



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ

«Ценовой аудит как инструмент контроля инвестиций на всех этапах жизненного цикла строительства объекта»

Эксперт НОТЦА: Митяева Наталья Борисовна

Независимый публичный ценовой аудит:

независимая экспертная оценка экономических характеристик инвестиционного проекта на разных этапах его жизненного цикла.

ЦА предназначен для:

- повышения эффективности использования бюджетных средств;
- оптимизации стоимости строительства.

ЦА позволяет инвесторам контролировать инвестиции, а также избегать судебные разбирательства между участниками строительства.

ТЦА на этапах жизненного цикла инвестиционного проекта



Независимый ценовой аудит

Предынвестиционная стадия	
Этап 0. Концепция	Этап 1. ТЭО
Ценовой аудит	
• анализ стоимости инвестиционного проекта на основании имеющихся расчетов и обоснований; • структурный анализ бюджета инвестиционного проекта: сравнение относительных удельных показателей бюджета инвестиционного проекта со среднеотраслевыми аналогичными показателями • обоснованности планируемых капитальных, эксплуатационных затрат и сбалансированной стоимости инвестиционного проекта	

Независимый ценовой аудит

Инвестиционная стадия

Этап 2. Проектирование

Ценовой аудит

- оценка достоверности и обоснованности (рациональности) стоимости принятых проектных и технических решений инвестиционного проекта, включая предложенные в рамках инвестиционного проекта, ее соответствия рыночной практике, в т.ч. экспертная оценка стоимости строительства
- анализ стоимости сметных затрат путем сравнения представленной стоимости со стоимостью объектов-аналогов либо расчет с использованием действующих сметных нормативов или иным способом;
- анализ закупочных цен на оборудование и материалов на предмет соответствия рыночной практике; анализ рынка аналогичного оборудования;
- сравнительный анализ стоимости реализации инвестиционного проекта с международными, зарубежными и отечественными аналогами (при наличии);
- оценка достаточности средств, заложенных в бюджет инвестиционного проекта для реализации инвестиционного проекта; предложения по оптимизации капитальных и
- оценка возможности достижения целевых технико-экономических показателей инвестиционного проекта;
- разработка рекомендаций по возможной рационализации проектных решений и стоимости строительства в сравнении с отечественными и мировыми аналогами, анализ возможности применения альтернативных решений

Независимый ценовой аудит

Инвестиционная стадия

Этап 3.

Осуществление основных капитальных вложений

I. Ценовой аудит выполненных работ

- анализ и контроль конкурентных процедур, проведенных инициатором, анализ поставщиков/подрядчиков в рамках инвестиционного проекта;
- оценка планируемой/подписанной контрактной документации по инвестиционному проекту, в том числе: оценка соответствия предмета контракта, предусматриваемых работ/услуг (поставки);
- анализ соответствия фактических расходов условиям договоров, бюджету инвестиционного проекта, рыночной практике;
- анализ стоимости (менее 80% общей суммы контрактной документации, если в техническом задании на ТЦА не указано иное), условий оплаты, условий представления работ/услуг/поставки, условий гарантийных обязательств по контрактам и пр. на соответствие рыночной практике в части стоимости, порядка оплаты и других критериев;
- анализ ценовых параметров актов выполненных работ и иных документов, подтверждающих освоение денежных средств на предмет соответствия рыночной практике;
- проверка целевого расходования средств и соответствия стоимости выполненных работ среднерыночному уровню цен;
- анализ факторов фактического удорожания стоимости строительства ;проверку наличия обосновывающих материалов по фактам удорожания (дополнительные соглашения, договора, согласования и пр.)

Независимый ценовой аудит

Этап 3.

Осуществление основных капитальных вложений

II. Ценовой аудит бюджета строительства

- оценка достоверности стоимости реализации инвестиционного проекта и соответствия стоимости инвестиционного проекта рыночной практике;
- экспертная оценка представленных расчетов инфляционных процессов;
- контроль соблюдения бюджета капитальных расходов;
- оценка затрат инвестиционной фазы инвестиционного проекта, в том числе в разрезе всех статей бюджета, например: ПИР, СМР, оборудование, материалы, изделия, конструкции, услуги и прочие виды затрат; оценка соответствия затрат рыночной практике;
- анализ схемы и структуры финансирования в разрезе источников: собственные средства инициатора инвестиционного проекта, кредит банка, возмещенный НДС, субсидии, иные источники финансирования (с обязательной детализацией этих источников);
- анализ, подтверждение и контроль целевого использования средств с начала реализации инвестиционного проекта и за отчетный период из всех источников финансирования.
- оценка сбалансированной стоимости инвестиционного проекта; итоговая оценка стоимости реализации инвестиционного проекта (планируемых капитальных и эксплуатационных затрат, иных видов затрат);

