

## **Тема 2 Основы ценообразования и сметного дела в строительстве**

1. Цена строительной продукции
2. Понятие и структура сметной стоимости строительства
3. Порядок определения сметной стоимости строительства.

# 1. Цена строительной продукции

**Цена** – денежное выражение стоимости

**Цена** – рыночный фактор и находится под воздействием рыночных законов:

- соотношения спроса и предложения,
- конкуренции,
- монополизации.

Если спрос превышает предложение – **цена растет**,

если предложение превышает спрос – **цена снижается**

если спрос и предложение уравниваются, на рынке формируется **равновесная цена**

Конкуренция между продавцами **ведет к снижению цены,**

Конкуренция **между покупателями** **ведет к повышению цены**

Монополизация **ведет к повышению цен на продаваемые монополией товары и к снижению цен на покупаемые монополией товары.**

*Примеры:*

1. **Узкоспециализированные** компании, которые имеют монополию на проведение каких-либо проектных или строительных работ
2. Организации, имеющие **"нерыночные"** преимущества на различных бюджетных торгах
3. **Рыночно ориентированные (успешные)** крупные и средние компании
4. Все остальные строительные компании, которые имеют **право легально работать** на строительном рынке
5. **все условно легальные компании** или организации-

## ПРИНЦИПЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

I. В общем виде **формула ценообразования** представлена ниже:

$$W = c+v+m,$$

где:

**W** – цена продукции,

**c** – стоимость материальных ресурсов,

**v** – зарплата работников, участвующих в создании продукта

**m** – прибавочный продукт, прибавочная стоимость (прибыль);

**v+m** – вновь созданная стоимость, добавленная живым трудом.

Таким образом, базовая формула цены формируется суммой издержек на производство продукции (стоимость материальных ресурсов и зарплатой работников) и прибыли.

## II. ДЛЯ БЮДЖЕТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ( при взаиморасчетах между заказчиком и подрядчиком)

### 1. Ресурсный метод

Позволяет рассчитать стоимость строительства в текущих (современных) ценах.

Для этого составляются ведомости потребности (*локальные ресурсные ведомости*) в натуральных измерителях:

- в строительных материалах и конструкциях;
- в строительной технике;
- в трудовых ресурсах.

Затем производится расчет стоимости этих ресурсов в текущих ценах с последующим суммированием в определенном порядке.

## **2. Базисно-индексный метод**

Основан на использовании текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне.

Стоимость в базисном уровне определяется на основе объемов работ и единичных расценок (на 01.01.2000г.).

Затем осуществляется пересчет в текущий или прогнозный уровень цен индексами.

Дополнительно производится расчет стоимости основных материалов

### III. ДЛЯ ИНВЕСТИТОРСКИХ СМЕТ

#### 1. Ресурсно-индексный метод:

сочетание ресурсного метода с системой индексов удорожания ресурсов, используемых в строительстве

#### 2. Метод применения банка данных

Позволяет рассчитать стоимость строительства зданий и сооружений:

- на основе укрупненных нормативов
- путем сравнения с аналогичными объектами на основе проектов – аналогов,
- на основе сравнительного анализа продаж.

*Для этого формируется банк данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов; о последних продажах аналогичных зданий или сооружений.*

## **IV. ВЫБОР СТРАТЕГИИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ (кроме бюджетного строительства)**

- 1. Определение целей ценообразования для коммерческих объектов** - должно быть направлено на решение стратегических задач, стоящих перед предприятием в конкретной финансовой ситуации.

Цели могут классифицироваться следующим образом:

- заработать максимальную прибыль за определенный срок;
- занять максимально возможный сегмент рынка;
- удержать ранее завоеванные позиции;
- сохранить финансовую устойчивость предприятия;
- минимизировать убытки за определенный промежуток времени;
- выйти на определенный уровень рентабельности и др.



