




Тема 5: Кошторисна вартість будівництва

- 
- 1. Система ціноутворення в будівництві**
 - 2. Кошторисна вартість будівництва об'єктів**
 - 3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР**

1. Система ціноутворення в будівництві

Система ціноутворення в будівництві базується на нормативно – розрахункових показниках і поточних цінах матеріально – технічних і трудових ресурсів.

Сучасна система ціноутворення в будівництві містить:

- кошторисні нормативи;
- правила складання інвесторської кошторисної документації і визначення вартості будівництва.

Кошторисні нормативи - це узагальнена назва комплексу кошторисних норм, що об'єднуються в окремі збірники. Разом з правилами і положеннями, що містять у собі необхідні вимоги, вони служать для визначення вартості будівництва.

• 1.

Інвесторська кошторисна документація - це сукупність кошторисів (кошторисних розрахунків), відомостей кошторисної вартості пускових комплексів, черг будівництва, зведень витрат, пояснювальних записок до них та відомостей ресурсів, складених на стадії розроблення проектної документації.

• 2.

1. Система ціноутворення в будівництві

Основними завданнями кошторисного нормування і ціноутворення в будівництві є:

1.

- **забезпечення через систему ціноутворення в будівництві визначення вартості зведення об'єктів на всіх стадіях інвестування;**

2.

- **підвищення ефективності капітальних вкладень, забезпечення економії фінансових та інших ресурсів, впровадження досягнень науки та техніки, передового вітчизняного і закордонного досвіду в будівельному виробництві, застосування нових матеріалів, виробів і конструкцій, нових технологій та організаційних заходів тощо.**

1. Система ціноутворення в будівництві

Кошторисні нормативи, що входять до складу системи ціноутворення у будівництві, поділяються на такі **види**:

- загальнодержавні будівельні кошторисні нормативи;
- відомчі кошторисні нормативи;
- кошторисні нормативи для окремих будов;
- індивідуальні кошторисні норми.

Всі кошторисні нормативи за ступенем укрупнення діляться на:

- елементні;
- укрупнені.

1. Система ціноутворення в будівництві

До елементних кошторисних нормативів відносять:

- кошторисні норми на будівельні роботи;
- кошторисні норми на монтаж устаткування;
- кошторисні норми на ремонтні роботи;
- кошторисні норми на реставраційно – відновлювані роботи;
- кошторисні норми на пусконаладжувальні роботи;
- кошторисні норми на експлуатацію будівельних машин та механізмів.

До укрупнених кошторисних нормативів відносять:

- укрупнені кошторисні норми на будівлі і споруди в цілому;
- укрупнені кошторисні норми на частини будівель і споруд, конструкції та види робіт.

1. Система ціноутворення в будівництві

Кошторисні нормативи повинні відповідати таким вимогам, що мають пряме відношення до визначення вартості будівництва:

відповідати основним завданням кошторисного нормування і ціноутворення в будівництві;

бути технічно і економічно обґрунтованими;

використовувати досягнення будівельної техніки і передовий досвід ведення будівництва;

мати максимальну простоту і зручність у використанні, давати можливість використання електронної обчислювальної техніки.

1. Система ціноутворення в будівництві

Нормативними показниками є кошторисні нормативи (КН). **Кошторисні норми** – це первинні документи або первинні кошторисні нормативи, що призначені для визначення необхідної кількості ресурсів потрібних для виконання окремих видів робіт для визначення прямих витрат, а також для розробки поточних одиничних розцінок. Такі норми диференційовано відображають у своєму складі показники трудовитрат часу роботи будівельних машин і механізмів, а також витрат матеріалів, виробів і конструкцій.

Кошторисна норма – це сукупність ресурсів, часу роботи будівельних машин і механізмів, витрат матеріалів, виробів конструкцій, встановлений на прийнятий вимірник будівельних чи монтажних робіт а також конструкцій, який виражається у натуральних (фізичних) величинах.

1. Система ціноутворення в будівництві

На підставі цих норм і поточних цін на трудові і матеріально – технічні ресурси визначаються **прямі витрати** вартості будівництва.

Решта витрат, які враховуються у вартість будівництва, визначаються не за нормами, а **розрахунково**. До таких витрат відносять:

- загальновиробничі витрати;
- кошти на зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд або пристосування існуючих та новозбудованих будівель і споруд сталого типу;
- додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у зимовий період;
- додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у літній період просто неба при температурі зовнішнього повітря більш ніж $+27^{\circ}\text{C}$;
- інші витрати замовника і підрядних будівельно-монтажних організацій, пов'язані із здійсненням будівництва;
- витрати на утримання служби замовника і авторський нагляд;
- проектні та вишукувальні роботи;
- кошторисний прибуток;
- кошти на покриття адміністративних витрат будівельно-монтажних організацій;
- кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва;
- кошти на покриття додаткових витрат пов'язаних з інфляційними процесами.

