

Наглядный материал по курсу
**СМЕТНОЕ
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ**

***К.Т.Н., ДОЦЕНТ КАФЕДРЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ИНЖИНИРИНГ И МАТЕРИАЛОВЕДЕНИЕ»
БУКАЛОВА АЛИНА ЮРЬЕВНА***



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

Объектные сметные расчеты (объектные сметы) определяют стоимость строительства (реконструкции, капитального ремонта) отдельных зданий и сооружений.

Объектные сметы составляются в текущем уровне цен. Составляются путем объединения в своем составе данных из соответствующих локальных смет оп типовой форме (образец №3 из прил. 2 к МДС 81- 35.2004)

ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

_____ (наименование стройки)

ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № _____
(ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА)

на строительство (капитальный ремонт) _____
(наименование объекта)

Сметная стоимость _____ тыс. руб.

Средства на оплату труда _____ тыс. руб.

Расчетный измеритель единичной стоимости _____

Составлен (а) в ценах по состоянию на _____ 20__ г.
тыс. руб.

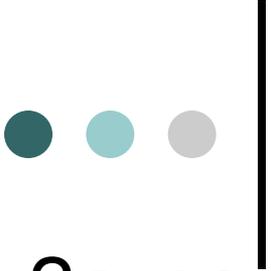
№ п.п.	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость					Средства на оплату труда	Показатели единичной стоимости
			строительных (ремонтно-строительных) работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	все-го		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Главный инженер проекта _____
[подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник _____ отдела _____
(наименование) [подпись (инициалы, фамилия)]

Составил _____
[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил _____
[должность, подпись (инициалы, фамилия)]



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

Затраты группируются в графы по элементам сметной стоимости «строительные работы», «монтажные работы», «оборудование, мебель, инвентарь», «прочие затраты».

Для определения полной сметной стоимости объекта, необходимой для расчетов за выполненные работы в конце объектной сметы к стоимости строительных и монтажных работ рекомендуется дополнительно включать средства на покрытие лимитированных затрат, в том числе:

ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

- ✓ на удорожание работ, выполняемых в зимнее время, стоимость временных зданий и сооружений и другие затраты, включаемые в сметную стоимость строительно-монтажных работ и предусматриваемые в составе главы "Прочие работы и затраты" сводного сметного расчета стоимости строительства
- ✓ часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты с учетом размера, согласованного заказчиком и подрядчиком для включения в состав твердой договорной цены на строительную продукцию.



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

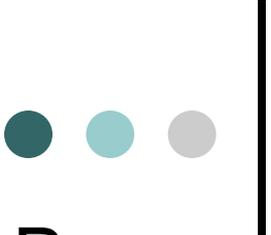
При расчетах между заказчиком и подрядчиком за фактически выполненные объемы работ эта часть резерва подрядчику не передается, а остается в распоряжении заказчика. В этом случае объемы фактически выполняемых работ фиксируются в обосновывающих расчеты документах, в том числе и тех работ, которые дополнительно могут возникать при изменении заказчиком в ходе строительства ранее принятых проектных решений.



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

Когда стоимость объекта определена по одной локальной смете, объектная смета не составляется. При этом роль объектной сметы выполняет локальная смета, в конце которой включаются средства на покрытие лимитированных затрат в том же порядке, что и для объектных смет.

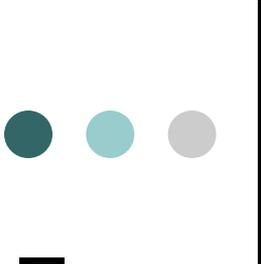
При составлении на один и тот же вид работ двух или более локальных сметных расчетов эти расчеты объединяются в объектный сметный расчет в одну строку под общим названием.



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

В итоге определяется сумма капитальных вложений на возведение (реконструкцию) зданий и сооружений с распределением по элементам сметной стоимости.

