

ЕКОНОМІЧНІ ОБГРУНТУВАННЯ ПРИ ВИБОРІ ВАРІАНТУ РЕКОНСТРУКЦІЇ

Крамар М.В.

Науковий керівник – асист. Потапова Т.Е.

Основою економічної оцінки існуючих будівель є оцінка всієї забудови частин міста, що склалися. Оцінка будівельних якостей, вартості і технічного стану будівлі проводиться на основі прийомів, розроблених і вживаних в органах технічної інвентаризації житлового господарства, для переоцінки основних фондів. Такі переоцінки проводяться періодично за спеціальними постановами уряду, а при конкретній необхідності для окремої будівлі при виникненні такої необхідності.

Питання економічної доцільності реконструкції є основою масової роботи в цій області, а тому і знаходиться в полі уваги багатьох дослідників. Великий вплив на ступінь економічності реконструкції має можлива або очікувана втрата житлової площі. Втрата ця є наслідком перепланування, тобто влаштування в межах загальної площі будівлі, як правило, більшого числа квартир, для чого потрібно відвести частину загальної площі для розміщення додаткової кількості кухонь і санітарних приміщень.

Вартість компенсації втрати слід приймати за вартістю 1 м² житлової площі в новому будівництві. Це якраз і є одна з причин неточності розрахунків економічної доцільності, яка перебиває вплив багатьох побічних чинників, супутніх будівництву і реконструкції.

Проте навіть урахування зменшення житлової площі при перебудові будівлі ще недостатньо характеризує процес реконструкції в порівнянні з варіантом його заміни. Обидва варіанти супроводяться знищенням деякої частини будівельних конструкцій існуючої будівлі або збитком основних фондів.

У варіанті заміни конкретної будівлі новою, замість її перебудови, збиток основним фондам дорівнюватиме дійсній вартості знищеної будівлі.

Підсумовуючи сказане, передбачається визначити економічну доцільність, по-перше, у вигляді порівняння прямих витрат на реконструкцію будівлі, з компенсацією зменшення житлової площі при перевлаштуванні, із заміною його новим будівництвом, а по-друге - порівняти величину збитку основним фондам в тому і іншому варіантах.