**1.Цена как экономическая категория рынка**

Цены и ценовая политика – одна из главных составляющих маркетинговой деятельности, роль которой все более возрастает. Цены находятся в тесной взаимосвязи с другими переменными маркетинговой деятельности фирмы. Он цен во многом зависят достигнутые коммерческие результаты. А верная или ошибочная ценовая политика оказывает долговременное: положительное или отрицательное воздействие на всю деятельность фирмы.

Цена – инструмент маркетинга, характеризует денежное выражение стоимости товара.

Цена – это экономическая категория, которая служит для косвенного выражения общественно необходимого времени, затраченного на производство товара. Таким образом, в основе определения цены лежат такие категории, как: товар (степень новизны товара, стадия ЖТЦ); стоимость товара (себестоимость товара); в том числе трудовая стоимость товара (рабочее время или общественно необходимое рабочее время для выпуска товара).

Субъективно цена определяется многими факторами в числе которых: мода, время года, экономические и политические события и т.д. Многие их этих факторов имеют часто вероятностный, даже непредсказуемый характер воздействия.

Таким образом: цена – важный фактор в управлении маркетинговой деятельностью на рынке, а понятие цены отражает все свойства вероятностной системы рыночной деятельности высокой степени сложности и высокой степени связности (рынок – понятие многообразное; крайне сложная в плане организации система взаимоотношений между продавцами и покупателями по поводу благ – товаров и услуг).

**2. Состав и структура сметной стоимости.**

Сметная стоимость строительства — это сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства и определяемых сметными расчетами на основе проектных данных и сметно-норматнвиой базы.

В соответствии с технологической структурой инвестиций в основной капитал и практикой работы подрядных организаций сметная стоимость строительства (реконструкции, капитального ремонта) формируется из следующих частей:

- стоимость строительных (ремонтно-строительных) работ;

- стоимость работ по монтажу оборудования (монтажные работы);

- стоимость оборудования, мебели, инвентаря;

- прочие затраты.

Строительные работы в целом подразделяются на общестроительные и специальные.

К общестроительным работам относят земляные, каменные, бетонные, монтаж строительных конструкций, устройство полов, кровель, а также отделочные работы. Специальными работами считаются буровзрывные, санитарно-технические, электротехнические и некоторые другие работы.

В сметном деле под монтажными работами понимаются работы по установке (монтажу) оборудования и прокладке устройств, связанных с оборудованием, монтажу технологических металлоконструкций, конструктивно относящихся к оборудованию, и другие монтажные работы.

Стоимость оборудования, мебели и инвентаря включает стоимость их приобретения (изготовления) и доставки на приобъектный склад всего комплекса в целом.

К прочим затратам относят расходы, не вошедшие в стоимость предыдущих затрат: отвод земельного участка, разбивка основных осей зданий и сооружений, средства на организацию и проведение подрядных торгов (тендеров), проектно- изыскательские работы, технический и авторский надзор, экспертиза проектной документации, прочие затраты по основной деятельности подрядных организаций, включаемые в стоимость подрядных работ.

Рекомендуемый перечень основных видов прочих работ и затрат, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства, дан в приложении 8 МДС 81-35.2004. В сводной смете есть глава 9, которая так и называется: «Прочие работы и затраты».

 Элементы сметной стоимости строительства в приведенной выше последовательности показываются в соответствующих графах 4-7 объектной сметы и сводного сметного расчета стоимости строительства.

Теперь о структуре. В экономике под ней понимается процентное соотношение отдельных составляющих к общему итогу.

Структура сметной стоимости строительной продукции различна в зависимости от видов строительства.

Сметная стоимость как строительных (ремонтно-строительных), так и монтажных работ (Ссмр) по методам расчета и экономическому содержанию в основном состоит из прямых затрат (ПЗ), накладных расходов (HP) и сметной прибыли (СП):

**Ссмр = ПЗ + HP + СП.**

При выполнении отдельного комплекса работ в локальной смете могут учитываться и другие (лимитированные) затраты, а также НДС.

Прямые затраты непосредственно (напрямую) связаны с выполнением определенного объема работ. Поэтому их величина определяется прямым счетом и зависит от объемов работ, необходимых ресурсов, сметных норм и цен на ресурсы.

В сумму прямых затрат входят:

МАТ- стоимость строительных материалов, деталей и конструкций (далее — материалы);

ОЗП - затраты на оплату труда рабочих-строителей;

ЭМ - расходы па эксплуатацию строительных машин и механизмов, включая

оплату труда рабочих-машинистов ЗПМ.

Отсюда вытекает формула прямых затрат:

ПЗ= МАТ + ОЗП +  ЭМ

**3. Классификация понятия «строительная продукция».**

Исторически сложилось так, что цена всегда была решающим фактором, определяющим выбор покупателя. Цена любого вида продукции, в том числе и строительной, содержит в себе значительную долю случайности, продиктованную экономическим положением субъекта на рынке. Однако, как в условиях плановой экономики, так и в условиях рыночных отношений и даже кризиса для обоснования строительных затрат применяется расчетный способ – расчет сметной стоимости строительной продукции.

Согласно ***,***сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта, определяется суммой денежных средств, необходимых для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Таким образом, при определении сметной стоимости строительства проектируемых объектов капитального строительства необходимо различать следующие категории:

1. Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) .

К новому строительству относится возведение комплекса объектов основного, вспомогательного и обслуживающего назначения вновь создаваемых предприятий, зданий, сооружений, а также филиалов и отдельных производств, которые после ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе. Новое строительство осуществляется на свободных территориях с целью создания новых производственных мощностей.

