



Складання кошторисної документації на проєктні роботи в будівництві

ЗМІСТ

1. **Склад та зміст проєктної документації в будівництві.**
2. **Ціноутворення на проєктні роботи.**

3. **Методи визначення вартості проєктно-вишукувальних робіт та методика розрахунку.**
4. **Фінансово-економічні результати та оцінка проєктних рішень.**



Проектна документація на будівництво об'єктів відповідно до статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (від 17 червня 2020 року N 711-IX) розробляється у порядку, встановленому Центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації, вихідних даних та дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

Склад та зміст проектної документації на будівництво, що розробляється, визначено ДБН Д.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» (Зміни 2 від 01.07.2022) на нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт та технічне переоснащення будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їх комплексів, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. Додаткові вимоги до об'єктів, що мають галузеву специфіку встановлюються галузевими нормами та нормативами, що прийняті відповідно до законодавства.

Проектні рішення, що розробляються у складі проектної документації, повинні відповідати таким вимогам:

архітектурним та містобудівним умовам і обмеженням забудови земельної ділянки;

вихідним даним на проектування;

будівельних норм та нормативних документів (зокрема, щодо пожежної небезпеки, цивільного захисту, доступності мало мобільних груп населення тощо);

щодо забезпечення механічного опору та стійкості об'єктів;

пожежної безпеки;

до убезпечення життя і здоров'я людини та захисту довкілля, безпеки експлуатації, захисту від шуму;

економії енергії;

з охорони праці та експлуатаційної надійності

Залежно від складності об'єктів будівництва, що проєктуються, розроблення проєктної документації здійснюють в одну, дві чи три стадії. Кількість стадій проєктування визначають замовник та проєктна організація під час укладання договору підряду на виконання проєктних робіт.

Клас наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва зазначаються в завданні на проєктування, використовуються для визначення стадійності проєктування і розраховуються під час розроблення проєктної документації. (ДСТУ 8855: 2019. будівлі та споруди. визначення класу наслідків (відповідальності)).

Клас наслідків (відповідальності) об'єкта	Характеристики можливих наслідків відмови об'єкта				
	Можлива небезпека, кількість осіб			Обсяг можливого економічного збитку, м.р.з.п.	Припинення функціонування лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунікації, зв'язку, енергетики та інженерних мереж, рівень
	Для здоров'я і життя людей, які постійно перебувають на об'єкті	Для здоров'я і життя людей, які періодично перебувають на об'єкті	Для здоров'я і життя людей, які перебувають зовні об'єкта		
СС3 — значні наслідки	Понад 400	Понад 1 000	Понад 50 000	Понад 50 000	Загальнодержавний
СС2 — середні наслідки	Понад 50 до 400 включно	Понад 100 до 1 000 включно	Понад 100 до 50 000 включно	Понад 2 500 до 50 000 включно	Регіональний, місцевий
СС1 — незначні наслідки	До 50 включно	До 100 включно	До 100 включно	До 2 500 включно	Об'єктовий

Примітка. Мінімальний розмір заробітної плати (м.р.з.п.) щорічно встановлюють у Державному бюджеті України на поточний рік.

Характеристики класів наслідків



Клас наслідків СС1
(незначний)

Клас наслідків СС2
(середній)

Клас наслідків СС3
(значний)

Поверховість житлових будинків

до 4-х включно

5 і вище

5 і вище

Проходження експертизи перед початком будівництва

в окремих випадках

обов'язково

обов'язково

Будова ідентифікована як об'єкт підвищеної небезпеки



Небезпека для здоров'я і життя людей (кількість осіб)

постійне перебування

до 50

50 - 400

понад 400

періодичне відвідування

до 100

100 - 1 000

понад 1 000

перебування зовні об'єкта

до 100

100 - 50 000

понад 50 000

Економічні збитки (кількість мінімальних зарплат)

до 2 500

2 000 - 50 000

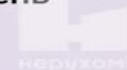
понад 50 000

Припинення функціонування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури

об'єктовий рівень

регіональний, місцевий рівень

загальнодержавний рівень



Можливі наслідки від відмови об'єкта

СТАДІЙНІСТЬ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА

Кількість стадій	Найменування стадій та об'єктів проектування	Клас наслідків відповідності
Одна	РП – різні за призначенням об'єкти РП – допускається за капітального ремонту об'єкта	СС1
Дві	ЕП, РП – об'єкти невиробничого призначення ТЕР, РП – об'єкти виробничого призначення, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури П, Р – різні за призначенням об'єкти	СС1 СС1 СС2
Три	ЕП, П, Р – об'єкти невиробничого призначення; ТЕО – об'єкти невиробничого призначення за відповідного обґрунтування ТЕО, П, Р – об'єкти виробничого призначення та лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури	СС3

За відповідного обґрунтування замовник та проєктувальник можуть прийняти рішення щодо зміни кількості стадій проєктування

Роботи, що виконуються на різних стадіях проектування:

