

## Список использованных источников

1. Coinfox. Новостной портал о криптовалюте Биткоин [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.coinfox.ru/novosti>
2. Финансы tut.by [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://finance.tut.by>
3. [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://cryptonet.biz>
4. [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://24paybank.com>
5. [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://coinnnet.ru>
6. Инвестиционный путеводитель [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://visinvest.net>

УДК 338.512

### **Анализ стоимости строительства индивидуального жилого дома**

Голубова О.С., Баканова Д.С., Ешман О.А.  
Белорусский национальный технический университет,  
Минск, Беларусь

Программой социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016-2020 годы предусмотрено, что основным направлением строительства жилья в текущей пятилетке станет развитие индивидуального жилищного строительства.

В данной работе была поставлена цель проанализировать формирование стоимости объектов строительства при условии различных вариантов финансирования:

1. за счет бюджетных и приравненных к ним средств;
2. за счет частных средств.

В качестве объекта исследования рассматривалась сметная документация по объекту «Строительство коттеджа N», расположенного в городе Минске.

В Беларуси функционируют множество строительных организаций, принадлежащих к различным формам собственности. Однако, начиная с февраля-марта 2015 года многие частные предприятия строительной отрасли начали испытывать финансовые проблемы. Причиной для этого стал дефицит оборотных средств в связи с зим-

ней девальвацией белорусского рубля и общее снижение объемов строительства в республике и соседних странах.

При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы определения стоимости:

1. ресурсный;
2. ресурсно-индексный;
3. базисно-индексный;
4. метод, основанный на данных об объектах-аналогах и укрупненных нормативах стоимости.

Вне зависимости от источника финансирования, как показывает практика, наибольшее распространение имеет ресурсный метод.

Сегодня формирование стоимости объектов, финансируемых за счет средств бюджета и приравненных к ним источникам, регламентируется государством. Алгоритм расчета прописан в Инструкции о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении утверждённой постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 18.11.2011 № 51 «О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов». [1]

При применении сметных нормативов возможно использование двух подходов:

- на основании элементарных сметных норм – используются нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении;
- на основании укрупненных нормативов строительства объектов – цена рассчитывается на основе укрупненных сметных норм. [2]

В соответствии с приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 08.05.2012 № 144 «укрупненные нормативы строительства объектов предназначены для определения сметной стоимости строительства объекта и расхода ресурсов на строительство объекта на стадиях: обоснование инвестирования в строительство, архитектурный проект и утверждаемая архитектурная часть строительного проекта, формирование цены заказчика и цены предложения подрядчика по подрядным работам при строительстве, а также для других целей в соответствии с законодательством».

В организациях, финансируемых за счет бюджетных и приравненных к ним источников, как правило используется сметная доку-

ментация, сформированная на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и обоснование цены происходит через детальные расчеты, базирующиеся на определении стоимости каждого ресурса. Алгоритм формирования сметной стоимости строительства, базирующийся на использовании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении в укрупненном виде показан на рисунке 1.



Рисунок 1 – Алгоритм формирования сметной стоимости строительства, на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении

Источник: собственная разработка авторов.

Использование элементного подхода является весьма трудоемким процессом, для определения стоимости требует глубокой проработки проекта, поэтому для упрощения и сокращения времени на разработку сметной документации применяют укрупненный подход.

На объектах частного финансирования стоимость строительства производится при помощи укрупненных усредненных расценок, формируемых самими организациями – исполнителями работ, без использования индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ. Формирование цены происходит с учетом фак-

тической стоимости материалов, необходимых для строительства, с учетом затрат на заработную плату рабочих, общехозяйственных и общепроизводственных расходов, и плановой прибыли строительной организации. На основании данных по формированию сметной стоимости строительства на основании укрупненных норм строительства объектов, используемых частной строительной компанией, был разработан алгоритм, отражающий последовательность действий, представленный на рисунке 2.

