

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА**

**ПРИЛЄПОВА МАРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА**

УДК: 69.003:658.012.12

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ І  
УПРАВЛІННЯ ВАРТІСТЮ РЕАЛІЗАЦІЇ БУДІВЕЛЬНОГО ПРОЕКТУ**

Спеціальність 08.00.04 – економіка та управління підприємствами  
(економіка будівництва)

**АВТОРЕФЕРАТ**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Харків – 2008

Дисертацією є рукопис.

Роботу виконано в Придніпровській державній академії будівництва та архітектури Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник**

доктор економічних наук, доцент

**Момот Тетяна Валеріївна,**

Харківська національна академія міського господарства  
Міністерства освіти і науки України, завідувач кафедри  
обліку та аудиту

**Офіційні опоненти:**

доктор економічних наук, професор

**Писаревський Ілля Матвійович**

Харківська національна академія міського господарства  
Міністерства освіти і науки України,  
завідувач кафедри туризму та готельного господарства

кандидат економічних наук, доцент

**Конащук Вадим Леонтійович**

Запорізька державна інженерна академія

Міністерства освіти і науки України, доцент кафедри  
економіки підприємства

Захист відбудеться “20” червня 2008 року о 13 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.089.01 в Харківській національній академії міського господарства Міністерства освіти і науки України за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, в конференц-залі № 1.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Харківської національної академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий “19” травня 2008 р.

**Вчений секретар**

**спеціалізованої вченої ради**

**Т.В. Момот**

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

*Актуальність теми.* Прогрес у галузі будівництва в Україні сприяє прийняттю енерго - та ресурсозберігаючих архітектурно-технічних рішень, виконанню багатьох різноманітних проектів нового будівництва, реконструкції працюючих і створенню нових виробництв різних видів будівельної продукції, регулюванню вартісних показників спорудження об'єктів в умовах жорстких договірних зобов'язань, у зв'язку з чим актуалізуються проблеми управління реалізацією будівельних проектів.

Але незважаючи на значне удосконалення наукової, методичної і нормативної бази у сфері управління будівельними проектами, несвоєчасне введення об'єктів в експлуатацію та перевищення початкової вартості проектів у процесі їх реалізації залишається досить розповсюдженим явищем. Це пояснюється багатьма причинами, зокрема недоліками існуючої методології ціноутворення, практичне застосування якої полягає у складанні кошторису за обсягами робіт і нормативними даними, а управлінню вартістю у процесі реалізації будівельного проекту уваги приділяється недостатньо. При реалізації будівельного проекту в більшості випадків активізується організаційно-технологічний аспект, у той же час управління вартістю зводиться до простого порівняння фактичних показників з плановими, тобто управління вартістю будівельного проекту в широкому розумінні є порівняно новою проблемою економіки будівництва.

Дотичними до цієї проблеми питаннями економіки будівництва, зокрема питаннями ціноутворення та його окремими аспектами займалися і займаються Ардзинов В.Д., Артем'єв С.П., Анін В.І., Беркута А.В., Васильєва В.М., Гусаков А.А., Конащук В.Л., Крушевський А.В., Мазурін А.І., Малюгін В.І., Панібратов Ю.П., Педан М.П., Писарєвський І.М., Тищенко О.М., Торкатюк В.І., Тянь Р.Б., Ушацький С.О., Шутенко Л.М. та багато інших вчених. Проте існує необхідність подальшого вдосконалення управління реалізацією будівельних проектів з урахуванням сучасних методів управління, методології управління проектами, концепції контролінгу з метою розробки принципів, політики, методів і прийомів, процедур, що дозволять здійснювати оцінювання, планування і контроль вартості в ході реалізації будівельного проекту.

Враховуючи, що діяльність будівельного підприємства є, по суті, реалізацією будівельних проектів, подальше вдосконалення управління цим процесом саме на основі теоретичного обґрунтування і розробки методів управління вартістю здатне забезпечити підвищення ефективності діяльності будівельного підприємства в ринкових умовах господарювання, що свідчить про актуальність обраної теми дисертаційної роботи.

***Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.***

Дисертаційна робота виконана відповідно до завдань, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 10.11.2000 р. №1685 «Про визначення вартості будівництва». Наукові дослідження, подані в дисертації, виконувались відповідно до напрямку наукової роботи кафедри планування і організації виробництва Придніпровської державної академії будівництва та архітектури, а саме програми науково-дослідної роботи “Розробка методів оцінки реалізації будівельних проектів і забезпечення їх необхідними ресурсами в умовах внутрішніх і зовнішніх обмежень ринкового середовища” (№0102U 002366 від 25.12.2001р.); програми науково-дослідної роботи “Розробка методології створення інтегрованих систем контролю економічних показників будівельних проектів на стадії реалізації” (№0104U000231 від 27.11.2003 р.).

***Мета і завдання дослідження.*** Метою дисертаційної роботи є розробка теоретико-методичних підходів і практичних рекомендацій з формування і управління вартістю реалізації будівельного проекту на основі методології управління проектами і концепції контролінгу.

Досягнення поставленої мети забезпечується вирішенням таких завдань дослідження:

- обґрунтування необхідності інтегрованого обліку ресурсів (потужності), часу, технології, організаційно-технологічних схем при формуванні й оцінці вартості реалізації будівельного проекту;
- дослідження впливу організаційно - технологічних факторів на вартість виконання робіт і реалізації будівельного проекту в цілому на основі нормативних документів;
- розробка методичних підходів до оцінки тривалості й вартості виконання робіт і реалізації проекту в цілому;
- розробка інтегрованої системи планування та контролю вартості реалізації будівельного проекту з урахуванням підвищення ефективності управління будівельним проектом;
- розробка практичних рекомендацій з управління вартістю реалізації будівельного проекту.

***Об'єкт дослідження*** – процес реалізації будівельного проекту.

***Предмет дослідження*** – формування і управління вартістю реалізації будівельного проекту.

***Методи дослідження.*** Теоретичною і методичною основою дисертаційного дослідження стали наукові праці провідних вітчизняних і зарубіжних вчених-економістів, присвячені проблемам економіки будівництва; галузеві законодавчі й нормативні акти України.

Для досягнення поставленої мети використано систему загальнонаукових і спеціальних методів дослідження, зокрема: узагальнення методичних підходів при постановці й формуванні мети, розробці методичних і практичних рекомендацій; техніко-економічного та статистичного аналізу при визначенні впливу організаційно-технологічних факторів; мереживного й математичного моделювання при вирішенні комбінаторного завдання визначення тривалості та вартості будівельного проекту; методи контролінгу при розробці системи планово-контрольних розрахунків.

