются следующие квалификационные требования (*состав оферты*):

- наличие свободных оборотных средств в размере не менее 20% от стоимости предмета конкурсных торгов или поручительство банка на предъявление указанных средств;
- наличие и характеристика производственной базы (основных фондов, производственной площади);
- сведения об обеспеченности трудовыми ресурсами и специалистами, необходимыми для выполнения работ (услуг);
- гражданская правоспособность и полномочия на заключение договора (наличие лицензии);

- размер уставного капитала, бухгалтерский баланс и финансовые результаты за последние три года;
- сведения об объемах работ, ранее выполненных собственными силами (за последние три года);
- наличие опыта работы на объектах, аналогичных конкурсному объекту (с указанием адреса их места нахождения);
- намечаемый объем работ, выполняемых собственными силами на конкурсном объекте (в процентах).

Квалификационные требования к претендентам на участие в конкурсных торгах приводятся в составе конкурсной документации.

В случае обнаружения недостоверной информации о квалификационных данных решением конкурсной комиссии oferent отстраняется от дальнейшего участия в процедуре конкурсных торгов.

Не допускаются к участию в процедурах конкурсных торгов претенденты, находящиеся на стадии реорганизации, ликвидации или банкротства, на имущество которых наложен арест.

Конкурсные торги, как правило, проводятся по месторасположению заказчика. Заседание конкурсной комиссии проводится после истечения 30 дней со дня объявления о торгах.

Во время заседания вскрываются конверты с офертами, проверяется соблюдение условий и процедур, наличие документов, указанных в конкурсной документации. Вскрытие конвертов с офертами осуществляется в присутствии oferentов или их полномочных представителей.

Результаты заседания конкурсной комиссии оформляются протоколом. Информация о результатах заседания конкурсной комиссии доводится до отсутствовавшего oferenta в письменной форме.

При обнаружении в пакете документов нарушений требований конкурсной документации, документы возвращаются oferенту без объявления их содержания.

По офертам, отвечающим требованиям конкурсной документации, зачитываются имя (наименование) оферента, квалификационные данные, предложенные цены и сроки исполнения, а также дополнительные предложения, внесенные оферентом согласно требованиям конкурсной документации.

Независимо от вида торгов, определение победителя конкурсных торгов проводится на закрытом заседании конкурсной комиссии. Объявление победителя конкурсных торгов проводится в присутствии участников конкурсных торгов, отсутствующие участники информируются.

Конкурсные торги считаются несостоявшимися в случаях, если:

- к моменту срока представления оферт поступило менее трех оферт;
- оферты не соответствуют условиям конкурсной документации;
- оферты не содержат гарантию обеспечения заявки на участие в конкурсных торгах;
- предложенные оферентами цены значительно превышают стартовую стоимость предмета конкурсных торгов;
- возникли другие обоснованные конкурсной комиссией случаи по согласованию с Госархитектстроём Республики Узбекистан.

Если конкурсные торги признаны несостоявшимися, проводятся повторные конкурсные торги.

Задание 1.

Кейс - стади

Тендерному комитету инжиниринговой компании предстоит проведение конкурсных торгов на строительство объекта. Лот № 67 – здание кафе на 100 посадочных мест. Стартовая стоимость лота составляет 1 500 200 тыс сум.

Тендерным комитетом помещено объявление о проведении тендерных торгов в средствах массовой информации.

В тендерный комитет поступили предложения от нескольких строительных организаций:

- ООО «Святой источник»;
- ООО «Самремстройсервис»;
- ООО «Самаркандстрой»;
- ЧФ «Рухободстрой»
- ООО «Самжилстрой»

По строительным фирмам- претендентам имеется следующая информация:

ЧФ «Рухободстрой» не имеет достаточного опыта строительства аналогичных объектов, ООО «Самаркандстрой» находится на грани банкротства.

В соответствии с коммерческими предложениями строительные организации предлагают следующие цены строительства объекта:

- ООО «Святой источник» - 1 500 000 тыс сум
- ООО «Самремстройсервис» - 1 450 000 тыс сум
- ООО «Самаркандстрой» - 1 350 500 тыс сум
- ЧФ «Рухободстрой» - 1 400 000 тыс сум
- ООО «Самжилстрой» - 1 420 000 тыс сум.

Задание 1:

Уточнить состав оферт, которые должны быть представлены претендентами.

Задание 2:

Ответить на вопрос: Могут ли все указанные претенденты участвовать в тендерных торгах?

Задание 3:

Ответить на вопросы:

1. К какому типу относятся данные тендерные торги?
2. Какая строительная организация имеет больше шансов стать победителем данных торгов?

