

Стоимость строительства в текущих ценах. Миф или реальность? Часть II

Основное преимущество смет рассчитанных в ТЕРах – низкие трудозатраты сметчиков.
А какова точность?

Генеральный директор ООО Научно-производственная фирма «Центр экономики и ценообразования в строительстве»
Бескоровый Сергей Викторович

Применение ТЕР предполагает использование базисно-индексного метода расчета смет, основанного на использовании индексов изменения стоимости. Основная задача создания системы индексов цен - отражение реального стоимостного уровня, в доверительном интервале которого и должна лежать экономически обоснованная договорная цена строительства.

На территории Краснодарского края и в г. Краснодаре используются индексы рассчитанные на основе унифицированных ресурсно-технологических моделей. Такой метод расчета предполагает точность расчетов до 20% и предназначен для определения инвестиционной стоимости. Такие индексы не предназначены для определения начальной цены контракта и осуществления взаиморасчетов между заказчиком и подрядчиком за выполненные работы.

Существующее программное обеспечение позволяет применять построчную индексацию сметных нормативов. При этом точность расчетов сопоставима с точностью ресурсного метода и дает погрешность 2%÷3%, а трудоемкость расчетов при этом сокращается в разы.

Перейдем к конкретным примерам.

Начнем с того, что изменение стоимости различных групп материалов в условиях рынка не подчиняется одному общему закону и в случае применения среднеотраслевого индекса приводит к завышению стоимости одних групп материалов и занижению других (таблица 1).

Таблица 1. Индексы изменения стоимости групп материалов

№ п\п	Наименование группы материалов	Фактический индекс на июль 2008г.	Общепромышленный индекс
1	Шпатлевки для производства работ по технологии «КНАУФ»	1,706	4,765*
2	Кирпич керамический одинарный	8,810	
3	Кабели силовые марки АВВГ, ВВГ	2,958	
4	Гравий керамзитовый	11,76	

* Приложение № 2 к письму департамента строительства Краснодарского края № 67-3675/08-01.06 от 15.08.2008 г.

Как видно из таблицы 1, фактический и общепромышленный индексы могут различаться в разы, причем как в большую, так и в меньшую сторону.

3 приведено сравнение некоторых разделов сметной документации. При проведении анализа принято условие, что самым точным является ресурсный

Таблица 2 Индексы изменения стоимости видов работ

№№ расценок	Наименование работ	Индексы фактического изменения стоимостей				
		ПЗ	ОЗП*	ЭММ*	ЗПМ*	СтМат
06-01-031-8	Устройство железобетонных стен и перегородок высотой до 6 м, толщиной 200 мм	6,254	9,626	5,867	9,383	4,235
11-01-009-1	Устройство тепло- и звукоизоляции сплошной из плит или матов минераловатных	3,579	9,612	6,627	1,214	2,931
09-03-046-3	Монтаж перегородок стальных, консольных, сетчатых	8,359	9,588	5,470	9,373	7,245

* цены для расчета индексов взяты по данным ГУ КК «Управление ценообразования в строительстве» на 3 кв. 2008г.

В результате чего возможны существенные отклонения в стоимости отдельных видов работ (таблица 2).

Хочу обратить внимание, что индекс изменения стоимости ЗПМ в расценке 11-01-009-1 действительно равен 1,214. Это еще одно преимущество построчных индексов – возможность получения достоверной текущей стоимости даже при наличии ошибок в базе ТЕР.

Нами проведен расчет стоимости строительства монолитного 14-ти этажного жилого дома тремя различными методами: ресурсным, базисно-индексным с применением построчной индексации и базисно-индексным с использованием среднеотраслевого индекса. В таблице

метод расчета и в процентах указано отклонение стоимостей от него.

Приведенный пример наглядно иллюстрирует возможные отклонения при различных способах расчета. Общее отклонение по объекту составило менее 10%. Это вполне допустимо для оценки инвестиций, но совершенно неприемлемо при проведении взаиморасчетов между заказчиками и подрядчиками за выполненные работы, особенно при выполнении специализированных видов работ.

И это не только мое мнение. Выступая в Краснодаре 4 декабря 2008г В. М. Симанович, советник начальника ФГУ ФЦС, отметил, что переход на систему построчной индексации

Таблица 3. Сводная таблица укрупненных показателей по объекту

Вид расчета	СтМат	ЭММ	ОЗП	НР	СП	Итого с НР и СП
МОНОЛИТНЫЙ КАРКАС						
Ресурсный метод	14 854 462	1 049 244	2 015 498	2 187 521	1 440 617	21 547 342
Построчная индексация	14 811 500	1 049 186	2 015 504	2 187 529	1 440 622	21 504 341
	-0,29%	-0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,20%
Средневзвешенный индекс	15 163 364	891 143	2 000 422	2 176 245	1 433 186	21 664 352
	2,08%	-15,07%	-0,75%	-0,52%	-0,52%	0,54%
ОКНА И ВИТРАЖИ						
Ресурсный метод	4 381 474	67 372	278 486	275 946	210 052	5 213 330
Построчная индексация	4 513 312	68 010	278 441	275 889	210 023	5 345 675
	3,01%	0,95%	-0,02%	-0,02%	-0,01%	2,54%
Средневзвешенный индекс	9 439 259	71 616	277 690	275 251	209 691	10 273 513
	115,44%	6,30%	-0,29%	-0,25%	-0,17%	97,06%
ДВЕРИ						
Ресурсный метод	16 403 437	58 773	98 479	119 846	68 029	16 748 563
Построчная индексация	16 378 797	58 870	97 916	118 654	67 351	16 721 589
	-0,15%	0,17%	-0,57%	-0,99%	-1,00%	-0,16%
Средневзвешенный индекс	4 141 995	48 779	97 566	118 438	67 212	4 473 984
	-74,75%	-17,00%	-0,93%	-1,17%	-1,20%	-73,29%
ИТОГО ПО ОБЪЕКТУ						
Ресурсный метод	81 634 936	3 592 463	18 537 136	19 512 306	12 913 560	136 190 397
Построчная индексация	81 565 094	3 597 710	18 572 560	19 554 891	12 942 003	136 015 783
	-0,09%	0,15%	0,19%	0,22%	0,22%	-0,13%
Средневзвешенный индекс	92 978 625	3 799 850	18 514 219	19 479 762	12 901 626	147 674 165
	13,90%	5,77%	-0,12%	-0,17%	-0,09%	8,43%

сметных нормативов должен быть приоритетным направлением работы региональных центров ценообразования. Такая индексация уже применяется в ряде регионов РФ, таких как: Воронежская, Калининградская, Кировская, Московская области, а также в г. Москва.

НПФ «Центр экономики и ценообразования в строительстве», разрабатывает такие индексы и применяет их при расчете сметной документации, но, к сожалению, краснодарские организации заказчиками таких работ, пока не являются.



ООО НПФ «Центр экономики и ценообразования в строительстве»
(г. Краснодар)
т./ф. (861) 210-91-45,
210-91-02.
www.smeta23.ru