**Наукова новизна** отриманих у дисертаційній роботі результатів полягає в розробці теоретичних основ, методичних і практичних рекомендацій з підвищення ефективності управління вартістю реалізації будівельного проекту. Найбільш істотні результати, що визначають наукову новизну дослідження, наступні:

*удосконалено:*

- організаційно-економічний механізм формування і управління вартістю реалізації будівельного проекту, що визначається як інтегрована система планування та контролю вартості реалізації будівельного проекту, який, на відміну від існуючих, враховує при оцінці вартості реалізації будівельного проекту інтегрований вплив параметрів потужності (ресурсів), часу, технології і технологічних схем;

- метод визначення тривалості та вартості виконання робіт на основі розподілу обмежених ресурсів на технологічному графі в частині інтегрованого врахування при оцінці вартості таких параметрів, як ресурси (кількість і якість), технологія, час і технологічні схеми;

- систему планово-контрольних розрахунків на основі концепції контролінгу та інтегрованої системи планування та контролю вартості, що враховує цілі, альтернативи, фактичні результати реалізації управлінських рішень і відхилення від запланованих результатів реалізації будівельного проекту;

*дістали подальший розвиток:*

- метод побудови організаційно-технологічних схем будівництва об'єкта в частині врахування максимально можливого технологічного, просторового й часового поєднання робіт проекту;

- метод аналізу відхилень за вартістю і часом у причинно-наслідковій формі для окремої роботи та для проекту в цілому за кожним видом ресурсів на основі запропонованого показника очікуваних результатів.

**Практичне значення** отриманих результатів полягає в тому, що висновки й узагальнення автора можуть бути використані для визначення тривалості й вартості реалізації будівельного проекту, що підвищує ступінь реалістичності їх оцінок. Розроблені методичні підходи дозволяють побудувати

технологічний граф на основі структуризації робіт проекту, розподілити обмежені ресурси по роботах проекту і тим самим визначати тривалість і вартість виконання робіт і реалізації будівельного проекту, а також побудувати технологічну схему. Запропонована методика планово-контрольних розрахунків і звітні форми можуть бути використані для оперативного планування і контролю реалізації будівельного проекту.

Отримані в дисертації результати доведені до рівня конкретних заходів та пропозицій. Методи розподілу обмежених ресурсів для визначення тривалості виконання робіт та реалізації проекту використані ДППІ „Придніпровський Промбудпроект” при проектуванні групи об’єктів (акт № 07/125 від 07.09.2007 р.). Форми документації для планування і контролю реалізації будівельного проекту використані концерном ТОВ „АВ Трейд” при розробці кошторисів на об’єкти будівництва (акт № 21/213 від 12.09.2007 р.). Окремі положення дисертації використані при підготовці лекцій і практичних занять з навчальних дисциплін „Економіка будівництва”, „Організація виробництва” у Придніпровській державній академії будівництва та архітектури (довідка № 09/147 від 19.09.2007 р.).

**Особистий внесок здобувача.** Дисертаційне дослідження є самостійною роботою, в якій відображено авторський підхід до вирішення наукового завдання розробки організаційно-економічного механізму формування і управління вартістю реалізації будівельного проекту. З наукових праць, опублікованих у співавторстві, в дисертаційній роботі використані тільки ті положення, які отримані автором особисто.

**Апробація результатів роботи.** Основні наукові й практичні результати дисертаційної роботи доповідалися і дістали схвалення на науково-технічних конференціях „Реконструкція житла” (м. Київ, 2001р.), „Актуальні проблеми сучасного будівництва” (м. Пенза, 2001р.), „Проблеми збереження ресурсів України” (м. Дніпропетровськ, 2002р.), „Економіка і маркетинг ХХІ ст.” (м. Донецьк, 2002р.), „Будівництво. Матеріалознавство. Машинобудування. Проблеми ефективності” (м. Дніпропетровськ, 2005р.).

**Публікації.** Основні результати роботи опубліковані в 11 наукових статтях загальним обсягом 3,1 друкованих аркушів, з яких авторові особисто належать 2,4 друкованих аркуші, з них 6 робіт опубліковано в спеціалізованих виданнях, що входять до списку, затвердженого ВАК України.

**Структура і обсяг роботи.** Дисертаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків і списку використаних літературних джерел, загальним обсягом 178 сторінок машинописного тексту, включає 28 рисунків, 34 таблиці, список використаних джерел із 170 найменувань, 6 додатків на 20 сторінках.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано вибір і актуальність теми дисертації, визначені мета, об'єкт, предмет, основні завдання та методи дослідження, наукова новизна і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «**Теоретичні й методичні основи управління вартістю реалізації будівельного проекту**» аналізуються положення традиційної методології ціноутворення в будівництві й управління вартістю реалізації будівельного проекту.

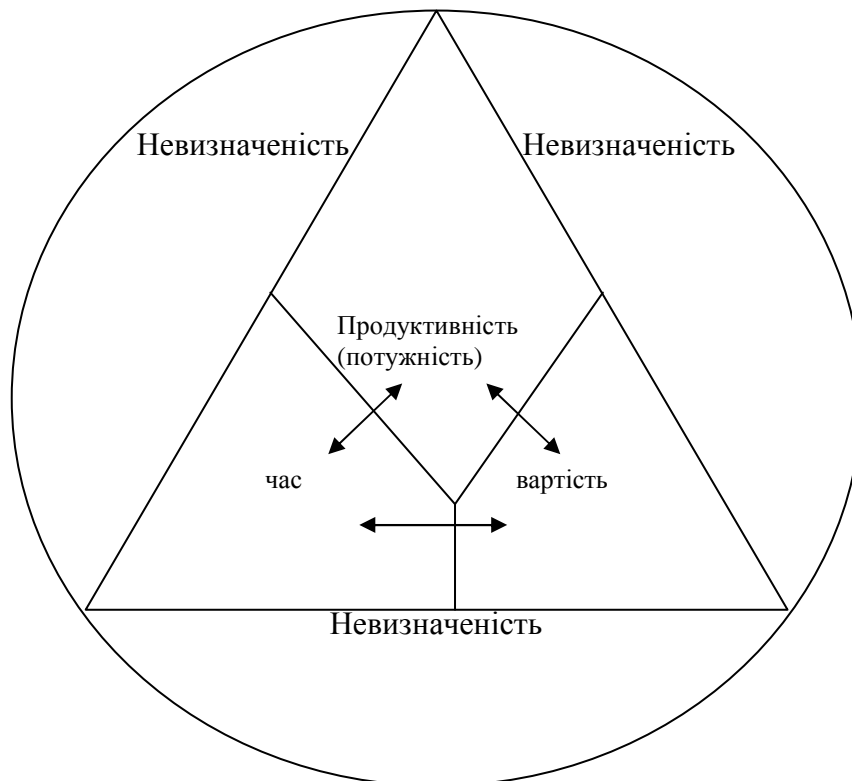
В умовах ринкової економіки сфера формування економічних показників господарської діяльності будівельного підприємства визначається, з одного боку, кон'юнктурою ринку, а з іншого – стратегічними, тактичними й оперативними цілями самого підприємства. Це значно розширило діапазон економічних важелів управління і обумовило вибір прибутку показником ефективності діяльності підприємства. Відповідно до цього двомірний простір „обсяг робіт – час” або „обсяг робіт – вартість” переходить у тривимірний простір «обсяг робіт – час – вартість».