В объектном сметном расчете построчно и в итоге приводятся показатели единичной стоимости на 1 м³ объема, 1 м² площади зданий и сооружений, 1 м протяженности сетей т.п. За итогом объектной сметы показываются возвратные суммы, которые являются итоговым результатом возвратных сумм



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

При размещении в жилых зданиях встроенных или пристроенных предприятий торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания объектные сметные расчеты рекомендуется составлять *отдельно для жилых зданий и предприятий.*

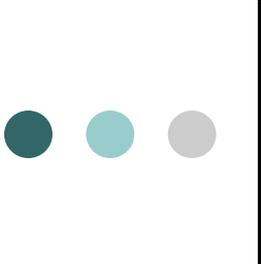
Распределение стоимости общих конструкций и устройств между жилой частью здания и встроенным (пристроенным) помещением рекомендуется производить с использованием примерного состава затрат и их отнесения на сметную стоимость жилищного строительства



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

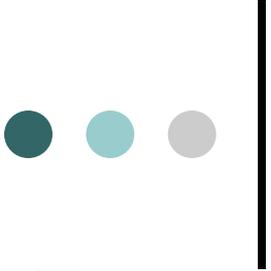
При размещении нежилых помещений в первом (цокольном) и подвальном этажах:

- ✓ Стоимость устройства лестничных клеток и лифтовых шахт относят в нежилую часть. Если размещаются также жилые помещения, то стоимость устройства лифтовых шахт и лестничных клеток распределяется пропорционально общей (полезной) площади, занимаемой этими помещениями



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

- ✓ Затраты на возведение перекрытий над нежилыми и жилыми помещениями относятся к стоимости нежилой части, а устройство по перекрытию полов с подготовкой – к стоимости жилой части.
- ✓ Средства на оборудование жилых домов пассажирскими лифтами относятся целиком на сметную стоимость жилой части дома.



ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

При размещении нежилых помещений в верхнем (последнем) этаже:

- ✓ Стоимость устройства чердачного перекрытия и пола с подготовкой на верхнем этаже относят к нежилой части. Средства на устройство перекрытия под нежилым верхним этажом (без стоимости пола) относят на сметную стоимость жилой части.

Общая сметная стоимость дома определяется как сумма стоимости его жилой и нежилой части



Сводный сметный расчет

Сводный сметный расчет - определяет сметную стоимость стройки или ее очередей, т.е. общую сумму затрат инвестора (капитальные вложения) на строительство (реконструкцию) предприятий, зданий и сооружений. Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости строительства служит основанием для финансирования строительства и для формирования договорных цен на строительную продукцию.



Сводный сметный расчет

Сводный сметный расчет на строительство составляется в текущем уровне цен. Для формирования стоимости в текущем уровне цен может быть использован базисный уровень цен 2001 года. Решение об учитываемом в сводном сметном расчете уровне цен принимается заказчиком в задании на проектирование.

Составляется по типовой форме **МДС 81-35.2004 (образец №1 из прил. 2).**

Сводный сметный расчет

Заказчик _____
(наименование организации)

"Утвержден" " " _____ 20__ г.

Сводный сметный расчет в сумме _____ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм _____ тыс. руб.

_____ (ссылка на документ об утверждении)

" " _____ 20__ г.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА)

_____ (наименование стройки (ремонтируемого объекта))

Составлен в ценах по состоянию на _____ 20__ г.

_____ тыс. руб.

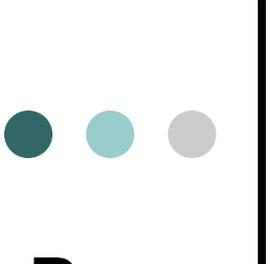
№ п.п.	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость				Общая сметная стоимость
			строительных (ремонтно-строительных) работ	монтажных работ	оборудования, мебели и инвентаря	прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель проектной организации _____
[подпись (инициалы, фамилия)]

Главный инженер проекта _____
[подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник _____ отдела _____
(наименование) [подпись (инициалы, фамилия)]

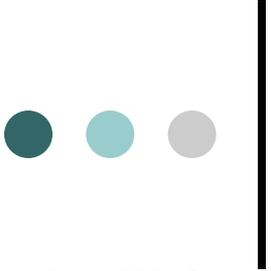
Заказчик _____
[должность, подпись (инициалы, фамилия)]



Сводный сметный расчет

В сводных сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства средства рекомендуется распределять по следующим главам:

1. "Подготовка территории строительства".
2. "Основные объекты строительства".
3. "Объекты подсобного и обслуживающего назначения".
4. "Объекты энергетического хозяйства".
5. "Объекты транспортного хозяйства и связи".



Сводный сметный расчет

6. "Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения".
7. "Благоустройство и озеленение территории".
8. "Временные здания и сооружения".
9. "Прочие работы и затраты".
10. "Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия»



Сводный сметный расчет

11. "Подготовка эксплуатационных кадров".

12. "Проектные и изыскательские работы, авторский надзор".

