

**Государственный комитет Российской Федерации
по жилищной и строительной политике**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по определению стоимости предмета
подрядных торгов в строительстве**

Введены в действие с 01.06.98 письмом
Государственного комитета Российской
Федерации по жилищной и строительной
политике от 28 мая 1998 г.
№ АБ-20-214/12.

АННОТАЦИЯ

Методические рекомендации по определению стоимости предмета подрядных торгов в строительстве разработаны Межрегиональным центром по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов Госстроя России под руководством Управления совершенствования ценообразования и сметного нормирования в строительстве Госстроя России при участии ЦНИИЭУС и Управления стройпрограмм Госстроя России.

Рассмотрены и рекомендованы к применению Межведомственной комиссией по подрядным торгам при Госстрое России (протокол от 27 марта 1998 года № 10) и НТС по ценообразованию в строительстве Госстроя России (протокол от 31 марта 1998 года № 1).

Методические рекомендации предназначены для использования при подготовке и проведении подрядных торгов на объектах, финансируемых из бюджетных средств, и рекомендуются для применения на объектах, финансируемых из других источников. Могут быть использованы всеми субъектами инвестиционной деятельности, в том числе заказчиками (инвесторами), организаторами торгов, тендерными комитетами всех уровней, подрядными и субподрядными организациями, независимо от правовых форм, форм собственности и др.

Предложения и замечания по содержанию Методических рекомендаций просьба направлять по адресу: 117987, Москва, ГСП-1, ул. Строителей, д. 8, корп. 2, Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов Госстроя России.

ВВЕДЕНИЕ

Подрядные торги получают все более широкое распространение при осуществлении капитального строительства. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 августа 1993 года № 812 "Об утверждении Основных положений порядка заключения и исполнения государственных контрактов (договоров подряда) на строительство объектов для федеральных нужд в Российской Федерации" распределение заказов на вновь начинаемое строительство производится только на конкурсной основе, главным образом через проведение подрядных торгов.

При наличии обоснований инвестиций (предпроектных разработок), проектно-сметной или тендерной документации у заказчика строительства (застройщика) не возникает трудностей в определении стоимости предмета подрядных торгов. Он имеет определенные стоимостные ориентиры по намечаемому им строительству (реконструкции, расширению, техническому перевооружению, капитальному ремонту) объектов и может с большой долей уверенности располагать имеющимися в его распоряжении средствами.

При отсутствии соответствующей документации, на основе которой возможно определение размера средств необходимых для инвестирования того или иного объекта с определенными техническими параметрами, перед заказчиком встает проблема определения стоимости строительства на предварительном этапе.

Целью настоящих Методических рекомендаций является оказание помощи заинтересованным организациям в определении предполагаемой стоимости предмета подрядных торгов в строительстве, когда в их распоряжении имеется предпроектная или проектно-сметная документация и когда она отсутствует.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Методические рекомендации по определению стоимости предмета торгов в строительстве (далее Методические рекомендации) разработаны в соответствии с:

- указом Президента Российской Федерации от 8 апреля 1997 г. № 305;
- положением о подрядных торгах в Российской Федерации, утвержденным Госкомимуществом и Госстроем России 13 апреля 1993 г. № 660-р/18-7;
- основными положениями порядка организации и проведения подрядных торгов (конкурсов) на строительство объектов (выполнение строительно-монтажных работ) для государственных нужд, утвержденными Госстроем России 6 мая 1997 г. № БЕ-18-9 и согласованными Минэкономки России 6 мая 1997 г. № АС-158;
- во исполнение решения коллегии Госстроя России (протокол № 22 от 24.12.97).

При разработке Методических рекомендаций за основу приняты действующие в Российской Федерации нормативные документы в области сметного ценообразования и нормирования, имеющаяся справочно-информационная база укрупненных показателей стоимости строительства, индексов цен и программные средства составления смет, а также действующие нормативные документы в области организации и проведения подрядных торгов по состоянию на 1 января 1998 года.

2.2. Настоящие Методические рекомендации предназначены для использования их в практической деятельности:

- структурными подразделениями инвестора, заказчика, организаторами подрядных торгов, ответственными за подготовку, организацию и проведение подрядных торгов;

- проектными и консультационными организациями, осуществляющими по заданию инвестора, заказчика, организатора торгов разработку технической части тендерной документации и оценку рыночной стоимости предмета подрядных торгов;

- тендерными комитетами (конкурсными комиссиями), осуществляющими подготовку и утверждение тендерной (конкурсной) документации и все процедуры подрядных торгов;

- экспертами, привлекаемыми для комплексной оценки ofert и подготовки предложений по выбору победителя подрядных торгов;

- другими группами специалистов, вовлеченными в процесс подготовки, организации и проведения подрядных торгов.

Настоящие Методические рекомендации состоят из 5 глав, содержат методики и примеры расчетов оценки предмета подрядных торгов в строительстве.

2.3. Методическими рекомендациями предусматривается определение стоимости предмета подрядных торгов в строительстве в базисном, текущем и в прогнозном уровне цен:

- при наличии предпроектной и проектно-сметной документации;

- при отсутствии таковой документации.

В Методических рекомендациях приводится перечень сметно-нормативных и других документов, применяемых при определении стоимости предмета подрядных торгов.

2.4. Выбор конкретного метода определения стоимости предмета подрядных торгов в строительстве может зависеть от ряда факторов, в частности от:

- наличия и качества разработанной проектно-сметной документации на строительство;

- уникальности предполагаемого объекта строительства;

- уровня организации строительного производства в регионе намечаемого строительства;

- уровня и качества региональной сметно-нормативной базы, учета в ней современного состояния строительных технологий, привязки нормативной базы к местным условиям и соответствия ее действующему законодательству;

- вида организации подрядных торгов;

- целей, которые ставит перед собой организатор торгов в области стоимости строительства, сроков и других условий.

2.5. Результаты определения стоимости предмета торгов рекомендуется использовать в качестве основы для:

- обсуждения уровня ценовых предложений претендентов;

- определения затрат на проведение подрядных торгов;
- определения величины снижения стоимости строительства от проведения подрядного торга (конкурса), если цена, предложенная победителем торга (конкурса), ниже оценочной стоимости инвестора;
- принятия решения об аннулировании результатов торгов или о проведении повторного торга в случае, если ценовые предложения претендента существенно превышают по величине инвесторскую оценочную стоимость и не компенсируются экономическими преимуществами от реализации альтернативных предложений претендентов по ускорению сроков строительства, снижению затрат на эксплуатацию сооружаемых объектов.

2.6. При оценке стоимости предмета подрядных торгов в строительстве рекомендуется руководствоваться следующими принципами:

- стоимость должна определяться строго по кругу продукции, работ и затрат будущего подрядчика, с учетом сроков календарного графика строительства, определенных в технической части тендерной документации по данному предмету торгов (эта стоимость не совпадает со стоимостью в инвесторской смете заказчика (застройщика));
- оценка должна выполняться в том же уровне цен, в котором условиями торга (конкурса) предлагается претендентам представить свои ценовые предложения;
- стоимость должна определяться на уровне среднерыночной стоимости строительства, складывающейся в данном регионе (городе, территориальной зоне);
- результаты оценки должны представляться в виде таблицы с распределением оценочной стоимости по элементам предмета торга (зданиям, сооружениям, укрупненным конструктивным элементам), комплексам работ и затрат, то есть в том же виде, в котором по условиям торга предложено претендентам представить свои ценовые предложения.

2.7. Распределение стоимости по конструктивным элементам объекта рекомендуется использовать на этапе рассмотрения ofert претендентов для оценки степени полноты учета и обоснованности величин, составляющих ценового предложения и, в том числе, для выявления случаев необоснованного занижения (демпинга) цен.

2.8. По каждому предмету торга (конкурса) его организатор и привлекаемая к определению стоимости строительства организация выбирают наиболее приемлемый метод определения стоимости с учетом степени проработки технических решений и сметной документации по предмету торга, наличия информации о стоимости объектов-аналогов и комплексов работ.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРЕДМЕТА ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ ПРИ НАЛИЧИИ ПРЕДПРОЕКТНОЙ И ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

3.1. Общий порядок определения стоимости.