На основі аналізу традиційної методології ціноутворення та організаційно-технологічної підготовки будівництва, наукових розробок у цій області, статистичних даних, наведених у літературних джерелах, нормативних документів з планування та ціноутворення в будівництві, безпосередньо практики будівництва зроблено такі висновки: визначення параметрів реалізації проекту часто є неадекватним, через це обсяги робіт (особливо щодо трудовитрат) значною мірою недооцінюються, тому оцінки вартості й тривалості в більшості випадків виявляються оптимістичними і рідше – песимістичними. Традиційні методи в основному зорієнтовані на нейтралізацію непередбачених витрат, пов'язаних з фізичними об'єктами (будівельні матеріали, конструкції), тоді як більша частина відхилень від запланованої вартості викликана людським фактором, недосконалістю організації, природою, змінами, помилками, затримками, що не оцінюються адекватно в кошторисі.

У будівництві існують певні ступені свободи в організації виробничого процесу, що визначаються організаційно-технологічними схемами, способами й методами виконання робіт і використання засобів механізації. Інтуїтивні оцінки в традиційній методології використовуються вкрай рідко, оскільки відсутні формальні вимоги до таких оцінок. У результаті виникають численні непередбачені й незаплановані зміни у проектному процесі, що часто справляють значний вплив на кінцевий результат (вартість, тривалість робіт).

У традиційній методології планування реалізації проекту такі важливі параметри, як час, ресурси (продуктивність, потужність) і вартість, розглядаються окремо, ізольовано один від одного, тоді як апріорі вони взаємопов'язані.

Без спільного розгляду вказаних вище проектних параметрів неможливо реалістично визначити ні вартість, ні тривалість реалізації проекту в цілому (рис. 1).



**Рис. 1. Взаємозв'язок параметрів проекту**

Реалізація проекту – це перш за все використання ресурсів. Вартість формується не з виконання робіт, а з використання ресурсів у процесі виконання робіт. Ресурси абсорбують вартість відповідно до того, як за них платять. Тому проблема інтегрованого за часом, вартістю і продуктивністю планування має фундаментальне значення для реалізації будівельного проекту.

На основі відносно нових для вітчизняної науки і практики методології управління проектами і концепції контролінгу, основою яких є планування та контроль, маємо можливість удосконалення управління процесом реалізації будівельного проекту, зокрема за рахунок управління вартістю, що включає оцінку вартості, планування вартості (бюджетування) і контроль вартості.

Таке вдосконалення має важливе значення з погляду ефективності будівельного виробництва, оскільки в існуючій методології управління



будівельним виробництвом недостатньо уваги приділено питанням управління вартістю, оцінка вартості зводиться до складання кошторисів, а управління нею – до фіксації фактичних результатів і порівняння з плановими.

У другому розділі **«Розробка методів оцінки вартості реалізації будівельного проекту»** розглядаються питання обґрунтування необхідності інтегрованого обліку факторів продуктивності (ресурси, потужності), часу й вартості для реалістичної оцінки параметрів реалізації будівельного проекту. Основними організаційно-технологічними чинниками, що впливають на кінцеві параметри реалізації проекту, є кількість і якість використовуваних ресурсів (потужності), технологія виконання робіт, організаційно-технологічні схеми будівництва об'єктів, а також тривалість виконання робіт і проекту в цілому. У роботі детально розглядається вплив цих чинників на тривалість і вартість виконання робіт і будівництва об'єкта. При цьому такий вплив визначається виключно на основі чинних нормативних даних ресурсомісткості (трудомісткості в людино-годинах і машиномісткості в машино-годинах) і їх вартості на одиницю обсягу робіт. На основі цих досліджень сформовані вимоги до оцінки й управління вартістю реалізації будівельного проекту. Для цього необхідно знати вартість складових робіт проекту, тобто вартість і час використання ресурсів для виконання робіт. Для будівельних проектів визначення вартості еквівалентне оцінці всіх витрат. Система управління вартістю включає:

- структуру розбиття робіт проекту; оцінку вартості окремих робіт і проекту в цілому; структуризацію вартості за різними ознаками для підвищення ефективності планування і контролю; бюджетування (розробка кошторисів), тобто встановлення цільових показників витрат на реалізацію проекту;
- контроль вартості (витрат) проекту, систематичне порівняння фактичних витрат проекту із запланованим бюджетом і розробка коригуючих заходів.

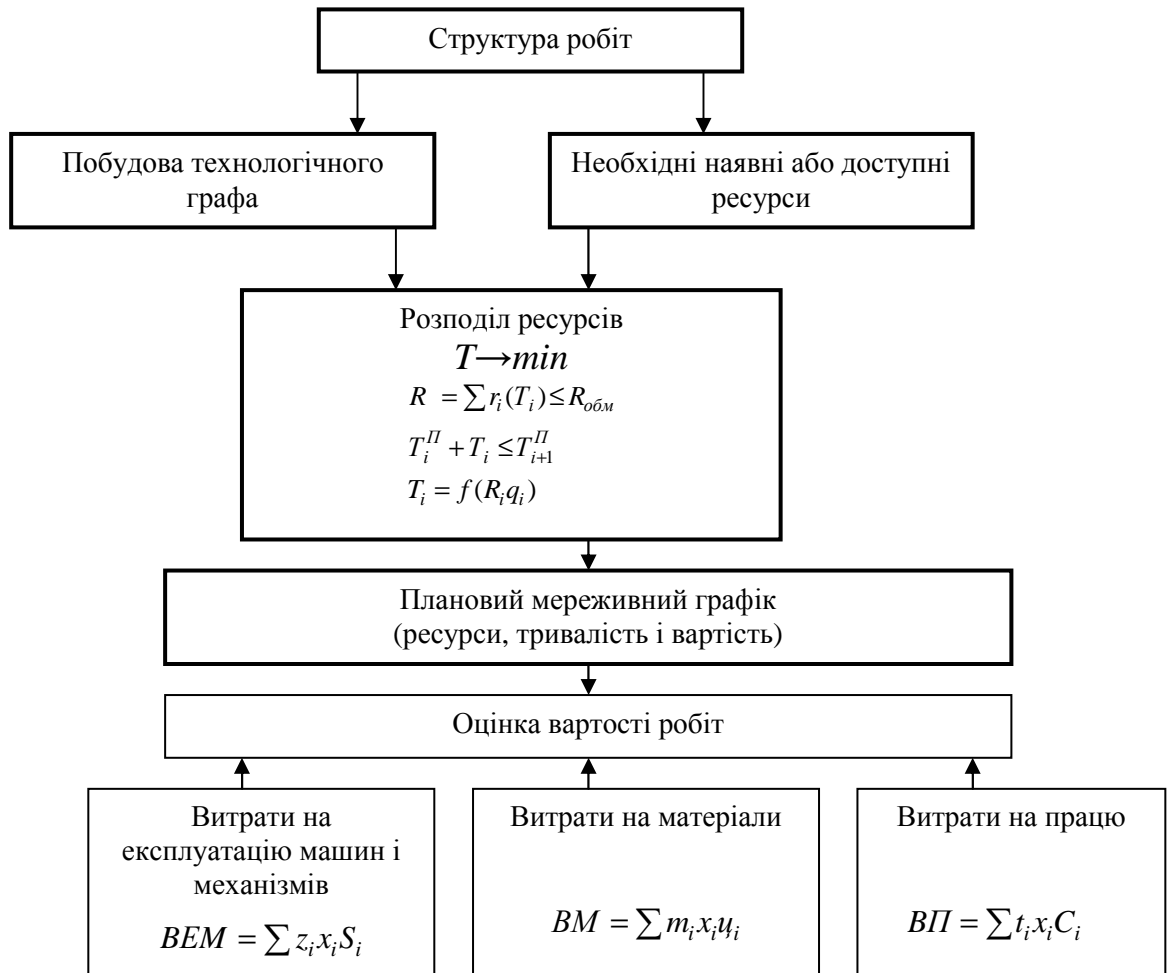
При цьому процедура оцінювання має бути безперервним процесом, що починається з моменту формування ідей і деталізується в міру розробки конкретніших і точніших планів у процесі реалізації проекту.

