

## Список использованных источников

1. Войнар Д. Оценка эффективности дискриминантных моделей анализа для прогнозирования финансового риска компаний. Польша, Жешув: Жешувский Университет, 2014. – с.219 – 231.
2. Аппенцелер Д., Шаржец К. Предсказание риска банкротства польских государственных компаний. Польша: ЕМИС, 2012. – с.120 – 128.
3. Гайдки Й, Стоса Д. Оценка финансового состояния польских государственных компаний в период 1998 – 2001 годов.Польша, Варшава, 2003.
4. Холде А. Прогнозирование финансового положения в польской экономике с помощью дискриминантной функции. Польша, Краков: Бухгалтерский учет, номер 5, с. 306 – 310.
5. Об определении критериев оценки платежеспособности субъектов хозяйствования: постановление Совета министров Респ. Беларусь, 12 дек. 2011 г., № 1672. – Минск, 2012. – 5 с.

### **Анализ затрат заказчика, сформированных на различных этапах инвестиционного цикла**

Кишкевич Е.В., Ясева Д.А., Сосновская У.В.  
Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Действующая система формирования стоимости и расчетов за выполненные работы в строительстве постоянно совершенствуется. Большое значение придается вопросам формирования стоимости строительства на разных стадиях инвестиционного строительного цикла. Схематично его можно представить состоящим из предынвестиционной, инвестиционной, эксплуатационной и ликвидационной стадий (рисунок 1). [1]

Первые две стадии инвестиционного цикла (предынвестиционная и инвестиционная) обеспечивают создание объекта строительства. В процессе их реализации стоимость объекта формируется несколько раз с помощью соответствующих нормативов: укрупненные, как

правило, используются на прединвестиционной стадии и стадии «Архитектурный проект», а элементные – на стадии «Строительно-го проекта», участия в подрядных торгах и осуществления строительства.



Рисунок 1 – Схема строительного инвестиционного цикла

В декабре 2012 года постановлением коллегии Минстройархитектуры от 22.12.2012 №502 была утверждена Концепция модернизации национальной системы ценообразования, одной из задач которой, является формирование стоимости строительства с помощью укрупненных показателей стоимости и стоимости объектов-аналогов. [2]

В рамках реализации данной задачи было разработано большое количество нормативно-правовых документов (рисунок 2).

Одним из них является ТКП 45-1.02-302-2015 «Строительство. Техничко-экономические показатели объекта строительства. Правила определения площадей и объемов зданий и сооружений» [3]. На основании данного ТКП: применяя новую группировку затрат, предложенную в данном ТКП, РНТЦ разработал «Информационный сборник объектов-аналогов на строительство объектов 2015г.» [4].

Указ Президента Республики Беларусь 14 января 2014 г. №26 Нормативно-правовые документы, регламентирующие функционирование банка данных объектов-аналогов			
<b>Постановление Министерства архитектуры и строительства от 26.03.2014 №14</b>	<b>Приказ Министерства архитектуры и строительства от 27.11.2014 №328</b>	<b>Приказ Министерства архитектуры и строительства от 23.02.2015 №52</b>	<b>Постановление Министерства архитектуры и строительства от 10.07.2015 №21</b>
Инструкция о порядке создания и ведения республиканского фонда проектной документации и республиканского банка данных объектов-аналогов на строительство объектов, предо- ставления в пользование и использования материалов и данных фонда и банка данных	Анкета об объекте, завершенном строительством - Форма ведомственной ответности (4-озс)	ТКП 45-1.02-302- 2015 «Технико- экономические показатели объекта строительства. Правила определения площадей и объемов зданий и сооружений»	Методические рекомендации по формированию техничко- экономических, в том числе стоимостных и ресурсных показателей объектов строительства, с целью их применения в качестве показателей объектов-аналогов строительства

Рисунок 2 – Нормативно-правовые документы, разработанные в целях реализации Концепции

Так, задача исследовательской работы заключалась в расчете стоимости СМР на различных этапах инвестиционного цикла: на прединвестиционной стадии с помощью укрупненных нормативов, а именно «Информационного сборника объектов-аналогов на строительство объектов 2015г.» [4], на стадии формирования договорной цены подрядчика с помощью элементных нормативов (НРР), на стадии сдачи объекта в эксплуатацию – на основании фактических затрат подрядчика.

В первом случае: при формировании стоимости проектируемого объекта «Многоквартирный жилой дом в микрорайоне №18 г. Солигорска по г.п. №22» на прединвестиционной стадии использовалась следующая методика: подбирался объект-аналог из «Информационного сборника объектов-аналогов на строительство объектов 2015г.» [4], затем производилась корректировка тех показателей объекта-аналога, которые отличались от показателей проектируемо-

го объекта. Затем производился расчет стоимости проектируемого объекта.