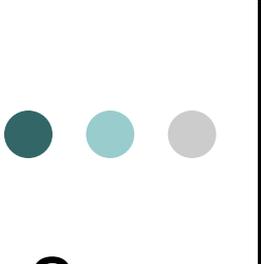
Распределение объектов, работ и затрат внутри глав производится согласно сложившейся для соответствующей отрасли номенклатуре сводного сметного расчета стоимости строительства.



Сводный сметный расчет

В конце сводного сметного расчета учитывается резерв средств на непредвиденные работы и затраты. Резерв средств показывается отдельной строкой. Размер резерва средств установлен в **МДС 81-35.2004.**

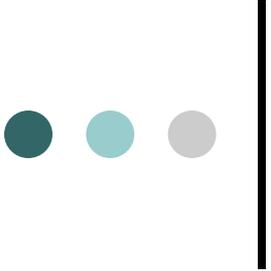
На общую стоимость строительства с учетом резерва на непредвиденные работы и затраты начисляется налог на добавленную стоимость



Сводный сметный расчет

За итогом сводного сметного расчета рекомендуется указывать:

- ✓ Возвратные суммы, учитывающие стоимость: материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений; материалов и деталей, получаемых от разборки отдельных конструктивных элементов, сноса и переноса зданий и сооружений; мебели и оборудования, приобретаемых для обустройства жилых и служебных помещений для персонала



Сводный сметный расчет

- ✓ Суммы средств на доленое участие предприятий и организаций в строительство объектов общего пользования или общеузловых объектов, в порядке кооперирования несколькими инвесторами
- ✓ Данные о распределении сметной стоимости строительства при осуществлении застройки жилого комплекса за счет средств нескольких застройщиков



Сводный сметный расчет

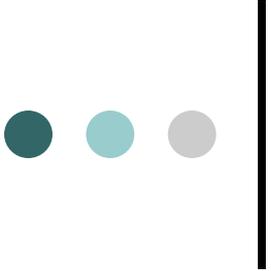
Сметная стоимость сооружений, устройств и отдельных работ, общих для всех объектов, входящих в состав объектов, входящих в состав комплекса, распределяются следующим образом:

- ✓ По внутриквартальным сетям водоснабжения, канализации, теплоснабжения и другим сетям – пропорционально потребностям объектов в воде, газе и тепло-электроснабжения;



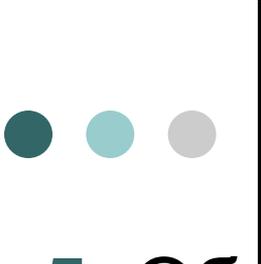
Сводный сметный расчет

- ✓ по благоустройству и озеленению – пропорционально площадям, приходящимся на каждого застройщика;
 - ✓ прочие работы и затраты – пропорционально стоимости строительства
- К сводному сметному расчету составляется пояснительная записка, в которую заносятся сведения:



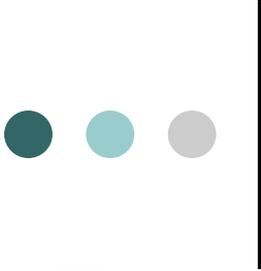
Сводный сметный расчет

1. О местоположении стройки
2. О сборниках сметных нормативов, принятых для составления смет на строительные работы, на оборудование и его монтаж (перечень)
3. наименование генеральной подрядной организации
4. о нормах накладных расходов и сметной прибыли



Сводный сметный расчет

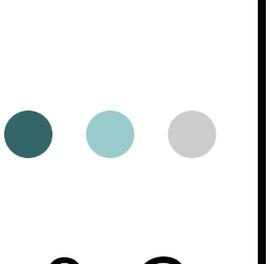
5. Об особенностях и методах определения сметной стоимости строительных работ, оборудования и его монтажа для данной стройки
6. Об особенностях определения лимитированных и прочих затрат
7. Расчет определения средств по направлениям капитальных вложений
8. Другие сведения о порядке определения сметной стоимости, характерные для данной стройки



Сводный сметный расчет

Глава 1 «Подготовка территории строительства»

1. Затраты, связанные с отводом и оформлением земельного участка под строительство, разбивочными работами, выдачей исходных данных и технических условий для проектирования, согласование проектных решений
2. Плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка и его аренда на период проектирования и строительства

