

Срывкина Л.Г.

УО «Брестский государственный технический университет»

г. Брест, Республика Беларусь

lgsryvkina@mail.ru

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ВОЗМОЖНОСТИ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В настоящее время в Республике Беларусь осуществляется комплекс мер по реформированию системы ценообразования в строительстве, перерабатываются нормативы, формируются новые подходы к оценке затрат на строительство на разных стадиях реализации инвестиционных проектов. В связи с этим представляет интерес опыт решения данных вопросов за рубежом. В статье рассмотрены отдельные аспекты определения стоимости строительства в странах Северной Америки и выполнено их сопоставление с подходами в отечественной практике.

### 1. Виды оценки стоимости строительства в странах Северной Америки

Стоимость строительства является только частью, хотя и значительной, общих расходов по проекту. Однако именно эта часть расходов находится под контролем руководителя проекта. Требуемый уровень точности оценки стоимости строительства меняется на различных стадиях разработки проекта в зависимости от информации, имеющейся в момент расчета.

Несмотря на существование многих видов оценки стоимости строительства, используемых на различных стадиях проекта, их можно разделить на три основные группы в соответствии с назначением. Оценка стоимости строительства служит одной из трех основных функций: проектирование, предложение цены на подрядных торгах и контроль. Для определения объема финансирования проекта может быть использована как проектная оценка, так и цена предложения подрядчика.

Рассмотрим три основные группы оценок стоимости строительства согласно [1].

**Проектная оценка** (*design estimate*) – вид оценки стоимости, имеющий место на стадиях планирования и разработки проектной документации. Проектная оценка отражает прогресс в ходе разработки проекта, так как для реализации каждой из представленных ниже разновидностей проектных оценок объем требуемой информации обычно растет:

**Оценка по порядку величины** (*screening estimate, order of magnitude estimate*) обычно делается перед разработкой проектной документации и основывается на информации по аналогичным проектам, реализованным в прошлом. Допустимый диапазон отклонений составляет от -30 до +50% [2, с. 73; 3, с. 293]. Применяется на этапе технико-экономического обоснования проекта, включающего анализ прибыльности, реализуемости, привлекательности будущего проекта и его результатов (*project feasibility study*).

**Предварительная оценка или концептуальная оценка** (*preliminary estimate, conceptual estimate*) базируется на данных эскизного проекта. Точность – от -15 до +30 %, стоимость ее подготовки – от 0,15% до 0,60% общей стоимости проекта [3, с. 293]. Цель предварительной оценки – формирование предварительного бюджета проекта.

**Детальная оценка или определенная оценка** (*detailed estimate, definitive estimate*) выполняется, когда объемы и содержание работ определены и рабочий проект находится в стадии разработки, так что основные характеристики объекта являются идентифицируемыми. Она требуется утверждения первоначального бюджета проекта. Точность оценки – от -5 до +15 %, а стоимость ее подготовки – от 0,45% до 2% общей стоимости проекта [3, с. 293].

**Инженерная оценка** (*engineer's estimate*) базируется на завершенных чертежах и спецификациях, когда они подготовлены к тому, чтобы заказчик объявлял о проведении подрядных торгов.

**Оценка подрядчика** (*bid estimate*) – вид оценки стоимости, представленной подрядчиком на рассмотрение заказчика или для участия в подрядных торгах. Состоит из прямых затрат на строительство, затрат на надзор за строительством объекта и надбавки, учитывающей накладные расходы и прибыль. Прямые затраты для формирования цены предложения подрядчика обычно получаются в результате комбинации следующих подходов: 1) предложения субподрядчиков (*subcontractor quotations*); 2) расчет на основе потребности в основных материалах (*quantity take-offs*); 3) детальный расчет стоимости строительных работ.

Например, стоимость устройства фундаментов определенного типа и размера может быть найдена в коммерческих изданиях по статистике укрупненных издержек производства на единицу основных материалов и использована для того, чтобы облегчить оценку стоимости. Если же подрядчик заинтересован в максимально точной оценке стоимости строительства, то он использует в качестве параметров элементы затрат по отдельным строительным работам (операциям): стоимость затрат труда, материалов, механизмов.

**Контрольная оценка** (*control estimate*) – вид оценки стоимости, используемый для мониторинга проекта во время строительства. Получается с использованием следующей информации: 1) первоначального бюджета (*budget estimate*); 2) затрат, заложенных в бюджет после заключения контракта до строительства (*budget costs after contracting but prior to construction*); 3) прогнозного показателя стоимости оставшихся невыполненными работ (*estimated cost to completion*).

Как заказчик, так и подрядчик принимают некоторую базовую линию для контроля стоимости во время строительства. Заказчиком достаточно рано должен быть сформирован первоначальный бюджет для планирования долгосрочного финансирования объекта. Соответственно, детальная оценка стоимости часто используется в качестве бюджетного прогноза, так как она достаточно точно отражает объем работ по проекту и имеется в распоряжении задолго до инженерной

оценки. По мере выполнения работ бюджетный прогноз периодически должен пересматриваться для отражения прогнозного показателя стоимости оставшихся невыполненными работ.