## 2. **Оценка спроса – определение эластичности спроса:**

*если при снижении (поднятии) стоимости каких-либо работ на незначительную величину (до 10%) **структура спроса видоизменяется существенно** – то спрос эластичен,*

*если нет – то такие колебания цены не приведут к сколь-либо значимым последствиям.*

***Если спрос эластичен – необходимо "мониторить" цены***, постоянно вносить изменения в ценовую политику,

***Если нет – можно сконцентрироваться на решении других задач.***

### **3. Тщательно изучать ценовые предложения конкурентов:**

- *выстраивать ценовую политику* таким образом, чтобы можно было работать на опережение;
- незамедлительно принимать меры в случаях, когда конкуренты активно пытаются "выдавить" строительную компанию с рынка, (например за счет демпинга);
- иметь портфель заказов на длительный период времени;
- изыскивать пути самостоятельного существенного снижения издержек.

### **4. Предметно сопоставлять показатели цены и качества для различных заказчиков:**

позиционирование услуг для определенной группы клиентов в строительстве практически невозможно, поэтому при изучении спроса следует охватывать

## V. УЧЕТ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА УСТАНОВЛЕНИЕ ЦЕНЫ

При определении стратегии ценообразования на коммерческих объектах также следует уделять внимание следующим факторам:

1. **Имидж предприятия** – особенно в строительстве, по значимости практически невозможно сравнить ни с какими другими факторами.
2. **Географическая специфика объекта** – уровень ценообразования в различных регионах страны может варьироваться достаточно сильно, поэтому местоположение объекта является одним из ключевых факторов.
3. **Политическая ситуация** – в строительстве, как ни в одной другой сфере, важна роль градоначальника или его заместителя (сити-менеджера).

Меняются законы, нормативные документы – все это достаточные предпосылки для корректировки ценовой политики.

#### **4. Ожидаемый уровень инфляции :**

Объекты строительства, особенно квартиры – один из самых надежных инструментов сохранения активов.

Если уровень инфляции высок – многие потенциальные инвесторы перенесут свои "портфели сбережений" из банковского сектора в недвижимость, тем самым позволив пересматривать принципы формирования цены как проектных, так и строительных организаций.

#### **4. Сезонность:**

При определении стратегии ценообразования обязательно нужно учитывать время года:

- весной и летом, когда строительство в целом "оживает", компании могут стараться делать цены чуть выше;
- осенью сохранять стабильный уровень;
- зимой – предоставлять дополнительные бонусы и скидки.

## 2. Понятие и структура сметной стоимости строительства

**Сметная стоимость** строительства зданий и сооружений – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами.

Согласно Гражданского кодекса Российской Федерации (гл. 37 ст. 743 п.1.) *подрядчик должен осуществлять строительство в соответствии с технической документацией, определяющей объем работ, и со сметой, определяющей цену работ.*

Сметы составляют службы подрядчика, заказчика, проектные институты, службы технадзора и пр.

