

УДК 69.003.12

## СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ НОВЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ: ПРОБЛЕМАТИКА ОЦЕНКИ

*О.А. КАМЕКО**(Представлено: канд. экон. наук, доц. С.Н. КОСТЮКОВА)*

*Рассматриваются традиционные методики оценки стоимости строительства объекта, проводится их анализ. Обосновывается необходимость усовершенствования методики оценки для объектов, где применяются новые для отрасли материалы, расценки на которые не разработаны.*

Сегодня приоритетное направление в строительстве – сокращение сроков и снижение стоимости за счет сокращения затрат на всех стадиях инвестиционно-строительного цикла. Способствует этому использование сертифицированных современных материалов. [1] Вопрос определения реальной стоимости строительного объекта в нынешних рыночных условиях весьма актуален. Новые строительные отечественные и импортные материалы, прогрессивные технологии, современные методы организации строительного производства, конкуренция на рынке строительных услуг вынуждают применять более цивилизованные формы и методики расчета стоимости конечного строительного продукта. Этот вопрос волнует, как заказчиков-застройщиков, так и тех специалистов подрядных организаций, которые определяют реальную себестоимость строительства. Зачастую оценка стоимости строительства, где применяются новые строительные материалы, затруднена в связи с отсутствием расценок на используемые новые ресурсы. В связи с этим, необходимо совершенствование механизма оценки стоимости строительства для облегчения процедуры внедрения разработанных строительных материалов в строительное производство.

При определении цен на строительную продукцию должен осуществляться расчет сметной стоимости строительства, на основании которой инвестор (заказчик) и подрядчик могут устанавливать, в том числе по результатам проведения конкурсов, свободные (договорные) цены. Сметная стоимость строительства представляет собой общую сумму денежных средств, необходимых для осуществления в соответствии с проектными материалами. [2]

Основанием для определения сметой стоимости строительства являются:

- Проект и рабочая документация, в том числе чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства, а также пояснительные записки к проектным материалам.

- Действующие сметные нормативы, отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь.

В процессе определения сметной стоимости может быть, использована информация о текущем изменении цен на применяемые в строительстве ресурсы, предоставляемая органами государственной статистики.

На сегодняшний день оценка стоимости строительства (при составлении смет) в Республике Беларусь производится ресурсным методом. [3]

Ресурсный метод оценки стоимости строительства предполагает расчет стоимости ресурсов с применением средневзвешенных и (или) действующих (текущих) цен и тарифов на ресурсы к нормативному их расходу (трудозатраты, затраты по эксплуатации машин и механизмов, приобретению и доставке материалов, изделий и конструкций, возведению временных зданий и сооружений и др.).

В ситуации, когда отсутствует современная расценка на строительный материал, рационально использование ресурсного метода, т.к. посредством расчета есть возможность получить современное значение стоимости материала. [4] Однако, в случаях, когда используется абсолютно новый материал, расценок на который никогда не существовало, определение сметной стоимости становится затруднительным. Таким образом, необходимо разработать механизм, с помощью которого традиционные методы оценки останутся работоспособными, в том числе для объектов, где используется новый строительный материал.

Для определения расценки материала, ранее не применявшегося на рынке и не имеющего данный показатель, можно применить алгоритм, изображенный на рисунке.

Поиск наиболее схожего материала подразумевает под собой определение материала, чьи физические размеры, свойства, структуру, состав, область применения и другие параметры будут максимально схожими с рассматриваемым новым материалом. Сравнительный анализ материалов представляет собой детальное рассмотрение различий между выбранными вариантами. Непосредственно после этого происходит разработка базы коэффициентов. База необходима для обеспечения перехода от имеющейся рас-

ценки к расценке нового материала. Каждый коэффициент назначается при малейшем выявленном отклонении свойств, состава, технологии производства и т.д. Таким образом, все отличия будут учтены и включены в новообразованную расценку. После создания коэффициентов для всех отклонений происходит окончательный расчет, который подразумевает окончательный вывод новой расценки. Расценка в дальнейшем может приниматься для расчета сметной стоимости строительства ресурсным методом.