Задание. Ответить на тестовые вопросы:

1. Организатором конкурсных торгов является:

- A) заказчик
- B) заказчик с подрядчиком
- C) специализированная организация
- D) конкурсная комиссия

2. Процедуру проведения конкурсных торгов осуществляет:

- A) конкурсная комиссия
- B) Госархитектстрой РУз
- C) организатор торга
- D) Проектная организация

3. Фирма, предприятие, организация, претендующая участвовать в конкурсных торгах, называется:

- A) oferent
- B) застройщик
- C) подрядчик
- D) инвестор

4. К oferенту предъявляются следующие квалификационные требования:

- A) наличие опыта работы на объектах, аналогичных конкурсному, полномочия на заключение договора, наличие свободных оборотных средств в размере не менее 20% от стоимости предмета конкурсных торгов
- B) полномочия на заключение договора
- C) размер уставного капитала фирмы
- D) наличие свободных оборотных средств в размере не менее 40% от стоимости предмета конкурсных торгов

5. Строительная фирма, находящаяся на стадии реорганизации (разделения или слияния с другой), допускается ли к участию в конкурсных торгах?

А) нет

В) Да

6. Ценовое предложение претендента в отношении предмета конкурсного торга называется:

А) стартовая цена

В) цена спроса

С) цена предложения

Д) оферта

7. Срок представления оферт претендентов, участвующих в конкурсных торгах, должен составлять не менее, чем:

А) 25 дней со дня опубликования объявления о конкурсных торгах в средствах массовой информации

В) 30 дней со дня опубликования объявления о конкурсных торгах в средствах массовой информации

С) 20 дней со дня опубликования объявления о конкурсных торгах в средствах массовой информации

Д) 35 дней со дня опубликования объявления о конкурсных торгах в средствах массовой информации

8. Для участия в конкурсных торгах оференту необходимо представлять следующие документы:

А) заполненные формы вложений и приложений

В) копии зарегистрированных документов

С) заявку на участие в конкурсных торгах, копии зарегистрированных документов, заполненные формы вложений и приложений и лицензии на соответствующие виды деятельности

D) лицензии на соответствующие виды деятельности

9. Затраты на организацию и проведение конкурсных торгов не включают:

- A) затраты на подготовку тендерной документации
- B) затраты на организацию конкурсного торга
- C) затраты на проведение конкурсного торга
- D) затраты на проектно-изыскательские работы

10. Одним из требований к oferенту является наличие свободных оборотных средств в размере:

- A) не менее 20% от стоимости предмета конкурсных торгов
- B) не менее 10% от стоимости предмета конкурсных торгов
- C) не менее 40% от стоимости предмета конкурсных торгов
- D) не менее 50% от стоимости предмета конкурсных торгов

Контрольные вопросы:

1. В чем состоит значение цены?
2. Перечислите функции цены.
3. Из каких этапов состоит процесс установления исходной цены?
4. Какие методы ценообразования вам известны?
5. Какие факторы влияют на исходный уровень цены?
6. Каковы особенности строительного производства, влияющие на ценообразование?
7. Какая сметная документация разрабатывается на стадии проектирования?
8. Дайте определение сметной стоимости строительства.
9. Какова структура сметной стоимости строительства?
10. Раскройте структуру сметной стоимости СМР.
11. Какие затраты входят в прямые расходы?
12. Какие затраты входят в накладные расходы?
13. Какими методами определяется стоимость строительства?

14. Какие экономические реформы осуществляются в капитальном строительстве?
15. Каковы основные направления совершенствования механизма ценообразования в капитальном строительстве?
16. Какие постановления приняты правительством республики в целях совершенствования механизма ценообразования в капитальном строительстве?
17. Какие сметные нормативы используются при определении цены строительной продукции?
18. Как определяется договорная цена строительства?
19. В чем заключается ресурсный метод определения стоимости строительства?
20. Какие ресурсы учтены в расчетах стоимости строительства ресурсным методом?
21. Какие виды договорных цен вам известны?
22. Что представляет собой локальная ресурсная ведомость?
23. Как составляется объектная и сводная ресурсная ведомость?
24. Как составляется ведомость потребных ресурсов?
25. Какие сметные нормативы используются при определении цены строительной продукции?
26. Какие затраты входят в состав прямых затрат на строительство?
27. Как определяются затраты на строительные материалы и конструкции?
28. Как рассчитывается потребность в строительных материалах?
29. Как рассчитываются расходы на оплату труда рабочих?
30. Как рассчитываются затраты по эксплуатации машин и механизмов?
31. В каких документах производится расчет суммы прямых затрат?
32. Что входит в состав прочих затрат и расходов подрядчика?
33. Как рассчитывается сумма прочих затрат подрядчика?
34. Что входит в состав прочих затрат и расходов заказчика?
35. Как рассчитывается сумма прочих затрат заказчика?
36. Какие типы контрактов заключаются в строительстве?
37. Что предусматривает контракт «под ключ»?

38. Какой тип контракта заключается на реализацию инвестиционных проектов, осуществляемых за счет централизованных капитальных вложений?
39. Как формируется Инвестиционная программа республики?
40. В какой последовательности осуществляется финансирование инвестиционных проектов, осуществляемых за счет централизованных капитальных вложений?
41. Какова цель проведения тендерных торгов?
42. Кто является участником тендерных торгов?
43. В какой форме проводятся тендерные торги?
44. Состав конкурсной документации?
45. Какие требования предъявляются к оферентам?
46. Какова ответственность заказчика и победителя торгов?
47. При каких условиях торги считаются несостоявшимися?
48. Какие подрядные организации не допускаются к участию в торгах?