Оцінка вартості може бути проведена тільки з урахуванням часу і включає визначення тривалості виконання робіт і проекту в цілому.

Процедура оцінки тривалості й вартості робіт включає наступні кроки:

- побудова технологічного графа на основі структури розподілу робіт проекту, виходячи з максимального ступеня технологічного поєднання різнорідних робіт і просторового (часового) поєднання однорідних робіт;
- визначення обсягів робіт у нормо-годинах (машино-годинах, людино-годинах) для кожної роботи на основі фізичних обсягів робіт і норм часу;
- формування часових і ресурсних обмежень по всіх роботах проекту;

- розподіл наявних або доступних ресурсів по роботах проекту;
- оцінка тривалості робіт і проекту в цілому з урахуванням обмежень на ресурси й терміни; оцінка вартості робіт на основі обсягу, потужності (ресурсів), тривалості з урахуванням ціни часу; формування бюджету (кошторису) проекту (рис. 2).



**Рис. 2. Схема оцінки прямих витрат реалізації проекту**

Позначення на схемі оцінки прямих витрат реалізації проекту:

$R, R_i$  – відповідно загальний обсяг ресурсів на реалізацію проекту і обсяг ресурсів на виконання  $i$ -тої роботи;

$T, T_i$  – відповідно термін реалізації проекту і тривалість виконання  $i$ -тої роботи;

$z_i, m_i, t_i$  – відповідно нормативний час експлуатації машин, норма витрат матеріалів і норма трудовитрат на одиницю обсягу  $i$ -тої роботи;

$S_i, u_i, C_i$  – відповідно вартість машино-години, одиниці матеріалу і людино-години;

$x_i$  – обсяг  $i$ -тої роботи.

На основі вирішення завдання розподілу ресурсів на технологічному графі встановлено, що кількість ресурсів обумовлює організаційно-технологічну схему будівництва об'єктів і, навпаки, задана організаційно-технологічна схема визначає кількість необхідних ресурсів. На підтвердження цього положення у роботі детально розглядається приклад оцінки вартості зведення промислового корпусу з використанням різної кількості ресурсів, проведена оцінка тривалості й вартості реалізації проекту.

У третьому розділі **«Розробка організаційно-економічного механізму управління вартістю реалізації будівельного проекту»** зазначено, що інформаційну документацію для будь-якого проекту можна розділити на п'ять груп: розклад (графік), ресурси, витрати, грошовий потік і звітність. По кожній з цих груп сформульовані вимоги для підвищення ефективності управління.

У роботі наведено організаційно-економічний механізм формування і управління вартістю реалізації будівельного проекту (рис. 3). Важливим елементом цього механізму є система планування і контролю витрат. Порівняння планових і фактичних витрат за проектом має проводитися інтегровано з відповідними показниками продуктивності й часу. При такому підході є гарантія, що результати контролю можна правильно інтерпретувати щодо відповідних процесів реалізації і змістовних елементів проекту.

Витрати повинні бути розподілені відповідно до структури розподілу робіт. Система планування і контролю витрат (вартості) повинна передбачати поточну (щоденну, щотижневу, щодакдну, щомісячну і будь-яку іншу дату контролю) інформацію про планові й фактичні прямі витрати на реалізацію будівельного проекту за кожен одиничний інтервал часу (день, тиждень, місяць) і наростаючим підсумком з початку реалізації проекту. Для цього треба мати план витрат відповідно до графіка виконання робіт (мереживного графіка). Така форма плану дозволить чітко контролювати витрати праці, витрати машинного часу і вартості робіт за структурою та в цілому. Якщо такий план розробити по ранніх і пізніх термінах у графічному вигляді, отримаємо важливу інформацію про розподіл бюджетних коштів на весь період реалізації проекту за ходом їх освоєння. Відстань між кривими витрат, утвореними по ранніх і пізніх термінах, відобразить гнучкість фондової характеристики проекту. Лінія фактичних витрат на будь-яку дату повинна знаходитися у межах грошового потоку, утвореного по ранніх і пізніх термінах виконання робіт, тоді фінансова здатність до реалізації проекту буде забезпечена. Перетин лінії фактичних витрат з будь-якою з граничних ліній свідчатиме про небажане й істотне відхилення від плану. Причому відхилення від планових витрат в окремі періоди не відобразатимуть загальну ситуацію.

