

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНКИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИИ И СООРУЖЕНИЙ¹

Т.В АНОПРИЕНКО,
А.В. БОНДАРЕНКО

*Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А. Н. Бекетова
61002, Украина, г. Харьков, ул. Маршала Бажанова, 17*

*E-mail: atatyana07@mail.ru,
anna_bond92@mail.ru*

Отличительной особенностью земли от других видов недвижимого имущества есть такое уникальное свойство земли, как неограниченный срок жизни и эксплуатации, при ее рациональном использовании. Со временем все другие объекты недвижимости утрачивают свои технические и экономические показатели. Так любое здание или сооружение имеет свой срок службы и с каждым годом его остаточный срок службы уменьшается, а экономическая ценность уменьшается. Одним из способов продления срока службы является реконструкция, при правильном проведении которой одновременно повышается ценность и доходность такого объекта.

По своей сути, реконструкция – это процесс, который направлен на изменение или улучшение тех или иных технико-экономических показателей зданий, сооружений или отдельных помещений. На сегодняшний день реконструкция жилой недвижимости является одним из способов продления жизни жилых объектов, что позволяет частично сдерживать рост цен на жилье, в связи с низкими темпами и объемами строительства нового жилья. Также реконструкция помогает разнообразить инфраструктуру населенных пунктов, что способствует улучшению качества проживания населения, предоставления ему различного рода социальных. Бытовых и других услуг. Так, например, цокольные и первые этажи жилых домов расположенных на центральных или магистральных улицах переводятся из жилого в нежилой фонд и открываются магазины, салоны красоты, аптеки, стоматологические кабинеты, нотариаты и юридические конторы, банки и др. объекты.

Исходя из этого, можно обозначить некоторые причины и цели реконструкции. К примеру, реконструкция жилых зданий и помещений может предполагать увеличение полезной площади за счет перепланировки, изменения назначения помещений или строительства дополнительных этажей, пристроек, надстроек и т.п. Реконструкция также может предполагать прокладку новых инженерных сетей и коммуникаций, что позволит оптимизировать энергопотребление сооружения, улучшить показатели расхода ресурсов. Помимо экономической целесообразности, реконструкция, естественно, необходима еще и с технической точки зрения. Ведь все строения подвержены износу в процессе эксплуатации. По большому счету, реконструкция – это не только и не столько ремонт здания, при котором либо полностью сохраняется фасад (а внутренние перекрытия, стены существенно изменяются), либо даже внешний антураж дома претерпевает существенные метаморфозы.

Для экономического анализа и оценки здания, сооружения и строительные комплексы, предназначенные для реконструкции, делятся на группы по степени их соответствия современным функциональным и техническим требованиям:

- практически полностью соответствующие;
- требующие некоторого увеличения площади основных или вспомогательных помещений и соответствующей реконструкции;
- требующие значительных реконструктивных работ и затрат;
- не подлежащие реконструкции.

При выборе оптимального варианта проекта реконструкции соблюдается определенная последовательность экономического анализа:

1) анализ исторически сложившегося фонда зданий и сооружений, в том числе памятников архитектуры по вариантам их приспособления для проектируемого вида учреждения;

2) анализ технико-экономических показателей при соблюдении сопоставимости проектных решений реконструкции по вариантам;

3) учет социальных, экономических, эстетических целей с помощью критериев, показателей и единиц измерения для оценки оптимальности реконструируемого здания, сооружения или комплекса;

4) определение стоимости вариантов реконструкции, будущих эксплуатационных затрат здания, сроков продолжительности работ по реконструкции;

5) возможности и объемы получения доходов от функциональной деятельности учреждений, расположенных в реконструируемых зданиях после реконструкции.

При экономическом анализе эффективности реконструкции общественных зданий и сооружений выделяются три группы показателей, определяющих целесообразность мероприятий:

- усредненные показатели, характеризующие уровень реконструкции;
- капиталовложения и их эффективность;
- показатели конкретного объекта для сравнения.

Реконструкция зданий – одна из самых сложных и трудоемких работ в нынешней строительной отрасли, требует финансовых вложений и временных затрат, а экспертная оценка состояния здания и его фундамента также является обязательной при составлении акта экспертизы здания.

Для обоснования необходимости проведения реконструкции, а также возможных вариантов и способов реконструкции целесообразно проводить анализ наиболее эффективного использования объектов предполагаемых под реконструкцию. Такой анализ позволит выбрать оптимальный вариант реконструкции, снизить затраты и достигнуть максимального экономического эффекта, с учетом различных архитектурных, историко-культурных и других аспектов.

Таким образом, можно сделать вывод, что применение оценки и отдельных ее элементов является актуальным для строительной сферы, и особенно при проведении работ связанных с реконструкцией объектов недвижимого имущества.

¹ Использование оценки в строительной отрасли при реконструкции здания и сооружений. [Текст]: тезисы / Т. В. Аноприенко, А. В. Бондаренко / Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції Європейські стандарти економічного розвитку, оцінки землеустрою та кадастру: шляхи їх реалізації в Україні, 26 - 27 березня 2015 р. Х. : ХНУМГ. - 131 - 132 с.