

Расчет стоимости годных остатков строительных конструкций с учетом анализа наиболее эффективного использования

Махитка У. В.

Белорусский национальный технический университет

В ходе эксплуатации строительных конструкций наступают такие моменты, когда ее владельцем принимается решение о ее демонтаже в виду нецелесообразности ее дальнейшего применения либо наступления обстоятельств непреодолимой силы.

При проведении работ по демонтажу любой строительной конструкции всегда остаются части и материалы, представляющие собой неповрежденные конструктивные элементы (узлы, детали) здания (сооружения, конструкции), которые имеют свою цену и могут быть использованы повторно в качестве строительной конструкции (хозяйственных нужд) и/или как вторичное сырье. В оценочной деятельности данные элементы имеют название годные остатки здания (сооружения, конструкции).

Согласно СТБ 52.0.02-2017 принцип наиболее эффективного использования утверждает, что наиболее вероятное и разумное использование актива – это использование которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наибольшей стоимости имущества.

Таким образом, основными критериями, влияющими на алгоритм проведения расчета стоимости годных остатков демонтированной строительной конструкции, являются:

- отсутствие противоречий законодательству, выражающееся в возможности применения объекта не нарушая требований законодательства и технических нормативных правовых актов (ТНПА);
- физическая осуществимость, выражающаяся в возможности применения объекта по прямому назначению после проведения демонтажа/разборки/устранения повреждений;
- финансовая целесообразность, выражается в соблюдении соизмеримости стоимости работ по демонтажу/разборки/устранения повреждений относительно стоимости объекта после проведения, перечисленных работ;
- приведение к наибольшей стоимости имущества, выражающееся в определении максимизации отдачи от использования объекта среди всех рассматриваемых финансово состоятельных вариантов.

Учет, указанных критериев позволяет правильно выбрать методику проведения оценки стоимости годных остатков строительных конструкций.