

## Модель оценки тендерных предложений при выборе генподрядчика

Сачек П.В.

Белорусский национальный технический университет

Генподрядчик обладает рычагом воздействия на инвестора, позволяющим ему существенно занижать стоимость работ в тендерном предложении: в момент, когда объект готов на 80% генподрядчик заявляет о недостатке средств и просит инвестора доплатить недостающие 20%. Консервация стройки стоит до 20% стоимости работ по договору генподряда. Инвестору выгоднее доплатить недостающие 20% и вскоре начать продуктивную эксплуатацию объекта, нежели заплатить те же 20% стоимости строительства и остановить стройку.

Проверить обоснованность тендерного предложения позволяет экономико-математическая модель строительства.

Расчёт ориентировочного срока строительства подразделяется на 3 этапа: расчёт нормативного срока строительства, корректировка нормативного срока строительства на время задержек (добавление задержек), корректировка срока строительства исходя из рейтинга строительной организации (отнимание ускорения).

Расчёт минимальной стоимости строительства можно проводить путём оценки полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта, под которой понимается либо полная стоимость его воспроизводства либо полная стоимость его замещения. На момент оценки объект ещё не построен, поэтому расчёту подлежит полная стоимость его замещения. Полная стоимость замещения оцениваемого объекта - стоимость строительства, в текущих ценах, здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки. Расчёт полной восстановительной стоимости объекта выполняется на основании сборников Урупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Оценка тендерных предложений на основе моделирования позволяет выбрать наиболее подходящую компанию-генподрядчика, правильно спланировать привлечение кредита.