

**Исследование отечественного и зарубежного опыта
определения предварительной стоимости объектов
строительства при определении объема инвестиций
на прединвестиционной стадии**

Подлесский А.В.

(научный руководитель – *Голубова О.С.*)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Республика Беларусь

Целью работы является обобщение теоретических основ и методических подходов по определению стоимости объектов строительства, применяемых в странах Европейского союза и на постсоветском пространстве, а также изучение отечественного опыта формирования стоимости строительства объектов.

На стадии зарождения инвестиционного проекта инвестору необходимо оценить стоимость проекта и свои инвестиционные возможности. Для грамотного планирования инвестиционных ресурсов, вкладываемых в строительство объектов недвижимости, необходим механизм определения оптимальной (или максимально реальной) стоимости строительства. [1]

Формирование инвестиций на строительство в странах Европейского союза вытекает из рыночного механизма определения цен и существования свободной конкуренции, а также тесно связано с европейской системой проведения строительных тендеров. [2]

В некоторых странах ЕС имеется методика для составления инвесторской сметы, но выполнение ее требований необходимо только для строительства объектов, финансируемых за счет бюджетных средств и средств предприятий государственной формы собственности. Согласно методике стоимость подрядных (строительных) работ, определяемых инвесторской сметой, рассчитывается по формуле (1):

$$W_k = \sum LC_j, \quad (1)$$

где W_k – сметная стоимость подрядных работ;

L – количество единиц работ;

C_j – единичная цена основных работ.

Единичные цены определяемых работ (C_j) устанавливаются, прежде всего, на основе рыночных цен, публикуемых в разных журналах по заключенным договорам подобных инвестиций или посредством составления подробной (индивидуальной) калькуляции(2):

$$C_j = \sum n_j c_j + K_{pj} + Z_j, \quad (2)$$

где n_j – единичные материальные расходы (n_1 – рабочей силы, n_2 – материалов, n_3 – по эксплуатации машин и механизмов);

c_j – единичные цены (c_1 – рабочей силы, c_2 – материалов, c_3 – по эксплуатации машин и механизмов);

K_{pj} – накладные расходы (непрямые затраты) на единицу работ;

Z_j – калькуляционная (плановая) прибыль на единицу работ.

Существующие подходы ценообразования на строительную продукцию дают полную свободу в подборе данных всех элементов расчетов, необходимых при составлении сметы [2].

В российской практике действует ряд методических документов по формированию и использованию укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС), но они разработаны в период 1991–2000 гг. на базе проектно-сметной документации, составленной на стадии разработки рабочих чертежей в ценах на 01.01.1984 г. или на 01.01.1991 г. [3].

Сегодня в России ведется работа по совершенствованию механизмов определения стоимости строительства в составе предынвестиционной стадии, проектной, конкурсной и производственной документации путем создания укрупненных показателей на базе объектов-аналогов. Однако эта работа проводится на уровне отдельных предприятий (ОАО «Газпром») и носит локальный характер.

В период существования единого экономического пространства на территории СССР, при централизованном планировании, для таких целей и целей формирования отраслевых и территориальных перспективных планов капитальных вложений применялись укрупненные нормативы и нормативные показатели удельных капитальных вложений [4].

В настоящее время эти нормативы устарели, они не отражают достижений научно-технического прогресса. К тому же на смену

экономическим распределительным отношениям пришли рыночные отношения с независимыми инвесторами и частным капиталом, которые хотят знать до начала строительства объекта, какие средства они должны вложить в реализацию проекта.

Изучение информационных источников по рассматриваемой проблеме показало отсутствие не только единого подхода, но и самого методологического подхода к определению нормативов удельных капитальных вложений, позволяющих выполнить прогнозную оценку стоимости намечаемого к реализации инвестиционного проекта на предпроектной стадии.

Сложилась ситуация, когда для прогнозной оценки стоимости объекта строительства в условиях полного или частичного отсутствия рабочей документации исходят из стоимости объектов-аналогов, данные о которых «вылавливаются» из Интернета, печатных статей и пр. Вместе с тем принять эту информацию как объективную не представляется возможным, потому что она представлена в недостаточном объеме.

Среди специалистов в республике растет понимание того факта, что повышение точности и достоверности прогнозных расчетов стоимости строительства решает острейшую проблему повышения эффективности использования вложений и формирования инвестиционных программ. Необходимо внедрение в практику новых подходов, позволяющих осуществлять прогнозирование стоимости строительства объектов на предынвестиционной стадии с достаточной точностью.

Однако, в настоящее время, решение этой проблемы в Республике Беларусь сдерживается отсутствием необходимых критериев и методики оценки стоимости объектов строительства при определении инвестиций на предынвестиционной стадии, недостатком необходимой информации о проведении такой работы в других государствах. Не поставлен также должным образом системный анализ объектов-аналогов.[5]

Укрупненные нормативы могут широко использоваться при выборе наиболее эффективного конструктивного решения, обоснований архитектурных решений и технологий выполнения работ. Внедрение укрупненных нормативов в проектирование строительства в Республике Беларусь позволит сократить сроки проектирования, снизить трудозатраты при определении предварительной стоимости объекта строительства на предынвестиционной стадии.

Главной проблемой в разработке укрупненных сметных нормативов является их объективность. Они только тогда получают распространение и начнут пользоваться популярностью в строительной отрасли, когда применение их позволит получать достоверные предварительные сведения о стоимости объекта.

На сегодняшний день, использование укрупненных показателей еще не имеет статистической базы для однозначного утверждения об объективности полученных расчетов. Но проведенное нами выше исследование зарубежного и отечественного опыта в данном вопросе, позволяет судить о том, что определение стоимости на основе укрупненных нормативов возможно осуществлять в кратчайшие сроки с наименьшими затратами труда.

ЛИТЕРАТУРА

1. Сыс, Е. О состоянии и путях гармонизации законодательной, информационной и сметно-нормативной базы по вопросам ценообразования в строительстве / Е. Сыс // Строительство и недвижимость.– Минск, 1998. – № 45.
2. Матвейчук, В. Эффективность европейской системы ценообразования в строительстве / В. Матвейчук // Строительство и недвижимость.– Минск, 2008. - № 5 (641).
3. Горячкина, П.В. Укрупнённые показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001) / П.В. Горячкина; под редакцией П.В. Горячкина. – 2-ое изд. – М., 2009.
4. Системы ценообразования в строительстве стран СНГ: проблемы и пути совершенствования / Республиканская строительная газета. – Минск, 2008. – № 26 (287).
5. Курочкин, Г.Ф. Система Ценообразования в строительстве стран СНГ / Г.Ф. Курочкин // Строительство и недвижимость. – Минск, 2003. – № 27 (416).