

При эффективном комплексном использовании различных маркетинговых мероприятий девелопер может достичь максимальных успехов в развитии и реализации своего проекта.

Проведенное маркетинговое исследование по приведенным методам рекламы двух лидирующих компаний-застройщиков на рынке республики приведено в таблице 1:

Таблица 1 – Сравнение методов рекламы

№ п/п	Показатель\ наименование	i	DANA holdings	Оценка с учётом коэффициента значимости	ООО «Арэса-Сервис»	Оценка с учётом коэффициента значимости
1	Наружная реклама	0,2	2	0,4	1	0,2
2	Печатная реклама	0,08	1,50	0,12	1,50	0,12
3	Адресная реклама	0,2	2	0,4	1	0,2
4	Интернет	0,2	1,5	0,3	1,5	0,3
5	Прямой маркетинг, презентации	0,04	2	0,08	1	0,04
6	Выставки	0,06	2	0,12	1	0,06
7	Радио, телевидение	0,03	2	0,06	1	0,03
8	Мерчендайзинг	0,04	1,5	0,06	1,5	0,06
9	Слоган, бренд	0,15	1,5	0,225	1,5	0,225
	Итого	1		1,765		1,235

В результате исследования было установлено, что в сфере рекламы недвижимости зарубежная компания «DANA holdings» (Швейцария) превосходит по большинству показателей, а соответственно и в целом, отечественную компанию «Арэса-Сервис».

УДК 69:658.5(075.32)

Формирование стоимости проектных работ по объектам общественного назначения

Ильючик Р.А., Мартынова В.Е.

(научный руководитель – Корбан Л.К.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Переход к ресурсному методу определения стоимости проектных работ осуществлялся на базе Сборников норм затрат трудовых

ресурсов [2] и Методических указаний о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом. [4]

Факторами, обусловившими переход, являются:

- необходимость в более гибком процессе ценообразования в проектном деле;
- возможность упрощения заключения договоров для экспорта проектных работ.

Переход осуществлялся с целью стабилизации процесса определения стоимости проектных работ, т.е. сампроцесс определения стоимости проектных работ в результате внедрения новой методики должен стать объективным и прозрачным.

В период 1998-2004 гг. расчет стоимости проектных работ производился исходя из стоимости объектов проектирования. В 2005 году был осуществлен переход на формирование стоимости в зависимости от натуральных показателей.

С 1 июля 2014 года формирование стоимости разработки проектной документации ресурсным методом осуществляется с использованием различных методик:

- от натуральных показателей объекта: площадь, объем, мощность, протяженность и т.д. (расчет по СНЗТ);
- от сметной стоимости объекта строительства: если объект проектирования отсутствует в таблицах СНЗТ или значение натурального показателя объекта проектирования составляет меньше половины минимального или превышает удвоенное значение максимального показателя (расчет по Приложению 1 к МУ);
- по трудовым затратам: выполнение сопутствующих и дополнительных работ, перечисленных в пунктах 12 и 14 МУ (расчет по Приложению 2 к МУ).

В научной работе было рассмотрено 7 объектов-представителей общественного назначения. Характеристики натуральных показателей представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Характеристики натуральных показателей

Объект	Площадь, м ²
Поликлиника	9 686,5
Школа	4 864,8
Продовольственный магазин	871,19
Промтоварный магазин	849,7
Административное здание	1 738,68
Детский сад	4 957
Дворец спорта	14 477,1

Расчеты производились в двух базах: с использованием Сборника цен 20-2012 на проектирование зданий жилищно-гражданского назначения (3-е издание) [1] и Сборника норм затрат трудовых ресурсов 20-2014 (здания жилищно-гражданского назначения) [2]. Полученные данные представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Стоимость проектных работ

Объект	Площадь, м ²	СЦ 20-2012 (3-е издание), тыс.руб.	СНЗТ 20-2014, тыс. руб.
Поликлиника	9 686,5	2 816 492,9	2 329 137,09
Школа	4 864,8	1 586 688,52	1 533 017,29
Продовольственный магазин	871,19	271 816,6	266 720,45
Промтоварный магазин	849,7	190 795,62	181 514,96
Административное здание	1 738,68	640 884,94	643 642,94
Детский сад	4 957	1 183 166,98	1 231 417,13
Дворец спорта	14 477,1	4 030 902,89	4 207 715,60

На графике 1 показана динамика изменения стоимости проектных работ при использовании различных нормативных баз от натуральных показателей.