2. Кошторисна вартість будівництва об'єктів

Ціна на будівельну продукцію розраховується у відповідності з Настовою з визначення вартості будівництва, яка діє з 08.11.2021 року.

Кошторисна вартість – це розмір коштів, які необхідні для будівництва, реконструкції або розширення об'єкту.

Кошторисна вартість будівництва, що визначається у складі інвесторської кошторисної документації, використовується для планування капітальних вкладень, фінансування будівництва, проведення тендерів. Кошторисна вартість будівництва, яка відповідає капітальним вкладенням у будівництво, визначається зведеним кошторисним розрахунком.

2. Кошторисна вартість будівництва об'єктів

Вартість будівництва визначається:

1.

- **на стадії проектування - кошторисна вартість будівництва в складі інвесторської кошторисної документації;**

2.

- **на стадії визначення виконавця робіт (проведення тендеру) - ціна тендерної пропозиції (договірна ціна);**

3.

- **на стадії проведення взаєморозрахунків - уточнені окремі вартісні показники, визначені на попередніх стадіях, залежно від виду договірної ціни в порядку, обумовленому в контракті.**

2. Кошторисна вартість будівництва об'єктів



2. Кошторисна вартість будівництва об'єктів

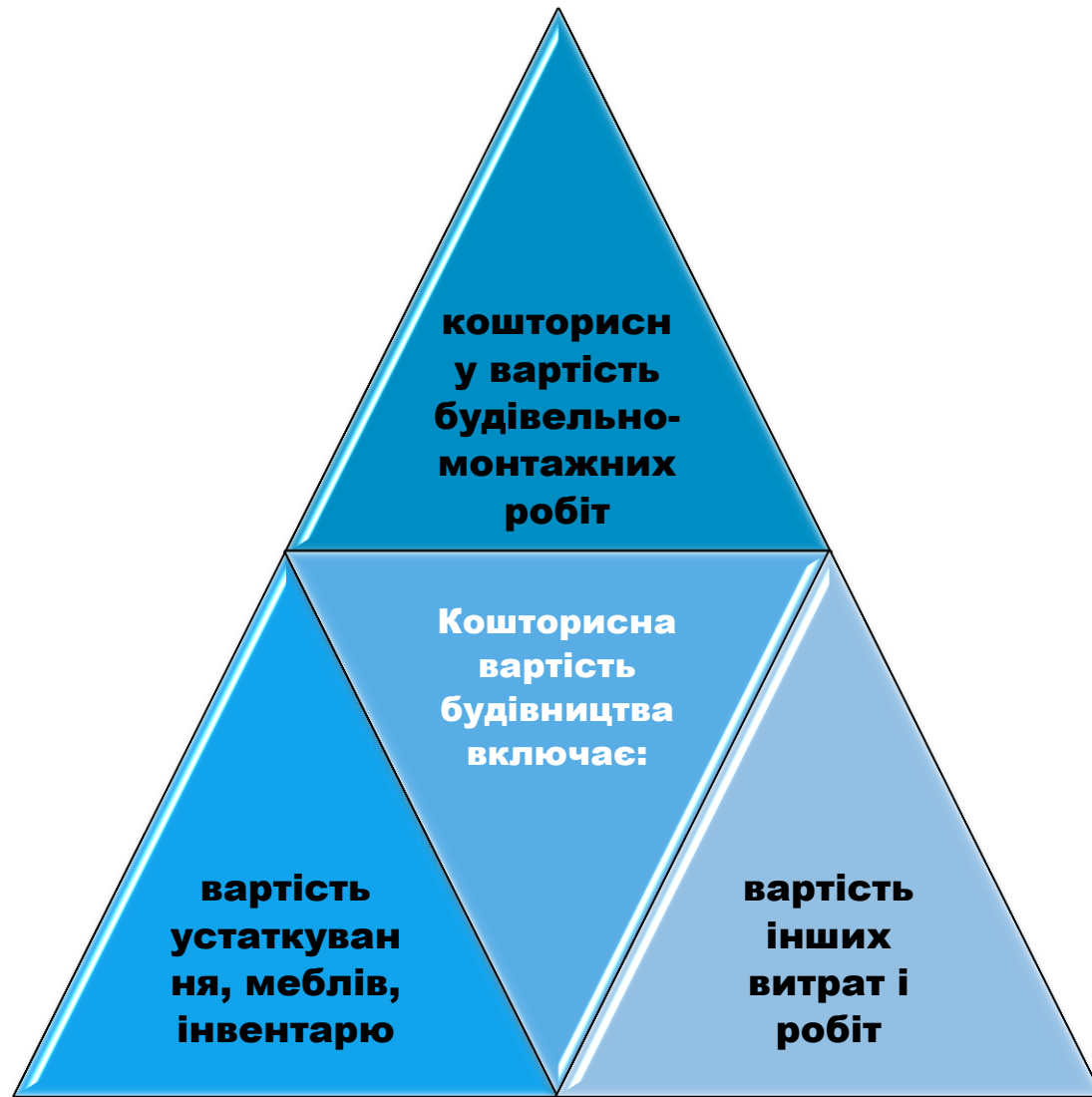
До безпосередніх витрат належать кошти на:

