

Analiza techniczno-ekonomiczna celowości i opłacalności remontu kapitalnego budynku – budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 4 w Łodzi

Wyznaczenie ceny 1m² powierzchni użytkowej nowego budynku o konstrukcji zbliżonej do diagnozowanego w stanie nowym – w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego z wyłączeniem miasta Łodzi i dla miasta Łodzi, na okres półroczny: IV kwartał 2018 roku i I kwartał 2019 roku (Obwieszczenie nr 25/2018)

Dla miasta Łodzi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jest w wysokości 3976zł./m²

Warunek opłacalności remontów budynków:

$R < (J+U) \cdot w - J \cdot (E_{tr} + S_{tr})$, gdzie:

R- szacunkowy koszt potrzebnych nakładów na remont w relacji na 1m² pow. użytkowej

J- koszt budowy 1 m² p.u. nowego budynku netto – wg kosztu odtworzenia 3764zł./m²

U – szacunkowy koszt rozbiórki 1 m² starego budynku – według wskaźnika cenowego WKI – poz. 2.111.10 wynosi w przeliczeniu na m² p.u. wartość 580zł./m²

w – wskaźnik wartości użytkowej starego budynku po wykonanym remoncie kapitalnym – obliczony $w = 0,828$

tr – okres użytkowania budynku po przeprowadzeniu jego remontu kapitalnego
tr=25lat

E_{tr} – czynnik dyskontujący nakład reprodukcyjny, który trzeba będzie ponieść po upływie tr lat – z tab 14 Nr 4 – $E_{tr}=0,233$

S_{tr} – współczynnik jednostkowej wartości różnicy w kosztach utrzymania starego i nowego budynku – dla tr=25lat to $S_{tr}=0,010$

$$R < (3976 + 580) \cdot 0,828 - 3976 \cdot (0,233 + 0,010)$$

$$R < 2806,20 \text{zł./m}^2 \text{ p.u.}$$

Procentowy udział remontu kapitalnego nie może przekraczać: 2806,20zł./m² p.u.

$$2806,20 \text{zł./m}^2 \text{ p.u.} / 3976 \text{zł./m}^2 \text{ p.u.} = 70,57\% \text{ ceny za 1m}^2 \text{ p.u. nowego obiektu}$$

Obliczone w tabeli nr B stopień zużycia dla budynku wynosi:

75,31% czyli jest o 4,74% wyższy od dopuszczalnego.

WNIOSEK: Remont kapitalny budynku mieszkalnego nie jest opłacalny ekonomicznie.