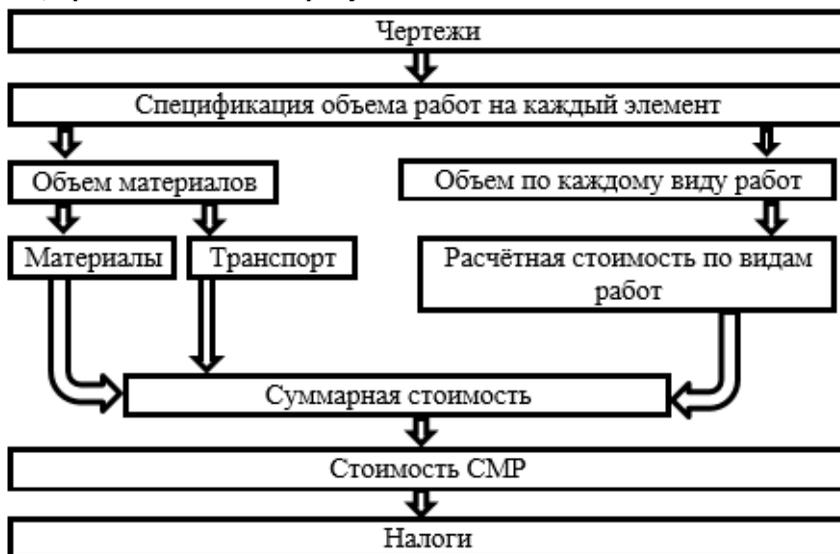


Рисунок 2 – Алгоритм формирования сметной стоимости строительства, используемый частной строительной организацией  
Источник: собственная разработка авторов на основании данных частной строительной организации.

Предметом исследования является формирование стоимости строительства жилого дома, финансируемого за счет частных средств. Был проведен анализ ведомости материалов и стоимости работ, которые необходимы для возведения «Коттеджа N».

Сметная документация по видам работ на данном объекте составлена в укрупненном виде и включает в себя:

1. Устройство фундаментов;
2. Устройство стен, перегородок и перекрытий;

### 3. Устройство кровли.

Исходя из расчетов, затраты на материалы составляют 54 781,8 белорусских рублей, или, как показано на рисунке 3, 57 % от стоимости строительства данного объекта.

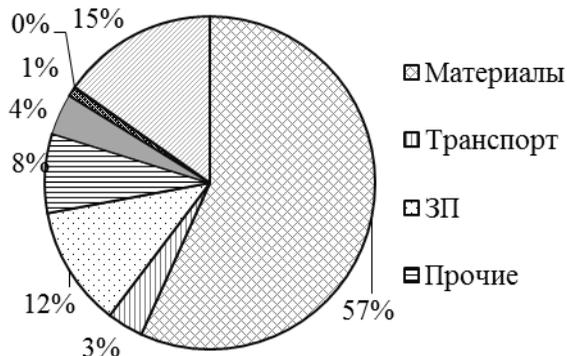


Рисунок 3 – Распределение затрат на строительство объекта, %

Источник: собственная разработка авторов на основании данных частной строительной организации.

Если рассматривать структуру добавленной стоимости, представленную на рисунке 4, то следует отметить, высокую долю прибыли – 39%, в то время как общехозяйственные и общепроизводственные расходы в сумме составляют 19%.

Расходы на оплату труда рабочих, для организаций, финансируемых за счет средств бюджета, рассчитываются исходя из проектной потребности в затратах труда рабочих, тарифов, ставок в соответствии с принятой в строительной организации системой оплаты труда.

Основой всех форм и систем оплаты труда, применяемых в строительных организациях, является тарифная система, обеспечивающая соответствие квалификации и оплаты труда работников сложности выполняемых ими работ. Что касается организации, методика расчета стоимости строительства которой анализировалась, то при расчете оплаты труда рабочих она принимает 30% стоимости выполненной ими работы или по договорной цене.

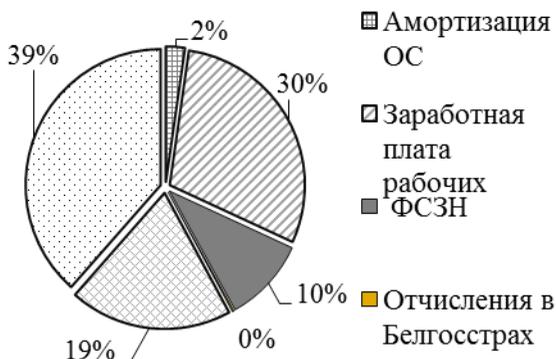


Рисунок 4 – Распределение затрат на строительство объекта без учета затрат на материалы, %

Источник: собственная разработка авторов на основании данных частной строительной организации.