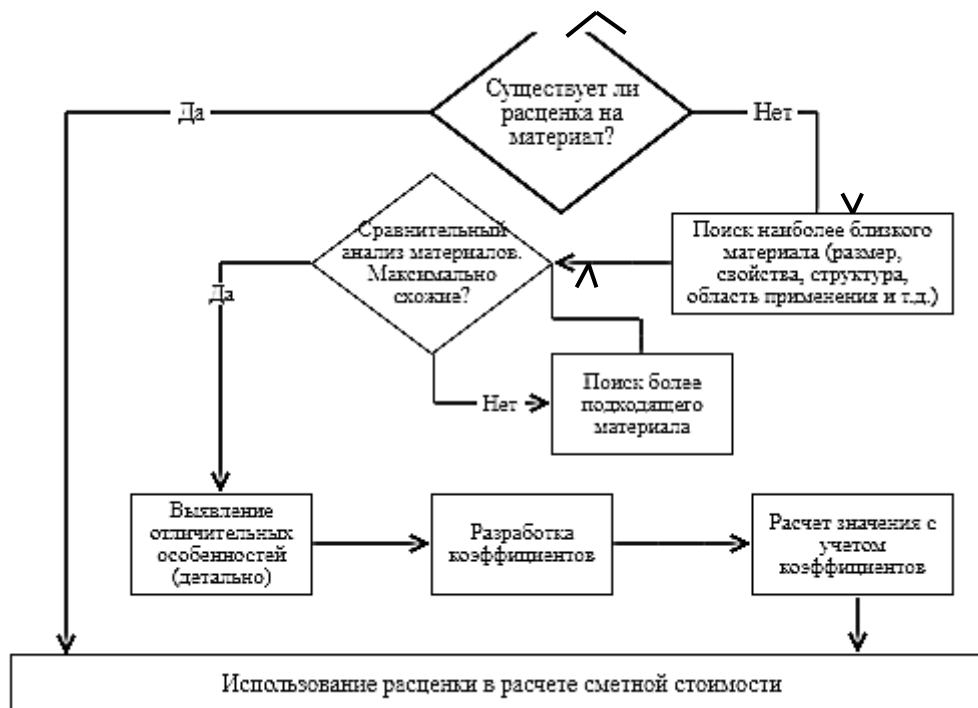


Рисунок. – Алгоритм расчета расценок для новых материалов при расчете сметной стоимости строительства

Источник: собственная разработка.

Дальнейшее использование новообразованных расценок на материалы возможно при расчете сметной стоимости строительства в специализированных программах.

Исходя из написанного следует, что есть необходимость в детальной разработке системы коэффициентов для изменения расценок существующих материалов и вывода расценок для новых. Полученные в результате разработки данные облегчат процедуру оценки сметной стоимости строительства с использованием новых материалов и обеспечат возможность внедрения материалов в строительное производство. Применение качественных и современных материалов поспособствует развитию приоритетного направления строительной отрасли Республики Беларусь.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Национальная стратегия устойчивого социально- экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года [Электронный ресурс] // М-во экономики Респ. Беларусь. – Минск, 2015. – Режим доступа: [www.ecomony.gov.by/ru/nac-strategia.pdf/](http://www.ecomony.gov.by/ru/nac-strategia.pdf/). – Дата доступа: 12.03.2017.
2. Методы оценки стоимости строительства и порядка разработки сметной документации российской практике управления инвестиционными строительными проектами [Электронный ресурс] // Помощник-2017. – Режим доступа: <http://helpiks.org/6-65980.html/>. – Дата доступа: 10.04.2017.
3. Методические рекомендации о порядке расчета текущих цен на ресурсы, используемые для определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении : введ. 01.01.2012. – Минск : М-во экономики Респ. Беларусь.
4. Методы определения сметной стоимости [Электронный ресурс] // Строительная компания «Struybery»-2017. – Режим доступа: <http://stroibery.by/statii-stroitelstvo/73-metodi-opredeleniya-smetnoi-stoimosti/>. – Дата доступа: 09.03.2017.