Если строительство осуществляется очередями, то каждая из этих очередей относится к новому строительству.

К новому строительству относится также строительство на новой площадке предприятия, взамен ликвидируемого, такой же или большей мощности.

1. Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов .

Капитальный ремонт выполняется с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций объекта капитального строительства и систем его инженерного обеспечения, а также поддержания эксплуатационных показателей в связи с их физическим износом с заменой на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели.

Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену, кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация объекта с его перепланировкой, не вызывающей изменений основных технико-экономических показателей здания.

1. Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов .

Таким образом, реконструкция представляет собой особую разновидность строительства, которая связана с переустройством существующих зданий и сооружений и изменением их технико-экономических показателей (количества и качества квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости, пропускной способности и т.д.).

Цели проведения реконструкции:

1. полное или частичное изменение функционального назначения объекта с тем, чтобы улучшить условия проживания, качество обслуживания, увеличить объёма услуг;
2. замена морально устаревшего или физически изношенного технологического или инженерного оборудования, изношенных или не соответствующих эксплуатационным требованиям конструкций;
3. приведение зданий в соответствие с современными санитарно-гигиеническими, техническими и экологическими требованиями.

Реконструкция жилищно-гражданских объектов производится с целью повышения потребительских качеств, комфортности, продления жизни зданий, увеличения площади за счет надстроек, пристроек и т.д.

При реконструкции здания помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

1. изменение планировки помещений;
2. возведение надстроек, встроек, пристроек или их частичная разборка;
3. повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию инженерных сетей (кроме магистральных);
4. улучшение архитектурной выразительности здания.

При реконструкции объектов коммунального и социально-культурного назначения могут предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения.

При реконструкции действующего предприятия производится переустройство существующих цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения, как правило, без расширения имеющихся зданий и сооружений основного назначения, осуществляемого по комплексному проекту на реконструкцию предприятия в целом, в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции, в основном без увеличения числа работающих.

Относить работы к реконструкции или капитальному ремонту следует исходя из характера работы.

В случаях, когда работы носят реконструктивный характер (перепланировка здания, замена сгораемых конструкций перекрытия на несгораемые, введение вентиляционных систем или кондиционирования и т.п.), индекс перевода от базисных цен в текущие следует применять для объектов реконструкции, а не для объектов капитального ремонта.

При реконструкции здания могут выполняться работы и по капитальному ремонту. Однако это не даёт основания для принятия решения о применении индекса перевода цен в текущие для капитального ремонта.

Техническое перевооружение – частный случай реконструкции, при котором основными являются работы по замене устаревшего технологического оборудования и обеспечивающих систем. Строительные работы при таком виде реконструкции составляют 10-20 % от общего объема строительно-монтажных работ.

Техническое перевооружение действующих предприятий – это комплекс мероприятий по повышению технико-экономического уровня отдельных производств, цехов, участков на основе внедрения передовой технологии и новой техники, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным, а также по совершенствованию общезаводского хозяйства и вспомогательных служб.

При этом на существующих производственных площадках может устанавливаться дополнительное оборудование, внедрение автоматизированных систем управления и других современных средств в управлении производством, модернизация и техническое переустройство природоохранительных объектов, отопительных и вентиляционных систем, присоединение предприятий, цехов, участков к централизованным источникам тепло- и электроснабжения.

Допускается частичная перестройка (усиление несущих конструкций, замена перекрытий и другие мероприятия) и расширение существующих производственных зданий и сооружений, обусловленное габаритными размерами нового оборудования и расширением существующего или строительством новых объектов подсобного и обслуживающего назначения (объектов складского хозяйства, компрессорных и т.п.), если это связано с проводимыми мероприятиями по техническому перевооружению.

1. Расширение действующих предприятий представляет собой строительство дополнительных действующих производств на действующих предприятиях, а также строительство новых и расширение отдельно существующих цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения на территории действующего предприятия или примыкающих к нему площадках в целях создания дополнительных или новых производственных мощностей.

К расширению действующих предприятий относится также строительство филиалов и производств, входящих в их состав, которые после ввода в эксплуатацию не будут находиться на самостоятельном балансе .

1. Поддержание мощности действующего предприятия – это мероприятия, связанные с постоянным возобновлением выбывающих в процессе производственной деятельности основных фондов. В основном это относится к добывающим отраслям и производствам .

Определите сметную себестоимость и стоимость работ при строительстве объекта если известно:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Основная заработная плата рабочих, тыс. руб. | 50 | 150 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 550 | 600 |
| Эксплуатация машин и механизмов, тыс. руб. | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 |
| Заработная плата машиниста, тыс. руб. | 3 | 5 | 7 | 9 | 11 | 13 | 15 | 17 | 19 | 21 |
| Стоимость материалов, тыс. руб. | 1000 | 1500 | 2000 | 2500 | 3000 | 3500 | 4000 | 4500 | 5000 | 5500 |
| Норма  накладных расходов,  % | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 |
| Норма  сметной прибыли, % | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |

Вариант 2.

1. Определяем прямые затраты

ПЗ=150+20+1500=1670 тыс.руб.

1. Определяем фонд оплаты труда

ФОТ=150+5=155 тыс. руб

1. Определяем сумму накладных расходов

НР=155+110/100=156,1 тыс. руб.

* 1. Определяем сметную себестоимость

Ссеб=1670+156,1=1826,1 тыс. руб.

5   Определяем сметную прибыль

СП=155\*65/100=100,75 тыс. руб.

6 Определяем сметную стоимость работ

Ссмр=1826,1+100,75=1926,85 тыс. руб