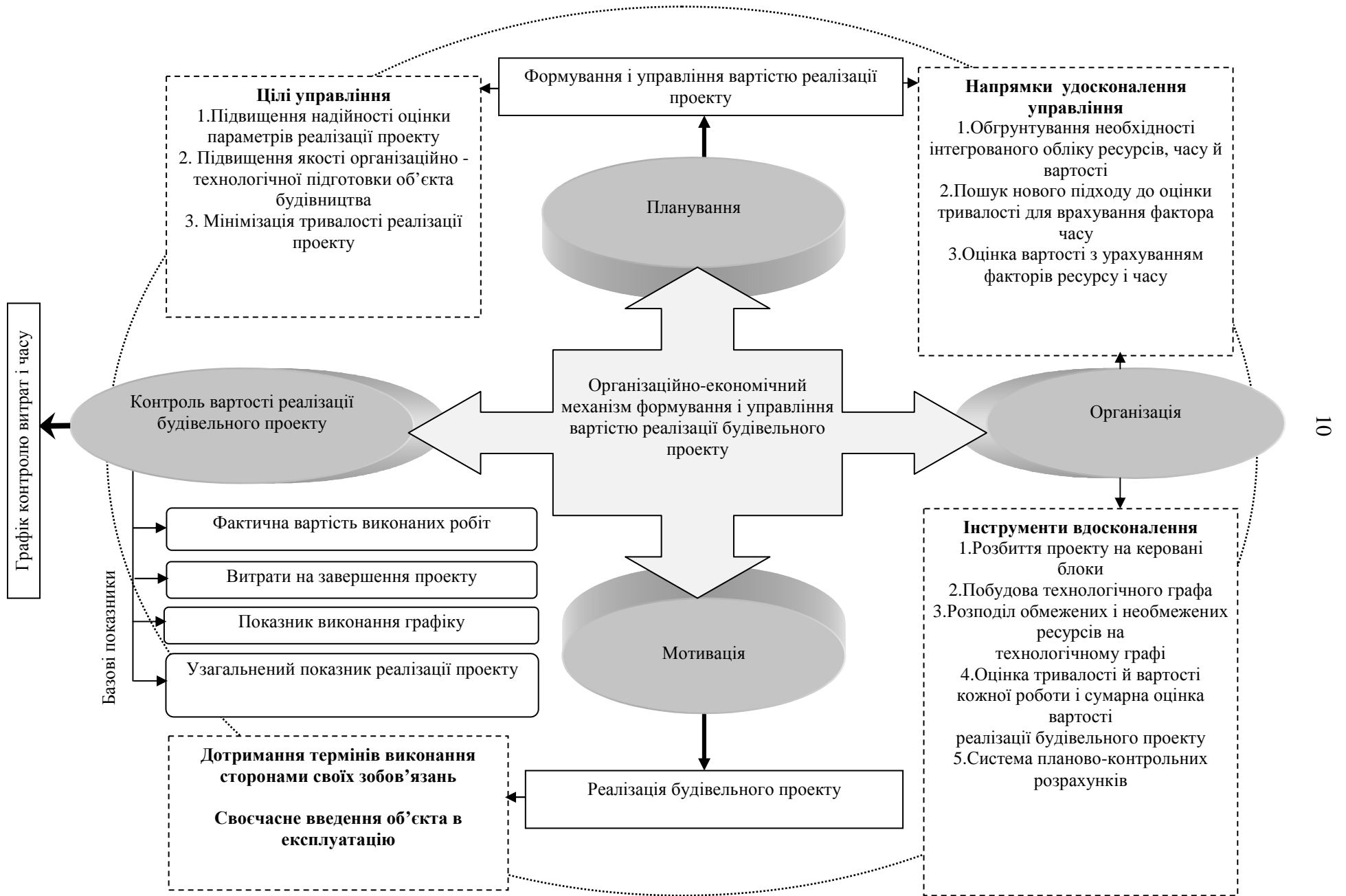
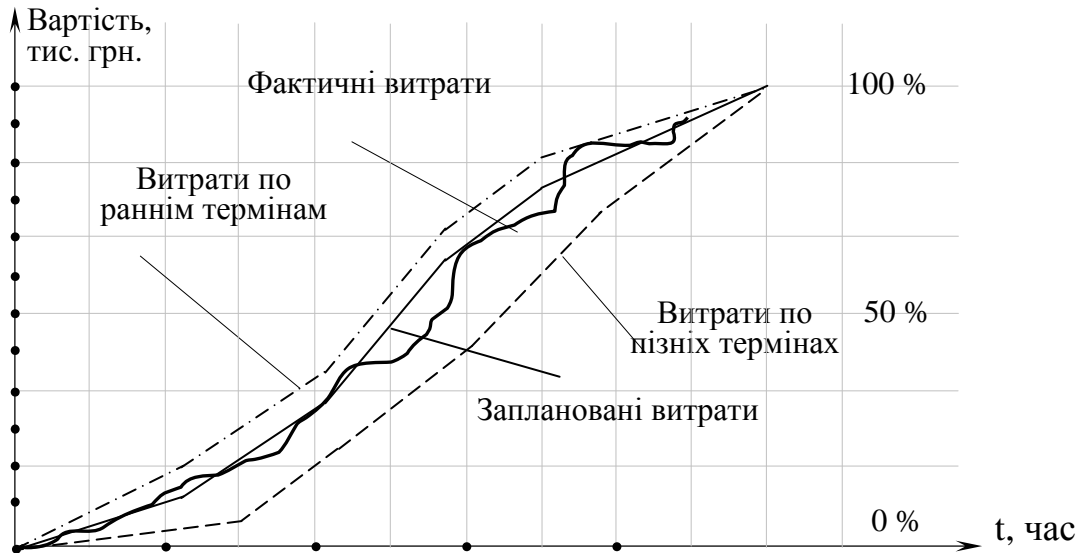


Рис. 3. Схема організаційно-економічного механізму формування і управління вартістю реалізації будівельного проекту

Головне, щоб витрати наростаючим підсумом відповідали плановим і лежали в середині між граничними кривими (рис. 4).



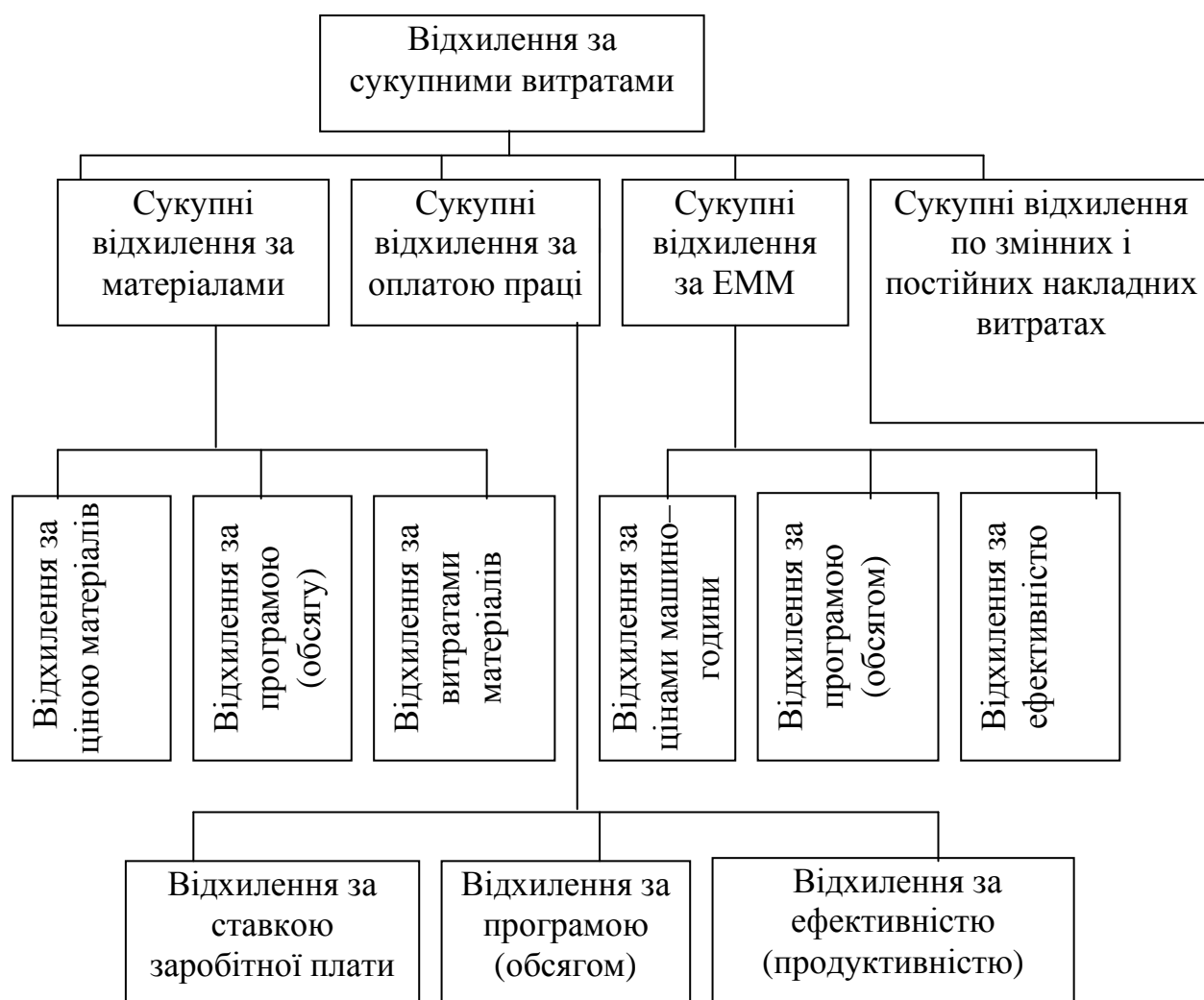
**Рис. 4. Грошові потоки по ранніх і пізніх термінах**

Для характеристики відхилення витрат в аналітичному вигляді можна використовувати запропонований у роботі показник витрат проекту (*ПВП*) для кожного пакету робіт і проекту в цілому:

$$ПВП = \frac{ПВ_t}{ФВ_t}, \quad (1)$$

де  $ПВ_t$  – планові витрати на будь-яку дату  $t$ ;  
 $ФВ_t$  – фактичні витрати на ту ж дату  $t$ .