3.1.1. В условиях рыночных отношений определение стоимости строительной продукции осуществляется инвестором (заказчиком) и подрядчиком на равноправной основе в процессе заключения договора подряда (контракта) на строительство, в том числе при подрядных торгах.

Для определения стоимости в ходе подготовки предложений по свободным (договорным) ценам на строительную продукцию составляются:

- при разработке обоснований инвестиций (предпроектных проработок) и проектно-сметной документации по заказу инвестора - ИНВЕСТОРСКИЕ СМЕТЫ (РАСЧЕТЫ, КАЛЬКУЛЯЦИИ ИЗДЕРЖЕК);
- при подготовке договора (контракта), в том числе и в случае проведения подрядных торгов, когда разработана ТЕНДЕРНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, РАСЧЕТЫ (СМЕТЫ, КАЛЬКУЛЯЦИИ ИЗДЕРЖЕК ПРОИЗВОДСТВА) ПОДРЯДЧИКА.

При этом следует иметь в виду, что стоимости, определенные инвесторской сметой и сметой подрядчика могут не совпадать, т.к. в смете подрядчика не учитываются затраты, которые несет инвестор (заказчик-застройщик), в т.ч.:

- затраты по отводу и освоению застраиваемой территории; компенсации за сносимые здания, сооружения, насаждения; плата за землю; возмещение убытков, причиненных пользователям земли, возмещение потерь сельскохозяйственной продукции и пр.;
- научно-исследовательские работы; часть средств на премирование за ввод в действие объекта; оплата услуг региональных центров по ценообразованию в строительстве (РЦЦС) и т.п.;
- содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения);
- подготовка эксплуатационных кадров;
- проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

Кроме того, как правило, в обязанности заказчика (застройщика) входит приобретение оборудования (отдельная графа в сводном сметном расчете), что составляет значительную часть средств в составе инвесторской сметы.

Сметы (расчеты) инвестора и подрядчика могут составляться различными методами, выбор которых осуществляется в каждом конкретном случае в зависимости от договорных условий и общей экономической ситуации.

При определении стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации следует руководствоваться нормативно-методическими документами, приведенными в *прил. 1* к настоящим Методическим рекомендациям, основными из которых являются:

“Порядок определения стоимости строительства и свободных договорных цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений”, (далее “Порядок определения стоимости...”), введенный в действие письмом Госстроя России от 29 декабря 1993 г. № 12-349;

“Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации (СП 81-01-94)”, введенный в действие письмом Минстроя России от 29.12.94; № ВБ-12-276, (далее “Свод правил... (СП81-01-94)”).

3.1.2. Основанием для определения стоимости строительства служат:

- обоснования инвестиций (предпроектные проработки);
- проект и рабочая документация (РД), включая чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства, пояснительные записки к проектным материалам;
- действующие сметные (в том числе ресурсные) нормативы, а также отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь;
- отдельные, относящиеся к соответствующей стройке, решения центральных и других органов государственного управления.

3.1.3. В условиях рыночных отношений для оценки стоимости предмета подрядных торгов в строительстве расчет стоимости строительной продукции осуществляется инвестором (заказчиком) в процессе подготовки тендерной документации на строительство или капитальный ремонт предприятий, зданий и сооружений.

При составлении сметной документации рекомендуется использовать сметно-нормативную (нормативно-информационную) базу, введенную в действие с 1 января 1991 г. (или с 1 января 1984 г.)^{*}.

^{*} Применение базы 1984 г. допускается для составления локальных смет.

Стоимость строительства в сметной документации инвестора рекомендуется приводить в двух уровнях цен:

- в базисном (постоянном) уровне, определяемом на основе действующих сметных норм и цен;
- в текущем или прогнозном уровне, определяемом на основе цен, сложившихся ко времени составления смет или прогнозируемых на период осуществления строительства.

Стоимость строительства в текущем уровне цен в документации может носить предварительный характер и использоваться при принятии решения о целесообразности строительства.

Для определения стоимости строительства в текущем (прогнозном) уровне цен рекомендуется использовать систему текущих и прогнозных индексов, дифференцированную по элементам технологической структуры капитальных вложений и по уровню укрупнения строительной продукции.

Сметная документация составляется с учетом информации о текущем (прогнозируемом) изменении цен на различные применяемые в строительстве ресурсы. Эта информация может быть получена на договорной основе в региональных центрах по ценообразованию в строительстве (РЦЦС), органах государственной статистики и в сметно-консультационных фирмах.

3.1.4. Методические рекомендации предусматривают определение стоимости предмета торгов на основе базисной 1991 (1984) г. сметной стоимости, определенной по проектно-сметной документации, прошедшей экспертизу и утверждение, ее индексации на момент проведения торгов с учетом среднего темпа инфляции на период от начала строительства (ремонта) до момента сдачи объекта в эксплуатацию.

Стоимость объекта состоит из основной части цены предмета торгов и прочих работ и затрат, включая налоги, относимые на стоимость строительства.

Основную часть цены предмета торгов составляет пересчитанная в текущие цены базисная 1991 (1984) г. сметная стоимость строительно-монтажных работ (без прочих работ и затрат) в текущий уровень цен на период проведения подрядных торгов. (См. табл. 1).

К основной части цены предмета торгов в текущем уровне добавляются прочие работы и затраты, включая налоги, относимые к стоимости строительства.

Стоимость предмета торгов (C_T) образуется из фиксированной величины основной части цены предмета торгов в текущих ценах с добавлением прочих работ и затрат, включая налоги, с применением к этой величине коэффициента инфляции, определяемого на срок строительства по среднему темпу инфляции и приведенного в табл. 2.

Стоимость предмета торгов (C_T) определяется по формуле:

$$C_T = A_T \cdot K_i \cdot K_{ндс},$$

где:

A_T - сметная стоимость в текущем уровне цен на период проведения подрядных торгов, итог по графе 7 табл. 1;

K_i - коэффициент инфляции к стоимости предмета торгов до момента платежа по договору, итог по графе 4 табл. 2;

$K_{ндс}$ - коэффициент учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Пример расчета стоимости предмета торгов для конкретного объекта приведен в прил. 2.

Коэффициент инфляции определяется в соответствии с табл. 3. При определении стоимости предмета подрядных торгов учитываются сроки строительства, принятые по проекту организации строительства (ПОС) и графикам проекта производства работ (ППР).

3.1.5. К исходным данным для определения стоимости предмета подрядных торгов относятся:

- базисная сметная стоимость строительно-монтажных работ, включающая прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления по базисным 1991 (1984) г.г. сметным нормам и ценам (без прочих затрат);
- индексы изменения стоимости по видам работ, разрабатываемые РЦЦС и другими уполномоченными организациями и применяемые к указанной базисной стоимости;
- нормы дополнительных затрат на зимние удорожания, принимаемые в процентах от сметной стоимости строительно-монтажных работ по сборникам норм б. Госстроя СССР (НДЗ-91 или НДЗ-84);
- нормы на временные здания и сооружения, принимаемые в процентах от сметной стоимости строительно-монтажных работ (сборник норм СНиП 4.9-91 или СНиП-IV-9-84) или по смете на принятый набор временных зданий и сооружений подрядчика для конкретного объекта;
- данные для расчета других видов прочих затрат;
- данные по налогам и платежам (на пользователей автодорог, транспортный, НДС и др.);
- часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, выделяемые заказчиком подрядчику (пункт 3.5.9. "Порядка определения стоимости...");

3.1.6. Для расчета коэффициента инфляции необходимы следующие исходные данные:

- предполагаемый срок строительства;
- размер авансового платежа и срок его погашения;
- размер отложенного (страхового) платежа и срок его погашения;
- размер и сроки оплаты за этапы работ;
- сроки окончательного расчета за объект в целом.

3.2. Использование укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ (Сборника УПБС ВР) при расчете стоимости предмета торгов в строительстве.