Ключевые термины:

Цена, ценообразование, ценовые стратегии, этапы ценообразования, виды цен, методы ценообразования, функции цены, новое строительство, расширение, реконструкция, техническое перевооружение, особенности строительства, политика ценообразования, стадии проектирования, технико-экономическое обоснование, проект, рабочая документация, рабочий проект, сметная стоимость, структура сметной стоимости строительства, структура строительно-монтажных работ, прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль, ресурсный метод, ресурсно-индексный метод, базисно-индексный, базисно-компенсационный, использование банка данных для определения стоимости строительства объекта. Экономические реформы в капитальном строительстве, приватизация, акционирование, развитие малого бизнеса, совершенствование механизма ценообразования в капитальном строительстве, тендерные торги, сметно-нормативная база в строительстве. Договорная цена, элементы договорных цен, ресурсы строительства, калькулирование затрат,

стартовая стоимость объекта, ресурсный метод определения стоимости строительства, цена предложения, виды договорных цен, твердая цена, открытая цена, локальные сметные расчеты, объектная смета, ведомость рекомендуемой стоимости. Удельный вес прочих затрат подрядчика, временные здания и сооружения, зимнее удорожание, перевозка рабочих, вахтовый метод в строительстве, проектно-изыскательские работы, проведение тендерных торгов, экспертиза проектно-сметной документации, проценты за кредит, компенсации за снос зданий и зеленых насаждений, коэффициент риска. Централизованные капитальные вложения, инвестиции, инвестиционная программа, инвестиционные проекты, строительство «под ключ», схема формирования инвестиционной программы, порядок финансирования и кредитования инвестиционных проектов, осуществляемых за счет централизованных капитальных вложений. Тендерные торги, участники тендерных торгов, заказчик, организатор торгов, конкурсная комиссия, формы проведения торгов, открытые торги, закрытые торги, оферта, оференты, состав конкурсной документации.

Список литературы:

Основная литература:

1. Каримов И.А. Мировой финансово-экономический кризис, пути и меры по его преодолению в условиях Узбекистана. – Т.: Ўзбекистон, 2009г.
2. Каримов И.А. Наша основная задача – обеспечение дальнейшего развития и процветания страны и народа. «Ўзбекистон» 2010.
3. Доклад президента Республики Узбекистан И.Каримова на заседании Кабинета Министров, посвященном итогам социально-экономического развития страны в 2014 году и важнейшим приоритетным направлениям экономической программы на 2015 год.
4. Деева А.И. Ценообразование: учебное пособие.- М.: КНОРУС, 2011.- 360с.

5. Арdziнов В.Д. Ценообразование и составление смет в строительстве.- СПб.: Питер, 2008.-240с.
6. Степанов П.С. Экономика строительства. -М.: Юрайт, 2005.
7. Сметное дело и ценообразование в строительстве: Учебное пособие/ В.В.Бузырев, А.П.Суворова. – СПб.: СПбГИЭУ, 2004.- 202с.
8. Исаков М.Ю. Экономика капитального строительства. Учебное пособие. – Ташкент: Литературный фонд союза писателей. 2004.-128с.
9. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Хаитов Э.Б. Ценообразование в строительстве. Учебное пособие. Т.: ТАСИ, 2012.

Дополнительная литература:

1. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Хаитов Э.Б. Тендерные торги в строительстве и их организация. Т.: ТАҚИ, 2012.
2. Махмудов Э.Х. Экономика капитального строительства. Учебное пособие. Т.: ТДИУ, 2009.
3. Об основных направлениях дальнейшего углубления экономических реформ в капитальном строительстве / Госархстрой РУз / Материалы семинара.- Ташкент, 2003.
4. Постановление КМ РУз «О переходе на договорные текущие цены при реализации инвестиционных проектов, осуществляемых за счет централизованных капитальных вложений» от 11 июля 2003г. № 261.
5. Временное положение о порядке определения стоимости строительства объектов в договорных текущих ценах. / Приложение к Постановлению КМ РУз от 11 июля 2003г. № 261.
6. Постановление КМ РУз «О мерах по совершенствованию системы конкурсных торгов в капитальном строительстве» от 3 июля 2003г. № 302.
7. Положение о конкурсных торгах в капитальном строительстве на территории Республики Узбекистан. / Приложение к Постановлению КМ РУз от 3 июля 2003г. № 302.
8. Сборники ШНК Госархитектстроля РУз.

9. Каталог текущих цен на материально-технические ресурсы, применяемые в строительном производстве Республики Узбекистан. Т.-2017.

10. Интернет сайты:

www.gov.uz

www.soliq.uz

www.stat.uz

www.mf.uz