## 2. Отдельные аспекты оценки стоимости строительства за рубежом

Подходы к оценке стоимости строительства в США и Канаде являются гибкими. В качестве источников ценовой информации используются [4]:

- Публикуемые сборники (справочники) цен – предназначены в основном для проектной оценки;
- Ежегодные фирменные справочники, в которых содержатся единичные расценки, определенные на основе данных по ранее заключенным контрактам;
- Результаты анализа подрядчиками уровня собственных затрат, служащие основой для составления смет подрядчика;
- Различные виды квартальных и годовых индексов цен по типам зданий и сооружений, видам работ, группам материалов, оплате труда и т. д.
- Система территориальных коэффициентов;
- Ежеквартально и ежемесячно публикуемые ставки оплаты труда для 46 строительных профессий и 314 городов США и Канады

## 3. Сопоставление зарубежного опыта с отечественной практикой

Анализ особенностей определения стоимости строительства в Северной Америке позволил выявить сходство и отличия по сравнению с отечественной практикой.

**Признаки сходства** проявляются в общей методологии расчета:

- Поэтапный расчет и уточнение стоимости строительства на различных стадиях проектирования и при формировании предложений подрядчиков с учетом состояния разрабатываемого проекта и наличия информации о ценах;
- Использование показателей объектов-аналогов на ранних стадиях проектирования (в белорусской практике расчет с использованием объектов-аналогов осуществляется на стадиях «Обоснование инвестирования в строительство» и «Архитектурный проект»);
- Использование элементарных нормативов при расчете стоимости строительства на поздних стадиях разработки проекта строительства;

**Различия** заключаются в организации процесса оценки и практической реализации:

- Наличие в зарубежной практике широкого спектра методов оценки стоимости строительства как проектировщиками, так и подрядчиками.
- Возможность применения проектировщиками и подрядчиками разных методов определения стоимости строительства, чего не достаёт отечественной практике и что могло бы содействовать более достоверной оценке стоимости строительства на этапе формирования договорной цены подрядных работ.
- Отсутствие требования к тому, чтобы проектная оценка безоговорочно точно отражала стоимость строительства и служила верхним пределом цены при проведении подрядных торгов. Так, точность детальной оценки, на основании которой утверждается первоначальный бюджет проекта, может колебаться в пределах от -5% до +15%. При этом в процессе строительства и по его завершении к проектной оценке не возвращаются и ее не пересматривают.
- Использование единичных расценок на работы, от которых ушли в белорусском ценообразовании, заменив их сначала на ресурсно-сметные нормы, а затем – на нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении и текущие цены на ресурсы, принимаемые преимущественно по Республиканской базе текущих цен. Отметим, что это существенно усложняет расчет стоимости строительства в Республике Беларусь.
- Наличие различных источников ценовой информации: публикуемые информационными фирмами сборники цен (которые отражают не базисный уровень цен, а средний реальный, ожидаемый в предстоящем году), единичные расценки, публикуемые в ежегодных фирменных справочниках фирм «Минз», «Ричардсон», «Додж», «Маршал энд Свифт» в США [4]. Публикуемые цены обычно используются при составлении инвесторских смет, а сметы подрядчиков основываются на результатах анализа уровня собственных затрат на выполнение работ и цен на ресурсы. Такой подход облегчает расчет стоимости на этапе проектирования, а при расчете цены подрядчика содействует получению реалистичных результатов.
- Возможность использования проектировщиками и подрядчиками отличающихся друг от друга подходов к декомпозиции проекта и, соответственно, применения разных методов оценки стоимости строительства.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Милошевич, Д. Набор инструментов для управления проектами / Драган З. Милошевич: Пер. с англ. Е.В. Мамонтова: Под ред. С.И. Неизвестного. – Москва: Компания АйТи, ДМК Пресс, 2009. – 729 с.
2. Павлов, А.Н. Опыт управления проектами на основе стандарта PMI PMBOK. Изложение методологии и опыт применения / А.Н. Павлов. – Москва: БИНОМ. Лаборатория знаний, 2011. – 208 с.
3. Пархомчик, О. Сметное дело в других странах / О. Пархомчик // Сметное дело. – 2013. - № 8(38). – С. 35–43.
4. Hendrickson, C. Cost Estimation / C. Hendrickson // Project Management for Construction. Fundamental Concepts for Owners, Engineers, Architects and Builders [Electronic resource]. – Department of Civil and Environmental Engineering, Carnegie Mellon University, 2008. – Mode of access: [http://pmbook.ce.cmu.edu/05\\_Cost\\_Estimation.html](http://pmbook.ce.cmu.edu/05_Cost_Estimation.html). – Date of access: 01.11.2013.