

Методика определения стоимости строительства на базе функциональных групп помещений

Самаль Н. К.

Белорусский национальный технический университет

Функциональной группой помещений называется совокупность пространственно связанных помещений и коммуникационных путей, предназначенных для выполнения определенных производственных функций. В процессе эскизного архитектурного проектирования вариантов возможно производить сборку проектируемого объекта из функциональных групп помещений в зависимости от его назначения, пожеланий заказчика и требований технических нормативных правовых актов, уточнять габариты объекта, размещение функциональных групп помещений, виды конструкций и основных строительных материалов.

В силу реализации принципа многовариантного проектирования возможна предварительная оценка стоимости работ с использованием сметной стоимости строительства функциональных групп помещений, а именно:

– выбирается оптимальный показатель сметной стоимости строительства функциональной группы помещений из соответствующей базы. Подбор осуществляется не только по критерию цены, но и по соответствию группы помещений проектируемого объекта приведенным в базе функциональным группам помещений по назначению, виду основных конструкций и материалов; – уточняются архитектурно-планировочные решения; – уточняется сметная стоимость строительства объекта. По результатам расчетов формируются предварительные технико-экономические показатели, пояснительная записка и архитектурный проект, которые передаются заказчику для принятия окончательного решения, утверждения и перехода к следующему этапу – разработке строительного проекта.

Определение сметной стоимости строительства на базе стоимостных показателей функциональных групп помещений на стадии обоснования инвестиций позволяет оценивать многофункциональные объекты недвижимости, которые в современных условиях включают помещения различного назначения (например, торговые комплексы с площадями не только под хранение, распределение и сбыт продукции, но и для целей культуры и офисной работы). Также данная методика может найти выражение в разработке автоматизированной системы, которая позволит как определять величину капитальных вложений в создание основных фондов, так и оценивать объекты недвижимости.