Стадії проектування	Найменування виконуваних робіт
ТЕО (ТЕР)	Обґрунтування основних проектних рішень, потужності виробництва, номенклатури та якості продукції, якщо вони не задані директивно, кооперація виробництва, забезпечення сировиною, матеріалами, напівфабрикатами, паливом, електро- та теплоенергією, водою і трудовими ресурсами, включаючи вибір конкретної ділянки для будівництва, вартості будівництва та основних техніко-економічних показників
ТЕО (ТЕР)	Всебічна оцінка впливів планованої діяльності на стан навколишнього середовища (ОВНС) згідно з ДБН А.2.2-1:2021; рекомендовані рішення обґрунтовуються результатами ОВНС; матеріали ОВНС оформляються у вигляді спеціальної частини (розділу) документації, є обов'язковою складовою ТЕО (ТЕР). ТЕР виконується у скороченому обсязі, порівняно з ТЕО, відповідно до характеру об'єкта та вимог завдання
ЕП	Принципові визначення вимог до містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних та функціональних рішень об'єкта, підтвердження можливості створення об'єкта невикористаного призначення. Розрахунки основних проектних рішень, кошторисної вартості та обґрунтування ефективності інвестицій, а також інженерно-технічні розробки, схеми інженерного забезпечення об'єкта

Стадії проектування	Найменування виконуваних робіт
<p>П</p>	<p>Розробляються містобудівні, архітектурні, художні, екологічні, технічні, технологічні, інженерні рішення об'єкта, визначається кошторисна вартість будівництва. Робота виконується на підставі вихідних даних та схваленої у процесі три стадійного проектування попередньої стадії. Розділи подаються у чіткій і лаконічній формі, без надмірної деталізації, у складі та обсязі, достатньому для обґрунтування проектних рішень, визначення обсягів основних будівельних робіт, потреб в обладнанні, будівельних матеріалах та конструкціях, положень з організації будівництва, а також визначення кошторисної вартості будівництва</p>
<p>П</p>	<p>До складу проектної продукції не включають інженерно-технічні, техніко-економічні, екологічні та інші розрахунки, матеріали проектів-аналогів, а також матеріали інженерних вишукувань. У разі застосування обладнання індивідуального виготовлення, нетипового і нестандартизованого наводять вихідні вимоги до його розроблення</p>
<p>РП</p>	<p>Визначаються містобудівні, архітектурні, художні, екологічні, технічні, технологічні, інженерні рішення об'єкта, визначається кошторисна вартість будівництва і виконання будівельних робіт. Інтегруюча стадія проектування складається з затверджувальної частини та робочої документації</p>

Основні техніко-економічні показники розраховуються для вибору місця розташування нового підприємства: собівартість продукції, умови доставки продукції споживачам, питомий показник капіталовкладень на одиницю потужності, коефіцієнт ефективності (за строком окупності) капіталовкладень.



Техніко-економічні показники розробляються проєктними організаціями в кількох варіантах для даного будівництва і мають такі показники: балансові розрахунки будівництва та споживання, зони збуту продукції, запаси мінерально-сировинних ресурсів, проєктну потужність і спеціалізацію підприємств, можливість кооперування та комбінування, потребу і можливість в енергетичних ресурсах, потребу в робочій силі, вантажообіг і розвиток транспорту, орієнтовну вартість будівництва, орієнтовну вартість продукції.

Ціна розглядається як грошове вираження вартості предмета, об'єкта, товару, тобто кількість грошових одиниць, що характеризує вартість. Вважається, що вартість товару визначається суспільно необхідними затратами праці на виробництво та його реалізацію.

У ціновому механізмі вирізняють дві взаємодіючі частини. З одного боку, ціни – це їх види, структура, динаміка зміни, а з іншого – спосіб, правила встановлення, формування нових цін і зміни діючих. Ціноутворення є активною частиною цінового механізму, що визначає розмір ціни.

Основні засади цінової політики і регулювання відносин, що виникають у процесі формування, встановлення та застосування цін, а також здійснення державного контролю (нагляду) та спостереження у сфері ціноутворення в Україні визначені **Законом України «Про ціни і ціноутворення» (в редакції Закону від 12.05.2022 № 2254-IX)** та іншими актами законодавства України, що видаються відповідно до цього Закону.

Визначення вартості проєктних та інших інжинірингових робіт, що виконуються проєктними організаціями, здійснюється переважно за вільними цінами. Діяльність проєктно-вишукувальних організацій з розроблення проєктно-кошторисної документації, проведення вишукувальних робіт є специфічною, відмінною від діяльності в інших секторах економіки, має творчий характер, тому створено спеціальний ціновий механізм їх визначення. Вартість робіт визначається на основі кошторисів та кошторисних розрахунків, на підставі яких виконавець та замовник робіт установлюють остаточну їх вартість.

Для визначення вартості проєктно-вишукувальних робіт прийнято спеціальний нормативний документ, яким визначено методологію, правила визначення вартості проектування об'єктів будівництва. Таким нормативним документом є **КНУ Настанова з визначення вартості проєктних, науково-проєктних, вишукувальних робіт та експертизи проєктної документації на будівництво**, яка прийнята на заміну ДСТУ Б Д. 1.1-7:2013 «Правила визначення вартості проєктно-вишукувальних робіт та експертизи проєктної документації на будівництві».