Независимый ценовой аудит

Эксплуатационная стадия

Этап 4. Эксплуатация

Ценовой аудит

- анализ соответствия фактических технико-экономических показателей реализации инвестиционного проекта показателям, заложенным в бизнес-плане, ТЭО/ФЭО, проектной документации;
- анализ объема, обоснованности, соответствия целям, бюджету и графику инвестиционного проекта, а также рыночной практике эксплуатационных затрат инвестиционного проекта;
- оценка затрат эксплуатационной фазы инвестиционного проекта, в том числе на техобслуживание и ремонт основного технологического оборудования;
- проверка обоснованности и корректности расчета по размеру, структуре и модели распределения эксплуатационных затрат; оценка соответствия этих затрат рыночной практике;
- выявление и анализ правовых, технических, технологических и финансовых факторов (рисков), оказывающих негативное влияние на инвестиционный проект; оценка степени воздействия таких факторов (рисков) и предоставление предложений по их устранению/снижению влияния.

Результаты ценового аудита на этапах ЖЦ

- **Этапы 0, 1 «ТЭО», «Обоснование инвестиций»**

- снижение стоимости планируемого к строительству объекта – оптимизация удельных показателей

- **Этап 2 «Проектирование»**

- снижение (оптимизация) сметной стоимости

- **Этап 3 «Строительство»**

- выявление нецелевого расходования бюджета, отклонение стоимости от запланируемой

- **Этап 4 «Эксплуатация»**

- выявление несоответствия операционных затрат целевым показателям проекта и среднерыночному уровню

Результаты ценового аудита

Для Инвестора/Заказчика:

- сокращение стоимости и сроков реализации ИП при оптимизации проекта
- предотвращение увеличения стоимости строительства, отклонений технических характеристик строительства от проекта (необоснованные дополнительные работы и затраты)
- предотвращение приемки фактически не выполненных работ

*Контроль
исполнения ИПР*

*Подготовка к
проверкам КРО*

Для Подрядчика:

- снятие неправомерных требований Заказчика при изменении финансирования
- споры по технологии строительства по проектной документации низкого качества, требующей корректировки и переутверждения

*Предотвращение
банкротства/финансовых
потерь Подрядчика*

Независимый технологический и ценовой аудит

Аудит при реализации контрактов жизненного цикла (КЖЦ)

Аудит строительства на этапах
КЖЦ: ОБИН- Проектирование-
Строительство-Эксплуатация

Отраслевая принадлежность:

- автодорожное строительство;
- морские или речные порты;
- аэродромы;
- объект коммунального хозяйства;
- подземный и наземный электрический транспорта

Особенности:

- Обязательное банковское сопровождение
- Обязательное проведение ТЦА обоснования инвестиций

Аудит строительства (в т.ч. предсудебная экспертиза)

Аудит строительства -
определение реальной стоимости
строительства, а также
выявление недостатков и
нарушений, которые были
допущены в ходе строительных
работ:

- Анализ исполнения договоров строительного подряда
- Анализ (проверка) фактически выполненных работ
- Определение фактической стоимости выполненных работ
- Определение стоимости незавершенного строительства и др.

Аудит при проектном финансировании и банковском сопровождении

Банковское сопровождение
расчётных операций
застройщика. Технологический и
ценовой аудит СМР и
расчётных операций по
специальному счёту
застройщика:

- средствами дольщиков распоряжается УБ;
- движение средств в связи со строительством контролирует УБ, сопоставляя данные исполнительной документации с платёжными распоряжениями застройщика по РСЗ;
- прибыль от реализации проекта поступит в распоряжение застройщика только после получения РНВ и регистрации права первого дольщика

*Реформа ценообразования.
Переходный период и переход на ресурсный метод*

Ключевыми особенностями реформы является:

- переход на **ресурсную модель** определения сметной стоимости (с 2022 года)
- появление **Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве** (ФГИС ЦС - ввод в 2022 году, в наст. время – тестовый режим)

Реформа ценообразования. Переходный период и переход на ресурсный метод

- Согласно проекта новой дорожной карты в течение двух лет (**2019-20 г.г.**) **будет действовать базисно-индексный метод** ценообразования в строительстве с применением укрупненных индексов.