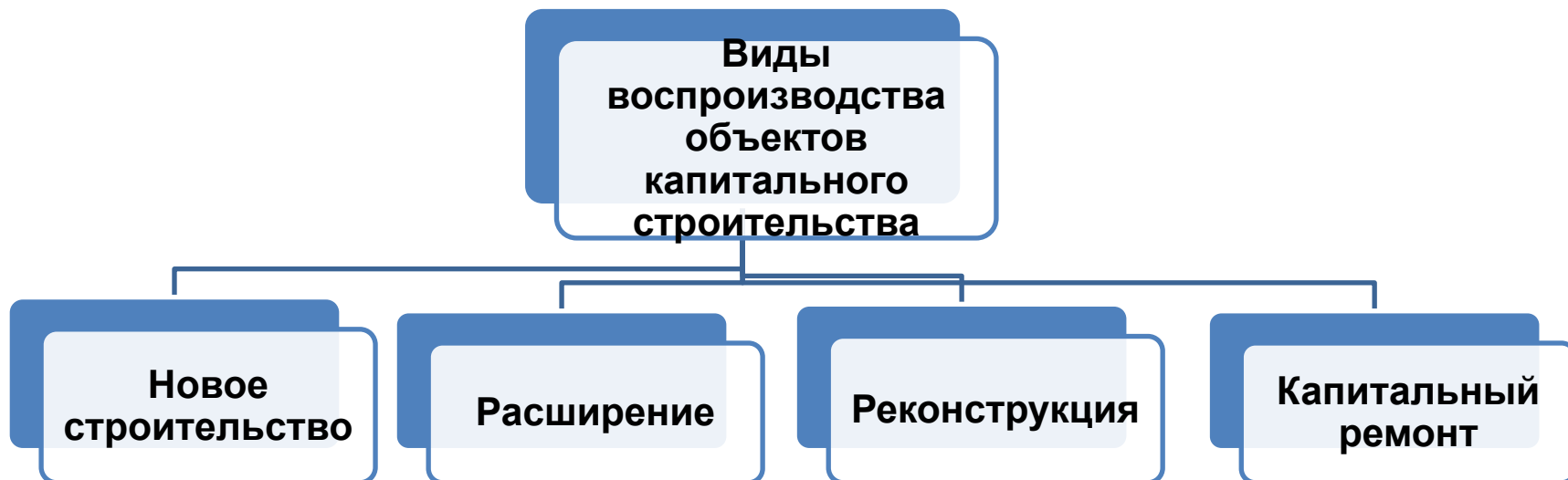
## Сметная стоимость является основой для:

- определения размера капитальных вложений,
- финансирования строительства,
- формирования собственных (договорных) цен на строительную продукцию,
- расчетов за выполненные строительно-монтажные работы,
- оплаты расходов по приобретению и доставке оборудования на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

**Капитальные вложения** – инвестиции в реальные активы, т.е. в создание различных объектов производственного и социально-бытового назначения

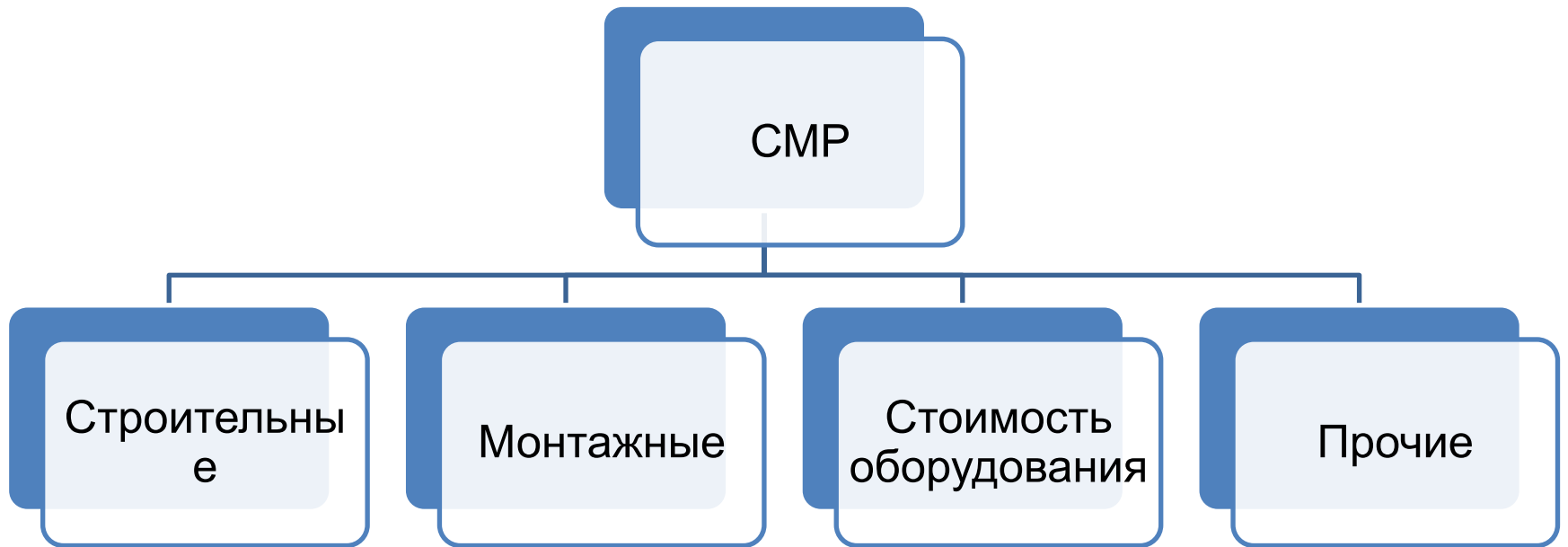
Для определения сметной стоимости разрабатывается **сметная документация на строительные и проектные работы.**