п. 1.3. Кошторисної вартість проєктних, науково-проєктних, вишукувальних робіт визначається:

1) із застосування відсоткових показників вартості проєктних робіт до вартості будівельних робіт, а для об'єктів виробничого призначення, окремих об'єктів невиробничого призначення та об'єктів телекомунікацій з урахуванням вартості устаткування;

2) на підставі збірників цін на проєктні, науково-проєктні, вишукувальні роботи;

3) за калькуляційним методом.

Кошторисними нормами України встановлено, що основним методом визначення кошторисної вартості проєктування будівництва об'єктів виробничого та невиробничого призначення є застосування усереднених відсоткових показників вартості проєктних робіт до розрахункової бази. Відповідно, цей метод розрахунку можна назвати *нормативним*.

Вартість проєктних робіт можна визначати також за **вартістю проєктів повторного використання** та вартістю проєктування будівництва нових об'єктів, що передбачено пп. 1.5-1.8.

Визначається вартість:

проєктування будівництва за вартістю проєкту повторного використання об'єкта, будівлі, споруди в таких розмірах:

- без перепроєктування наземної частини – до 15%;
- в особливих обґрунтованих випадках (складні гідрогеологічні умови, рельєфність території тощо) – від 15% до 25%;
- перепроєктування наземної частини будинку, будівлі споруди за збереження основних архітектурно-планувальних і конструктивних рішень – до 50%;
- повної реконструкції об'єктів шляхом збільшення вартості проєктування нового об'єкта будівництва до 20% за згодою замовника;

реконструкції тільки частини будинку, будівлі, споруди – застосуванням знижувального коефіцієнта, меншого за одиницю, що враховує обсяг проєктних робіт порівняно з новим будівництвом, який визначається проєктною організацією разом із замовником

Визначення кошторисної вартості проєктних робіт шляхом застосування відсоткових показників вартості проєктних робіт

п. 2.2. По об'єктах невинробничого призначення та лінійних об'єктах інженерно-транспортної інфраструктури розрахунковою базою, до якої застосовуються відсоткові показники вартості проєктних робіт, є вартість будівельних робіт за підсумком глав 1 - 9 ЗКР вартості будівництва (або зведених кошторисних розрахунків вартості будівництва під час проєктування за чергами), приведена у поточний рівень цін.

п.2.3. Вартість будівельних робіт визначається на підставі вартісних показників об'єктів-аналогів або укрупнених показників вартості будівництва на одиницю виміру потужності (1 м² загальної площі, 1 м³ об'єму будівлі, одне відвідування тощо).

п. 2.4. Вартість будівельних робіт при використанні укрупнених показників вартості будівництва об'єктів невинробничого призначення на одиницю виміру потужності (1 м² загальної площі, 1 м³ об'єму будівлі, одне відвідування тощо), визначають шляхом застосування до розрахованої вартості об'єкта будівництва коефіцієнта 0,91

п. 2.5. По об'єктах виробничого призначення, окремих об'єктах громадського призначення та об'єктах телекомунікації (в яких відсоток вартості устаткування у вартості будівництва перевищує 30 %) розрахунковою базою, до якої застосовуються відсоткові показники вартості проектних робіт, є сума, яка складається з вартості будівельних робіт за підсумком глав 1 - 9, графа 4 ЗКР вартості об'єкта будівництва, визначеної відповідно до пункту 2.2, та частки вартості устаткування, визначеної за відсотковим показником, наведеним у колонці 2 таблиці 1.

Таблиця 1 — Показник вартості устаткування у відсотках, що враховується при обчисленні розрахункової бази по об'єктах виробничого призначення, окремих об'єктах громадського призначення та об'єктах телекомунікації

Відсоток вартості устаткування у вартості будівництва за підсумком глав 1 — 9, графа 7 зведеного кошторисного розрахунку, %	Частка вартості устаткування, що додається до вартості будівельних робіт, %
1	2
від 30 % до 40 %	35 %
40 % до 50 %	45 %
50 % до 60 %	50 %
60 % до 70 %	55 %
понад 70 %	60 %

ВІДСОТКОВІ
показники вартості проектних робіт

Таблиця 1 — Відсоткові показники вартості проектних робіт для об'єктів невиробничого призначення

Ч.ч.	Розрахункова база, тис. грн	Класи наслідків (відповідальності)		
		Незначні наслідки (CC1)	Середні наслідки (CC2)	Значні наслідки (CC3)
1	До 500	7,96	10,19	11,45
2	500 – 1000	7,96 – 6,94	10,19 – 8,90	11,45 – 10,07
3	1000 – 2000	6,94 – 5,89	8,90 – 7,70	10,07 – 9,05
4	2000 – 5000	5,89 – 5,10	7,70 – 6,77	9,05 – 7,84
5	5000 – 15000	5,10 – 4,41	6,77 – 5,95	7,84 – 6,92
6	15000 – 25000	4,41 – 3,84	5,95 – 5,05	6,92 – 5,93
7	25000 – 50000	3,84	5,05 – 3,99	5,93 – 4,67
8	50000 – 100000	–	3,99 – 3,16	4,67 – 3,80
9	Понад 100000	–	3,16	3,80

Примітка 1. Проміжні значення відсоткових показників визначають методом інтерполяції із заокругленням до трьох знаків.

