

Петко Г. Монеv

ЦЕНООБРАЗУВАНЕ В СТРОИТЕЛСТВОТО

2018

Издателство „Наука и икономика”
Икономически университет – Варна

Тази книга или части от нея не могат да бъдат размножавани, разпространявани по електронен път и копирани без писменото разрешение на издателя.

© Петко Генчев Монеv, автор, 2018.

© Издателство „Наука и икономика”, Варна, 2018.

ISBN 978-954-21-0987-7

СЪДЪРЖАНИЕ

Предговор	10
Използвани съкращения.....	13

Глава първа

Теоретични основи на ценообразуването в строителството

1.1. Пазарът – основа на ценообразуването в строителството	15
1.2. Макроикономическа характеристика на пазарното ценообразуване	19
1.3. Пазарното ценообразуване на микроравнище	23
1.4. Ценообразуване на база ценността на строителната продукция	27
1.5. Ценова и неценова конкуренция на инвестиционния пазар	31

Глава втора

Системата на цените в строителството

2.1. Множественост на цените в строителството	36
2.2. Обща характеристика на системата „Цени в строителството”	42
2.3. Фактори, влияещи върху елементите на системата на цените в строителството	45
2.4. Ценообразуване и жизнен цикъл на строителния обект	54

Глава трета

Ценова политика на държавата и управление на ценообразуването от строителните фирми

3.1. Ценова политика на макроравнище	63
3.2. Ценова политика на строителните фирми	69
3.3. Ценови стратегии на строителните фирми	75
3.4. Ценова тактика на строителните фирми	79

Глава четвърта

Договорни цени в строителството

4.1. Договорни цени на строителната продукция – същност и обща характеристика	84
4.2. Пазар, цени и ценообразуване на проучвателна и проектна продукция	89
4.3. Цена на строителната продукция по обществена поръчка	98
4.4. Цени, определяни на търг по правилата на възложителя	105
4.5. Договаряне на цените в строителството – международна практика (по UNCITRAL и FIDIC)	109
4.6. Цени на ремонтно-строителната продукция, вкл. при бедствия и аварии	113

Глава пета

Проучването и проектирането – основа за ценообразуването в строителството

5.1. Същност и характеристика на проучването и проектирането	119
5.2. Съдържание и обхват на инвестиционните проучвания и проекти. Предварителни (прединвестиционни) и обемно-устройствени проучвания	122
5.3. Идеен проект – ценообразуване в строителството по окупнени показатели	129
5.4. Техническият проект като база за формиране на цената на строителната продукция	132
5.5. Работно проектиране и цена на строителната продукция. Комплексен проект за инвестиционна инициатива	134
5.6. Особенности на ценообразуването при прилагане на типови проекти	137

Глава шеста

Нормативна база за ценообразуване в строителството на макро- и микроравнище

6.1. Обща характеристика и етапи при формиране на нормативната база за ценообразуване в строителството ...	140
--	-----

6.2. Норми и нормативни справочници, използвани за ценообразуване в строителството	144
6.3. Ценоразписи в строителството	149
6.4. Уедрени норми и цени за единица натурален показател, конструктивни части или видове работи	156
6.5. Информационно осигуряване на системата „Цени в строителството“	160

Глава седма

Цени и ценообразуване на основните елементи, съставляващи цената на строителната и монтажната работа

7.1. Индивидуални цени и ценообразуване на строителните и монтажните работи	164
7.2. Цени и ценообразуване на труда	169
7.3. Формиране на цените на машиносмените (машиночасовете) на строителните машини	173
7.4. Определяне на цените на строителните материали, готовите изделия и конструкциите	179
7.4.1. Цени на производител на строителните материали, готовите изделия и конструкции	180
7.4.2. Транспортни разходи по видове транспорт, включително за натоварване и разтоварване	185
7.4.3. Отстъпки (надценки) за пласментно-снабдителни фирми	189
7.4.4. Доставно-складови разходи	190
7.4.5. Формиране цената на строителните материали, готовите изделия и конструкции франко обекта	191
7.4.6. Международни правила за търговия и международни цени на строителните материали, изделия и конструкции	194

Глава осма

Технология за образуване на цената на строителната продукция посредством сметна (ценова) документация

8.1. Съдържание на сметната (ценовата) документация	199
8.2. Количествена сметка	200

8.3. Стойностна сметка	204
8.4. Допълнителни сметни (ценови) документи, включително спецификации.....	208
8.4.1. Обяснителна записка	208
8.4.2. Сборник за индивидуалните цени	210
8.4.3. Спецификации	212

Глава девета
Офертна и реална цена на строителна продукция
с крайно потребление

9.1. Офертна цена на строителна продукция с крайно потребление – съдържание и технология на образуване	219
9.2. Стойностна сметка и спецификация за доставка на машините и съоръженията	226
9.3. Стойностна сметка и спецификация на предметите за интериор и обзавеждане	232
9.4. Реална цена на строителна продукция с крайно потребление	234

Глава десета
Алтернативни и иновативни методи
за формиране цената на строителната продукция

10.1. Нов модел на ценообразуване посредством сметна (ценова) документация	242
10.2. Метод на контролната точка	248
10.3. Изчисляване на цената на строителната продукция чрез статистически и математически методи и модели.....	251
10.4. Информационни технологии и програмни продукти при ценообразуването в строителството	254

Глава единадесета
Организация и контрол на цените
и ценообразуването в строителството

11.1. Оформяне и предаване на прединвестиционните проучвания и инвестиционните проекти, вкл. документацията по цените	268
11.2. Съгласуване на проектната и ценовата документация	270
11.3. Експертиза и одобряване на проектната и ценовата документация	273
11.4. Основни видове контрол, влияещи върху ценообразуването в строителството. Цени на инвеститорския контрол, авторския и строителния надзор	278

Глава дванадесета
Международен опит и практика
при ценообразуване в строителството

12.1. Особенности на организацията и управлението на проучвателната и проектната дейност в развитите държави	288
12.2. Характеристика на основните видове договори в строителството и оценка на ролята на цената за тяхното сключване	292
12.3. Ценообразуване на проучвателните и проектните работи в развитите държави	296
12.4. Характерни особености при ценообразуването в строителството в развитите държави	304
12.5. Възможности за използване на опита от ценообразуването в развитите държави в българската практика	313
Приложения	316
Използвана литература	336