Результатом дослідження відхилень фактичних витрат від планових є запропонована в роботі принципова схема аналізу таких відхилень у формі причинно-наслідкового зв'язку за структурою витрат, структурою розподілу робіт проекту з урахуванням зміни ефективності і цін на ресурси, що дозволяє розробляти адекватні заходи з управління витратами (вартістю) (рис. 5).



**Рис. 5. Схема аналізу відхилень витрат**

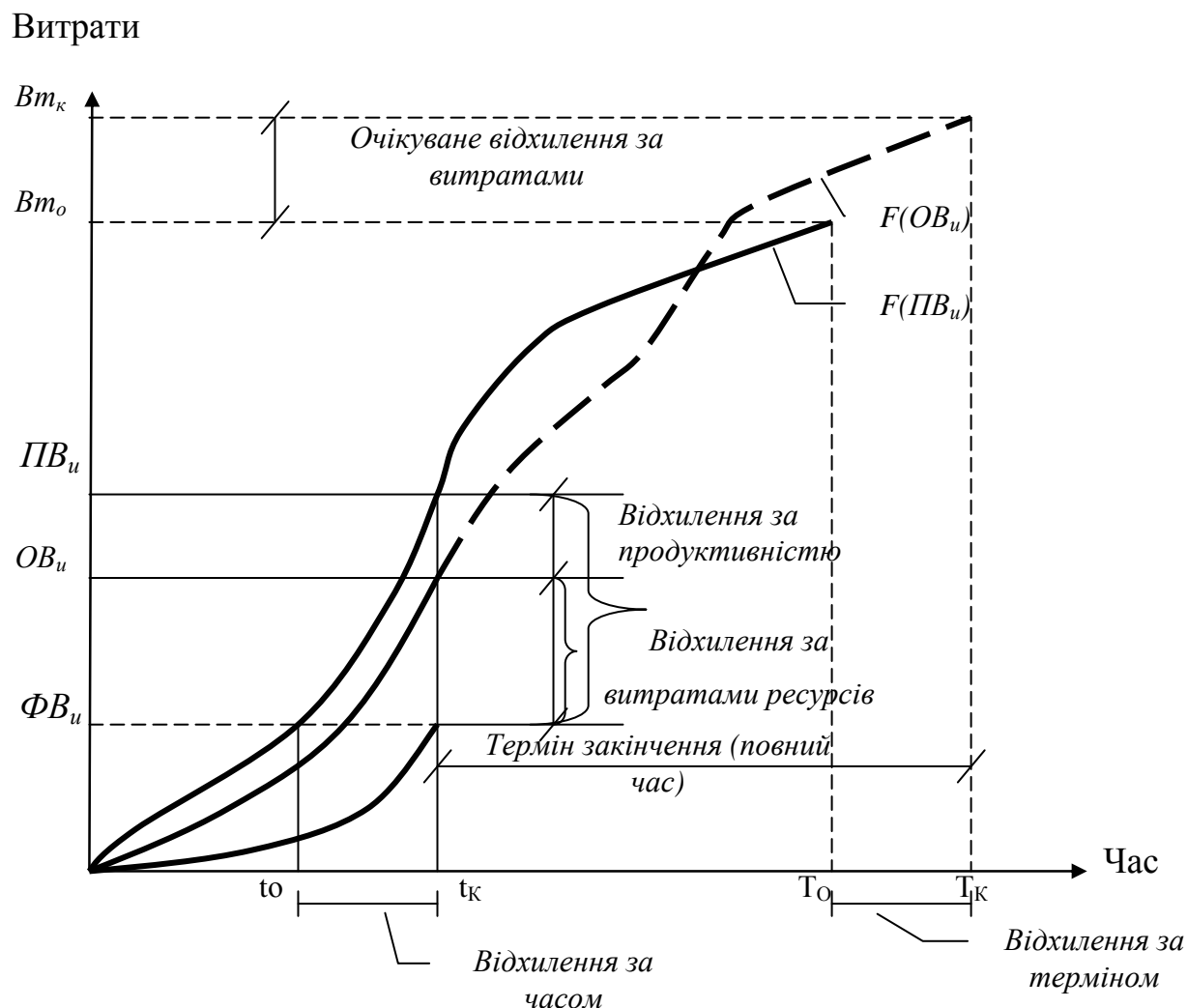
У роботі запропонована також система контролю вартості будівельного проекту, за якою основними базовими показниками є: фактична вартість виконаних робіт ( $\Phi B$ ), витрати на завершення проекту ( $BЗП$ ), розрахункова очікувана вартість ( $POB$ ):

$$POB = \Phi B + BЗП. \quad (2)$$

Для контролю вартості в ході аналізу відхилень необхідно оперувати такими показниками: планові (кошторисні) витрати ( $ПВ_u$ ), фактичні витрати ( $\Phi B_u$ ) й очікувані витрати ( $OB_u$ ). Загальне відхилення між запланованими і фактичними витратами за проектом треба диференціювати за видами:

- відхилення за продуктивністю;
- відхилення за витратами ресурсів.

На рис. 6 наведена графічна інтерпретація аналізу відхилень за витратами й часом.



**Рис.6. Графік контролю витрат і часу**

Аналіз відхилень з використанням очікуваних витрат вимагає додаткової структуризації системи управління витратами, проте дозволяє отримувати точнішу картину стану реалізації проекту.

Для одержання узагальненого показника реалізації проекту, що враховує час і вартість, пропонується ввести показник виконання графіка (тривалості) ( $ПГ$ ) і показник вартості ( $ПВ$ ):

$$ПГ = \frac{ОВ_u}{ПВ_u}; ПВ = \frac{ОВ_u}{ФВ_u} \quad (3)$$

й узагальнений показник реалізації проекту ( $ПРП$ ), який пропонується розрахувати за формулою

$$ПРП = ПГ \times ПВ. \quad (4)$$

Тоді кінцева вартість проекту ( $KBP$ ) дорівнюватиме фактичним витратам на поточну дату плюс планова вартість робіт, що залишилися, з урахуванням існуючих тенденцій (показника витрат за проектом):

$$KBP = \Phi B_u + \frac{PB_u - OB_u}{PB}, \quad (5)$$

або з урахуванням узагальненого показника реалізації проекту:

$$KBP = \Phi B_u + \frac{PB_u - OB_u}{PRP}. \quad (6)$$

Тоді може бути визначено й прогнозне відхилення вартості проекту від планової ( $PBV$ ):

$$PBV = KBP - PB_u. \quad (7)$$

Наведена система контролю вартості будівельного проекту в роботі детально розглянута на прикладі конкретного проекту зведення промислового корпусу.