Примітка 2. Відсоткові показники вартості проектних робіт враховують рівень середньомісячної заробітної плати для розряду складності робіт у будівництві 3,8, що склалася у будівництві за звітний 2020 рік за даними Державної служби статистики України, збільшений на прогнозний індекс споживчих цін на поточний рік.

Для приведення відсоткових показників, що наведені в додатку 1 Настанови, в поточний період, виконується розрахунок коефіцієнту збільшення вартості проектних робіт.

Розрахунок коефіцієнту виконують за формулою:

$$I_n = \frac{1 + (1 + B_{відр}) \times П_{зп} \left(\frac{З_{вд}}{З_{ун}} - 1 \right)}{П_B \times I_B + П_U \times I_U}$$

Звд – рівень середньомісячної заробітної плати, передбачений у вихідних даних замовника на розробку проектної документації для розряду складності робіт у будівництві 3,8;

Зун – рівень середньомісячної заробітної плати для розряду складності робіт у будівництві 3,8 врахований при визначенні відсоткових показників (примітка 2 таблиці 1 додатку 1 Настанови);

Пзп – питома вага заробітної плати в структурі проектної організації (за розрахунком проектної організації на дату прийняття цієї Настанови);

Ввідр – відрахування на загальнообов'язкове державне пенсійне та соціальне страхування;

ПБ, ПУ – питома вага вартості будівельних робіт та вартості устаткування в розрахунковій базі (у випадку відсутності даних приймається за об'єктом-аналогом), визначена на дату прийняття цієї Настанови;

ІБ, ІУ – індекси зміни вартості будівельних робіт та вартості устаткування визначені за період з дати затвердження прийняття цієї Настанови по дату визначення вартості будівництва (розрахункової бази), які приймаються на підставі офіційних даних Державної служби статистики України.

ПЕРЕЛІК
факторів, що ускладнюють проектування

Ч.ч.	Найменування факторів	Підвищувальні коефіцієнти до вартості проектних робіт відповідних розділів		
		на стадії «Проект»	на стадії «Робоча документація» і «Робочий проект»	
1	Водонасичені, біогенні, такі, що набухають, нерівномірно просадні, засолені, насипні, просадні ґрунти, підтопльовані території	1.05	1.15	
2	Підроблювані території з пологим заляганням пластів	1.10	1.2	
3	Підроблювані території з пластами крутого падіння (уступи)	1.15	1.30	
4	Карстонебезпечні території	1.15	1.30	
5	Сейсмічні впливи інтенсивністю, балів:	6	1.03	1.05
		7	1.05	1.20
		8	1.10	1.40
		9	1.15	1.50
6	Вібрації та шумові впливи	1.10	1.25	
7	Зсувні та зсувонебезпечні ґрунти	1.10	1.25	
8	Особливі архітектурні та містобудівні вимоги	1.15	1.30	
9	Будівництво в існуючій забудові міста чи району	1.20	1.20	

Примітка 1. Підвищувальні коефіцієнти застосовуються до вартості розділів проекційної документації або її частин, розробка яких ускладнюється.

Коефіцієнти, зазначені у п. п. 8 та 9, одночасно не застосовуються.

У разі наявності двох чи більше факторів, що ускладнюють виконання проектних робіт, коефіцієнти застосовують за кожен фактор відповідно до такого правила: загальний підвищувальний коефіцієнт визначають методом підсумовування дробових частин і одиниці.

Примітка 2. Зазначене в пункті 9 будівництво характеризується щільністю забудови, насиченістю місцевості підземними інженерними мережами тощо відповідно до ДБН В.1.2-12-2008 «Система надійності та безпеки в будівництві. Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки» розробленого Державним підприємством «Науково-дослідний інститут будівельного виробництва» та затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку від 27.08.2008 № 385. При визначенні вартості проектування за розділами III та IV цієї Настанови коефіцієнт пункту 9 не застосовується.

За відсутності необхідного об'єкта-аналога, що відповідає умовам будівництва об'єкта (сейсмічні зони, підроблювані території, просадні ґрунти, зони зсуву тощо), що проектується, може бути використано показники об'єкта-аналога, реалізованого у звичайних умовах, із застосуванням до окремих розділів проекту підвищувальних коефіцієнтів, наведених у додатку 2 Настанови.

