

2) Американский национальный стандарт по управлению проектами ANSI/PMI 99-001-2008. Руководство к Своду знаний по управлению проектами. Четвертое издание (Руководство PMBOK®) – Введ. 01.09.2008 – Нью-Йорк: PMI, 2008. – 49 с.

УДК 69.003.12

Методика расчета показателей сметной стоимости строительства функциональных групп помещений

Самаль Н.К., Голубова О.С.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

В условиях оптимизации использования зданий и сооружений появилась необходимость в новом подходе к формированию сметной стоимости и группировке проектно-технологических модулей (ПТМ), который бы позволил определять цену строительства отдельного помещения или группы помещений, а не конструктивных элементов.

Нормативными документами закрепляются требования к коммуникационным помещениям для обеспечения комфорта и безопасности, учитываются требования к организации и управлению помещениями. Таким образом, при приобретении помещений основного функционального назначения, принимаются обязательства по содержанию необходимых вспомогательных помещений, и встает вопрос о рациональном расходовании средств заказчика.

Поэтому необходимо выделение функциональных групп помещений и расчет их сметной стоимости, для определения нагрузки вспомогательных помещений, то есть инфраструктуры здания, на основные. Заказчик, сталкиваясь с вопросом о размере необходимых инвестиций в строительство, должен представлять, какие расходы нужно понести и за какие площади. Таким образом, необходимость разработки такого инструмента ценообразования позволит повысить качество обоснования инвестиций в строительстве.

При рассмотрении вопроса внедрения методики расчета сметной стоимости строительства объекта на основании стоимостных показателей функциональных групп помещений необходимо решить

совокупность теоретических и практических вопросов, противоречащих прикладным методикам, представленным современным ценообразованием в строительстве, а именно:

- проектно-технологические модули формируются с учетом группировки затрат по видам работ и конструктивным решениям. При таком подходе упускаются возможности выделения в сметной документации отдельных помещений;

- при определении сметной стоимости строительства отсутствует привязка к архитектурным решениям, назначению здания и отдельных помещений;

- каталожные листы не имеют укрупненных показателей по инженерным системам и оборудованию в разрезе функциональных групп.

Таким образом, для решения актуальных задач упрощения механизма расчета цены строительства на этапе обоснования инвестиций, необходимо создать и внедрить методику расчета показателей сметной стоимости строительства функциональных групп помещений; методику формирования сметной стоимости строительства на основании показателей сметной стоимости строительства функциональных групп помещений; производственную базу стоимостных показателей функциональных групп помещений.

Для расчета показателей сметной стоимости строительства функциональных групп помещений необходимо проанализировать и структурировать существующую сметную документацию с ПТМ, разработанными по конструктивным элементам.

Затраты по главам 1 – 7 сводного сметного расчета отражены непосредственно в смете и распределяются по функциональным группам или на общую площадь. Затраты по главам 8 – 11 (другие затраты подрядчика и заказчика), а также средства за итогом глав 1 – 11, а именно резерв средств на непредвиденные работы и затраты; средства, учитывающие применение прогнозных индексов цен в строительстве от даты начала разработки сметной документации до завершения нормативного срока строительства; налоги и отчисления в соответствии с действующим законодательством для упрощения расчетов можно распределять пропорционально на все функциональные группы исходя из общей площади здания.

Особое внимание следует уделить вопросам привязки конструктивного элемента к виду площади для дальнейшего распределения

затрат на его возведение по функциональным группам или общей площади здания.

При разработке методики расчета показателей сметной стоимости строительства функциональных групп помещений, необходимо выделить функциональные группы и соответствующие единицы измерения.

Следующим этапом является распределение затрат между функциональными группами. При структурировании локальной сметы необходимо решить, какие показатели будут распределяться пропорционально площади – физические объемы выполняемых работ или стоимостные значения. Так как разрабатываемая методика будет применяться на этапе обоснования инвестирования и оценке планируемых затрат, детализация до уровня нормативов расхода ресурсов не целесообразна. Для обеспечения высокого уровня точности расчетов достаточно при структурировании локальной сметы проверить корректность принятых нормативов, объемов работ и материалов по проекту. В дальнейшем для получения актуальных показателей сметной стоимости строительства функциональных групп помещений на разные даты начала строительства будет применяться индексный метод, то есть инфляцию планируется учитывать посредством индексов цен.

Модель, отражающая методику формирования показателей сметной стоимости функциональных групп помещений и их дальнейшее применение для оценки размеров планируемых к инвестированию средств, представлена на рисунке 1.

Применение при формировании сметной стоимости объекта строительства стоимостных показателей по функциональным группам помещений позволит осуществлять оценку инвестиционного проекта с учетом многовариантности проектирования, а также позволит производить расчет сметной стоимости по каждому из предложенных вариантов проекта со значительно меньшими трудозатратами и большей степенью достоверности.

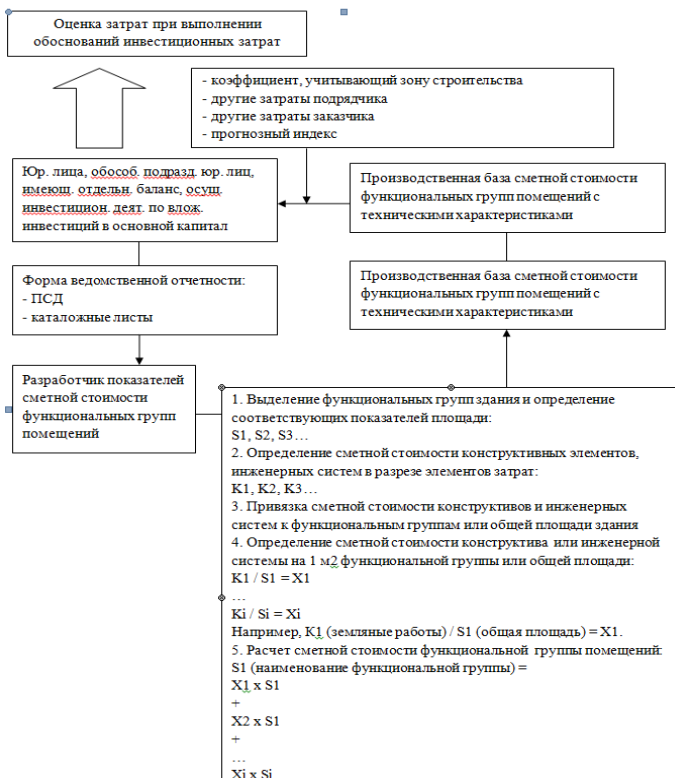


Рисунок 1 – Модель формирования показателей сметной стоимости функциональных групп помещений и их применения

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1) Технический кодекс установившейся практики. Техно-экономические показатели объекта строительства. Правила определения площадей и объемов зданий и сооружений: ТКП 45-1.02-302-2015 (33020). – Введ. 20.03.15. – Минск: Республиканское унитарное предприятие «Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве», государственное республиканское унитарное предприятие «Главгостройэкспертиза», 2015. – 22 с.