

Мартынов С.А.

Белорусский национальный технический университет

При формировании стоимости строительной продукции в Германии широко применяется метод «объектов-аналогов», основанный на анализе результатов состоявшихся торгов по объектам строительства или отдельным видам работ. Анализ осуществляется как по объектам в целом, по составляющим его элементам, так и по видам работ.

Затраты на строительство в ФРГ планируются по DIN 276, DIN 277. Это позволяет архитектору, инженеру, строителю и др. иметь одинаковое понимание о физических характеристиках здания и физических измерителях выполняемой работы. Как следствие – формируется одинаковое понимание цены за описанный объем строительных работ.

Динамику рынка строительных работ в ФРГ наблюдают ведомства государственной статистики и Информационный центр по ценообразованию в строительстве (ВКИ). Не оферентные цены или расчеты архитектора берутся в основу мониторинга, а цены по совершенным сделкам.

Стоимостные показатели публикуются в сб. ВКИ *Buakosten* и отражают средние национальные показатели. Сборники ВКИ *Baukosten* ежегодно переиздаются. Первая их часть включает: стоимость ед. объема; стоимость ед. общей и полезной площади; затраты по группам в надземном строительстве; стоимость ед. укрупненного вида работ. Информация дифференцирована по видовому и отраслевому признакам строительства. Внутри каждого раздела применяется внутривидовая дифференциация.

По совокупности объектов-аналогов приводятся таблицы, где отражаются укрупненные показатели групп затрат на ед. общей площади по строительным работам. Позиции 300 (строительные работы) и 400 (монтаж технического оборудования) приводятся подробнее. Стоимостные и процентные показатели описываются, как правило, тремя значениями: средние статистические, максимальное и минимальное.

На основе укрупненных стоимостных показателей, используя синтетические и аналитические методы расчета, Инвестор совместно с Проектировщиком планируют затраты на строительство объекта, определяют бюджет инвест. проекта и формируют допустимую стоимость. Аналогично, опираясь на опыт и внутрикорпоративные стоимостные нормативы, рассчитывает стоимость строительной продукции Подрядчик. Таким образом, цена строительной продукции, фиксируемая в договоре строительного подряда, устанавливается сторонами осознанно и учитывает интересы, как заказчика, так и подрядчика.