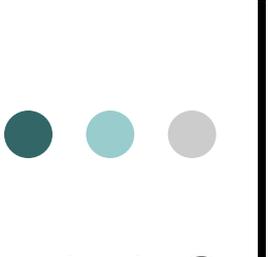


Сводный сметный расчет

3. Средства на компенсации потерь прежним пользователям от изъятия земель под строительство

4. Затраты на работы, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории строительства и необходимого устройства объездов для городского транспорта

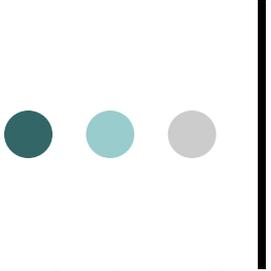
5. Сметная стоимость строительно-монтажных работ по освоению территории строительства



Сводный сметный расчет

1.1 Затраты на отвод земельного участка, т.е. предоставление и передачу его в собственность или аренду

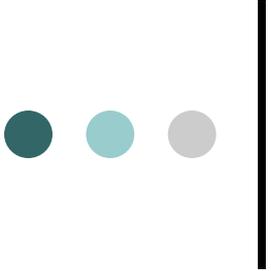
1.2. Средства на разбивку основных осей зданий и сооружений определяются расчетами изыскательских организаций на основе договорных цен, формируемых в соответствии со Справочником базовых цен на изыскательские работы. Для предварительных расчетов могут быть использованы укрупненные показатели СТОИМОСТИ



Сводный сметный расчет

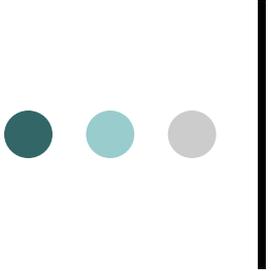
1.3. Стоимость работ по подготовке исходных данных и технических условий на проектирование, выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, определяются расчетами и ценами, установленными этими организациями

2.1. Плата за землю инвесторам при выкупе земельного участка определяется по результатам земельных аукционов (по расчетам рыночной стоимости)



Сводный сметный расчет

2.2. Арендная плата за пользование земельным участком в период проектирования и строительства определяется в договоре подряда в соответствии с методикой, принятой в субъекте РФ, исходя из площади и ставок арендной платы, зависящих от градостроительной ценности территории

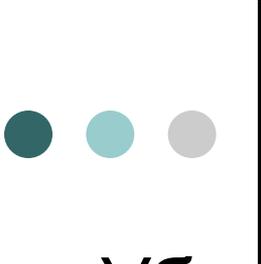


Сводный сметный расчет

3. Средства на возмещение убытков прежним собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам определяются в соответствии с Правилами (Утв. Пост. Правительства РФ №262 от 07.05.2003)

Возмещению подлежат:

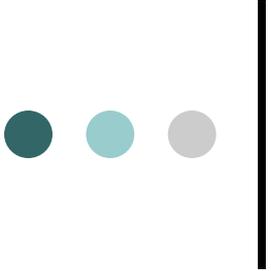
- ✓ Стоимость сносимых зданий и сооружений и затраты по их переносу на новое место
- ✓ Стоимость многолетних насаждений



Сводный сметный расчет

- ✓ Убытки, вызванные неудобствами землевладения и землепользования, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель
- ✓ Убытки, связанные с ограничением права пользования, упущенная выгода

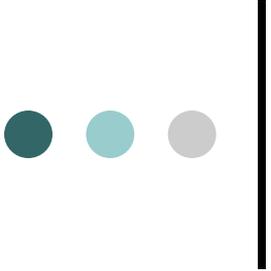
Расчеты убытков и потерь согласовываются с заинтересованными сторонами и оформляются актом



Сводный сметный расчет

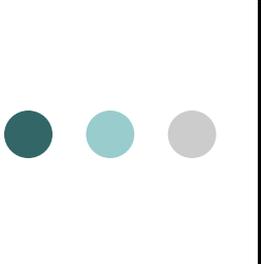
4. Затраты на строительные-монтажные работы, обусловленные неблагоприятными инженерно-геологическими условиями. Эти затраты включаются в гр. 4,5 и 8 ССР.

