

## **Формирование сметной стоимости объекта строительства с учетом функционального назначения групп помещений**

Самаль Н.К.

Белорусский национальный технический университет

При определении сметной стоимости строительства объекта в локальных сметах и локальных сметных расчетах группировка данных производится по проектно-технологическим модулям с учетом группировки затрат по видам работ и конструктивных решений, то есть посредством выделения комплексов однородных строительно-монтажных работ, технологически связанных между собой.

Такой подход ориентирован на последовательность выполнения строительных работ. При акцентировании внимания только на видах работ и конструктивных решениях, упускаются вопросы последующей эксплуатации объекта строительства, отсутствует возможность выделения в сметной документации отдельных помещений, определения их стоимости для сдачи в аренду как обособленных объектов недвижимости, изменения их назначения, а главное – вопрос о корректной и достоверной оценке таких объектов недвижимости, которые представляют собой часть здания, сооружения. Для решения этого вопроса предлагается в составе сметной документации выделять отдельные самостоятельные зоны, которые группируются по функциональному назначению помещений и ввести понятие функциональных групп помещений.

Возможность зонирования объекта с учетом назначения помещений, соответствующий расчет сметной стоимости по каждой функциональной зоне, позволят использовать эти группы помещений в качестве структурных элементов как для разработки предпроектной документации, так и для определения стоимости строительства при финансовой и экономической оценке последующих инвестиционных проектов, что необходимо для реализации Указа Президента страны от 11.08.2011 № 361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» и определения сметной стоимости строительства на основании показателей объектов-аналогов. Таким образом, возникает необходимость в формировании сметной документации с определением отдельных видов работ и расходов, как на строительство всего объекта, так и на выделяемые в его составе функциональные группы помещений, которые представляют собой совокупность пространственно связанных помещений и коммуникационных путей, предназначенных для выполнения определенной производственной функции.