

Во-вторых, для потенциальных арендаторов повышение ставок - повод попытаться обзавестись собственным жильем.

Обострение проблем в жилищном строительстве, сокращение объемов, повышение цен, ограничение доступа к государственной поддержке в сочетании с финансовой нестабильностью в стране вынуждают население запасаться жильем впрок. Сегодня мы наблюдаем повторение того, что было в 2005-2006 годах. Иными словами, в Беларуси начался квартирный бум. Пока он заметно проявляется только в Минске, но, думается, его отголоски в ближайшее время будут слышны и в регионах. Обвала цен на недвижимость точно не будет. Снижать стоимость будут только те, кому нужно срочно продавать квартиру, - считают многие риелтеры. До конца года все должно остаться примерно на том же уровне, что и сегодня, а дальше ситуация на рынке будет зависеть от стоимости кредитов и курса доллара.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. [novostrojka.by](http://novostrojka.by) -Новостройки Беларуси.
2. [www.metr.by](http://www.metr.by) -Недвижимость Минска.
3. [realt.by](http://realt.by) –Недвижимость.
4. [allminsk.biz](http://allminsk.biz) - Интернет ресурс про Минск.
5. [www.nest.by](http://www.nest.by) - Недвижимость и строительство.
6. [realt.by](http://realt.by) – Недвижимость жилая и нежилая в Республике Беларусь

УДК 69.003.12.

### **Основы применения сравнительного подхода формирования стоимости объектов строительства**

Сосновская У.В.

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

В действующей системе ценообразования применяется, как правило, затратный подход определения стоимости строительства объ-

ектов. Затратный подход, основанный как на способе прямого определения затрат (методика поэлементного расчета затрат), так и на способе косвенного определения затрат (методика основанная на применении стоимости объектов-аналогов, укрупненных нормативов стоимости). Применение той или иной методики зависит от того на какой стадии реализации строительного проекта производится расчет стоимости, от количества исходных данных о проектируемом или строящемся объекте, от источника финансирования и т.д.

Система ценообразования в строительстве находится под постоянным вниманием государственных органов, что подтверждается рядом нормативно-законодательных актов. Одним из таких документов и является Концепция модернизации действующей системы ценообразования, утвержденная постановлением коллегии Министерства архитектуры и строительства № 502 от 22 декабря 2012 г [1].

Основным направлением данной концепции является модернизация действующей системы ценообразования на основе изучения практического опыта и теоретических разработок ученых и практиков стран Европы и СНГ. Модернизация действующей системы основывается на внедрении в практику сравнительного подхода к формированию стоимости строительства, которая позволит увеличить точность определяемой стоимости строительства, как на стадии обоснования инвестиций в строительство, так и на стадии «архитектурный проект».

Однако в данной сложившейся ситуации имеет место отношение и готовность к модернизации основных субъектов инвестиционно-строительного процесса.

Для изучения мнения основных субъектов инвестиционно-строительного проекта (заказчика, подрядчика, инвестора) о существующей системе ценообразования, методиках определения стоимости строительства, а также оценки существующей системы расчетов за выполненные работы между заказчиком и подрядчиком было проведено социологическое исследование. Однако в данной статье мы освятим только часть социологического исследования, которая касается методик формирования стоимости, применяемых на стадии обоснования инвестиций в строительство и на стадии «архитектурный проект».

Для проведения исследования использовался метод опроса – анкетирование. С целью определения мнения работников строительной отрасли, чьи должностные обязанности напрямую или косвенно касаются формирования стоимости строительства и расчетов за выполненные работы, было проведено социологическое исследование согласно разработанной программе. Для проведения опроса была составлена анкета, с учетом всех правил и особенностей конкретного исследования. В анкетировании приняло участие 100 человек, все они на момент проведения анкетирования с марта 2013 года по август 2013 года являлись работниками строительных организаций разных форм собственности.

При анализе анкет было отмечено преобладание опрошиваемых, работающих инженерами в отделе ПТО, зам. начальниками отдела ПТО, начальниками отдела ПТО - 62,2%, прорабами - 22%, инженерами по техническому надзору – 10%, другие профессии составили - 5,8%.

