

РАСЧЕТ ПЛОЩАДЕЙ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ГРУПП ПОМЕЩЕНИЙ КАК ЭТАП ФОРМИРОВАНИЯ БАЗЫ ДАННЫХ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Самаль Н. К. (Белорусский национальный технический университет, г. Минск)

При определении сметной стоимости строительства объекта в локальных сметах и локальных сметных расчетах производится группировка данных по проектно-технологическим модулям с учетом группировки затрат по видам работ и конструктивным решениям, то есть посредством выделения комплексов однородных строительно-монтажных работ, технологически связанных между собой. При акцентировании внимания только на видах работ и конструктивных решениях упускаются возможности выделения в сметной документации отдельных помещений, что позволило бы определять их корректную и достоверную стоимость для сдачи в аренду как обособленных объектов недвижимости.

В связи с этим предлагается в составе сметной документации выделять отдельные самостоятельные зоны, которые группируются по функциональному назначению помещений.

Зонирование объектов-представителей с учетом назначения помещений, соответствующий расчет смет-

ной стоимости по каждой функциональной группе помещений позволят в дальнейшем использовать полученную информацию (о стоимости этих групп помещений) в качестве структурных элементов разработки предпроектной документации, определения стоимости строительства при оценке последующих инвестиционных проектов. Также это поможет сформировать сметную документацию с определением отдельных видов работ и расходов не только на строительство всего объекта, но и на выделяемые в его составе функциональные группы помещений. Они представляют собой совокупность пространственно связанных помещений и коммуникационных путей, предназначенных для выполнения определенных производственных функций.

Отталкиваясь от сметной стоимости, рассчитанной в разрезе проектно-технологических модулей, которые представляют собой затраты по конструктивным элементам или укрупненным видам работ, а также от перечня функциональных групп помещений, отража-

ющих назначение объекта строительства, и их площадей, можно рассчитать стоимости строительства отдельных помещений.

Отдельные локальные сметы составляются на общестроительные работы, санитарно-технические (работы по сооружению и монтажу систем отопления, вентиляции, тепло- и газоснабжения, горячего водоснабжения, водопровода и канализации зданий), работы по устройству электроосвещения, слаботочные работы, газоснабжение, оснащение мебелью и технологическим оборудованием. Таким образом, для корректного расчета сметной стоимости группы помещений как обособленного объекта недвижимости необходимо распределить затраты по отдельным видам работ между функциональными группами помещений. Например, здание, возведенное для проживания людей и (или) осуществления ими определенной деятельности, – это объемная строительная система в сочетании с сетями и системами инженерно-технического обеспечения.

Сметная стоимость строительства функциональных групп помещений, данные о площадях помещений, коэффициент соотношения полезной площади здания и общей площади, данные о варианте проекта

(типовой или индивидуальный) являются исходными сведениями для формирования базы данных о сметной стоимости строительства помещений зданий различного функционального назначения. База данных со стоимостными показателями функциональных групп и описанием конструктивной части, а также методика ее применения станут новым инструментом расчета сметной стоимости строительства. Возможность комбинирования данных по функциональным группам помещений позволит более оперативно рассчитывать стоимость строительства для каждого варианта проекта.

Разработка механизма формирования базы данных о стоимости строительства помещений различного функционального назначения осуществляется параллельно разработке методики формирования сметной стоимости строительства с использованием стоимостных показателей этих групп помещений. Использование данной методики требует дальнейшего исследования и является актуальным, так как расчет рыночной стоимости объектов недвижимости выполняется как в многочисленных случаях обязательной оценки стоимости имущества, предусмотренных законодательством, так и при разрешении имущественных споров и для других целей.

Литература

1. Инструкция о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении: утв. Министерством архитектуры и строительства Респ. Беларусь 18.11.11. – Минск : Консультант, 2015 – 25 с.
2. Технический кодекс установившейся практики. Техничко-экономические показатели объекта строительства. Правила определения площадей и объемов зданий и сооружений: ТКП 45-1.02-302-2015 (33020). – Введ. 23.02.15. – Минск : Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве, Главгостройэкспертиза, 2015. – 22 с.
3. Закон Республики Беларусь 05.07.2004 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (с изм. и доп., принятыми 13 июля 2012 г.). – Минск : Консультант, 2015. – 40 с.