

**Использование методов сравнительного подхода
при формировании стоимости строительства объектов**

Мартынов С.А.

Белорусский национальный технический университет

Система ценообразования в строительстве в Республике Беларусь постоянно находится в центре внимания Правительства. От её эффективности зависит успешное решение комплекса экономических задач, в частности модернизация экономики, воспроизводство основного капитала, устойчивое развитие строительной отрасли и др.

В зависимости от вида строительной продукции и формируемой стоимости на неё, применяются специальные подходы к ценообразованию: затратный (отражает точку зрения подрядчика); сравнительный (отражает совокупность рыночных факторов – спрос и предложение, конкуренция и др.); доходный (отражает точку зрения заказчика, инвестора).

В мировой практике распространены сравнительные методы ценообразования, основанные на анализе реальных подрядных сделок на строительство объектов или выполнение отдельных видов работ.

Широко известны следующие методы сравнительного подхода: метод прямого сравнения; метод аналогового сравнения; метод направленных корректировок; метод статистических (стохастических) моделей; метод удельных технико-экономических показателей. В разных литературных источниках встречаются иные наименования указанных методов.

Для использования метода аналогового сравнения (по объектам-аналогам) в республике создана необходимая методологическая основа. Однако, применение на практике данного метода в краткосрочной перспективе затруднительно из-за отсутствия банка данных об объектах-аналогах. Автором предлагается создать механизм сбора, анализа и представления ценовой информации об объектах-аналогах, строящихся в республике. Для его внедрения потребуется разработка и принятие нормативного правового акта на уровне Минстройархитектуры, технического нормативного правового акта, унифицирующего систему показателей, описывающих технико-экономические параметры зданий и сооружений. После этого можно приступить к выпуску аналитических сборников стоимостных и технико-экономических показателей объектов-аналогов. Использование данных сборников в сочетании с методами статистических (стохастических) моделей позволит достаточно точно определять стоимость строительства зданий и сооружений при заключении комплексных договоров на проектирование и строительство объектов.