# Структура воспроизводства капитальных вложений





# Технологическая структура СМР



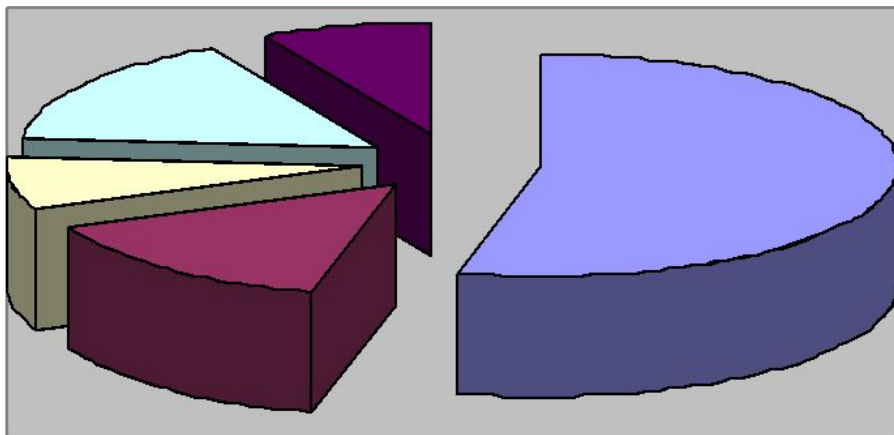
# Экономическая структура СМР



# Взаимосвязь технологической и экономической структуры



# Примерная структура сметной стоимости строительных работ, %



- затраты на материалы 50-60%
- зарплата рабочих 10-17%
- стоимость машин и механизмов 5-10%
- Накладные расходы 12-20%
- Сметная прибыль 8-11%

# Соотношение элементов сметной стоимости кирпичной кладки наружных стен строительства жилого здания, %

№ п.п.	Нормы и расценки	%
1	<b>См</b> - затраты на материалы	75,34
2	<b>ОЗП</b> - оплата труда рабочих - строителей	7,04
3	<b>ЭМ</b> - стоимость эксплуатации машин и механизмов, включая оплату труда машинистов (ЗПМ)	2,83
4	<b>ПЗ</b> (ПЗ = См + ОЗП + ЭМ) прямые затраты	<b>85,21</b>
5	<b>НР</b> (от ФОТ МДС 81-33.2004) накладные расходы	8,71
6	<b>Сметная себестоимость</b> (СС = ПЗ + НР)	<b>93,92</b>
7	Сметная прибыль (от ФОТ)	6,08
8	<b>Ссмп</b> - Сметная стоимость	<b>100</b>

# ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ

- исходные данные заказчика на разработку сметной документации, в том числе по объектам-аналогам;
- предпроектная и проектная документация, - решения, принятые инвестором и предусмотренные в проекте, в том числе в составе ПОС;
- листы авторского надзора и акты на дополнительные работы, выявленные в процессе реализации проекта;
- отдельные, относящиеся к соответствующей стройке, решения органов государственной власти;
- действующие федеральная и территориальная сметно-нормативные базы ценообразования в строительстве СНБ-2001.