Таблиця 2 — Питома вага вартості проектних робіт під час одно- та двостадійного проектування

Стадії проектування	Питома вага вартості проектних робіт у відсотках	
	під час двостадійного проектування	під час одностадійного проектування
1. ТЕР, ТЕО, ЕП	20 — 25	—
2. Робочий проект (РП)	80 — 75	100
Всього	100	100

Таблиця 3 — Питома вага вартості проектних робіт під час дво- та трьохстадійного проектування

Стадії проектування	Питома вага вартості проектних робіт у відсотках	
	під час трьохстадійного проектування	під час двостадійного проектування
1. ТЕР, ТЕО, ЕП	20 — 25	—
2. Проект (П)	30 — 35	40
3. Робоча документація (Р)	50 — 40	60
Всього	100	100

п. 2.17 Розподіл вартості проектних робіт, що здійснюється по окремих стадіях проектування, у загальній вартості проектних робіт в залежності від кількості стадій проектування наведено в таблицях 2 та 3 і може бути уточнено проектувальником разом із замовником.

Визначення кошторисної вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт із застосуванням збірників цін

Додаток 7
до Настанови (пункти 3.1, 3.3, 4.4, 4.5, 4.6)

Таблиця 1 — Збірники цін на проектні, науково-проектні, вишукувальні роботи

№№ Розділів Збірника	Найменування Збірників цін та розділів	Поправочний коефіцієнт
1	2	3
Вишукувальні роботи		
	Збірник цін на вишукувальні роботи для капітального будівництва (Москва, 1982 р.) та доповнення до нього (постанова Держбуду СРСР від 01.03.90 № 22)	1,21
Проектні роботи		
	Збірник цін на проектні роботи для будівництва (Москва, 1990 р.)	
1	Електроенергетика	1,07
2	Нафтова промисловість	1,01
3	Нафтопереробна та нафтохімічна промисловість	1,07
4	Газова промисловість	1,01
5	Вугільна промисловість	1,01
6	Чорна металургія	1,00
7	Кольорова металургія	1,01
8	Гірничорудна промисловість	1,07
9	Хімічна промисловість	1,07
10	Виробництво мінеральних добрив	1,01

Таблиця 2 — Перелік таблиць. Збірника цін на вишукувальні роботи, до яких застосовують коефіцієнт 1,5

№ таблиць. Збірника цін на вишукувальні роботи	
Польові роботи	Камеральні роботи
9; 12; 13; 19; 21; 26; 27; 37; 39-42; 47; 64; 77; 94; 100-103; 105; 108; 109; 111; 114; 124- 130; 132; 133; 154-158; 161-164; 169; 182; 184; 186; 190; 192; 196-220; 222-249; 256; 282; 286; 314; 316; 341; 343; 355; 365; 403-406; 408-410; 416-420	39-41; 51; 52; 58; 61
Додаток 3 до Збірника цін на вишукувальні роботи	
12; 17-21	

Таблиця 3 — Індекси визначення кошторисної вартості проектних, проектно-планувальних, науково-проектних, вишукувальних робіт та показники цієї вартості в розрахунку на 1 людину-день.

Ч.ч.	Види робіт	Індекси визначення кошторисної вартості	Показники кошторисної вартості в розрахунку на 1 людину-день
1	2	3	4
1	Проектні (науково-проектні) роботи	39,14	1780
2	Проектно-планувальні роботи	43,36	1973
3	Вишукувальні роботи (крім інженерно - геодезичних):		
	– польові	39,76	2080
	– камеральні	39,14	1780
4	Інженерно-геодезичні роботи	39,66	2068
Примітка 1. Індекси визначення кошторисної вартості проектних, проектно-планувальних, науково-проектних, вишукувальних робіт та показники кошторисної вартості в розрахунку на один людину-день враховують рівень середньомісячної заробітної плати для розряду складності робіт у будівництві 3,8, що склалася у будівництві за звітний 2020 рік за даними Державної служби статистики України, збільшений на прогнозний індекс споживчих цін на поточний рік.			

кошторисну вартість проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт можливо визначити на підставі показників збірників цін на проектні, науково-проектні і вишукувальні роботи, які мають довідковий характер і можуть використовуватися при визначенні вартості зазначених робіт у будівництві із застосуванням відповідних коефіцієнтів, що наведені у таблицях 1, 2 додатку 7 та індексів, що наведені у таблиці 3 додатку 7 Настанови.

Калькуляційний метод визначення кошторисної вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт

Додаток 5
до Настанови (пункти 2.20, 2.21, 4.1, 4.6)

КОШТОРИС № _____
на виконання робіт _____

Форма № 3-П

(визначення об'єкта будівництва, складу проектування, виду робіт)

Найменування проєкту (науково-проектної, вишукувальної) організації _____

П.п.	Перелік робіт, що виконуються	Найменування послуг виконавця (виробничий персонал)	Кількість виконавців	Витрати труда, люд.-місяць або люд.-день	Заробітна плата виконавця, грн.		
					за 1 місяць або 1 день	всього	
1	2	3	4	5	6	7	
1							
2							
3							
...							
...							
		Разом основна заробітна плата					
		Додаткова заробітна плата					