Также, исходя из расчета стоимости строительства, можем сделать вывод, что планируемая прибыль организации, составляет 14 687,8 белорусских рублей или 15,2 % от всей стоимости строительства. Если же рассматривать статистические данные, то за январь – сентябрь 2017 г. рентабельность реализованной продукции, товаров, работ, услуг в строительстве ставила 10,5 %, рентабельность продаж – 8,4 %. [3] То есть анализируемая строительная организация закладывает в цену значительно более высокие показатели рентабельности, чем среднестатистические значения.

При строительстве объектов за счет бюджета и приравненных к ним средств, нормы общехозяйственных и общепроизводственных расходов и плановой прибыли определяется в соответствии с постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь № 59. [4]. При строительстве объектов за счет собственных средств заказчика величина плановой прибыли определяется договорными отношениями.

В целом расчеты показали, что стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> индивидуального жилого дома «Коттедж N», финансируемого за счет собственных средств заказчика составил 313 бел. руб. (при реконструкции объекта согласно проекту) и 450 бел. руб. (при строительст-

ве объекта с нуля «под ключ»), в то время как 1 м<sup>2</sup> типового жилья, исходя из данных на 2017 г, составляет 2092 бел. руб. [5]

Проанализировав сметную документацию по объекту «Строительство коттеджа N», расположенного в городе Минске, можем сделать вывод, что точный, объективный расчет нужен всем – и объектам, которые финансируются за счет средств бюджета и приравненных к ним источников, и объектам, которые финансируются за счет частных средств, поэтому необходимо поддерживать и развивать сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве, систему мониторинга текущих цен на строительные ресурсы и создавать укрупненные показатели сметной стоимости строительства и капитального ремонта.

#### Список использованных источников

1. О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов: Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 18 нояб. 2011 г. № 51. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.pravo.by/> – Дата доступа: 15.11.2017.

2. ООО «Навиком» // Принципы и методы формирования цен в строительстве. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.it-nv.ru/articles/principi\\_i\\_metodi\\_formirovaniya\\_cen\\_v\\_stroitelstve](http://www.it-nv.ru/articles/principi_i_metodi_formirovaniya_cen_v_stroitelstve) – Дата доступа: 15.11.2017.

3. Основные показатели деятельности организаций государственного сектора за январь-сентябрь 2017 г. // Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by/> – Дата доступа: 27.11.2017.

4. О внесении дополнений и изменений в Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 23 декабря 2011 г. №59: Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 30 дек. 2016 г. № 32. // Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rstc.by/> – Дата доступа: 27.11.2017.

5. Средняя стоимость квадратного метра квартир в Минске на октябрь 2017 г. // Группа компаний «Твоя столица» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.t-s.by/analytics/monitoring/flats\\_offer/flat\\_sell\\_avg/](https://www.t-s.by/analytics/monitoring/flats_offer/flat_sell_avg/) – Дата доступа: 27.11.2017.

УДК 005.915:001.895

## **Венчурное финансирование**

Сахнович Т.А., Банковская Е. А.  
Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Венчурное финансирование является наиболее рискованным видом финансирования в исключительно новые инновационные технологии, созданные квалифицированными специалистами (предпринимателями) с недостаточным содержанием денежных средств. Обычные финансисты стимулируют и развивают рынок проверенных технологий, в то время как венчурный капитал требует высоких технологий.[2,3]

Венчурный капитал характеризуется «необеспеченным финансированием рисков». Относительно высокий риск венчурного капитала компенсируется возможностью получения высокого дохода, как правило, за счет значительного прироста капитала в среднесрочной перспективе. Венчурный капитал в более широком смысле - это не только вложение средств в новую фирму, но и развитие навыков, необходимых для создания и управления производством: разработка маркетинговой стратегии, внедрение товара на рынок и так далее. Таким образом, формируется долгосрочная связь с последовательными этапами развития компании в условиях высокого риска инвестиций с особым типом финансирования, соответствующим каждому этапу развития. Инвесторы присоединяются к предпринимателям как со-партнеры и поддерживают проект с помощью финансов и деловых навыков.

Если технология оказывается успешной, то наблюдается высокий прирост венчурного капитала. Таким образом, первичным доходом инвестора является прирост вложенного капитала, а не процент по дивидендам.[1]