### **3. Порядок определения сметной стоимости строительства**

В соответствии с технологической структурой капитальных вложений и практикой работы подрядных организаций, сметная стоимость строительства формируется из следующих частей:

- стоимость строительных работ;
- стоимость монтажных работ;
- стоимость оборудования, мебели, инвентаря;
- стоимость прочих работ.

## **К строительным работам относятся:**

- общестроительные (земляные, каменные, бетонные, железобетонные работы, монтаж конструкций, устройство полов, кровель и др.)
- специальные (сантехнические, электротехнические, буровзрывные и др.)

## **К монтажным работам относятся:**

- работы по установке (монтажу) производственного оборудования.

## **К прочим работам относятся:**

- проектно-изыскательские работы;
- авторский надзор и др.



## Формула расчета сметной стоимости строительных и монтажных работ (СМР)

$$C_{\text{смр}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП},$$

где:

$C_{\text{смр}}$  – сметная стоимость СМР,

ПЗ – прямые затраты,

НР – накладные расходы,

СП – сметная прибыль.

# ***Прямые затраты***

- Непосредственно связаны с выполнением работ.
- Их величина определяется в составе локальных смет прямым счетом и зависит от объемов работ, сметных норм и цен на ресурсы.
- Расчет прямых затрат зависит от выбранного метода ценообразования.
- В базисном уровне применяются Федеральные единичные расценки (ФЕР-2001) и Территориальные единичные расценки (ТЕР-2001).
- В ресурсном методе – Государственные элементные сметные нормы (ГЭСН-2001) и расценки на ресурсы в текущих ценах.

# Состав прямых затрат

$$ПЗ = С_m + ОЗП + ЭМ,$$

где:

ПЗ – прямые затраты

С<sub>м</sub> – стоимость строительных материалов и конструкций

ОЗП – основная зарплата (зарплата рабочих непосредственно выполняющих строительно-монтажные работы)

ЭМ – затраты на эксплуатацию строительных машин и механизмов.

В основе расчета прямых затрат лежит сметная норма.

**Сметная норма** – это:

- затраты труда работников строительства (чел-час.);
- время работы строительных машин (маш-час.),
- потребность в материалах, изделиях и конструкциях ( в натур. ед. изм.)

Эти затраты называют «**ресурсами**».

Расход ресурсов установлен **на принятый измеритель работ**.

Все строительные работы представлены в виде сметных норм.

Сметные нормы рассчитаны на основе принципа усреднения с минимизацией расхода всех необходимых ресурсов.

Поэтому:

- нельзя удалять «лишние» ресурсы из сметной нормы,
- нельзя самовольно изменять расход ресурсов.

Заказчик должен оплатить все затраты подрядчика, согласно норм расхода затрат труда, эксплуатации машин и механизмов, материалов и конструкций.

## **Пример: Сметная норма для однослойной штукатурки стен известковым раствором**

<b>№ п.п.</b>	<b>ГЭСН15-02-019-01 Сплошное выравнивание бетонных поверхностей (однослойная штукатурка) известковым раствором: стен</b>	<b>100 м2 оштукатуриваемой поверхности и</b>	
1	Затраты труда рабочих (ср 3,2)	чел.час	42,18
2	Затраты труда машинистов	чел.час	0,25
3	Подъемники мачтовые строительные 0,5 т	маш.-ч	0,25
4	Раствор готовый отделочный тяжелый, цементно- известковый 1:1:6	м3	0,6

# 1. Порядок определения оплаты труда рабочих (ОЗП )

$$\text{ОЗП} = (\text{Тр.ед.н.} * \text{Тст.р.} * V),$$

где:

**Тр.ед.н.** – нормативная трудоемкость выполнения конкретного вида работ (единицы работ) приведена в ГЭСН-2001 на соответствующий измеритель, чел.-час.

**Тст.р.** – часовая тарифная ставка рабочего соответствующего разряда в текущих ценах (разряд на вид работ приведен в ГЭСН-2001, тарифная ставка принимается по данным статистики или Регионального центра ценообразования в строительстве), руб.