- Основна та додаткова заробітна плата виробничого персоналу, грн _____
- Відрахування на загальнообов'язкове державне пенсійне та соціальне страхування, грн _____
- Матеріальні витрати, грн _____
- Інші прямі витрати (у тому числі, прямі витрати на довільний і внутрішній транспорт (для вишукувальної роботи) грн _____
- Відрахування виробничого персоналу, грн _____
- Витрати на роботи, що виконуються сторонніми організаціями, грн _____
- Загальновиробничі витрати, грн _____
- Всього-собівартість (ряд. 1 та-ряд. 7), грн _____
- Прибуток (за виключенням п. 9 та 6), грн _____
- Адміністративні витрати, грн _____
- Податки, збори, обов'язкові платежі (крім ПДВ), встановлені чинним законодавством і не враховані складовими у рядках 8 та 10, грн _____

Вартість роботи (ряд. 8 та-ряд. 11) грн. _____ (сума прописом)

Головний архітектор проєкту
(Головний виконавця проєкту) _____ (підпис) _____ (ПІП)

Кошторис склад _____ (підпис) _____ (ПІП)

М.П. _____

« _____ » _____ 20__ р.

Розрахунок кошторисної вартості зазначених робіт здійснюють за калькуляційним методом шляхом складання кошторису за формою, наведеною в додатку 5 Настанови.

Вартість за калькуляційним методом визначається за виробничою собівартістю як сума прямих та загальновиробничих витрат В кошторисній вартості цих робіт враховуються також кошторисний прибуток, адміністративні витрати та податки, збори, обов'язкові платежі встановлені чинним законодавством

Визначення вартості експертизи проектної документації на будівництво

Додаток 6
до Настанови (пункти 7.1, 7.3, 7.4, 7.6)

ВІДСОТКОВІ показники вартості експертизи проектів будівництва

Ч.л.	Розрахункова база, тис. грн.	Експертиза за всіма напрямками		Експертиза з питань міцності, надійності, довговічності	Експертиза кошторисної частини
		Класи наслідків (відповідальності)			
		Середні наслідки (CC2)	Значні наслідки (CC3)	Незначні наслідки (CC1)	Незначні наслідки (CC1)
1	2	3		4	5
1	до 1000	0,589	0,653	0,236	0,203
2	1000 – 2000	0,589 – 0,398	0,653 – 0,443	0,236 – 0,159	0,203 – 0,137
3	2000 – 5000	0,398 – 0,265	0,443 – 0,298	0,139 – 0,106	0,137 – 0,086
4	5000 – 15000	0,265 – 0,206	0,298 – 0,232	0,106 – 0,082	0,086 – 0,053
5	15000 – 25000	0,206 – 0,165	0,232 – 0,183	0,082 – 0,062	0,053 – 0,038
6	25000 – 50000	0,165 – 0,133	0,183 – 0,151	0,062	0,038
7	50000 – 100000	0,133 – 0,103	0,151 – 0,131	-	-
8	100000 – 200000	0,103 – 0,095	0,131 – 0,118	-	-
9	200000 – 300000	0,095 – 0,091	0,118 – 0,114	-	-
10	300000 – 400000	0,091 – 0,088	0,114 – 0,110	-	-
11	400000 – 500000	0,088 – 0,085	0,110 – 0,106	-	-
12	500000 – 1000000	0,085 – 0,082	0,106 – 0,100	-	-
13	1000000 – 1500000	0,082 – 0,073	0,100 – 0,081	-	-
14	1500000 – 2000000	0,073 – 0,061	0,081 – 0,065	-	-
15	Понад 2000000	0,061 але не більше як 1313 тис. грн	0,065 але не більше як 1313 тис. грн	-	-

Примітка 1. Проміжні значення відсоткових показників визначають методом інтерполяції із заокругленням до трьох знаків.

Примітка 2. Мінімальна вартість експертизи проектів будівництва обчислюється виходячи з трудових витрат на проведення такої експертизи, що становлять 2 людино-дні та показника кошторисної вартості проектних робіт в розрахунку на 1 людино-день.

Примітка 3. Відсоткові показники вартості експертизи проектів будівництва враховують рівень середньомісячної зарплатної плати за розряду складових робіт у будівництві 3,8, що склалася у будівництві за звітний 2020 рік за даними Державної служби статистики України, збільшеної на прогнозний індекс споживчих цін на поточний рік.

Базою обчислення вартості експертизи (розрахунковою базою) є сума, яка складається з вартості будівельних робіт за підсумком глав 1 - 9, графа 4 зведеного кошторисного розрахунку вартості об'єкта будівництва та частки вартості устаткування, визначеної за відсотковим показником, наведеним у колонці 2 таблиці 1 пункту 2.5 розділу II Настанови.

На стадіях проектування ТЕО, ТЕР, ЕП до показників, наведених у додатку 6 застосовують коефіцієнт 0,6, а на стадії РП - 1,1.

Фінансовий стан проєктної організації – це спроможність забезпечити грошовими ресурсами процес проєктного виробництва і виконувати платіжні зобов'язання. Проєктні організації повинні постійно здійснювати економічний аналіз своєї діяльності, оцінювати ринок проєктних робіт, щоб правильно визначати тактику і стратегію свого розвитку.