Эти работы могут включать: подсыпку и намыв грунта, выторфовку и замену торфа грунтом, выполнение противооползневых сооружений. Выполняются в ходе инженерной подготовки территории и затраты включаются в цену предоставляемых участков



Сводный сметный расчет

5. Строительно-монтажные работы по освоению территории строительства включают: освобождение площадки от имеющихся зданий, вырубку деревьев и кустарников, корчевку пней, вывоз строительного мусора от разборки зданий и сооружений. Затраты определяются отдельными локальными сметными расчетами



Сводный сметный расчет

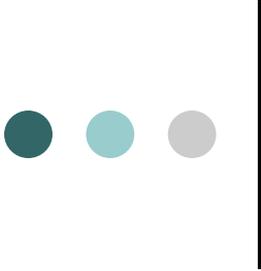
Глава 2 «Основные объекты

строительства» включается сметная стоимость зданий, сооружений и видов работ основного производственного назначения.

Глава 3. «Объекты подсобного и

обслуживающего назначения» включается сметная стоимость объектов подсобного и обслуживающего назначения:

- ✓ для промышленного строительства - здания ремонтно-технических мастерских, заводоуправлений, складские помещения

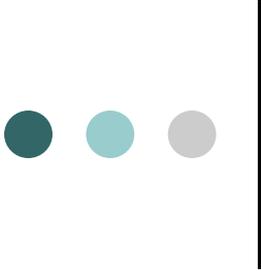


Сводный сметный расчет

- ✓ для жилищно-гражданского строительства - хозяйственные корпуса, проходные,, мусоросборники и др., а также стоимость зданий и сооружений культурно-бытового назначения, предназначенных для обслуживания работающих.

Глава 4 «Объекты энергетического

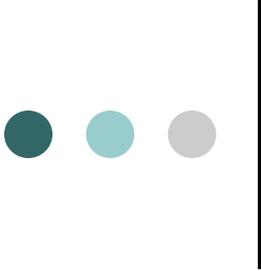
хозяйства» включается сметная стоимость строительства зданий электроподстанций, трансформаторный подстанций, линий электроснабжения.



Сводный сметный расчет

Глава 5 «Объекты транспортного хозяйства» показывают сметную стоимость строительства автомобильных дорог, гаражей, стоянок машин, железнодорожных и подъездных путей, внутризаводских путей, депо, мастерских. Так же включаются затраты на устройство всех видов связи

Глава 6 «Наружные сети и сооружения водопровода, канализации, теплоснабжения и газоснабжения»



Сводный сметный расчет

Глава 7 «Благоустройство и озеленение территории» включается сметная стоимость по вертикальной планировки территории, устройство малых архитектурных форм

Глава 8 «Временные здания и сооружения» В зависимости от способа определения стоимости временные здания и сооружения разделяются на группы:

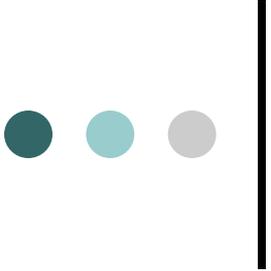
Сводный сметный расчет

- ✔ Титульные временные здания и сооружения, возводимые на территории строительной площадки. Эти затраты относятся к лимитированным, определяются по нормам от суммы сметной стоимости по итогу глав 1-7 ССР.

Нормы затрат на возведение временных зданий , а так же перечень работ и затрат учтенных в нормах представлен:

ГСН-81-05-01-2001 для строительных работ

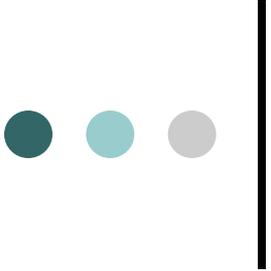
ГСН_р - 81-05-01-2001 для ремонтно-строительных работ



Сводный сметный расчет

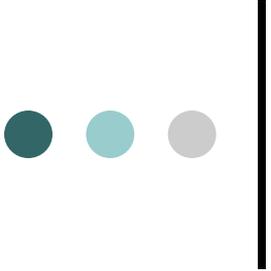
При составлении сметной документации на капитальный ремонт производственных зданий, реконструкцию к указанным нормам применяют коэффициент 0,8.

По решению заказчика сметная стоимость строительства временных зданий и сооружений может быть определена на основе сметных расчетов на основании ПОС



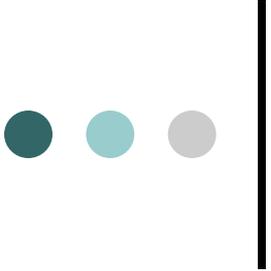
Сводный сметный расчет

- ✓ Временные здания и сооружения за пределами территории строительства. В сметных нормах не учитываются, по подлежат дополнительному определению на основании ПОС. К таким зданиям относят:
 - Временные здания, необходимые для размещения и обслуживания военно-строительных частей
 - Временные подъездные дороги



Сводный сметный расчет

- Временные коммуникации от источника подключения до распределительных устройств на строительной площадке
- Временные дороги вдоль трассы при строительстве магистральных линейных сооружений
- ✓ Нетитульные здания и сооружения.
Затраты по возведению перемещению.
амортизации не учитываются сметными нормами, а предусматриваются в составе накладных расходов.