3.2.1. Сборник УПБС ВР предназначен для предварительной оценки заказчиком строительства в составе документации на ранних стадиях проектирования с выбором вариантов проектных решений на различных этапах планирования капитальных вложений, подготовки подрядных торгов или для переговоров с подрядчиками, для расчета стоимости подрядных работ в процессе подготовки подрядчиком предложений по цене строительной продукции.

При применении Сборника УПБС ВР стоимость строительства определяется ресурсно-индексным методом с использованием данных регистрации текущего уровня цен на ресурсы, имеющихся у РЦЦС или подрядных организаций, с учетом в их составе сметной величины накладных расходов, сметной прибыли и прочих (лимитированных) затрат.

3.2.2. При определении стоимости строительных работ в объектных расчетах стоимости делаются необходимые сопоставления характеристик намечаемого к строительству объекта с характеристиками зданий, сооружений, видов работ, учтенных в укрупненных показателях, а также выполняется приведение к уровню сметных цен того территориального района, где намечается строительство.

При отсутствии необходимых показателей и других нормативов, указанных выше, могут использоваться стоимостные показатели объектов-аналогов, взятые из смет, составленных к рабочим чертежам по ранее запроектированным и построенным объектам.

3.2.3. Стоимость монтажа оборудования определяется на основе данных, приведенных в укрупненных показателях на 1 т оборудования. Стоимость самого оборудования определяется на основе данных по объектам-аналогам. Для впервые применяемой технологии производства, при отсутствии аналогов, стоимость основного технологического оборудования определяется в индивидуальном порядке. Стоимость вспомогательного оборудования исчисляется также укрупненно: либо по показателям на единицу мощности производства, либо в процентах к стоимости основного оборудования. Стоимость технологических трубопроводов, силового электрооборудования, пароснабжения, КИП, автоматики и других тому подобных систем может определяться на основе показателей на единицу мощности или производительности цеха. Приведенные в укрупненных показателях единичные показатели могут корректироваться с учетом увеличения производительности оборудования или в связи с другими факторами.

3.2.4. Составление сметной документации с применением сборника УПБС ВР по проектируемым объектам при разработке инвесторских смет или определении оценки предмета торгов в строительстве должно осуществляться в текущих ценах на ресурсы, отслеживаемых и регистрируемых, соответственно этапам разработки документации региональными центрами по ценообразованию или подрядными организациями, ведущими строительство.

Определение сметной стоимости по видам работ в текущем уровне цен осуществляется с использованием расчетных показателей сборника УПБС ВР в части приведенного расхода материалов-представителей, трудоемкости и основной заработной платы рабочих-строителей, количества маш-ч строительных машин и заработной платы машинистов.

Определение размера основной заработной платы рабочих-строителей в составе прямых затрат производится умножением заработной платы в базисном уровне цен на индекс средств на оплату труда по данным регистрации. Все остальные расчеты, связанные с приведением к необходимому уровню цен в локальных сметах, сводке объемов и стоимости работ, осуществляются в том же порядке, что и расчеты по составлению инвесторских смет в базисном уровне.

3.2.5. Пример расчета с использованием УПБС ВР приведен в *прил. 3*.

Расчет основной части цены предмета торгов в строительстве.

Таблица 1.

№№ п.п.	Наименование частей здания (конструктивных элементов)	Единица измерения	Сметная стоимость с накладными расходами и плановыми накоплениями в ценах 1991 (1984) г., руб.	Нумерация пункта индекса укр. вида работ по сборникам индексов	Усредненные индексы по видам работ	Стоимость в текущем уровне цен, руб. гр. 4 гр.5	Удельный вес стоимости, %
1	2	3	4	5	6	7	8
	ИТОГО					Σ	
	Прочие работы и затраты						
	Всего						

Расчет коэффициента инфляции к основной части цены предмета торгов на предполагаемый срок строительства с учетом отложенного платежа.

Таблица 2.

№№ п.п. и срок платежа	Удельный вес платежа в величине стоимости предмета торгов, в долях единицы	Коэффициент инфляции для платежа за период с начала строительства до момента платежа по договору (для аванса $K_{и}=1$) (по данным таблицы 3).	Общий коэффициент инфляции к стоимости предмета торгов (гр.2 гр.3)
1	2	3	4
	ИТОГО		Σ

Коэффициенты инфляции

за период от начала строительства до момента платежа ($K_{и}$) определяется по следующей таблице:

Таблица 3

Прогнозный среднемесячный темп инфляции %	Коэффициенты инфляции											
	Сроки платежей в месяцах (периодах) на которые рассчитываются коэффициенты											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127
1.5	1.015	1.030	1.046	1.061	1.077	1.093	1.110	1.126	1.143	1.161	1.178	1.196
2	1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126	1.149	1.172	1.195	1.219	1.243	1.268
2.5	1.025	1.051	1.077	1.104	1.131	1.160	1.189	1.218	1.249	1.280	1.312	1.345

Прогнозный среднемесячный темп инфляции %	Коэффициенты инфляции											
	Сроки платежей в месяцах (периодах) на которые рассчитываются коэффициенты											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3	1.030	1.061	1.093	1.126	1.159	1.194	1.230	1.267	1.305	1.344	1.384	1.426
3.5	1.035	1.071	1.109	1.148	1.188	1.229	1.272	1.317	1.363	1.411	1.460	1.511
4	1.040	1.082	1.125	1.170	1.217	1.265	1.316	1.369	1.423	1.480	1.539	1.601
4.5	1.045	1.092	1.141	1.193	1.246	1.302	1.361	1.422	1.486	1.553	1.623	1.696
5	1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	1.710	1.796
5.5	1.055	1.113	1.174	1.239	1.307	1.379	1.455	1.535	1.619	1.708	1.802	1.901
6	1.060	1.124	1.191	1.262	1.338	1.419	1.504	1.594	1.689	1.791	1.898	2.012
6.5	1.065	1.134	1.208	1.286	1.370	1.459	1.554	1.655	1.763	1.877	1.999	2.129

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРЕДМЕТА ТОРГОВ ПРИ ОТСУТСТВИИ ПРЕДПРОЕКТНОЙ И ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

При отсутствии предпроектной и проектно-сметной документации на предполагаемый к строительству объект определение цены предмета торгов возможно по укрупненным показателям и по объектам-аналогам несколькими вариантами, имея в виду, что необходимо располагать при этом основными проектными решениями и сроками выполнения работ.

4.1. Определение стоимости предмета торгов по укрупненным показателям объектов-аналогов.

Одним из основных методов определения оценки предмета торгов объекта является использование укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов.

Данный метод позволяет выполнить оценку предмета торгов строительства по унифицированному набору ресурсов, их расходу, характеризующих базисный уровень затрат на материальные и трудовые ресурсы, эксплуатацию строительных машин, энергоресурсов, транспортных затрат с использованием индексов пересчета стоимости по отношению к базовому уровню стоимости, в котором был определен расчет, с учетом коэффициентов пересчета стоимости в текущий уровень цен или прогнозный, с учетом предполагаемой в этот период инфляцией, изменений налогового законодательства.

Исходными материалами для расчета являются укрупненные на уровне базовых ресурсов проектные данные предполагаемого к строительству объекта, его укрупненные показатели, проектные данные объектов-аналогов, наиболее полно соответствующие проекту, с которым производится сопоставление.

При этом в стоимости одной потребительской единицы строительной продукции объекта-аналога должны учитываться затраты на:

- внешние инженерные сети;
- подготовку и последующее благоустройство территории;

- компенсацию за сносимые строения;
- прочие лимитированные работы и затраты, в том числе:
 - затраты по перевозке рабочих;
 - затраты связанные с набором рабочей силы;
 - прочие затраты.

Расчет стоимости строительства по укрупненным показателям объекта-аналога выполняется в соответствии с *табл. 8*, приведенной в *прил. 4*.

Для расчета стоимости материалов и других ресурсов допускается использование данных об их текущей рыночной стоимости. Стоимость материалов, изделий и конструкций рекомендуется определять в соответствии с *табл. 9*.