Прибуток – це сума, на яку доходи перевищують пов'язані з ним витрати;



Збиток – перевищення суми витрат над сумою доходу, для отримання якого були здійснені ці витрати. Прибуток можна також сформулювати як різницю між доходами та витратами, пов'язаними з їх отриманням

Важливим для правильного планування обсягу проектних робіт є знання проектною організацією обсягу робіт, за якого покриваються всі її витрати. Такий обсяг робіт називають **критичним, а стан беззбитковістю**. Це коли прибуток буде дорівнювати нулю. Критичний обсяг проектних робіт визначається:

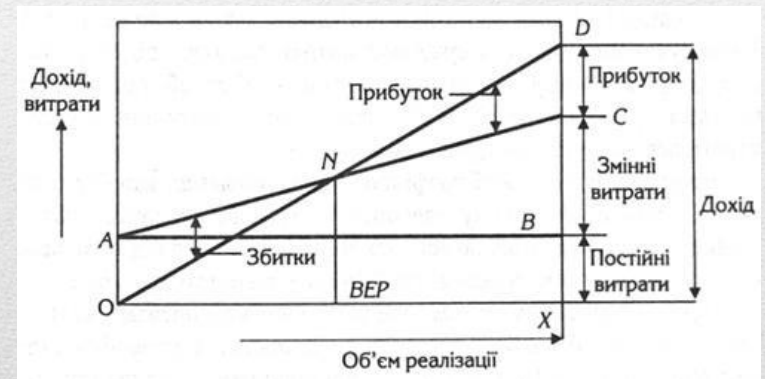
$$O_{\text{прк}} = V_{\text{п}} : (Ц - V_{\text{з}}),$$

де $O_{\text{прк}}$ – критичний обсяг проектних робіт,

$V_{\text{п}}$ – умовно-постійні річні витрати проектної організації;

$Ц$ – ціна реалізації одиниці проектних робіт;

$V_{\text{з}}$ – змінні витрати на одиницю проектних робіт.



Рентабельність – це показник ефективності роботи проектної організації, який розраховується як відношення прибутку до витрат (ресурсів).

Показником рентабельність оцінюють ефективність використання різних активів та ресурсів.

Рентабельність діяльності проектної організації (Рдпо):

$$Рдпо = (Пч : Дпо) 100,$$

де Пч – чистий прибуток за рік;

Дпо – дохід від діяльності проектної організації

Рентабельність витрат реалізації проектної продукції (Рпр):

$$Рпр = (Пч : Српр) 100,$$

де Српр – повна собівартість витрат реалізованої продукції.

Оцінка проектних рішень

У складі проектної документації на різних стадіях проектування, залежно від призначення об'єкта, що проектується, розробляють ті чи інші основні дані та техніко-економічні показники.

Їх перелік, що рекомендований для житлових і громадських будинків, об'єктів виробничого призначення та лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, наведено ДБН А.2.2-3:2014 в дод. И, К, Л. Обов'язково розраховують показники, що характеризують ефективність прийнятих проектних рішень та в цілому інвестиційного проекту.

ДБН А.2.2-3-2014

Додаток И
(довідковий)

**СКЛАД ОСНОВНИХ ДАНИХ І ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИХ ПОКАЗНИКІВ
ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА НЕВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
(ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ)**

1. Найменування об'єкту будівництва, місце його розташування.
2. Вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення), тривалість експлуатації.
3. Загальна кошторисна вартість будівництва, в т.ч. будівельних робіт, устаткування, інших витрат (тис. грн.).
4. Поверховість (поверх).

ДБН А.2.2-3-2014

Додаток К
(довідковий)

**СКЛАД ОСНОВНИХ ДАНИХ І ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИХ ПОКАЗНИКІВ
ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА НЕВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
(ГРОМАДСЬКИХ БУДИНКІВ)**

1. Найменування об'єкта будівництва, місце його розташування.
2. Вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення), тривалість експлуатації.
3. Загальна кошторисна вартість будівництва, в т.ч. будівельних робіт, устаткування, інших витрат (тис. грн.).
4. Поверховість (поверх).

ДБН А.2.2-3-2014

Додаток Л
(довідковий)

**СКЛАД ОСНОВНИХ ДАНИХ І ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИХ ПОКАЗНИКІВ
ОБ'ЄКТІВ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЛІНІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ
ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

1. Найменування об'єкту будівництва, місце його розташування.
2. Вид будівництва (нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення), проектна тривалість експлуатації.

**Оцінка ефективності інвестиційного проекту
ґрунтується на таких основних принципах**

розгляд проекту протягом життєвого циклу від передінвестиційних досліджень до досягнення мети та припинення його функціонування

моделювання грошових потоків, що пов'язані з реалізацією проекту – надходжень та витрат

порівняння умов, за яких передбачається здійснення проекту

вибір найефективніших у процесі порівняння альтернативних варіантів проекту

фактор часу, нерівномірності різночасових витрат на здійснення проекту

вплив можливих суттєвих наслідків під час реалізації проекту: поведінка різних його учасників, рівень інфляції, наявність оборотного капіталу, інші невизначеності та ризики

Для розрахунку ефективності вкладання інвестицій використовують *коефіцієнт економічної ефективності, термін окупності, річний прибуток, порівнювання зведених витрат* тощо.