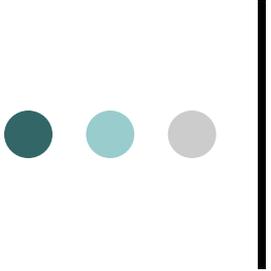


Сводный сметный расчет

Порядок расчетов за временные здания и сооружения устанавливается в договоре подряда на весь срок строительства.

Расчеты могут проводиться по сметным нормам или за фактические построенные временные здания и сооружения.

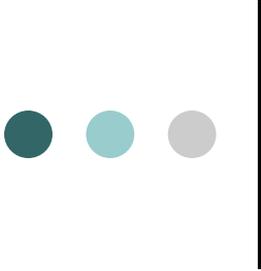
Зачисляются на основные средства заказчика и по согласованию сторон сдаются в аренду подрядчику. Арендная плата взимается в размере амортизационных отчислений



Сводный сметный расчет

Затраты при разборке временных зданий и сооружений оплачивается подрядной организацией при их ликвидации.

Материалы и конструкции от разборки временных зданий, оприходуются бухгалтерией заказчика и реализуются подрядчику при его согласии. При строительстве автомобильных дорог из сборных железобетонных плит, возвратная сумма определяется в акте, подписанном заказчиком и подрядчиком



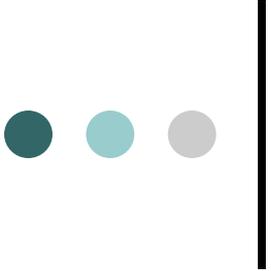
Сводный сметный расчет

Глава 9 «Прочие работы и затраты» В

начале главы учитываются лимитированные затраты при производстве работ в зимнее время, обусловленные необходимостью работ при отрицательных температурах.

Зимнее удорожание определяется в процентах от сметной стоимости работ по итогу глав 1-8 по нормативам сборника ГСН 81-05-02-2001

В составе сборника выделены два раздела:

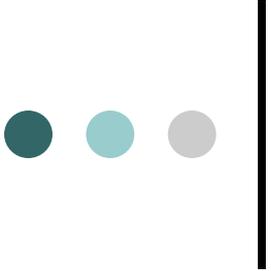


Сводный сметный расчет

- I. Сметные нормы по видам строительства;
- II. Сметные нормы на конструкции, виды работ и временное отопление;

В ССР зимнее удорожание применяется по нормативам I раздела, нормы II раздела – при расчетах за выполненные работы между генподрядчиком и субподрядчиком.

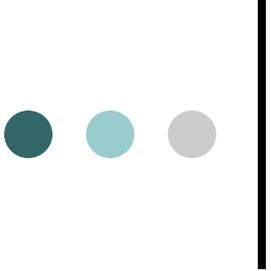
Нормы сборника дифференцированы по 8 температурным зонам (деление не зоны в приложении сборника)



Сводный сметный расчет

Нормами не учтены затраты:

- ✓ На очистку снега безрельсовых дорог от магистральной к строительной площадке, а так же первоначальную очистку от снега площадки строительства, начинаемых в зимней период. Затраты определяются самостоятельными сметными расчетами и включаются в ССР

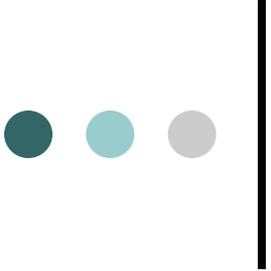


Сводный сметный расчет

В местностях, подверженных воздействию ветров со скоростью ветра более 10 м/с к сумме зимнего удорожания могут начисляться доплаты в зависимости от количества ветреных дней в зимний период:

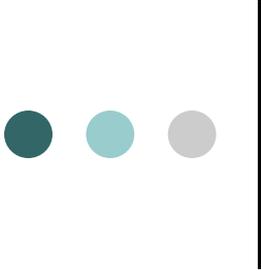
- Свыше 10%-30% - 1,05;
- Свыше 30% - 1,8

Основание – Справочник по климату или справки гидрометеорологических служб.