**V** – объем конкретного вида работ в соответствии с

- В составе затрат на оплату труда рабочих (ОЗП) отражаются все затраты по оплате труда производственных рабочих, включая рабочих не состоящих в штате и линейного персонала при включении его в состав работников бригад, занятых непосредственно в строительных работах, а также рабочих, осуществляющих перемещение материалов и оборудования в пределах рабочей зоны и от приобъектного склада до места укладки и монтажа.
- Затраты на оплату труда рабочих, занятых управлением и обслуживанием строительных машин и механизмов, включаются **в состав затрат строительных машин и механизмов (ЭМ).**
- Затраты на оплату труда административно-хозяйственного персонала подрядной строительной организации включаются в **накладные расходы.**

## 2. Стоимость эксплуатации строительных машин (ЭМ)

$$\text{ЭМ} = T_{\text{маш-час}} * C_{\text{маш-час}}$$

где:

**T<sub>маш-час</sub>** – время работы каждого механизма, час.

**C<sub>маш-час</sub>** – стоимость одного часа работы механизма, руб.

Время работы механизмов определяем в соответствии с нормой расхода для каждого вида работ.

Для определения стоимости маш-часа есть несколько вариантов:

- Если механизм находится в собственности подрядчика, то стоимость маш-часа рассчитывается по фактическим данным подрядчика и в соответствии с МДС 81-3.99. (отменен, новый 2005 ?)
- Если подрядчик арендует механизм, то стоимость маш. часа определяется по договору аренды.
- Стоимость маш. часа можно определить по справочнику текущих цен, разрабатываемых ежеквартально центрами по



## Определения оплаты труда механизаторов

В стоимость часа работы механизма, независимо от способа определения, включают заработную плату механизатора данного механизма.

$$C \text{ маш.-ч} = C \text{ эм} + \text{ЗПМ}$$

где:

- **С эм** – стоимость часа работы непосредственно механизма, руб.
- **ЗПМ** - заработная плата механизатора в час, руб.

$$\text{ЗПМ} = (\text{Тр.м.н.} * \text{Тст.м.} * V),$$

где:

- **Тр.м.н** – нормативное время работы непосредственно механизатора (трудоемкость) выполнения конкретного вида работ (единицы работ), чел-час.
- **Тст.м.** – тарифная ставка механизатора принимается по данным Регионального центра ценообразования в строительстве в час, руб.
- **V** – объем конкретного вида работ в соответствии с проектом.

### 3. Определение сметной стоимости материалов ( $C_m$ )

$$C_m = C_m(\text{опт}) + TP + C_k$$

где:

- $C_m(\text{опт})$  – цена поставщика, руб.
- $TP$  – транспортные расходы, руб.
- $C_k$  – складские расходы, руб.

Цена поставщика – стоимость материалов без НДС, указанная в прайс-листе, товарной накладной, счет-фактуре и пр.

Транспортные расходы – затраты подрядчика по доставке материала от поставщика до приобъектного склада.

Например - перевозка любым видом транспорта, погрузки - разгрузки материала, дополнительная упаковка материалов, охрана груза, таможенные сборы, стоимость хранения материалов на временных (перевалочных) складах и мн.др.

# Определение транспортных расходов( ТР)

Транспортные расходы можно определить несколькими вариантами:

а) **Калькуляция транспортных расходов** (точный способ расчета)

*Пример:*

Необходимо на приобъектный склад доставить 10 тонн песка. Удаленность места отгрузки песка от объекта 40 км. Погрузку осуществляет поставщик, т.е. затраты на погрузку не учитываем. Стоимость песка (цена поставщика) – 300 руб. за тонну с НДС.