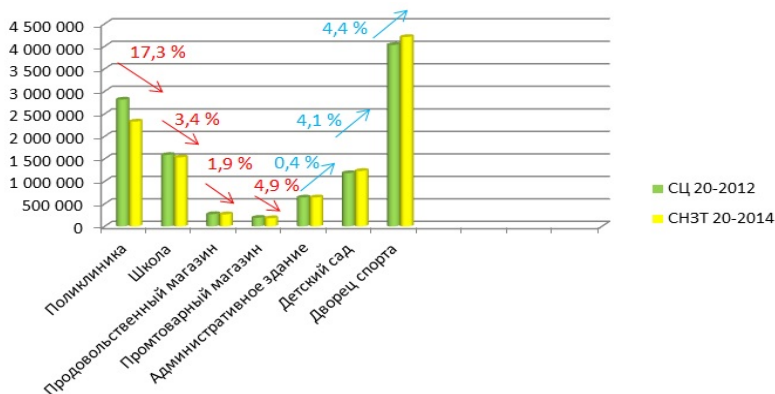


Рисунок 1 – Динамика изменения стоимости проектных работ по 7-ми объектам-представителям общественного назначения

Как видно из графика по поликлинике, школе, продовольственному и промтоварному магазинам наблюдается снижение стоимости проектных работ при применении ресурсного метода, а для административного здания, детского сада и дворца спорта ситуация обратная.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что переход на ресурсный метод позволил сократить затраты на проектирование по ряду зданий общественного назначения в среднем на 6,9%, что в свою очередь повлияет на снижение стоимости строительства.

Использование трудозатрат при определении стоимости проектных работ позволит работать и в экспортных условиях. На 2016 год предусмотрена работа с администрацией Калининградской, Московской, Смоленской, Псковской областей по получению заказов на проектирование и строительство жилья и объектов социального назначения. Кроме того, намечена разработка новых серий высотных домов с целью выхода на рынок Российской Федерации.

Ресурсный метод расчета является достаточно гибким, так как стоимость проектных работ при его использовании зависит от трудозатрат на проектирование объекта и от тарифной ставки, которую каждая проектная организация может устанавливать самостоятельно.

Расчет стоимости от трудозатрат позволил стабилизировать процесс формирования стоимости проектных работ и уйти от необходимости ежегодного переиздания новых Сборников базовых цен.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Сборник цен на проектирование зданий жилищно-гражданского назначения / Мин-во архитектуры и стр-ва Респ. Беларусь, 3-е изд. – Минск :Белстройцентр, 2014. – 36 с.
2. Сборник норм затрат трудовых ресурсов зданий жилищно-гражданского назначения / Мин-во архитектуры и стр-ва Респ. Беларусь – Минск :СтройМедиаПроект, 2014. – 36 с.
3. Методические рекомендации о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности/ Мин-во архитектуры и стр-ва Респ. Беларусь – Минск :Белстройцентр, 2012. – 40 с.
4. Методические указания о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом/ Мин-во архитектуры и стр-ва Респ. Беларусь – Минск :СтройМедиаПроект, 2014. – 48 с.

УДК 69:005.52(075.8)

Разработка норм расходов ресурсов на основании технологических карт

Жук Н.А., Мирошниченко В.П.

(научный руководитель – Корбан Л. К.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Министерству архитектуры и строительства было поручено обеспечить пересмотр нормативов трудозатрат, иных видов сметных нормативов по отдельным видам строительных работ с учётом опыта РФ в сторону их снижения.

В течении 2015 года Республиканским научно-техническим центром было актуализировано 147 типовых технологических карт, разработанных ОАО "Оргстрой" и ОАО "Стройкомплекс". Одно-