**Понізов Сергій Євгенович. Обґрунтування організаційно-технологічних рішень по модернізації цивільних будинків з урахуванням їх місцерозташування та зносу : Дис... канд. наук: 05.23.08 - 2008.**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | Понізов С. Є. Обґрунтування організаційно-технологічних рішень по модернізації цивільних будинків з урахуванням їх місце розташування та зносу. Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук за спеціальністю 05.23.08 - технологія та організація промислового та цивільного будівництва, Придніпровська державна академія будівництва і архітектури. Дніпропетровськ, 2007.  Розглядається науково-прикладна задача удосконалення методології вибору ефективного варіанту подовження життєвого циклу цивільних будинків шляхом врахування факторів їх місце розташування та зносу на прикладі статистичних і експертних даних міста із середньою чисельністю населення, яким є Дніпродзержинськ. Шляхом обробки цих даних отримано рівняння, які характеризують взаємозв’язки між можливою ціною продажу житла та його властивостями, включаючи місце розташування, матеріал стін, висоту поверху, знос тощо. Розроблена та опублікована методика, що враховує отримані залежності. Запропоновано та впроваджено нові конструктивно-технологічні пропозиції, що спрямовано на підвищення ефективності реконструкційних робіт. | |
| |  | | --- | | На підставі виконаних досліджень, викладених у дисертаційній роботі, обґрунтовані, сформульовані і реалізовані організаційно-технологічні пропозиції, сукупність яких можна кваліфікувати як теоретичне узагальнення і нове рішення актуальної науково-прикладної задачі удосконалення методології вибору ефективного варіанту подовження життєвого циклу цивільних будинків за рахунок врахування факторів їхнього місця розташування і зносу на прикладі міста із середньою чисельністю населення (Дніпродзержинська), що знайшло відображення в нижченаведеному:  1.Аналіз досвіду реконструкції цивільних будинків в Україні, а також ближньому і далекому зарубіжжі, переважно для малих міст, підтвердив доцільність і ефективність подовження життєвого циклу існуючого фонду житла й об'єктів соцкультбиту шляхом їхньої реконструкції чи капітального ремонту. Разом з тим, на передінвестиційному етапі, питання вибору способів модернізації з урахуванням факторів їхнього місцярозташування і зносу дотепер не одержали належного вирішення.  2.Уточнено класифікацію факторів і показників місця розташування реконструйованих об'єктів, що тією чи іншою мірою впливають на вартість їх реалізації. Методами експертних оцінок встановлено, що для населених пунктів однієї категорії по чисельності населення, найбільший вплив на можливі ставки орендної плати чи вартості продажу мають показники, що враховують функціональні взаємозв'язки об'єкта реконструкції в системі розселення міста (середній ранг 3,59; сумарна вага по шкалі Экенроде - 0,1627); група показників, що описують положення об'єкта усередині мікрорайону (сума рангів 49; середній ранг - 2,23; сумарна вага - 0,2278) і показники положення і властивостей приміщень всередині будинку (середній ранг - 1,73; сумарна вага - 0,2516).  3.Шляхом обробки зібраних автором у 2002р. статистичних даних по місту Дніпродзержинську, з довірчою імовірністю в 99%, удалося одержати рівняння, що описують взаємозв'язок між можливою середньою вартістю продажу 1 кв. м загальної площі житла і його властивостей, включаючи місце розташування, а саме:  - об'єкти нерухомості, що мають на 0,1 більший планувальний коефіцієнт (у межах від 1,15 до 2,4), будуть у майбутньому на 5,7% дорожче аналогічних, але з меншим його значенням;  - зі збільшенням відстаней розглянутих об'єктів від залізничної станції, можлива вартість його реалізації в м. Дніпродзержинську зростає не менш ніж на 10% на кожен км збільшення відстані, і навпаки, зі збільшенням відстані до вокзалу - знижується в середньому на 2,5% на кожен км його приросту;  - кількісно оцінений вплив матеріалу несущих конструкцій (цегляні на 15% дорожче збірних залізобетонних), висоти поверху (високі на 20% дорожче стандартних) і поверх розміщення оцінюваних приміщень (різниця близько 10%).  4.Розроблено методику й опубліковані методичні рекомендації з вибору раціональних варіантів продовження життєвого циклу будинків перших масових серій у залежності від їхнього місця розташування і зносу. В основі цієї методики - уточнена автором залежність строків окупності інвестицій у модернізацію, додатково враховуючої вигоди від одержуваних площ і скорочення витрат на ремонти реконструйованих об'єктів. Такий облік дозволяє вибрати ефективний спосіб продовження життєвого циклу шляхом оцінки прогнозованої ціни продажу чи ставки орендної плати для реконструйованих об'єктів нерухомості.  5.Запропоновано, частково запатентовані і впроваджені конструктивно-технологічні рішення, а також організаційно-технологічні заходи, що підвищують ефективність реконструкції з урахуванням місцеположення і зносу, а саме: системи зовнішнього утеплення й опорядження з використанням хоча б частини матеріалів і комплектуючих вітчизняного виробництва, а також удосконалений спосіб утворення прорізів у несущих стінах при переплануванні приміщень, переважно розташованих на перших поверхах червоної лінії забудови; надбудова мансарди над існуючими будинками. Реалізовані організаційно-технологічні і конструктивні пропозиції автора по модернізації чотирьох цивільних об'єктів м. Дніпродзержинська (будівля школи №27, дитячого комбінату №19, міськлікарні №5 і адмінбудівлі по вул. Ватутіна,39) дозволили знизити питомі експлуатаційні енерговитрати до 30%, собівартість будівельної продукції на 3 - 5% у порівнянні з використанням традиційних рішень і одержати сумарний документально підтверджений річний економічний ефект 846,629 тис. грн. в рік чи більш ніж 210 тис. грн. на частку автора. | |