Наименование материала	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость ед.изм. Без НДС, руб	Стоимость партии без НДС, руб.	Тариф за перевозку 1 тонны на 40 км, руб.	Всего стоимость перевозки, руб.	Итого, руб.	Стоимость ед.изм. С учетом ТР, руб.
Песок	тонна	10	254,24	2542,4	185,6	1856	4398,37	439,84

## **б) Договорной процент транспортных расходов**

Применяется, если нет возможности составить транспортную калькуляцию (напр. Большой перечень материалов, несколько поставщиков и т.д.). Заказчик и подрядчик договариваются о величине процента транспортных расходов от стоимости материалов ( от цены поставщика), при этом транспортные расходы определяются в процентах от стоимости материалов.

Величина процента принимается либо как среднестатистическая, принятая в данном регионе, либо подрядчик калькулирует собственный (индивидуальный) процент транспортных расходов на основе данных за предыдущий отчетный период.

Договорной процент транспортных расходов –простой и удобный способ расчета, но фактические затраты не отражает (*не точный способ*)

## **в) *Фактические транспортные расходы* –**

применяется, если нет возможности составить транспортную калькуляцию, но все-таки необходимо учесть точную ( фактическую ) величину транспортных расходов.

В этом случае определяется сумма транспортных расходов по бухгалтерским данным.

Это возможно только после выполнения работ, т.е. на стадии составления акта выполненных работ.

В этом случае сумма транспортных расходов не привязана ни к количеству материалов, ни к цене материалов. Составляется документ (калькуляция) с перечнем фактических транспортных затрат, вычисляется итог, и эта сумма включается в акт выполненных работ отдельной строкой.

## Определение складских расходов (Ск)

Складские расходы – это затраты, возникающие при хранении материалов на приобъектном складе.

Заготовительно-складские расходы определяются на основании расчетов, исходя из сложившихся в регионе условий. По стройкам, финансируемым из федерального бюджета, они принимаются по нормам СНиП 4-91 в процентах от стоимости материалов, в том числе:

- по строительным материалам, изделиям и конструкциям - **2 %**;
- по металлическим строительным конструкциям - **0,75 %**.

$$Ск = ( С_{м(опт)} + ТР ) * \%$$

## 4. Порядок определения стоимости оборудования( $C_0$ )

***Сметная стоимость оборудования*** складывается из цены поставщика, транспортных расходов, посреднических услуг, заготовительно-складских расходов, комплектации, шефмонтажа.

При отсутствии фактических данных о транспортных расходах, запасных частях и пр., разрешается применять рекомендуемые проценты соответствующих затрат из МДС81-35.2004.

## 4. Порядок определения накладных расходов ( НР )

Накладные расходы определяются по МДС 81 - 33. 2004. (с коэфф. ~~0,94~~ **0,85 с 2011 г.**)

▪ Накладные расходы необходимы для создания условий для выполнения строительных, ремонтно-строительных и пусконаладочных работ, а также их организацией, управлением и обслуживанием.

В накладные расходы включены затраты:

- Административно-хозяйственные расходы,
- Расходы на обслуживание работников строительства,
- Расходы на организацию работ на строительных площадках
- Прочие накладные расходы
- ~~ЕСН (единый социальный налог) с 2011~~ — **страховые взносы во внебюджетные фонды** – отчисления от заработной платы основных рабочих, механизаторов, административного персонала



$$НР = ( ОЗП + ЗПМ ) * \%$$

Сумма **ОЗП** и **ЗПМ** называется **фондом оплаты труда**, условное сокращение – **ФОТ**.

В литературе, сметных компьютерных программах, формула приобретает вид:

$$НР = \text{ФОТ} * \%$$

ФОТ рассчитываем по смете, а процент накладных расходов определяем по МДС 81-33.2004. ( с учетом изменений 2011г.)

Виды процентов накладных расходов:

1. Укрупненные нормативы накладных расходов ( отраслевые ),
2. Нормативы накладных расходов по видам работ.