Аналогично расчету стоимости материальных ресурсов производится расчет стоимости эксплуатации (аренды) машин и оборудования, заработной платы рабочих.

Пример определения стоимости предмета торгов по укрупненным показателям объекта-аналога приведен в *прил. 4*.

4.2. Использование банка данных подрядных и проектных организаций, заказчиков, соответствующих нормативных материалов на строительство объектов.

Учитывая значительный объем укрупненных показателей по зданиям, наработанных в период плановой экономики, рекомендуется в максимальной степени их использование для определения стоимости предмета торгов.

Стоимость строительства аналогичных объектов приводится к базовым ценам периода строительства и в дальнейшем производится определение стоимости с учетом коэффициентов инфляции. Методика применения коэффициентов инфляции при использовании архивных материалов аналогична приведенной в описании традиционного способа определения стоимости предмета торгов.

При этом могут быть использованы:

- архивные данные заказчиков, подрядных и проектных организаций о стоимости строительства ранее построенных объектов;
- укрупненные сметные нормативы и показатели на строительство зданий, сооружений и выполнение отдельных видов работ:
 - укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ (СНиП IV-14-84. Приложения);
 - укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) (СНиП IV-14-84. Приложения);

- сборники сметных норм затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий (СНиП IV-13-84. Приложения);
- прейскуранты на строительство зданий и сооружений межотраслевого назначения;
- прейскуранты на потребительскую единицу строительной продукции (СНиП IV-15-84. Приложения);
- сборники укрупненных расценок (СНиП IV-14-84. Приложения).

4.3. Использование статистических данных Госкомстата России, информационных данных Региональных центров по ценообразованию в строительстве (РЦЦС) и Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС), а также других организаций.

В распоряжении инвесторов и других участников подрядных торгов имеются и иные подходы к определению стоимости строительства отдельных объектов в текущем уровне цен, располагая при этом минимально необходимыми техническими (проектными) параметрами этих объектов.

Так, по объектам жилищно-гражданского строительства (жилые дома, учебные и лечебные учреждения и др.) могут использоваться данные статистической отчетности, в т.ч. Госкомстата СССР (ЦСУ СССР), действовавшие в период плановой экономики: № 2-кв (годовая) "Отчет о вводе в действие объектов, основных фондов и использовании капитальных вложений", № 1-кв (ИЖС) "Отчет о строительстве объектов подрядным способом за счет средств граждан" № 34-город и др.

В настоящее время по жилищному строительству могут использоваться:

- статистическое наблюдение Госкомстата России по форме № 2-кв, составляемые начиная с 1998 года, о стоимости 1 кв. м. общей площади жилых домов;
- информационные данные РЦЦС и МЦЦС о расчетной стоимости 1 кв.м. общей площади жилых домов в среднем по соответствующему региону, выдаваемых ежеквартально в течении нескольких последних лет;
- статистические наблюдения Госкомстата России и его региональных подразделений "Сведения об уровне цен на рынке жилья" (форма № 1-рж), выпускаемые начиная с 1 января 1998 года ежеквартально, где указывается средняя стоимость 1 кв.м. общей площади квартир в зависимости от их качества, числа комнат, типа домов, в которых они расположены, и их местонахождения. Эти данные могут использоваться в качестве вспомогательного материала. При этом данные вторичного рынка жилья несколько выше, чем на первичном, поскольку учитывают эксплуатационные затраты и конъюнктуру спроса и предложения;
- информация КО-ИНВЕСТ "Жилые дома" - укрупненные показатели стоимости строительства (серия "Справочник оценщика", 1998 г.), где приведены стоимостные показатели на блок-секции в целом различных типов домов (кирпичные, панельные, блочные, монолитные) по различным регионам страны.

На основе информационного справочника, выпущенного КО-ИНВЕСТ, могут быть получены более точные данные, с учетом конструктивных решений домов по блок-секционному методу проектирования с компановкой из разного вида секций (рядовые, торцовые, поворотные, угловые, торцово-поворотные и др.) домов различной конфигурации, протяженности, с вариантами планировочных решений первого этапа, а также в зависимости от сочетания других видов технических (проектных) решений в части инженерного оборудования домов, видов отделки и т.п.

В показателях справочника КО-ИНВЕСТ учтены прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль, усредненная величина (20%) других сметных начислений к стоимости по главам 1-7 сводного сметного расчета. Указано, какие виды сметных начислений следует учитывать дополнительно. К показателям применяются также приведенные в справочнике корректирующие коэффициенты (регионально-климатические, регионально-экономические по классам конструктивных систем зданий, а также по конструктивным элементам и видам работ). Базовые показатели, принятые по справочнику, в обычном порядке индексируются к уровню цен на 01.01.98, а далее могут переводиться к уровню цен соответствующего квартала и года, в последующем периоде.

4.4. Определение стоимости предмета торгов в прогнозном уровне цен

По желанию заказчика стоимость строительства объекта может определяться не только в текущем, но и в прогнозном уровне.

Прогнозный уровень стоимости предмета торгов в строительстве может рассчитываться:

а) в уровне цен, прогнозируемых на конкретную дату, (например, в уровне цен, прогнозируемых на дату начала строительства, на дату завершения строительства и т.п. (см. табл. 3);

б) в уровнях цен характерных для конкретных дат в течении всего периода осуществления строительства (т.е. в смешанном уровне цен) (см. табл. 4).

Таблица 4.

Схема определения стоимости в уровне цен, прогнозируемых на конкретную дату начала или завершения строительства (показатели базисной стоимости определены в уровне цен на 01.01.91)

Наименование составных элементов стоимости предмета торгов	Стоимость в базисном уровне цен (C_b) на 01.01.91, тыс.руб.	Индексы изменения стоимости по отношению к базисному уровню	Стоимость в прогнозном уровне цен (C_n) на конкретную дату, тыс. руб. $C_n = C_b \cdot I_n$
1	2	3	4
1.			
2.			

Итого

**Схема определения стоимости строительства в уровнях цен, прогнозируемых на конкретные даты в течение всего периода строительства, т.е. от срока его начала до завершения.
(Показатели базисной стоимости определены в уровне цен на 01.01.91. Индексы цен принимаются на конкретные даты по сравнению с ценами на 01.01.91)**

Таблица 5.

№№ временных диапазонов	Планируемые объемы работ в базисном уровне цен (C_B), тыс. руб.	Даты, соответствующие середине каждого временного диапазона, (месяц в году)	Индексы цен, прогнозируемые на середину временного периода, (I_n)	Стоимость работ в прогнозируемом уровне цен временных периодов (C_n), тыс. руб. (гр.2'гр.4)
1	2	3	4	5
1.	C_{B1}	T_1	I_1	$C_{n1}=C_{B1} * I_1$
2.	C_{B2}	T_2	I_2	$C_{n1}=C_{B1} * I_1$

Итого $C_B C_n$

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.

Нормативные и методические документы, которыми необходимо руководствоваться при определении стоимости предмета торгов в строительстве

1. Порядок определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений, изд. 1994 г. (Письмо Госстроя РФ от 29 декабря 1993 г. № 12-349).
2. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации СП 81-01-94, изд. 1995 г. (Письмо Минстроя России от 29 декабря 1994 г. № ВБ-12-276).
3. Методические рекомендации по определению величины сметной прибыли при формировании свободных цен на строительную продукцию. (Письмо Минстроя России от 30.10.92 г. № БФ 906/12).
4. Методические рекомендации по расчету величины накладных расходов при определении стоимости строительной продукции. (Письмо Минстроя России от 30.10.92 г. № БФ 907/12).
5. Изменения и дополнения к Методическим рекомендациям по расчету величины накладных расходов при определении стоимости строительной продукции, изд. 1997 г. (Письмо министра России от 13.11.96 № ВБ-26/12-368).