## **ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ**

У дисертаційній роботі виконано теоретичне узагальнення і нове вирішення науково-прикладного завдання – розробка теоретичних і методичних підходів та практичних рекомендацій з підвищення ефективності управління вартістю реалізації будівельного проекту на основі вдосконалення методу оцінки вартості, розробки планово-контрольних розрахунків, системи планування і контролю, що відображено в наступних наукових і практичних результатах:

1. Шляхом аналізу існуючих підходів, висвітлених у науковій літературі, до управління вартістю реалізації будівельного проекту встановлено, що оцінка вартості заснована на розрахунку обсягу робіт і використанні кошторисно-нормативної бази. Удосконалення методів оцінки спрямоване на підвищення її достовірності. Крім того, окремо при оцінюванні розглядаються такі ключові параметри, як ресурси, час і вартість; не враховуються такі чинники, як якість і кількість ресурсів, технологія і час; недостатньо приділяється уваги управлінню вартістю у процесі реалізації проекту. Використовувана проектно-кошторисна документація не відповідає цілям достовірного оцінювання ключових параметрів проекту і зорієнтована тільки на визначення кошторисної вартості об'єктів будівництва, яка не може бути надійною оцінкою вартості.



У роботі обґрунтовано й доведено необхідність інтегрованого розгляду ключових параметрів проекту – ресурсів, часу й вартості, з метою підвищення достовірності оцінок параметрів реалізації проекту, а також урахування при оцінці таких організаційно-технологічних чинників, як якість і кількість ресурсів, технологія, організаційно-технологічні схеми.

2. Розроблено й запропоновано метод інтегрованого розгляду параметрів реалізації будівельного проекту і врахування при цьому організаційно-технологічних чинників, який відрізняється від існуючих методів визначенням обсягів робіт в ресурсо-годинах і структури розподілу робіт проекту, є зручним і ефективним не тільки для оцінки, але й для планування і контролю вартості; побудовою технологічного графа з максимально можливим просторовим, часовим і технологічним поєднанням робіт; вирішенням завдання розподілу наявних або доступних обмежених ресурсів, на основі якого визначаються тривалість та вартість робіт і проекту в цілому.

Встановлено, що задана організаційно-технологічна схема з термінами визначає якість і кількість ресурсів і, навпаки, задана кількість і якість ресурсів визначає організаційно-технологічну схему, що забезпечує найбільш ефективне використання цих ресурсів і мінімізацію вартості.

3. Для оцінки тривалості й вартості та підвищення ефективності управління вартістю реалізації будівельного проекту розроблена необхідна структуризація цієї вартості: за видами (прямі й непрямі) витрат; за типами ресурсів (матеріали, оплата праці, ЕММ), по кожній роботі, за етапами, за часовими періодами.

4. Розроблено й запропоновано систему планово-контрольних розрахунків, за допомогою яких визначаються планові цілі проекту (планові, бюджетні показники в цілому і за періодами); альтернативи досягнення мети, фактичні результати й порівняння цих результатів з плановими показниками для оцінки ефективності діяльності з реалізації проекту за результатами аналізу відхилень

Запропоновано метод і схему аналізу відхилень фактичних результатів від планових показників у формі причинно-наслідкового зв'язку і на основі методів очікуваних результатів та структуризації відхилень за видами витрат (на матеріали, на оплату праці, на ЕММ); через причини змін у програмі (обсягах) робіт, змін цін на ресурси, змін у витрачання ресурсів.

На основі методичних розробок з визначення тривалості й вартості, підвищення ефективності планування і контролю, а також аналізу відхилень запропоновані кількісні параметри планування і контролю, спрямовані на підвищення ефективності управлінського обліку.

5. Для підвищення ефективності управління вартістю, яке включає оцінку вартості, її планування, контроль, порівняння і аналіз фактичних результатів

реалізації будівельного проекту з плановими, запропоновані різні форми планово-контрольних розрахунків за тривалістю і вартістю. Пропонується єдина форма планово-контрольних розрахунків за вартістю, в якій наводяться планові показники на конкретний часовий період (тиждень, місяць, квартал, рік), а після закінчення планового періоду - фактичні результати, а також результати аналізу відхилень із структуризацією цих відхилень, що дозволяє значно підвищити ефективність управлінського процесу.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### *Особисті:*

1. Прилепова М.А. Проблемы сбережения электроэнергии: Строительство. Материаловедение. Машиностроение. // Сб. научн. тр. № 20, - Днепропетровск: ПГАСиА, 2002. – 117. с. – С.88-90.

2. Прилепова М.А. Процедура оценивания стоимости строительного проекта: Строительство. Материаловедение. Машиностроение. // Сб. научн. тр. Вып. 31. - Днепропетровск: ПГАСА, 2005, 200 с. – С. 151-155.

3. Прилепова М.А. Удосконалення методів економічної оцінки варіантів реалізації будівельного проекту // Вісник ДДФА „Науково-теоретичний журнал” № 1(13) ‘05. – 200 с. – С. 78-81.

### *у співавторстві:*

4. Прилепова М.А., Кирнос В.М. Финансовая реализуемость инвестиционных проектов. // Матеріали 3 міжнародної конференції студентів і молодих вчених «Економіка і маркетинг в ХХІ сторіччі». Донецьк: РВА ДонНТУ, 2002 – 168 с. – С. 179-180.

*(особистий внесок автора: визначено вартісна складова фінансової реалізації інвестиційних проектів)*

5. Прилепова М.А., Головкова Л.С. Сравнительный анализ информативности систем калькуляции (финансового и управленческого учета). // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Вип. 108. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2001. – 124 с. – С. 96-104 *(особистий внесок автора: запропоновано порівняльний аналіз системи калькуляції собівартості)*

6. Прилепова М.А., Оскома Е.В. К вопросу разработки гибких планов // Сб. научных трудов: экономика, менеджмент, маркетинг, управление проектами, организация. Вып. 3 – Днепропетровск: Наука и образование, 2003, 268 с. – 156-162 с. *(особистий внесок автора: запропоновано методику розробки гнучких планів)*

7. Прилепова М.А., Тяг Е.Р. «Оцінка вартості реалізації будівельного проекту» // Держава та регіони. Науково-виробничий журнал. Серія: Економіка та підприємство, - 2005, - № 5 – С. 199-203 *(особистий внесок автора: розроблено оцінку вартості реалізації будівельного проекту)*

8. Прилепова М.А., Ключко Б.Г. «Принципи та вимоги до управління вартістю будівельного проекту» // Держава та регіони. Науково-виробничий журнал. Серія: Економіка та підприємство, 2005 р., № 6. – С. 141 – 144. *(особистий внесок автора: сформульовані принципи й вимоги до управління вартістю реалізації будівельного проекту)*