Концепция по модернизации национальной системы ценообразования в строительстве предусматривает схему формирования стоимости строительства на различных стадиях проектирования: на стадии обоснования инвестиций в строительстве применяются показатели стоимости объектов-аналогов, на стадии «архитектурный проект» - укрупненные нормативы стоимости и (или) показатели стоимости объектов-аналогов [1].

89,2% из опрошиваемых считают разработанные и действующие показатели стоимости объектов-аналогов, укрупненные нормативы стоимости применяемые на начальных этапах реализации строительного проекта (стадии обоснования инвестиций в строительство, стадии «архитектурный проект») неэффективными по причине:

- 1) отсутствия укрупненных показателей по ряду объектов, что делает невозможным определение стоимости с помощью данных нормативов;

- 2) применение действующих нормативов приводит к тому, что, как правило, стоимость строительства, определенная на начальных этапах проектирования, получается значительно завышена или занижена по сравнению со стоимостью полученной на этапе строительства;

На вопрос необходимы ли новые методики определения стоимости строительства на начальных этапах реализации строительного

проекта, позволяющие более быстро и достоверно определять стоимость строительства 80,2% опрошенных ответили, что нет целесообразности в разработке новых, необходимо доработать и систематизировать действующие.

72,3% из 100% респондентов считают, что необходимо дорабатывать и систематизировать методику формирования сметной стоимости строительства объектов на основе укрупненных нормативов стоимости и стоимости объектов-аналогов. Опрошываемые указывали следующие направления доработки и систематизации:

- 1) формирование базы объектов-аналогов всех групп объектов (общественные здания, промышленные здания, жилые дома и т.д.), построенных как по типовым, так и по индивидуальным проектам;
- 2) формирование единой системы систематизации и обработки информации о построенных объектах-аналогах;
- 3) разработка (в дополнение к разработанным) укрупненных нормативов стоимости по всем видам строительных работ, конструктивным элементам, а также по объектам строительства в целом;
- 4) формирование базы объектов-аналогов и укрупненных нормативов стоимости должны основываться на фактических затратах стоимости строительства, что значительно повысит точность определения цены реализации строительной продукции.

На вопрос готовы ли Вы к изменениям в системе ценообразования 92,1% респондентов ответили утвердительно.

Таким образом, проведение социологического исследования показало готовность специалистов в области строительства к переменам в действующей системе ценообразования, в том числе большинство из них считает, что необходимо совершенствовать действующие методики формирования стоимости на основе фактических затрат на строительство. Т.е. методы, применяемые на начальных этапах реализации строительного проекта, автоматически переходят из затратного в группу сравнительного подхода формирования стоимости строительства. Согласно исследуемых литературных источников [2], основой сравнительного подхода, является анализ фактической стоимости как объектов в целом, так и отдельных его элементов и видов работ.

Для внедрения и четкой работы сравнительного подхода формирования стоимости в строительных, проектных организациях необ-

ходима дальнейшая пошаговая модернизация действующей системы ценообразования:

-разработка многоуровневой системы классификации затрат для формирования стоимости строительства на разных этапах реализации строительного проекта;

-формирование методики мониторинга фактических затрат на выполнение строительно-монтажных работ с учетом потребности в ресурсах, учтенной в натуральном выражении;

-усовершенствование методики расчета стоимости строительства на основе укрупненных сметных норм.

#### ЛИТЕРАТУРА

1.Концепция модернизации действующей системы ценообразования: Постановление коллегии Министерства архитектуры и строительства, 22 декабря 2012г., №502//Консультант 3000 [Электронный ресурс]/ ООО «ЮрСпектр».

2.Мартынов С.А. Инновационные методы определения стоимости строительства на различных стадиях инвестиционного процесса/С.А. Мартынов// Методология и принципы ценообразования в строительстве: материалы 1 Межд. научно-практической конференции, Минск, 23-24 мая 2013 г. /РУП «РНТЦ»; ред. комиссия: Пурс Г.А., Кутырло В.В., Нарущкая Е.И., Чиркова Н.Р.- Минск, 2013.- С.33-40.

УДК347.214.1(075.8)

### **Обращение и использование приватизационных чеков "Жилье" и "Имущество"**

Лавкет Е.Э., Максимова Е.Г.

(научный руководитель - Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

В 1991 году в Республике Беларусь начался процесс приватизации, который вызвал множество споров и дискуссий. Приватизация