- розробку проектно-кошторисної документації (глава 12 зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва - ЗКР);
- спорудження об'єкта будівництва (як прямі так і загальновиробничі витрати) (гл. 2-7 ЗКР).

До супутніх витрат належать такі кошти:

- підготовка території будівництва (гл. 1 ЗКР);
- зведення та розбирання титульних тимчасових будівель і споруд (гл. 8 ЗКР);
- додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт в зимовий та літній періоди (гл. 9 ЗКР);
- інші роботи та витрати (гл. 9 ЗКР);
- утримання служби замовника та авторський нагляд (гл. 10 ЗКР);
- підготовка експлуатаційних кадрів (гл. 11 ЗКР).

2. Кошторисна вартість будівництва об'єктів



$$Ц_{\text{буд}} = Ц_{\text{БМР}} + Ц_{\text{устат}} + Ц_{\text{інш}}$$

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

При визначенні кошторисної вартості будівництва враховується перелік робіт, які відносяться:

1. до будівельних робіт;
2. до монтажних робіт.

Кошторисна вартість будівельно-монтажних робіт ($\mathit{Ц}_{\text{БМР}}$) за методами розрахунку і за економічним змістом ділиться на такі статті:

- прямі витрати ($\mathit{ПВ}$);
- загальновиробничі витрати ($\mathit{ЗВ}$);
- кошторисний прибуток ($\mathit{Пк}$);
- адміністративні витрати ($\mathit{АВ}$).

$$\mathit{Ц}_{\text{БМР}} = \mathit{ПВ} + \mathit{ЗВ} + \mathit{Пк} + \mathit{АВ}$$

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

Прямі витрати – це витрати, що безпосередньо пов'язані з технологічним процесом будівельного виробництва і розраховуються в розрізі окремих видів робіт на основі робочих креслень проекту і поточних цін.

Прямі витрати включають такі складові:

кошторисна вартість будівельних матеріалів, виробів і конструкцій (V_m);

заробітна плата робітників, зайнятих безпосередньо на виконанні БМР (V_{zn});

вартість експлуатації будівельних машин і механізмів (V_{em}).

$$ПВ = V_m + V_{zn} + V_{em}$$

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

Кошторисні витрати на матеріали, виробни і конструкції визначаються на підставі нормативної потреби в них, розрахованої виходячи з обсягів робіт, передбачених робочими кресленнями, та відповідних поточних цін. Поточні ціни на матеріали, як правило, приймаються за рівнем, що склався в регіоні за цінами виробника. Поточні ціни на матеріали для будівництва на встановлену одиницю виміру визначаються як **ціни франко – приоб'єктий склад**.

Вони враховують такі елементи:

- відпускна ціна;
- вартість тари, упаковки, реквізиту;
- вартість транспортування і вантажних робіт;
- заготівельно – складські витрати.

Кошторисні витрати на заробітну плату рахуються в локальних кошторисах окремо для:

- **робітників** - будівельників і монтажників;
- **робітників**, зайнятих керуванням та обслуговуванням машин та механізмів;
- **робітників**, зайнятих керуванням та обслуговуванням автотранспортних засобів при перевезенні ґрунту та будівельного сміття.

Розрахунок заробітної плати виконується на підставі нормативно-розрахункових трудовитрат і вартості людино-години відповідного середнього нормативного розряду робіт, які виконуються ланкою робітників-будівельників, монтажників та середнього нормативного розряду ланки робітників, зайнятих на керуванні та обслуговуванні будівельних машин та механізмів.