Цель: повышение достоверности определения стоимости базисно-индексным методом до реализации полного перехода на ресурсную модель

- **С 2021 года** будет использоваться **ресурсно-индексный метод** с применением единичных индексов

Цель: апробация ресурсной модели, с возможностью использования сметных цен, рассчитанных и опубликованных на основании мониторинга цен участников рынка строительных ресурсов с возможностью определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным ресурсам.

- **С 2022 года** произойдет переход на **ресурсный метод**.

Цель: переход к полноценному применению ресурсного метода определения сметной стоимости строительства на основании данных о стоимости строительных ресурсов, размещаемых во ФГИС ЦС.

Индексы по
видам работ
и по статьям
затрат

Методы определения текущей стоимости строительства

Индексы
по статьям
затрат

Базисно-индексный и ресурсно-индексный методы

Единичные
расценки
ФЕР, ТЕР

×

Объем

+

Накладные
расходы и
сметная
прибыль

×

Индексы
изменения
сметной
стоимости

+

Прочие и
лимитиро
ванные
затраты

=

Стоимость
строительств
а в текущем
уровне цен

Ресурсный метод – источник данных ФГИС ЦС

Государственны
е элементные
сметные нормы
ГЭСН

×

Объем

×

Текущие
сметные цены
строительных
ресурсов

+

Стоимость
перевозки
грузов

+

Накладные
расходы и сметная
прибыль, прочие и
лимитированные
затраты

=

Стоимость
строительства
в текущем
уровне цен

Реформа ценообразования. Переходный период и переход на ресурсный метод

Конец 2019-начало 2020 года

- Высокая готовность 15 методических документов в строительстве.
- **Изменение правила мониторинга строительных ресурсов** (изм. В ПП РФ от 23.12.2016 № 1452 внесены ПП РФ от 15 мая 2019 г. N 604).
- **Новая редакция НЦС-2020** (приказы от 30.12.2019). Разработка расширенной номенклатуры сборников НЦС в уровне цен 2020г. Расширение номенклатуры региональных поправочных коэффициентов. Актуализация Методики разработки и применения НЦС (приказ 314/пр).
- **Применение расчетного метода при выпуске индексов пересчета в текущие цены** (приказ 326/пр от 05.06.2019). Расширение номенклатуры применяемых индексов изменения сметной стоимости строительства. Пересчет индексов поданным по фактической стоимости строительных ресурсов по субъектам Российской Федерации.
- **С 31.03.2020 ввод в действие новой ФСНБ-2020, утвержденной приказами Минстроя РФ от 26.12.2019** (с дополнениями от 30.03.2020 № 171/пр, 172/пр ввод в действие с 30.06.2020).

*Стратегические цели в области
ценообразования в строительстве
(Правительство РФ - М.Хуснуллин)*

- **1й этап** – приведение сметных расценок к актуальным показателям
- **2й этап** – переход на ресурсную модель по «относительно легким объектам»
- **3й этап** – переход на международные стандарты формирования стоимости при активном использовании BIM-проектирования (все государственные объекты нужно перевести на BIM-проектирование)

*Стратегические цели в области
ценообразования в строительстве
(Минстрой РФ)*

- **2020 год** - введение в действие обновленной ФСНБ-2020; расширение номенклатуры индексов изменения сметной стоимости по видам строительства, пересчет индексов по субъектам РФ расчетным методом
- **2022 год** – формирование сметной стоимости ресурсным методом с определением цен ресурсов в разрезе субъектов РФ и отраслей
- **2025 год** – определение цен строительных ресурсов в разрезе субъектов РФ и отраслей по результатам автоматизированного сбора информации от производителей и торговых домов; расчет сметной стоимости строительства на основе НЦКР с внедрением информационного моделирования (BIM). Создание инструментов для определения стоимости строительства на разных стадиях ЖЦ с заданной точностью: ОБИН (НЦС) – 20%, «П» (НЦКР) – 10%, «Р» (ГЭСН) – 2%