

**Развитие и внедрение сравнительного подхода  
в систему ценообразования в строительстве**

Сосновская У.В.

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Одним из главных направлений Проекта концепции по модернизации национальной системы является создание методологии формирования банка данных объектов-аналогов с обобщением информации о построенных объектах строительства в разрезе полной структуры затрат и разработка (в дополнение к разработанным) укрупненных нормативов стоимости по видам работ, конструктивным элементам, а также по объектам строительства (на единицу объема, на единицу площади и т.д.) для возможности определения стоимости строительства объектов на ранних стадиях проектирования: на стадии обоснования инвестирования и стадии архитектурного проекта[1]. Таким образом, идет упор на развитие и применение сравнительного подхода (метод аналогового сравнения и укрупненных показателей стоимости) для расчета стоимости объектов строительства на стадии обоснования инвестирования и архитектурный проект.

Для обеспечения возможности внедрения в практику ценообразования в строительстве методов, основанных на укрупненных показателях стоимости и стоимости объектов-аналогов подпунктом 1.1.-1 пункта 1 Указа №26 [2] определена необходимость формирования республиканского фонда проектной документации (ФПД) и республиканского банка данных объектов-аналогов (БД) на строительство объектов. На основании данного Указа Министерство архитектуры и строительства разработало и утвердило Инструкцию «О порядке создания и ведения республиканского фонда проектной документации и республиканского банка данных объектов-аналогов» (постановление №14 от 26 марта 2014 года) [3]. Данная инструкция регламентирует порядок ведения, создания и представления данных ФПД и БД.

ФПД является основанием для создания республиканского банка

данных технико-экономических и стоимостных показателей объекта – что является базой для применения сравнительного подхода при формировании стоимости строительства. Для формирования данных показателей предложена группировка затрат объекта строительства и ступенчатого структурирования затрат (3 уровня). Данная классификация затрат была изложена в ТКП «Технико-экономические показатели объекта строительства. Правила определения площадей и объемов зданий и сооружений», утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства №52 от 23.02.2015г [4].

Для мониторинга данных о стоимости объектов, завершаемых строительством, была разработана и утверждена приказом Министерства архитектуры и строительства №328 от 27.11.2014 форма 4-озс «Анкета об объекте, завершённом строительством» [5]. Форму 4-озс заполняют и предоставляют юридические лица, осуществляющие инвестиционную деятельность по вложению инвестиций в основной капитал по объектам, финансируемым за счет бюджетных и приравненных к ним средств. Приведен перечень объектов завершаемых в 2015 году и подлежащих включению в перечень объектов, отслеживаемых по «Анкетам об объекте, завершённом строительством». Данная анкета состоит из двух разделов. В первом разделе указываются общие сведения об объекте строительства: наименование, источник финансирования, место застройки и т.д. Во втором разделе указывается нормативная продолжительность строительства, проектная и фактические даты начала и окончания строительства, отражается стоимость строительства по фактическим данным первичных учетных документов.

Если говорить о всех нормативных правовых документах, регламентирующих внедрение сравнительного метода в ценообразовании, то необходимо отметить еще один документ - Методические рекомендации по формированию технико-экономических показателей, в том числе стоимостных и ресурсных показателей объектов строительства, с целью их применения в качестве показателей объектов-аналогов, использовании при планировании затрат и определении стоимости строительства, утверждены постановлением Министерства архитектуры и строительства №21 от 10 июля 2015 г [6].

Согласно данным методических рекомендаций [6] для формиро-

вания стоимости объекта строительства на определенных стадиях реализации инвестиционного проекта могут использоваться:

- при определении объемов капитальных вложений в строительство и осуществлении финансово-экономических расчетов при разработке предпроектной документации используются показатели групп затрат 1-го уровня и 2-го уровня республиканского банка данных объектов-аналогов на строительство объектов;

- при оценке проектных решений по отдельным конструкциям или частям здания, сооружения могут применяться показатели групп затрат 2-го уровня;

- при отсутствии необходимой информации в БД используется информация по объектам, завершаемым строительством, проектная документация по которым находится в ФПД и (или) организации заказчика.