6. Методические рекомендации о порядке применения нормативов накладных расходов в строительстве, изд. 1995 г. *(Письмо Госстроя России от 18 октября 1993 г. № 12-248)*.
7. Методические рекомендации по определению стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений, изд. 1993 г. В том числе: Методические рекомендации по составлению сметных расчетов (смет) на строительные и монтажные работы ресурсным методом. *(Письмо Госстроя России от 10.11.92 № ВБ-926/12)*.
8. Методические рекомендации по использованию текущих и прогнозных индексов стоимости при составлении сметной документации, определении свободных (договорных) цен на строительную продукцию и расчетах за выполненные работы. *(Письмо Госстроя России от 31.05.93 № 12-133)*.
9. Пособие по учету налогов в сметной документации на строительство (изд. 1994 г.). *(Письмо Госстроя России от 30.11.93 г. № 7-14/187)*.
10. Методическое пособие по составлению смет на пусконаладочные работы базисно-индексным и ресурсным методами, изд. 1997 г. *(Письмо РАО Газпром от 13 февраля 1997 г. № 09-5/115)*.
11. Методические рекомендации по расчету индексов цен на строительную продукцию для подрядных строительно-монтажных организаций, изд. 1997 г. *(Письмо Минстроя России от 13.11.96 № ВБ-26/12-367)*.
12. Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика, изд. 1996 г. *(Письмо Минстроя России от 13 декабря 1995 г. № ВБ-29/12-347)*.
13. Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения. *(Письмо Госстроя России от 12 ноября 1997 г. № ВБ-20-254/12)*.
14. Методические рекомендации по определению сметной стоимости строительства на базе показателей на отдельные виды работ (ПВР) *(Письмо Госстроя России от 04.06.93 г. № 12-146)*.
15. Методические рекомендации по формированию укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ и порядку их применения для составления инвесторских смет и предложений подрядчика (УПБС ВР). *(Письмо Госстроя России от 05.11.93 № 12-275)*.
16. Методические рекомендации по формированию и использованию укрупненных показателей базовой стоимости (УПБС) для объектов жилищно-гражданского назначения. *(Письмо Госстроя России от 29.12.93 № 12-346)*.
17. Методические рекомендации по формированию и использованию укрупненных показателей базовой стоимости (УПБС) строительства зданий и сооружений производственного назначения. *(Письмо Госстроя России от 29.12.93 № 12-347)*.

18. Порядок определения стоимости строительства осуществляемого в Российской Федерации с участием иностранных фирм, изд. 1995 г. (*Письмо Госстроя России и МВЭС России от 23 февраля 1994 г. № 12-28*).

19. Порядок составления сметной документации по объектам, строящимся за границей с участием организаций Российской Федерации, изд. 1995 г. (*Письмо Госстроя России от 31 мая 1993 г. № 12-134*).

20. Порядок определения расчетной стоимости строительства и расчетных затрат в составе технико-экономических обоснований и технико-экономических предложений по строительству объектов за границей при участии организаций Российской Федерации, изд. 1993 г.

21. Методика определения стоимости строительной продукции по Московской области с применением ресурсно-индексного метода, изд. 1995 г.

22. Методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, изд. 1996 г. (*Письмо Минстроя России от 4 декабря 1995 г. № БЕ-11-260/7*).

Приложение 2.

Пример расчета стоимости предмета торгов. Строительство 9-ти этажного 62 квартирного жилого дома серии 114-86-28/1.2 в Московской области.

1. Исходные данные.

1.1. Общая площадь жилого дома - 3250.14 м². Общий строительный объем - 13387.01 м³.

1.2. Распределение по видам работ базисной (1984 г) сметной стоимости объекта (см. ниже графу 4 расчета, приведенного в разделе 2 данного приложения).

1.3. Индексы Московской области по состоянию на март 1998 года, принятые в привязке к видам работ на объекте (см. графу 6 указанного расчета).

1.4. Принимаются следующие нормы для учета прочих работ и затрат в процентах к итогу по графе 7 расчета:

а) временные здания и сооружения - 2,1 % по нормам СНиП IV-9-84;

б) зимние удорожания - 1,9 % по нормам СНиП IV-7-84;

Налог на пользователей автомобильных дорог - 2,5 % (федеральный закон);

Прочие затраты по расчету с документальным подтверждением (командировочные, перевозка рабочих, премия за ввод и др.) - 2,5 %;

Общий коэффициент на прочие работы и затраты ($K_{пр}$) к итогу по графе 7:

$$K_{пр}=1,093$$

1.5. Продолжительность строительства, установленная договором, - 9 мес., в том числе:

- подземная часть с подвалом, включая подготовительные работы - 3 месяца;
- надземная часть (кроме отделочных работ) - 5 месяцев;
- отделочные работы - 1 месяц.

1.6. Распределение стоимости строительства по платежам в соответствии с удельным весом от основной части цены предмета торгов, представляющей итог по графе 7 прил. 2 с $K_{пр}$, и по срокам платежей:

Расчет коэффициента инфляции к основной части цены предмета торгов на предполагаемый срок строительства с учетом отложенного платежа.

Таблица 6.

№№ п.п. и срок платежа	Удельный вес платежа в величине стоимости предмета торгов, в долях единицы	Коэффициент инфляции для платежа за период от начала строительства до момента платежа по договору (для аванса $K_M=1$) (по данным таблицы 3)	Общий коэффициент инфляции к стоимости предмета торгов, (гр.2´гр.3)
1	2	3	4
Аванс (за месяц до начала работ)	0.3	1	0.3
1 ^{ый} этап платежа (через 3 месяца от начала работ)	0.1	1.03	0.103
2 ^{ой} этап платежа (через 8 месяцев от начала работ)	0.4	1.083	0.433
3 ^{ий} этап платежа (через 9 месяцев от начала работ)	0.15	1.094	0.164
Отложенный платеж (через 12 месяцев от начала работ)	0,05	1.127	0,056
	ИТОГО		1.056

1.7. Прогнозный среднемесячный темп инфляции, который принимается для учета в оценке предмета торгов, условно принят равным 1 % в месяц для всех платежей (может приниматься дифференцированно для различных периодов времени).

2. Расчет стоимости предмета торгов.

Расчет поправки на инфляцию к основной части стоимости предмета торгов проведен выше.

Поправка на инфляцию на сумму аванса не производится, т.е. коэффициент на инфляцию в данном случае принимается:

$$K_{и}=1$$

Стоимость предмета торгов определяется по формуле:

$$C_T = A_T \cdot K_{ио} \cdot K_{ндс}$$

где:

A_T - итоговая стоимость в текущем уровне цен, равная 3901603 руб. по расчету данного примера (см. *табл. 7*, итоговая строка);

$K_{ио}$ - индекс платежа, равный 1,056 по расчету данного примера (см. *табл. 1*, итоговая строка);

$K_{ндс}$ - начисление НДС, равное 1,2 (для случая, когда снижение НДС не производится);

$K_{ндс}=1,16$ (для случая доли бюджетных ассигнований в размере не менее 40 % при удельном весе оплаты труда строительной организации 20 %, когда НДС уменьшается).

Для случая, когда НДС начисляется по полной норме:

$$C_T = 39001603 \cdot 1,057 \cdot 1,2 = 4948793 \text{ руб.}$$

Для случая, когда НДС начисляется по сниженной норме:

$$C_T = 39001603 \cdot 1,057 \cdot 1,16 = 4783833 \text{ руб.}$$

В качестве исходных данных условно примем индексы пересчета и текущие цены на материалы, изделия и конструкции, стоимость трудовых ресурсов и эксплуатации машин и механизмов по состоянию на май 1998 года.

Распределение базисной (1984 г.) сметной стоимости 9-ти этажного 62-квартирного жилого кирпичного дома серии 114-86-28/1-2 по видам работ и ее пересчет по индексам Московской области в текущий уровень цен представлены в *табл. 7*.

Таблица 7.

