

УДК 332.33

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В СОСТАВЕ ПРЕДПРОЕКТНЫХ ПРОРАБОТОК**

**Алексеева Н.А.**

*д.э.н., профессор*

*ФГБОУ ВО Ижевская государственная сельскохозяйственная академия,  
ФГБОУ ВО Ижевский государственный технический университет имени М. Т.  
Калашникова,  
Ижевск, Россия*

**Сапожников Д.А.**

*магистр*

*ФГБОУ ВО Ижевский государственный технический университет имени М. Т.  
Калашникова,  
Ижевск, Россия*

**Аннотация:** Проанализирована стоимость объектов строительства спортивных комплексов методом укрупненных нормативов цены строительства с помощью новых расценок на 2020 год и методом объекта-аналога. Сделаны рекомендации по целесообразности применения метода объекта-аналога в целях корректировки стоимости.

**Ключевые слова:** спортивный комплекс, объект-аналог, норматив, цена, стоимость, строительство.

## **USE OF CONSTRUCTION COSTING METHODS AS PART OF PRE- DESIGN STUDIES**

**Alekseeva N.A.**

*Doctor of Economics, Professor*

*FSBEI HE Izhevsk State Agricultural Academy,*

*FSBEI HE Izhevsk State Technical University named after M. T. Kalashnikov,  
Izhevsk, Russia*

**Sapozhnikov D.A.**

*master*

*FSBEI HE Izhevsk State Technical University named after M. T. Kalashnikov,  
Izhevsk, Russia*

**Summary:** The cost of construction facilities of sports complexes is analyzed by means of enlarged standards of construction price with the help of new rates for 2020 and the method of the analogue object. Recommendations were made on the usefulness of the analogue method for cost adjustment.

**Keywords:** sports complex, analogue object, standard, price, cost, construction.

**Актуальность.** Укрупненные нормативы цены строительства (далее – УНЦС) наиболее активно стали применяться в сметном нормировании в строительстве с 2014 года, когда повысились требования к экспертизе проектной документации [1-4]. УНЦС показывают максимальную потребность в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности (на 1 куб. м объема строительных работ, на 1 кв. м жилой площади, на 1 га земель и т.д.) строительной продукции, предназначены для планирования предельного размера инвестиций в объекты капитального строительства. Согласно законодательству, сметная стоимость строительства, складывающаяся из бюджетных источников в Российской Федерации или финансируемая организациями, имеющими в уставном (складочном) капитале долю государственного или муниципального имущества более 50%, подлежит проверке на ее достоверность требованиям нормативных правовых актов и на предмет ее не превышения величины УНЦС. УНЦС служит также одним из основных инструментов расчета сметы строительства объекта на предпроектной стадии. Важно отметить, что федеральный реестр сметных нормативов обновился за счет включения в него сборников ФЕР-2020 и НЦС-2020. Сборники за 2017 года отменены. Важно оценивать стоимость объектов уже в новых расценках. Поскольку это предельно высокие расценки, сметная стоимость строительства требует проверки другим методом подсчета, например, методом объекта-аналога.

**Методы исследования.** Применен сравнительный анализ стоимости строительства объекта недвижимости методом укрупненных сметных нормативов и методом строительства объекта-аналога.

**Результаты исследования.** После принятия решения о целесообразности того или иного строительства и формулирования специального документа – инвестиционного меморандума с инвестиционными намерениями – необходимо определить изыскательскую и проектную организации, в случае необходимости привлечь научные организации, например, для научного сопровождения процессов обоснования строительства природоохранных объектов, предпринять

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

научные исследования, решить широкий круг вопросов, уточняющих целесообразность планируемого строительства, выбор места строительства, источники финансирования и т.д., т.е. перейти в следующую стадию проектирования – предпроектную стадию. На данном этапе инвестиционной подготовки необходимо согласовать решения с долгосрочными документами стратегического планирования – генеральным планом развития муниципального образования, целевыми программами регионов.

Часть решаемых на предпроектной стадии вопросов характерна для многих объектов строительства и условий реализации строительства: обоснование целесообразности, технической и технологической возможностей, уточнение особенностей его функционирования, принципиальные планировочные и инженерно-конструктивные решения, потребность в различного рода ресурсах, обоснование социально-экономической целесообразности стройки, ожидаемая эффективность строительства; затем получение разрешения на строительство; выбор, отвод земельного участка для строительства со всеми согласованиями в соответствии с действующими правилами землепользования и градостроительства, оформление аренды; прохождение экспертизы технико-экономического обоснования инвестиций, в т.ч. экологической по потребности; получение архитектурно-планировочного решения от местных исполнительных органов власти (задания) [5].