Вартість людино-години робітників по об'єктах будівництва, що споруджуються за рахунок державних коштів, обчислюється з урахуванням положень, викладених у «Порядку розрахунку розміру кошторисної заробітної плати, який враховується під час визначення вартості будівництва», затвердженому наказом Мінрегіону від 20 жовтня 2016 року № 281 та зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 11 листопада 2016 року за № 1469/29599 (в редакції наказу Мінрегіону від 27 липня 2018 року № 196, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 16 серпня 2018 року за № 931/32383).

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

Витрати на експлуатацію будівельних машин і механізмів визначаються, виходячи з нормативного часу їх роботи, встановленого або необхідного для виконання певного обсягу БМР, та вартості експлуатації будівельних машин та механізмів за одиницю часу їх застосування (машино-годин) в поточних цінах.

У вартості експлуатації буд машин і механізмів зазначається в тому числі заробітної плати робітників, зайнятих керуванням та обслуговуванням будівельних машин та механізмів.

Нормативний час роботи визначається на основі кошторисних норм та обсягів робіт, які плануються для виконання. **Вартість машино-годин визначається** на основі кошторисних показників, що наведені в нормах, та відповідних поточних цін на них.

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

Загальновиробничі витрати – це витрати, пов'язані з організацією та обслуговуванням будівельного виробництва в цілому. Ці витрати включаються до виробничої собівартості БМР і визначаються не за нормами, а розрахунково.

Розрахунок загальновиробничих витрат включає **три блоки:**

- 1.** • **кошти на заробітну плату працівників у загальновиробничих витратах;**
- 2.** • **відрахування на соціальні заходи згідно із законодавством;**
- 3.** • **кошти на покриття решти статей загальновиробничих витрат.**

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

Кошти на покриття решти статей загальновиробничих витрат:

- витрати на управління та обслуговування будівельного виробництва;
- витрати на основну зарплату працівників апарату управління, відособленого підрозділу;
- витрати на службові відрядження персоналу;
- амортизація основних засобів, призначених для обслуговування апарату управління та лінійного персоналу;
- витрати на опалення та освітлення приміщень;
- витрати на дотримання правил охорони праці, утримання протипожежної та сторожової охорони, дотримання санітарно – гігієнічних та соціальних вимог;
- витрати на транспортне обслуговування будівельного виробництва;
- витрати, пов'язані з використанням послуг комерційних банків;
- витрати за користування обчислювальною, розмножувальною та іншою технікою.

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

3.2.) витрати на організацію робіт на будівельному майданчику та удосконалення технологій:

- витрати на геодезичні роботи, що здійснюються під час виконання будівельно – монтажних робіт;
- витрати на упорядкування та утримання будівельного майданчика;
- витрати на перебазування лінійних підрозділів;
- амортизація та витрати на проведення поточного ремонту пристроїв та обладнання;
- витрати на малоцінні інструменти і такі, що швидко спрацьовуються;
- амортизація нетитульних тимчасових споруд;
- витрати на підготовку об'єктів до здачі та інше.

3.3.) інші загальновиробничі витрати:

- платежі за страхування майна;
- витрати на охорону навколишнього середовища.

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

Кошторисна собівартість БМР

це виражені в грошовій формі нормативні витрати будівельної організації на виробництво цих робіт, обумовлені кошторисними нормами та поточними цінами. Це розмір коштів, які отримує будівельна організація від замовника для покриття витрат будівельного виробництва.

Кошторисна собівартість БМР включає прямі та загальновиробничі витрати

$$C_{\text{БМР}} = ПВ + ЗВ$$

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

Кошторисний прибуток – це кошти, що враховують економічно обґрунтовану величину прибутку підрядної організації від виконання будівельно – монтажних робіт.

Розмір кошторисного прибутку залежить від виду будівництва, технології будівництва, строків будівництва, умов його фінансування тощо. Визначений на підставі аналізу цих факторів розмір кошторисного прибутку погоджується підрядником із замовником.

Для будов (об'єктів), будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів чи коштів підприємств, установ чи організацій державної власності, розмір кошторисного прибутку розраховується, використовуючи рекомендований Держбудом усереднений показник для визначення розміру кошторисного прибутку і загальну кошторисну трудомісткість будівельно-монтажних робіт.

3. Кошторисна вартість і кошторисна собівартість БМР

Адміністративні витрати – це загальногосподарські витрати, які спрямовані на обслуговування та управління будівельною організацією.

Вони не включаються до собівартості будівельно – монтажних робіт, а є складовою вартості БМР за будівельним контрактом.

Розраховують адміністративні витрати на підставі загальної трудомісткості робіт та усереднених показників для визначення розмірів адміністративних витрат будівельної організації.