9-ти этажный 62-квартирный жилой кирпичный дом серии 114-86-28/1-2

№ № п.п.	Наименование частей здания (конструктивных элементов)	Ед. измерения	Сметная стоимость с накладными расходами и плановыми накоплениями и в ценах 1991 (1984) гг., руб.	Нумерация укрупненног о вида работ по сборникам индексов на 05.98 г.	Усредненные индексы по видам работ на 05.98 г.	Стоимость в текущем уровне цен на май 1998 г., руб.	Удельный вес стоимости, %
1	2	3	4	5	6	7	8

№ № п.п.	Наименование частей здания (конструктивных элементов)	Ед. измерени я	Сметная стоимость с накладными расходами и плановыми накоплениям и в ценах 1991 (1984) гг., руб.	Нумерация укрупненног о вида работ по сборникам индексов на 05.98 г.	Усредненны е индексы по видам работ на 05.98 г.	Стоимост ь в текущем уровне цен на май 1998 г., руб.	Удельный вес стоимости , %
1	2	3	4	5	6	7	8
	Общая стоимость всего в т.ч.	руб.	429645		8,308	3569628	100
1-00	ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ ЖИЛОГО ДОМА	руб.	37743	Расчет	7,422	280136	7,85
1-01	Земляные работы	руб.	1142	2-1	12,476	14248	0,40
1-02	Фундаменты	руб.	14746	2-4; 3-5	7,274	107265	3,00
1-03	Стены технического подполья	руб.	12044	3-10; 3-4; 9- 11; 9-8	7,016	84503	2,37
1-04	Перекрытие над техническим подпольем	руб.	5916	7-1; 7-2	6,949	41110	1,15
1-05	Лестницы и входы	руб.	756	17-2	10,448	7899	0,22
1-06	Лоджии и балконы	руб.	909	14-1; 7-2	7,413	6739	0,19
1-07	Полы тех. подполья (уплотненным щебнем)	руб.	247	15-1	6,611	1633	0,05
1-08	Подготовка под полы 1-го этажа	руб.	1184	12-1	7,527	8912	0,25
1-09	Окна	руб.	53	10-2	7,980	423	0,01
1-10	Двери	руб.	84	11-2	6,919	581	0,02
1-11	Внутренняя отделка	руб.	167	16-2	12,298	2054	0,06
1-12	Наружная отделка	руб.	147	16-1	11,144	1638	0,05
1-13	Разные работы	руб.	348	17-15	8,998	3131	0,09
2-00	НАДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	руб.	348636		8,268	2882774	80,76
2-01	Стены наружные кирпичные М-100	руб.	93004	9-8; 9-11	7,936	738145	20,68
2-02	Стены внутренние	руб.	34495	9-11; 9-8	7,917	273098	7,65
2-03	Шахта лифтовая кирпичная	руб.	3849	9-11; 9-8	7,936	30547	0,86
2-04	Перегородки (гипсобетонные, кирпичные, керамические)	руб.	25492	14-1, 9, 11	12,487	318332	8,92
2-05	Перекрытия	руб.	53594	7-1; 7-2	7,068	378836	10,61

№ № п.п.	Наименование частей здания (конструктивных элементов)	Ед. измерени я	Сметная стоимость с накладными расходами и плановыми накоплениям и в ценах 1991 (1984) гг., руб.	Нумерация укрупненног о вида работ по сборникам индексов на 05.98 г.	Усредненны е индексы по видам работ на 05.98 г.	Стоимост ь в текущем уровне цен на май 1998 г., руб.	Удельный вес стоимости , %
1	2	3	4	5	6	7	8
2-06	Лестницы	руб.	2729	8-1	10,105	27577	0,77
2-07	Входы	руб.	992	8-4	9,352	9277	0,26
2-08	Крыша	руб.	13858	7-2; 12-2	7,653	106050	2,97
2-09	Кровля рулонная	руб.	1814	12-5	12,273	22263	0,62
2-10	Лоджии и балконы	руб.	9811	7-2; 15-11	7,963	78125	2,19
2-11	Ограждения лоджий и балконов	руб.	6903	14-1; 17-4; 9- 8	9,337	64455	1,81
2-12	Лестницы пожарные металлические	руб.	699	8-4	9,506	6645	0,19
2-13	Подготовка под полы 2-9 этажей	руб.	4485	15-2	7,659	34351	0,96
2-14	Чистые полы дощатые	руб.	20464	15-8	7,287	149121	4,18
2-15	Окна и балконные двери	руб.	24518	10-2	7,980	195654	5,48
2-16	Подоконные доски бетонные	руб.	1217	17-4	9,663	11760	0,33
2-17	Двери	руб.	17516	11-2	6,919	121193	3,40
2-18	Штукатурные работы	руб.	10648	16-2	12,298	130949	3,67
2-19	Облицовочные работы	руб.	124	16-11	8,945	1109	0,03
2-20	Малярные работы	руб.	6012	16-8	8,431	50687	1,42
2-21	Разные работы (встроенная мебель)	руб.	8982	16-21	10,436	93736	2,63
2-22	Вертикальный транспорт	руб.	6895	Прочие	5,500	37923	1,06
2-23	Мусоропровод	руб.	535	Прочие	5,500	2943	0,08
3-00	САНТЕХРАБОТЫ И ПРОЧИЕ РАБОТЫ	руб.	30089		9,416	283304	7,94
3-01	Отопление конвекторное	руб.	5371	18-2	14,019	75296	2,11
3-02	Вентиляция	руб.	441	23-1	15,076	6649	0,19
3-03	Горячее водоснабжение	руб.	2970	18-4	11,306	33579	0,94

№ № п.п.	Наименование частей здания (конструктивных элементов)	Ед. измерени я	Сметная стоимость с накладными расходами и плановыми накоплениям и в ценах 1991 (1984) гг., руб.	Нумерация укрупненног о вида работ по сборникам индексов на 05.98 г.	Усредненны е индексы по видам работ на 05.98 г.	Стоимост ь в текущем уровне цен на май 1998 г., руб.	Удельный вес стоимости , %	
1	2	3	4	5	6	7	8	
3-04	Холодное водоснабжение	руб.	1374	18-3	11,503	15805	0,44	
3-05	Канализация	руб.	13380	18-5-1	7,919	105956	2,97	
3-06	Водосток	руб.	443	18-6	12,157	5386	0,15	
3-07	Газоснабжение	руб.	5357	18-7	6,207	33251	0,93	
3-08	Изоляция поверхностей трубопроводов	руб.	753	16-19	9,805	7383	0,21	
4-00	ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫ Е РАБОТЫ	руб.	8790		10,064	88463	2,48	
4-01	Электроосвещение	руб.	8790	19-5	10,064	88463	2,48	
5-00	СЛАБЫЕ ТОКИ	руб.	981		10,922	10715	0,30	
5-01	Телефонизация	руб.	61	19-6	10,816	660	0,02	
5-02	Радиофикация	руб.	443	19-6	10,816	4791	0,13	
5-03	Телевидение	руб.	300	19-9	11,099	3330	0,09	
5-04	Канализация связи	руб.	108	19-6	10,816	1168	0,03	
5-05	Заземление	руб.	69	19-9	11,099	766	0,02	
6-00	ЛИФТЫ	руб.	3406	29-2	7,116	24237	0,68	
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ	руб.	429645		8,308	3569628	100,00	
	ВСЕГО с прочими работами и затратами, включая дорожный и транспортный налог в текущих ценах, или <u>стоимость предмета торгов</u>		3569628 руб. · 1.093 = 3901603 руб.					

Пример

расчета стоимости предмета торгов по укрупненным показателям базисной стоимости работ (сборника УПБС ВР)

Фрагмент из “Сборника укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (сборника УПБС ВР)” в ценах 1991 г.