Вышеупомянутые документы составляют организационно-правовую основу для проектирования намеченного объекта. На стадии предпроектной подготовки УНЦС играют главенствующую ориентирующую роль в определении максимально возможной суммы средств для финансирования и начала стройки.

Под объектом-аналогом понимается объект, сопоставимый по функциональному назначению, технико-экономическим показателям и конструктивной характеристике с проектируемым объектом.

Должны быть сопоставимы следующие характеристики и это является обязательным условием выбора объекта-аналога: функциональное назначение;

единица мощности; природно-климатические и иные условия территории, на которой планируется стройка; конструктивные характеристики; сметные нормативы, используемые для определения стоимости строительства; сметные цены строительных ресурсов; прочие условия. В стоимостные показатели объекта-аналога вносятся коррективы в зависимости от изменения конструктивных, объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений. Для определения сметной стоимости строительства рассматриваемым методом объекты-аналоги можно найти на сайте государственных закупок.

Произведем расчет стоимости строительства на прединвестиционной стадии объекта «Спортивный комплекс «Юность» в г. Воткинск» по УНЦС 81-02-05-2020 (табл. 1). Стоимость рассматриваемого объекта строительства составит 115 682,44 тыс. руб. на 2020 год.

Таблица 1

## Укрупненные элементы (в общей стоимости объекта)

Конструктивный элемент проекта	Уд. вес, %	Стоимость, тыс. руб.
Устройство котлована (в т. ч. земляные работы)	3	3 470,47
Конструкции нулевого цикла (в т. ч. подземные этажи при их наличии)	4	4 627,30
Конструкции надземной части здания	15	17 352,37
Сети инженерно-технического обеспечения (в т. ч. внутренние и наружные сети)	10	11 568,24
Ограждающие конструкции здания	10	11 568,24
Внутренние перегородки и стены	7	8 097,77
Внутренние инженерные системы и оборудование	27	31 234,26
Внутренние отделочные работы	15	17 352,37
Благоустройство	7	8 097,77
Прочие работы	2	2 313,65
Всего	100	115 682,44

Расчет вторым методом объекта-аналога показал, что начальная стоимость объекта-аналога «Физкультурно-оздоровительный комплекс в с. Грахово» в Удмуртской Республике составила 96 968 600,40 руб.

**Выводы и предложения.** Результаты анализа показали, что сметная стоимость строительства искомого объекта «Спортивный комплекс «Юность» в г.

Воткинск» по УНЦС на 20% выше начальной стоимости строительства объекта аналога. С учетом того, что в ходе торгов стоимость объекта-аналога может еще больше снизиться, возникает возможность большой экономии затрат на строительство объектов только в результате применения сравнительного анализа методов оценки.

### **Библиографический список:**

1. Алексеева, Н. А. Сравнительный анализ норм и нормативов на примере строительства скважин / Н. А. Алексеева // Фотинские чтения - 2021 (весеннее собрание): материалы VIII Междун. науч.-практ. конф. - Ижевск, 2021. - С. 33-35.
2. Алексеева, Н. А. Государственный учет, регулирование и оценка недвижимости: учебное пособие / Н. А. Алексеева. - Ижевск, 2020.
3. Добышева, Т. В. К вопросу определения стоимости строительства по укрупненным нормативам / Т. В. Добышева, Е. А. Тарбеева // Молодежный вестник ИрГТУ. - 2020. - Т. 10. - № 3. - С. 55-60.
4. Петровский, А. И. Укрупненные нормативы как экономически эффективный метод определения стоимости строительства / А. И. Петровский // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. - 2020. - № 4. - С. 283-287.
5. Карпова, Е. А. Проблемы определения инвестиционной стоимости на предпроектной стадии строительства / Е. А. Карпова // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: материалы XI Междун. науч.-практ. конф. В 2-х частях. Под редакцией Т. Ю. Овсянниковой, И. Р. Салагор. - Томск, 2021. - С. 128-133.

*Оригинальность 75%*