Сводный сметный расчет

В нормах I раздела учтены затраты на временное отопление зданий, законченных вчерне. При необходимости отопления вне этого предела – определяют дополнительные затраты по нормам гл.2 раздел II сборника. Дополнительно необходимо учитывать разницу между фактической стоимостью тепловой энергии и проиндексированной базовой ценой

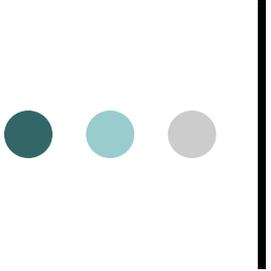


Сводный сметный расчет

В ССР могут включаться средства на возмещение затрат подрядной организации на подвижной характер работ (2,4-4,5%), на вахтовую надбавку (9,5-14,5%), если они не включены в локальный сметный расчет.

Глава 10 «Содержание службы заказчика застройщика»

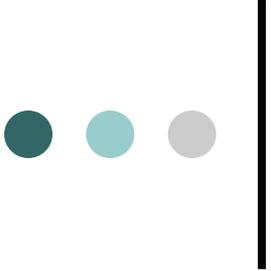
Затраты определяются в процентах от сметной стоимости строительства по итогам глав 1-9



Сводный сметный расчет

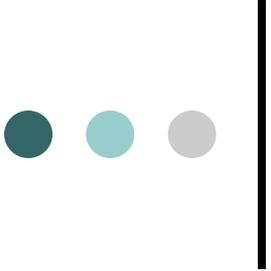
Для государственных заказчиков устанавливаются нормативы численности и лимиты средств на содержание:

- По Федеральным стройкам – Минстрой России;
- По стройкам финансируемым субъектами РФ – соответствующими правительствами
- Нормативы численности и затрат на содержание службы заказчика-застройщика – Приказ Росстроя №36 от 15.02.2005



Сводный сметный расчет

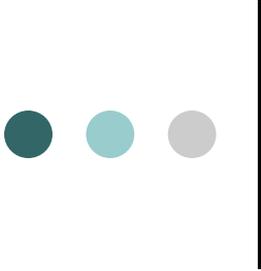
- ✓ В установленных нормативах учтены затраты на выполнение функций заказчика застройщика, предусмотренных «Положением о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории РФ», постановление Госстроя России от 8.06.2001 №58;
- ✓ Не учтены затраты заготовительно-складской деятельности



Сводный сметный расчет

- ✓ Сметные затраты на содержание службы заказчика застройщика не содержат НДС. НДС учитывается за итогом ССР.

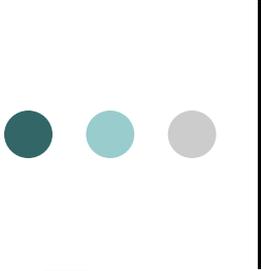
При строительстве объектов, финансируемых из внебюджетных средств, затраты на содержание службы заказчика-застройщика, определяются на основе его расчетов по согласованию с инвестором



Сводный сметный расчет

Глава 11 «Подготовка эксплуатационных кадров»

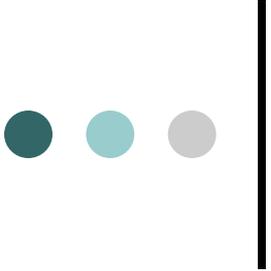
Затраты определяются сметным расчетом исходя из потребности в рабочих, определяемой в технологической части проекта. Учитываются расходы на обучение, заработная плата (стипендия) обучаемых рабочих, стоимость их командирования для обучения.



Сводный сметный расчет

Глава 12 «Проектные и изыскательские работы, «Авторский надзор»»

- ✓ Проектные работы и изыскательские – определяются на основе локальных смет на проектные работы. Составляются по соответствующим справочникам базовых цен с применением индексов
- ✓ Авторский надзор. Рекомендуется определять размер средств в пределах 0,2% от итога глав 1-9 ССР. Необходимость проведения определяет заказчик.



Сводный сметный расчет

- ✓ Экспертиза предпроектной и проектной документации. Стоимость определяется расчетами по согласованию с заказчиком в процентах от стоимости проектно-изыскательских работ (Постановление Госстроя России №18-44 от 18.08.1997)

Результаты расчетов в ССР приводятся в тыс. руб. с округлением до двух знаков после запятой.