Код работ по УПБС	Наименование конструктивных элементов и видов работ, единица измерения	Основная заработная плата, руб.	Материалы				Эксплуатация машин			Прямые затраты всего, руб.	Всего с накладными расходами и сметной прибылью, руб.	
			Код материала представителя	Единица измерения	Сметная цена за единицу, руб.	Всего стоимость материалов, руб.	Код машин	Сметная цена за маш.-час, руб.	Всего стоимость эксплуатации машин, руб.			
		Трудоемкость, чел.-ч	приведенный расход		оптовая цена за единицу, руб.		количество, маш.-ч	в том числе зарплата машинистов, руб.	в том числе заработная плата, руб.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
8.10.01	Устройство оснований из песка 100 м ³	10	04.01.03	м ³	13,00	1560	010311	4,38	42	1611	1645	
		14	119,98		4,21		1,66	1,16	10			
								120202	7,93			
								1,55	1,31			
								120910	8,41			
								2,18	2,12			
								888888	0,00			
8.10.02	Устройство оснований и покрытий из щебня 1000 м ²	34	04.01.01	м ³	15,8	3347	120202	7,93	243	3623	3796	
		50	211,8		7,17		0,36	1,31	63			
								120910	8,41			
								23,80	2,12			
								010311	4,38			
								2,35	1,16			
								888888	0,00			

							29,71	0,00			
8.30.0 1	Устройство цементно- бетонных оснований и покрытий, 1000 м ²	125	02.01.01	м ³	46,51	9333	010311	4,38	375	9833	10190
		155	200,67		39,68		6,4	1,16	74		
							021244	7,93			
							15,70	1,29			
							120202	7,93			
							19,20	1,31			
							888888	0,00			
						0,39	0,00				

Фрагмент перечня ресурсов, применяемых для расчета цен на отдельные виды работ¹.

¹ Полный перечень цен ежеквартально, начиная с 1 квартала 1998 года, публикуется в "Вестнике Управления совершенствования ценообразования и сметного нормирования в строительстве Госстроя России".

Код ресурса-представителя	Наименование ресурса	Ед. измерения	Стоимость в текущих ценах (май 98 г.) руб.
02.01.01	Бетон товарный	м ³	452
04.01.01.	Щебень	м ³	104
04.01.01	Песок	м ³	45
	Трудозатраты	чел. /час	10
	Индекс удорожания эксплуатации строительных машин к ценам 1991 г. - 7		
	Индекс изменения оплаты труда рабочих-механизаторов - 10		

Фрагмент регионального каталога цен на отдельные виды работ в текущем уровне цен (май 1998 года).

Код работ по УПБС	Наименование конструктивных элементов и видов работ, единица измерения	Основная заработная плата, руб.	Материалы				Эксплуатация машин		Прямые затраты всего, руб.	Всего с накладными расходами и сметной прибылью,
			Код материала представителя	Единица измерения	Сметная цена за единицу, руб.	Всего стоимость материалов, руб.	Всего стоимость эксплуатации машин, руб.	в том числе заработная плата, руб.		

1	2	3	4	5	6	7	10	11	руб.	
8.10.01	Устройство оснований из песка 100 м ³	140	04.01.03	м ³	45	5399	294	100	5833	6198
8.10.02	Устройство оснований и покрытий из щебня 1000 м ²	500	04.01.01	м ³	104	22027	1701	610	24228	25915
8.30.01	Устройство цементно-бетонных оснований и покрытий, 1000 м ²	1550	02.01.01	м ³	452	90703	2625	740	94878	98359

Фрагмент сметы на строительство автодороги Москва-Волгоград (участок Кашира-Воронеж).

Код работ по УПБС	Наименование конструктивных элементов и видов работ, единица измерения	Кол-во единиц	Стоимость на единицу в текущем уровне цен руб.	Общая стоимость (тыс. руб.)
8.10.01	Устройство оснований из песка 100 м ³	500	6198	3100
8.10.02	Устройство оснований и покрытий из щебня 1000 м ²	100	25915	2592
8.30.01	Устройство цементно-бетонных оснований и покрытий, 1000 м ²	100	98359	9836
	ИТОГО:			15528

Пример

расчета стоимости предмета торгов по объекту-аналогу в текущем уровне цен.

За объект-аналог принято строительство кирпичного одноквартирного трехкомнатного жилого дома в Московской области.

Расчет стоимости строительства в Московской области 1 м² общей площади в кирпичном одноэтажном одноквартирном жилом доме.

Таблица 8.

№ п/п	Показатели базового периода (1984 или 1991 года)	Ед. изм.	Сумма тыс. руб	Индекс	Показатели текущего (расчетного) периода	Ед. изм.	Сумма тыс. руб
	Сметная стоимость в ценах 1991 г.	т.р.	46,359	7,31	Сметная стоимость в ценах 1998 г.	т.р.	346,168
	В том числе:				В том числе:	т.р.	
	материалы (из табл. 9)	т.р.	32,615	8,56	материалы	т.р.	279,184
	основная зарплата	т.р.	2,31	6,75	основная зарплата	т.р.	15,592
	эксплуатация машин	т.р.	2,683	7,6	эксплуатация машин	т.р.	20,391
	в том числе:				в том числе:		
	заработная плата	т.р.	0,634	6,75	заработная плата	т.р.	4,280
	накладные расходы	т.р.	6,243		накладные расходы	т.р.	21,064
	плановые накопления	т.р.	3,510		сметная прибыль	т.р.	9,936
					Стоимость с НДС (20%)	т.р.	415,402
	<i>Общая площадь</i>	м ²	110,8		<i>Общая площадь</i>	м ²	110,8
	<i>Стоимость 1 м² общей площади</i>	руб.	427		<i>Стоимость 1 м² общей площади</i>	т.р.	3,749
	Прочие затраты (15%)	руб.	64		Прочие затраты	т.р.	0,562
	Подготовка территории (0,6%)	руб.	3		Подготовка территории	т.р.	0,022
	Инженерные коммуникации (5%)	руб.	21		Инженерные коммуникации	т.р.	0,187
	<i>Всего стоимость 1 м² общей площади</i>	руб.	515		<i>Всего стоимость 1 м² общей площади</i>	т.р.	4,521

Показатели расхода материалов, изделий и конструкций на 1-квартирный 1-этажный кирпичный жилой дом.

Таблица 9.

Код ресурса	Наименование материала	Ед. измерения	Кол-во на объекте	Сметная стоимость в ценах базового периода (1991 год)	Сметная стоимость в текущих ценах	Стоимость на объект в ценах базового периода (1991 год)	Стоимость на объект в текущих ценах руб.
01.01.01	Фундаменты	м ³	3,87	99,78	854,11	386	3305
01.01.04	Балки, прогоны, ригели	м ³	7,63	197,43	1690,0	1506	12894
01.01.08	Плиты плоские ребристые	м ²	80,14	15,02	128,57	1204	10303
01.02.01	Блоки стен подвала	м ³	16,92	69,7	596,63	1179	10124
02.01.01	Бетон	м ³	18,64	46,51	398,12	867	7421
02.01.02	Раствор	м ³	43,72	44,02	376,81	1925	16474
03.01.01.	Кирпич керамический	тыс.шт.	45,8	171,1	1464,61	7836	67079
04.01.01	Щебень	м ³	17	15,8	135,24	269	2299
04.01.02	Гравий	м ³	6,17	15,14	129,59	93	799
04.01.03	Песок	м ³	87,21	13	111,28	1134	9704
04.01.04	Камень бутовый	м ³	2,02	15,28	130,79	31	264
04.01.05	Гравий керамзитовый	м ³	2,2	23,2	199,44	51	438
05.02.00	Стальные конструкции	т	2,89	237,6	2033,85	687	5877
05.02.04	Арматура	т	0,59	402,84	3448,31	238	2034
06.01.02	Лес пиленный	м ³	42,36	165,14	1413,59	6995	59880
06.02.02	Блоки оконные и балконные	м ²	28,6	28,93	247,64	827	7082
06.02.04	Доски для полов	м ³	2,28	244,78	2095,31	558	4777
06.03.01	Плиты ДВП	м ²	13,93	2,4	20,54	33	49
06.03.01	Плиты ДСП	м ²	8,63	3,5	29,96	30	258
07.00.02	Плиты минераловатные	м ³	13,12	38,93	333,24	511	4372
08.00.01	Плитки керамические метлахские	м ²	41,09	5,91	50,58	243	2078
09.00.01	Листы а/цементные	м ²	47,62	1,22	10,44	58	497
10.00.01	Рулонные кровельные	м ²	442,8	0,53	4,53	235	2008
11.01.01.	Стекло оконное	м ²	32,54	2,04	17,46	66	568
	ИТОГО					32615	279184

Аналогично приведенному расчету стоимости материальных ресурсов может быть произведен расчет стоимости эксплуатации (аренды) машин и оборудования, заработной платы рабочих.

