

УДК 69.003.12.

Механизм формирования стоимости объектов на прединвестиционной стадии

Сосновская У.В.

Белорусский национальный технический университет

За основу сметной стоимости на прединвестиционной стадии может приниматься проектно-сметная документация по объектам-аналогам. Однако даже при существовании объекта-аналога с близкими показателями в пределах +/-20 процентов к проектируемому и взятие его за основу расчета стоимости проектируемого объекта с применением корректирующих поправок дает завышение или занижение стоимости строительства. Сегодня инвестору необходимо максимально точно знать стоимость строительства объекта, так как от этого зависит будущая эффективность вложений в строительство, окупаемость инвестиций и т.п. Поэтому формируя стоимость объекта, необходимо использовать, не один объект-аналог и укрупненные нормативы стоимости строительства определенного объекта. Требуется анализировать информацию на основе нескольких объектов.

Для этого формирование сметной стоимости строительства должно осуществляться на основе многоуровневой системы. Вся информация об объекте строительства необходимо группировать по уровням и укрупненным показателям (1 уровень – «части объекта», 2 уровень – «укрупненные конструктивные элементы», 3 уровень – «виды работ», 4 уровень – «ресурсы»). Формирование укрупненных показателей по всем 4 уровням должно производиться с учетом точной привязки к определенным единицам измерения: во-первых на м² общей площади здания, на м² общей площади участка; во-вторых на единицу конструктивного элемента или вида работ.

Формирование укрупненных показателей по уровням позволит формировать стоимость строительства объектов, используя сравнительный метод. Для расчета стоимости проектируемого объекта достаточно знать общую площадь здания, общую площадь участка и основные характеристики объекта, для подбора укрупненных показателей стоимости конструктивных решений на основании использования нескольких различных объектов-аналогов. Для высокоэффективного использования методики формирования стоимости необходимо разработать анкеты для сбора обобщающей информации по стоимости объектов, расхода ресурсов по объекту в целом, его укрупненным конструктивным элементам, а также видов работ с четкой привязкой к определенным единицам измерения. Полученную информацию систематизировать и привести в сопоставимый вид.