## Накладные расходы

```
graph TD; A[Накладные расходы] --> B[1 группа – Административно-хозяйственные расходы]; A --> C[2 группа – Расходы на обслуживание работников строительства]; A --> D[3 группа – Расходы на организацию работ на строительных площадках]; A --> E[4 группа – Прочие накладные расходы нормируемые]; A --> F[4 группа – Прочие накладные расходы ненормируемые];
```

1 группа –  
Административно-  
хозяйственные  
расходы

2 группа –  
Расходы на  
обслуживание  
работников  
строительства

3 группа –  
Расходы на  
организацию  
работ на  
строительных  
площадках

4 группа – Прочие  
накладные  
расходы  
нормируемые

4 группа – Прочие  
накладные  
расходы  
ненормируемые

## Укрупненные нормативы накладных расходов (отраслевые)

***Величина накладных расходов зависит от той отрасли, где выполняются работы.***

Причем процент не зависит от видов выполняемых работ.

Например, если ведется строительство промышленного объекта, то процент накладных расходов составит 106 %, а в жилищно-гражданском – 112 %, при капитальном ремонте жилых и общественных зданий – 95 % и т.д. (в базисном уровне цен 2001г. ) в текущем уровне с коэфф. 0,85 соответственно: 90%; 95% и 81%.

Такой способ учета накладных расходов не отражает фактические затраты фирмы-подрядчика и применяется только при составлении инвесторских смет.

## **Нормативы накладных расходов по видам работ**

Для каждого вида работ определен свой процент накладных расходов.

Например, для отделочных работ – 105 % (89%), для монтажа оборудования – 80 % (68%), для кровли – 120 % (102%) и т.д.

Такой способ учета накладных расходов отражает фактические затраты фирмы-подрядчика и применяется при взаиморасчетах между заказчиком и подрядчиком.

Нормы накладных расходов, указанные в МДС 81-33.2004 изменять нельзя, допускается корректировка норм в зависимости от условий работ, изменений налогообложения и т.п.

## Сметная прибыль (СП)

Сметная прибыль определяется по МДС 81-25.2001 и Письму № АП-5536/06.

В сметной прибыли учтены затраты:

- отдельные федеральные, региональные и местные налоги и сборы,
- модернизация оборудования, реконструкция объектов основных фондов;
- материальное стимулирование работников (материальная помощь, проведение мероприятий по охране здоровья и отдыха, не связанных непосредственно с участием работников в производственном процессе);
- организацию помощи и бесплатных услуг учебным заведениям.

## Сметная прибыль (СП)

$$СП = (ОЗП + ЗПМ) * \%$$

Сумма ОЗП и ЗПМ называется **фондом оплаты труда**, условное сокращение – ФОТ.

В литературе, сметных компьютерных программах, формула № 7 приобретает вид:

$$СП = ФОТ * \%$$

ФОТ определяем по смете, а процент сметной прибыли определяем по Письму № АП-5536/06.

- **Общепромышленной норматив сметной прибыли составляет 65% к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механиков) в базисном уровне цен и 40% - в текущем уровне ценах (при бюджетном финансировании) и используется для выполнения общеэкономических расчетов в инвестиционной сфере.**
- **Общепромышленной норматив сметной прибыли ремонтно-строительных работ составляет 50% и 40% к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механиков).**
- Окончательное решение по выбору варианта исчисления сметной прибыли принимается заказчиком и подрядчиком на равноправной основе при подписании договора.
- **При внебюджетном финансировании сметная прибыль может**  
определяться как от величины средств на оплату труда рабочих, так и от сметной себестоимости в текущем уровне цен по согласованию сторон

# Нормативы сметной прибыли по видам работ.

Для каждого вида работ определен свой процент сметной прибыли.

Например, для отделочных работ – 55 % (44%), для монтажа оборудования – 60 % (48%), и т.д.

Такой способ учета сметной прибыли отражает фактические затраты фирмы-подрядчика и применяется при взаиморасчетах между заказчиком и подрядчиком.

При определении сметной стоимости материалов, полуфабрикатов, а также металлических и трубопроводных заготовок, изготовляемых в построечных условиях, процент сметной прибыли начисляется по индивидуальной норме или в процентах, согласованных с заказчиком.