

**Совершенствование системы ценообразования в строительстве.
Опыт ФРГ**

Мартынов С.А.
НИАП «Стройэкомика»

В Германии используется основной вариант сравнительного подхода, а именно анализ реальных результатов состоявшихся подрядных торгов по объектам строительства или отдельным видам работ, сходным с предполагаемой строительной продукцией, т.е. анализ первичного рынка подрядных работ. Такой анализ осуществляется на разных уровнях – как по объектам в целом, так и по составляющим элементам (структура DIN 276), и по видам выполняемых работ. Единая иерархическая 3-х уровневая структура ценовых групп-подгрупп позволяет проводить сравнительный анализ, как приблизительный, так и более детальный, осуществлять выбор аналогичного объекта, не добиваясь полного сходства параметрических характеристик. Разукрупнение по ценовым подгруппам DIN и видам работ, позволяет точно определить стоимость отдельных элементов, взятых из ценовых сборников по разным аналогичным объектам, и «сконструировать» стоимость нового строящегося объекта, опираясь не на нормативы в базисном уровне цен, а на данные о реальной рыночной стоимости таких элементов. Влияние фактора времени удается учесть наличием постоянно действующего мониторинга ценовой информации о построенных объектах и заключенных контрактах.

Сравнительные методы комбинируются с методами затратного подхода. При этом основным является метод разбивки по компонентам, когда стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Разбивка по компонентам в Германии происходит по ценовым группам 300 и 400 согласно DIN 276 и 277, а так же по видам работ. Перспективность применения сравнительных методов ценообразования в строительстве очевидна. Главные преимущества – формирование стоимости на основе актуальной рыночной информации; относительно не высокая трудоемкость определения цены нового объекта, её соответствие реальной рыночной конъюнктуре. Для использования такого подхода требуется организация мониторинга ценовой информации о построенных объектах и формирование их банка данных. Следует разработать единую методологическую систему технико-экономических параметров объектов строительства и дать их точное определение. После этого, составить структуру ценовых групп и подгрупп (компонентов), по которым будет рассчитываться стоимость каждого строительного объекта.