9. Прилепова М.А., Бажанова В.Ю. Учет факторов риска в украинской модели ипотечного кредитования и роль страховых компаний // Науковий виробничо-економічний часопис. Будівництво. Наука. Проекти. Економіка. № 1(5), 2006. – С. 48-56. *(особистий внесок автора: розроблено методику обліку реальної вартості при іпотечному кредитуванні)*

10. Прилепова М.А., Дзензерский Д.В. Информационная ценность систем калькуляции себестоимости продукции // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Вип. 85. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2001 – 100 с. – С. 55-62. *(особистий внесок автора: здійснено оцінку системи калькулювання собівартості)*

11. Прилепова М.А., Галич Е.Г. Реконструкция предприятия в условиях переходной экономики // „Будінформ. Спец. випуск. Управління проектами та розвиток виробництва”, 2000 - 136 с., ил. – С. 29-32. *(особистий внесок автора: подано ідею і постановку завдання управління вартістю)*

## АНОТАЦІЯ

**Прилепова М.А. Організаційно – економічний механізм формування і управління вартістю реалізації будівельного проекту. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – “економіка та управління підприємствами (економіка будівництва)”. – Харківська національна академія міського господарства, Харків, 2008.

У роботі наведено теоретичне узагальнення і нове вирішення науково-прикладного завдання – розробка теоретичних і методологічних підходів і практичних рекомендацій з підвищення ефективності управління вартістю реалізації будівельного проекту на основі вдосконалення методу оцінки вартості, розробки планово-контрольних розрахунків, системи планування і контролю, що відображено в наступних наукових і практичних результатах:

розроблено й запропоновано метод інтегрованого розгляду параметрів реалізації будівельного проекту і врахування при цьому організаційно-технологічних чинників, що відрізняється від існуючих методів визначенням обсягів робіт в ресурсо - годинах і структури розподілу робіт проекту, є зручним і ефективним не тільки для оцінки, але й для планування і контролю вартості; побудовою технологічного графа з максимально можливим просторовим, часовим і технологічним поєднанням робіт; вирішенням завдання розподілу наявних або доступних обмежених ресурсів, на основі якого визначаються тривалість й вартість робіт і проекту в цілому.

Запропоновано метод і схема аналізу відхилень фактичних результатів від планових показників у формі причинно-наслідкового зв'язку і на основі методів очікуваних результатів і структуризації відхилень за видами витрат (на матеріали, на оплату праці, на ЕММ); через зміни у програмі (обсягах) робіт, зміни цін на ресурси, змін у витрачання ресурсів.

**Ключові слова:** планування, контроль, ресурси, вартість, тривалість, структура робіт, мереживний графік, потужність.

## АННОТАЦИЯ

**Прилепова М.А. Организационно-экономический механизм формирования и управления стоимостью реализации строительного проекта. – Рукопись.**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.04 – “экономика и управления предприятиями (экономика строительства)”. – Харьковская национальная академия городского хозяйства, Харьков, 2008.

В работе осуществлено теоретическое обобщение и новое решение научно-прикладной задачи – разработка теоретических и методологических подходов и практических рекомендаций по повышению эффективности управления стоимостью реализации строительного проекта на основе совершенствования метода оценки стоимости, разработки планово-контрольных расчетов, системы планирования и контроля, что отражено в следующих научных и практических результатах.

Установлено, что действующая оценка стоимости основана на объеме работ и сметно-нормативной базе, совершенствование методов было направлено на повышение достоверности оценок и разобобщенно рассматривает такие ключевые параметры, как ресурсы, время и стоимость; не учитываются такие факторы, как качество и количество ресурсов, технология и время; совершенно недостаточно уделяется внимания управлению стоимостью в процессе реализации проекта. Существующая проектно-сметная документация не отвечает этим целям и направлена только на определение сметной стоимости объектов строительства.

В работе обоснована и доказана необходимость интегрированного рассмотрения ключевых параметров проекта – ресурсов, времени и стоимости для повышения достоверности оценок параметров реализации проекта, а также учета при оценке таких организационно-технологических факторов, как качество и количество ресурсов, технология, организационно-технологические схемы.

Предложены метод и схема анализа отклонений фактических результатов от плановых показателей в форме причинно-следственной связи и на основе методов ожидаемых результатов и структуризации отклонений по видам затрат (на материалы, на труд, на ЭММ), по причинам изменения в программе (объеме) работ, а также изменений цен на ресурсы, изменений в расходовании ресурсов.

На основе методических разработок по определению продолжительности и стоимости, повышению эффективности планирования и контроля, а также

анализа отклонений предложены количественные параметры планирования и контроля, направленные на повышение эффективности управленческого учета.

**Ключевые слова:** планирование, контроль, ресурсы, стоимость, продолжительность, структура работ, сетевой график, мощность.

## SUMMARY

### **M.A. Prylepova Organizational and Economic Mechanism of Forming and Management of the Construction Plan Implementation Costs. - Manuscript.**

The thesis for the scientific degree of the Candidate of Economic Sciences, speciality 08.00.04 - Economics and Management of Enterprises (Economics of construction). – Kharkiv National Academy of Municipal Economy, Kharkiv, 2008.

In the thesis there are theoretical generalization and new decision of the scientifically applied task – development of theoretical and methodological approaches and practical recommendations on the increase of efficiency management of a build project realization cost on the basis of perfection method of estimation of cost, development of planned control calculations, system of planning and control, it considered in the next scientific and practical results.

The integrated consideration method of realization parameters of a build project and account of organizational and technological factors are developed and offered, which differs with an existent method determination of volumes of works in resource – hours (h-h and m-h.), and division structures of project works, are comfortable and effective not only for an estimation but also for planning and cost controlling, constructions of technological count with maximally possible spatial, sentinel and technological combination of works; decision of division task of the present or accessible limited resources, on the basis of which duration labour and project costs are determined on the whole.

A method and chart of rejections analysis of actual results are offered from the planned indexes in the form of casually inherited connection and on the basis of methods of the expected results and of rejections for to the types of charges (on materials, on payment of labor); on reasons of changes in the program (volumes) of works, changes of price on resources, changes in the expense of resources. The method of overhead costs rejection analysis is first offered by structurization.

**Keywords:** planning, control, resources, cost, duration, structure of works, lace graph, power.

Прилепова Марина Олександрівна

**ОРГАНІЗАЦІЙНО – ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ І  
УПРАВЛІННЯ ВАРТІСТЮ РЕАЛІЗАЦІЇ БУДІВЛЬНОГО ПРОЕКТУ**

Спеціальність 08.00.04 – економіка та управління підприємствами  
(економіка будівництва)

**АВТОРЕФЕРАТ**

дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Відповідальний за випуск

д.т.н., проф. В.І.Торкатюк

---

Підп. до друку 19.05.08	Формат 60 x 84 1/16	Папір офісний
Друк на ризографі	Умовн. –друк. арк. 0,9	Обл. –вид. акр. 1,0
Замовл. №	Тираж 100 прим.	

---

61002, Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12

---

Сектор оперативної поліграфії ІОЦ ХНАМГ  
61002, Харків, вул. Революції, 12