



Международно Висше Бизнес Училище
International Business School

КУРСОВА РАБОТА

ПО ЦЕНОВА ПОЛИТИКА

НА ТЕМА:

**АНАЛИЗ НА ВЗАИМООТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПРЕДОСТАВЕНАТА
СЧЕТОВОДНА ИНФОРМАЦИЯ И ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИТЕ В ГРАДИ ЕООД**

Изготвил:

Проверил:

.....

2018

УВОД

Процесът по изграждането на жилищни имоти и продажбата на новопостроените жилищни имоти са съпроводени с редица формалности продиктувани от българското национално законодателство. Ценовите изменения, променливите тенденции, учредяването на различни права, разходите свързани с придобиването на инвестиционния обект (които са основни разходи за строителното предприятие), както и тези свързани с текущата експлоатация, прехвърляне правото на собственост на недвижимите имоти, и особено данъчният статут на поземлените имоти са достатъчен аргумент за съществуването на необходимост от задълбочено анализиране.

По мнението на автора в настоящия момент при спад на цените на строителните материали, петрола и труда, себестойността на проектите може да бъде намалена до 15%. Това ще компенсира частично оскъпеното финансиране и ще позволи на сериозните предприемачи да завършат сравнително успешно своите стартирани проекти.

Затова целта е да се анализират основните разходи и начина, по който те участват в крайната цена на предлаганите жилища.

1. Особенности на жилищното строителство

Характерът на строителното производство изисква участие в производствения процес на много и с висока стойност амортизируеми активи, в това число много от тях са специфични.

Изграждането на строителни обекти е сложен технологичен процес, за който са необходими качествени инвестиционни проекти, голям асортимент основни и спомагателни материали, квалифицирана работна ръка и специализирана строителна техника, механизми и съоръжения.

В зависимост от вида на конструкцията на обекта намират приложение различни системи за изграждане на съоръжения: системи за

повдигани плочи, едроплощен кофраж, пълзящ кофраж, панелни конструкции и др. Всяка от тези системи се осъществява с помощта на специализирани строителни механизми и съоръжения. Някои от тях по своята характеристика са ДМА, а други не. Но всички принасят част от своята стойност в процеса на строителство в разходите на произвеждания продукт - жилищни сгради като готов строителен продукт или СМР при подобрения и реконструкции, при ремонти и възстановителни работи. Този процес на пренасяне на стойността на активите, е амортизация на същите.

В някои от системите за изграждане, посочените специфични строителни механизми и съоръжения заемат голям дял, а това дава сериозно отражение върху разходите за амортизациите им. Изграждането на амортизационни норми за тези механизми и съоръжения, прилагането на подходящ метод на амортизация и правилното определяне на амортизируемата им стойност е въпрос от съществено значение за формиране на себестойността на строителното производство и за рентабилността на същото.

Системи „повдигни плочи”

Системата е сложна, с висока стойност и специфичен начин на ползване, поради факта че е ангажирана през целия период на изграждане на строежа, а това може да продължи с месеци или година. През последните години се наблюдава все по-рядкото им използване за сметка на други системи за изграждане, предимно монолитно строителство.

Имайки предвид специфичния начин на ползване във времето, амортизационната норма следва да се изгражда на база срока на годност, т.е. предполагаемия период, за който активът ще бъде използван в предприятието.

Изграждайки амортизационната норма на база срока на използване, се стимулира съкращаването на престоя на системата на строителния обект, с