Коефіцієнт економічної ефективності розраховується як відношення річного прибутку до витрат на інвестиційний проект. Зворотним показником є *термін окупності* – це період, за який прибуток покриє витрати (інвестиції, капітальні вкладення).

$$E = \Pi : K ; T_o = K : \Pi;$$

де E – коефіцієнт економічної ефективності вкладання інвестицій,
 Π – очікуваний річний прибуток від реалізації інвестиційного проекту, тис. грн;
 K – вартість інвестиційного проекту, тис. грн;
 T_o – термін окупності інвестицій, роки.



Метод порівнювання зведених витрат. Вибір ефективнішого з кількох варіантів інженерного (господарського, організаційного чи іншого) рішення здійснюється за мінімумом зведених витрат, які розраховують за формулою:

$$П_i = C_i + E_n \cdot K_i - E_i^c \longrightarrow \min,$$

де $П_i$ – зведені витрати за i -м варіантом рішення, тис. грн;

C_i – поточні витрати (собівартість продукції чи робіт) за i -м варіантом, тис. грн;

E_n – нормативний коефіцієнт ефективності інвестицій;

K_i – обсяги інвестицій за i -м варіантом, тис. грн;

E_i^c – вартісна оцінка супутніх корисних результатів (екологічних, соціальних, економічних) за i -м варіантом, тис. грн.

Оцінка інвестиційного проекту методами дисконтування.

Економічна ефективність інвестиційного проекту визначається протягом його життєвого циклу за такими показниками: чиста зведена вартість, індекс рентабельності інвестицій, внутрішня норма рентабельності, строк окупності.

1. Чиста зведена вартість (ЧЗВ) від вкладання інвестицій у будівництво підприємства визначається за формулою:

$$\text{ЧЗВ} = \sum_{t=0}^{T_p} (D_t - Z_t - \text{ПП}_t - K_t) d_t.$$

D_t – дохід від виробничої діяльності підприємства, що будується, за рік t ;

Z_t – витрати, пов'язані з виробничою діяльністю підприємства, за рік t ;

T_p – розрахунковий період, рік;

ПП_t – податок на прибуток за рік t ;

$$\text{ПП}_t = (D_t - Z_t) C_{\text{пп}},$$

$C_{\text{пп}}$ – ставка податку на прибуток;

K_t – вартість інвестицій на будівництво підприємства за рік t ;

d_t – коефіцієнт дисконтування (зведення різночасових грошових потоків до співставленого виду) .

$$d_t = 1 : (1 + i)^t, \quad \text{де } i \text{ – норма дисконту}$$

Інвестиційний проект вважається ефективним, якщо $\text{ЧЗВ} > 0$.

2. Індекс рентабельності інвестицій (I_p):

$$I_p = \frac{\sum_{t=0}^{T_p} (D_t - Z_t - \text{ППП}_t) \cdot d_t}{\sum_{t=0}^{T_p} K_t \cdot d_t}$$

Інвестиційний проект вважається ефективним, якщо $I_p > 1$.

3. Внутрішня норма рентабельності інвестицій (i_p) :

$$\sum_{t=0}^{T_p} \frac{D_t - Z_t - \text{ППП}_t}{(1 + i_p)^t} = \sum_{t=0}^{T_p} \frac{K_t}{(1 + i_p)^t}$$

де i_p – знаходять підставлянням у це рівняння різних значень. Знаходимо таке його значення, за якого ліва частина дорівнюватиме правій.

Коефіцієнти дисконтування (d_t) визначають:

$$d_t = 1 : (1 + i_p)^t$$

4. Термін окупності інвестицій (T_o) визначають з рівності:

$$\sum_{t=0}^{T_p} (D_t - Z_t - \text{ППП}_t) \cdot d_t = \sum_{t=0}^{T_p} K_t \cdot d_t$$

Найменша кількість років буде, коли ліва частина рівності буде більшою ніж права

Розрахунок економічного ефекту від скорочення терміну будівництва.

Економічний ефект від скорочення терміну будівництва виникає в інвестора та будівельної організації.

В *інвестора* економічний проект від скорочення терміну будівництва (E_i) досягається за рахунок прибутку від дострокової експлуатації підприємства і розраховується за формулою:

$$E_i = P \cdot I (T_n - T_\phi),$$

де P – очікувана рентабельність діяльності промислового підприємства, що будується;

I – вартість основних виробничих засобів підприємства, достроково введених в експлуатацію, тис. грн;

T_n, T_ϕ – нормативний та фактичний термін будівництва, рік.

У *будівельній організації* ($E_{\phi o}$) визначають за рахунок скорочення умовно-постійних витрат (загальновиробничих та адміністративних):

$$E_{\phi o} = УПВ(1 - T_\phi : T_n).$$