В результате применяя Методические рекомендации о порядке определения сметной стоимости строительства объектов на основе объектов-аналогов и укрупненных нормативов стоимости строительства был подобран объект-аналог с близкими объемно-планировочными и конструктивными характеристиками к проектируемому объекту: 5-этажный 40-квартирный 2-секционный жилой дом в г. Новолукомле.

При детальном изучении видно, что необходимо делать корректировку стоимости на:

- конструктивный элемент – стены;
- месторасположение объекта;
- среднюю общую площадь квартир жилого дома;
- временной фактор (показатели в Информационном сборнике рассчитаны на 01.01.2015 года, а объект проектировался на 01.12.2012).

Применив стоимостные показатели объекта-аналога на 1м<sup>2</sup> площади «5-этажный 40-квартирный 2-секционный жилой дом в г. Новолукомле», взятого из информационного сборника в ценах на 1 января 2015 года [4], и откорректировав их рассчитали стоимость проектируемого объекта на 1 декабря 2012 года.

Таким образом стоимость проектируемого объекта на основании укрупненных нормативов составила 16 346 988 тыс. руб.

Во втором случае: в соответствии с Положением о порядке формирования договорной (контрактной) цены на строительство объектов № 1553, утверждённым Советом Министров Республики Беларусь, был осуществлен расчет договорной цены подрядчика на дату начала строительства объекта с учетом сроков, которая составила 11 239 106 тысяч белорусских рублей.

В третьем случае: на основании данных подписанных актов сдачи-приемки выполненных строительно-монтажных работ была сформирована фактическая стоимость строительства по рассмотренному проектируемому объекту. Она составила 14 127 024 тысяч белорусских рублей.

На рисунке 3 приведена сравнительная диаграмма результатов расчетов стоимости строительства на разных этапах инвестиционного строительного цикла.

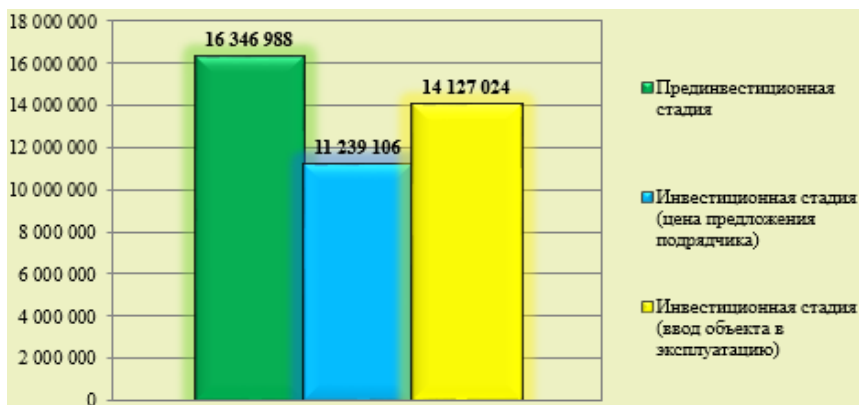


Рисунок 3 – Сравнительная диаграмма затрат заказчика на разных этапах инвестиционного цикла

Таким образом, определив затраты заказчика с помощью укрупненных и элементных нормативов, и рассчитав фактическую стоимость мы получили следующие результаты. Погрешность между ценой сформированной на прединвестиционной стадии и ценой подрядчика, сформированной при проведении торгов, составляет 31,25%; а погрешность, полученная между ценой полученной на прединвестиционной стадии и фактической стоимостью выполнения СМР, – 13,58% (таблица 1).

Таблица 1 – Отклонения и процент погрешности затрат заказчика на инвестиционной стадии относительно затрат на прединвестиционной стадии

Отклонения	Прединвестиционная стадия	Инвестиционная стадия	
		При заключении договора подряда	Фактическая стоимость
Затраты подрядчика, тыс.руб.	16 346 988	11 239 106	14 127 024
Δ, тыс. руб.	-	-5 107 882	-2 219 964
Погрешность, %	-	31,25	13,58

Полученные проценты являются допустимыми. Это говорит о том, что разработанные укрупненные нормативы стоимости, в данном случае – применение «Информационного сборника объектов-

аналогов на строительство объектов 2015 год» можно применять для формирования стоимости СМР на рассматриваемом этапе. А выведенные коэффициенты погрешности можно использовать при формировании стоимости по объектам жилищного назначения с похожими технико-экономическими и конструктивными характеристиками. Однако этих расчетов недостаточно для однозначного подтверждения результатов – необходимо провести расчеты еще по нескольким объектам строительства, что будет сделано нами при дальнейшей работе над данной темой.

#### Список использованных источников

1. Методические материалы для подготовки к экзаменам по дисциплине «Организация строительства», Н.И. Зайко, к.т.н., Е.В. Штурбина, Минск, 2010.

2. 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.

3. ТКП 45-1.02-302-2015 Строительство. Техничко-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»;

4. Информационный сборник объектов-аналогов на строительство объектов 2015 год.