Приложение 5.

Пример

расчета стоимости предмета торгов по объекту-аналогу в прогнозном уровне цен.

Схема определения стоимости строительства в уровне цен, прогнозируемом на май 1998 года.

(показатели базисной стоимости определены в уровне цен на 01.01.91)

Таблица 10.

Наименование составных элементов стоимости предмета торгов	Стоимость в уровне цен 1991 года, тыс. руб.	Индексы в строительстве по отношению к сметным ценам <u>1991 г. на дату</u> май 1998 года	Стоимость в принятом уровне цен (С _п) на май 1998 г., тыс руб. (гр.2'гр.3)
1	2	3	4
Материалы	32,615	8,56	279,184
Основная зарплата	2,31	6,75	19,773
Эксплуатация машин	2,683	7,60	22,966
В том числе заработная плата	0,634	6,75	5,427
Накладные расходы	6,243		48,466
Плановые накопления	3,51		28,564
ИТОГО	47,259		346,168

Определение стоимости строительства в уровне цен, прогнозируемых на весь период строительства от срока его начала до завершения.

(Показатели базисной стоимости определены в уровне цен 01.01.91. Индексы цен приняты по сравнению с ценами на 01.01.91).

№№ временных диапазонов	Планируемые объемы работ в базисном уровне цен (С _б), тыс. руб.	Даты, соответствующие середине каждого временного диапазона, месяц в году	Индексы цен, прогнозируемые на середину временного периода, (И _п)	Стоимость работ в прогнозируемом уровне цен временных периодов (С _п), тыс. руб., (гр.2'гр.4)
1	2	3	4	5
1	Устройство стен, перекрытий - 23,303	сентябрь 1997 г.	7,21	168,014
2	Устройство кровли -	ноябрь 1997 г.	7,36	51,453

№№ временных диапазонов	Планируемые объемы работ в базисном уровне цен (С _б), тыс. руб.	Даты, соответствующие середине каждого временного диапазона, месяц в году	Индексы цен, прогнозируемые на середину временного периода, (И _п)	Стоимость работ в прогнозируемом уровне цен временных периодов (С _п), тыс. руб., (гр.2´гр.4)
1	2	3	4	5
	6,991			
3	Отделочные работы - 13,982	февраль 1998 г.	8,45	118,147
4	Благоустройство площадки - 2,330	май 1998 г.	8,56	19,944
Итого	46,607			354,558

Приложение 6.

Термины, применяемые в настоящих методических рекомендациях.

ИНДЕКСЫ ЦЕН - количественно выражают относительное изменение среднего уровня цен. В основании индекса цен лежит некоторая совокупность (набор) товаров, взятых в определенном натуральном количестве.

ИНВЕТОРСКАЯ СМЕТА (расчет, калькуляция издержек) - комплект документов в составе предпроектной или проектно-сметной документации по стройке, предназначенных для предварительной оценки заказчиком стоимости строительства на различных этапах определения размера капитальных вложений, подготовки подрядных торгов или для переговоров с подрядчиком.

В инвесторской смете (расчете) приводится полная стоимость строительства, включая стоимость оборудования, проектно-изыскательских работ, содержания службы заказчика, занимающейся строительством, и т.п.

ПРОГНОЗНЫЙ УРОВЕНЬ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ - научно обоснованная гипотеза о вероятной будущей стоимости строительной продукции, экономической системы, и экономических объектов и характеризующие это состояние показатели. Широко используется на предварительных стадиях разработки инвестиционных планов и программ, как инструмент научного предвидения, вариантного анализа. Применяется в качестве планов-ориентировок.

СВОБОДНАЯ (ДОГОВОРНАЯ) ЦЕНА НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ (ВЫПОЛНЕНИЕ ПОДРЯДНЫХ РАБОТ ИЛИ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ) - это цена, устанавливаемая инвестором (заказчиком) и генподрядчиком (генподрядчиком и субподрядчиком) на равноправной основе при заключении договора подряда (контракта) на капитальное строительство или капитальный ремонт зданий и сооружений (договора субподряда), в том числе по результатам проведения конкурсов (подрядных торгов). Эта цена формируется с учетом спроса и предложений на строительную продукцию, складывающихся условий на рынке труда, конъюнктуры стоимости и материалов, применяемых машин и оборудования, а также обеспечения прибыли подрядной организации для расширенного воспроизводства.

СТАРТОВАЯ ЦЕНА ОБЪЕКТА - цена на строительную продукцию, устанавливаемая инвестором (заказчиком) при подготовке документации для проведения конкурсов (подрядных торгов). Эта цена формируется с учетом спроса и предложений на строительную продукцию, складывающихся условий на рынке труда, конъюнктуры стоимости материалов, применяемых машин и оборудования, а также обеспечения прибыли подрядной организации для расширенного воспроизводства.

ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ - цена на строительную продукцию, устанавливаемая прямым расчетом стоимости с использованием текущих реальных или среднестатистических цен на строительные материалы, стоимость эксплуатации машин и механизмов, уровня оплаты труда. Эта цена формируется с учетом спроса и предложений на строительную продукцию, складывающихся условий на рынке труда, конъюнктуры стоимости материалов, применяемых машин и оборудования, а также обеспечения прибыли подрядной организации для расширенного воспроизводства.

ТВЕРДАЯ ДОГОВОРНАЯ (ПАУШАЛЬНАЯ) ЦЕНА - предусматривает выплату заказчиком подрядчику заранее обусловленной твердой суммы после выполнения последним работ, определенных чертежами или спецификациями. Обусловленная твердая сумма не подлежит пересмотру за исключением случаев внесения заказчиком изменений в проект в ходе его выполнения.

В современных условиях многие заказчики отдают предпочтение контрактам с твердой ценой.

Для заказчиков преимущества контрактов с твердой ценой проявляются в точном определении издержек реализации проекта, отсутствии финансовых рисков, простоте выбора подрядчика и управления проектом. Определение издержек по проектам осуществляется на ранней стадии, что дает возможность заказчику принимать решения с учетом предстоящих затрат и сроков выполнения работ до того, как будут произведены крупные капиталовложения. Общий объем капитальных вложений по данному виду контракта является фиксированным, за исключением отдельных изменений, вносимых с согласия заказчика.

СОДЕРЖАНИЕ

Аннотация

Введение

2. Общие положения

3. Определение стоимости предмета подрядных торгов при наличии предпроектной и проектно-сметной документации

3.1. Общий порядок определения стоимости.

3.2. Использование укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ (Сборника УПБС ВР) при расчете стоимости предмета торгов в строительстве.

4. Определение стоимости предмета торгов при отсутствии предпроектной и проектно-сметной документации

4.1. Определение стоимости предмета торгов по укрупненным показателям объектов-аналогов.

4.2. Использование банка данных подрядных и проектных организаций, заказчиков, соответствующих нормативных материалов на строительство объектов.

4.3. Использование статистических данных Госкомстата России, информационных данных Региональных центров по ценообразованию в строительстве (РЦЦС) и Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС), а также других организаций.

4.4. Определение стоимости предмета торгов в прогнозном уровне цен

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1 Нормативные и методические документы, которыми необходимо руководствоваться при определении стоимости предмета торгов в строительстве

Приложение 2 Пример расчета стоимости предмета торгов. Строительство 9-ти этажного 62 квартирного жилого дома серии 114-86-28/1.2 в Московской области.

Приложение 3 Пример расчета стоимости предмета торгов по укрупненным показателям базисной стоимости работ (сборника УПБС ВР)

Приложение 4 Пример расчета стоимости предмета торгов по объекту-аналогу в текущем уровне цен.

Приложение 5 Пример расчета стоимости предмета торгов по объекту-аналогу в прогнозном уровне цен.

Приложение 6 Термины, применяемые в настоящих методических рекомендациях.