- при разработке и реализации инвестиционного проекта на стадиях архитектурного и строительного могут применяться показатели по группам затрат 2-го и 3-го уровня в разрезе ПТМ.

Следует отметить, что при формировании расчетов на прединвестиционной (предпроектной) стадии также следует руководствоваться требованиями, изложенными в ТКП 45-1.02-298-2014 «Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения», утвержденном приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь № 196 от 14 июля 2014 г [7]. А на стадии архитектурного и строительного проекта Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства №18 от 18 ноября 2011г. [8].

Рассмотрев нормативные правовые акты, регламентирующие внедрение сравнительного подхода в систему ценообразования в строительстве видно, что сделаны большие шаги в данном направлении. Однако для того, чтобы данный подход заработал в полной мере, необходим анализ достаточно большого количества объектов, а для этого необходимо время.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Концепции развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011–2020: Постановление Совета Министров Республики Беларусь, 28 октября 2010г., №1589361 // Нац. реестр правовых актов Республики Беларусь.-2010.-№265.-5/32764.

2. О мерах по совершенствованию строительной деятельности: Указ Президента Республики Беларусь, 14 янв. 2014г., № 26 // Нац. реестр правовых актов Республики Беларусь.-2014.-№1/14755;

3. Инструкция «О порядке создания и ведения республиканского фонда проектной документации и республиканского банка данных объектов-аналогов»: Постановление Министерства архитектуры и строительства, 18 ноября 2011г., № 51//Консультант 3000 [Электронный ресурс]/ ООО «ЮрСпектр»;

4. ТКП 45-1.02-302-2015 Строительство. Технико-экономические показатели объекта строительства. Правила определения площадей и объемов зданий и сооружений: Приказ Министерства архитектуры и строительства, 23 февраля 2015г., № 52//Консультант 3000 [Электронный ресурс]/ ООО «ЮрСпектр»;

5. Анкета об объекте, завершённом строительством – форма ведомственной отчетности (4-озс): Приказ Министерства архитектуры и строительства, 27 ноября 2014г., № 328//Консультант 3000 [Электронный ресурс]/ ООО «ЮрСпектр»;

6. Методические рекомендации по формированию технико-экономических показателей, в том числе стоимостных и ресурсных показателей объектов строительства, с целью их применения в качестве показателей объектов-аналогов, использовании при планировании затрат и определении стоимости строительства: Постановление Министерства архитектуры и строительства, 10 июля 2015 г., №21//Консультант 3000 [Электронный ресурс]/ ООО «ЮрСпектр»;

7. ТКП 45-1.02-298-2014 Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения: Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, 14 июля 2014 г, № 196//Консультант 3000 [Электронный ресурс]/ ООО «ЮрСпектр»;

8. Инструкция о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании

нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении: Постановление Министерства архитектуры и строительства, 18 ноября 2011г., № 51//Консультант 3000 [Электронный ресурс]/ ООО «Юр-Спектр».

УДК69:658.53

## Особенности финансового анализа проектной организации

Грецкий А.Л.

(научный руководитель – Водоносова Т.Н.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Актуальность финансового анализа в развитой рыночной экономике связана не только с исключительной ролью финансовых ресурсов и их превращенных форм в экономике.

Главная цель анализа – своевременно выявлять и устранять недостатки в финансовой деятельности и находить резервы улучшения финансового состояния предприятия.

Важнейшей частью финансового анализа проектной организации является оценка срочной платёжеспособности (ликвидности).

Рассмотрим показатели оценки платежеспособности проектной организации согласно таблице 1.

Таблица 1 – Показатели оценки срочной платежеспособности (ликвидности) проектной организации

Показатель	2011	2012	2013	2014	отклонения					
					2012		2013		2014	
					абсол.	относ.	абсол.	относ.	абсол.	относ.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Сумма собственных оборотных средств млн. руб.	3 797	3 011	3 208	4 187	-786	0,7931	197	1,0653	979	1,3053
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,2414	0,2026	0,2237	0,2490	-0,0388	0,8392	0,0211	1,1042	0,0253	1,1133