

УДК 711.11

С.В. Лісниченко

ВИЗНАЧЕННЯ МОРАЛЬНОГО ЗНОШЕННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Моральне зношення другої форми викликається як внутрішніми факторами, так і зовнішніми. До зовнішніх відноситься інсоляція та освітлення приміщень, орієнтація будівель по частинах світу, розташування приміщень, благоустрій прибудинкових територій, наявність зелених насаджень, віддаленість від транспортних та пішохідних магістралей - основних джерел шуму, загазованості повітря, пилу, токсичних та інших складових, які негативно впливають на здоров'я та життєдіяльність людини.

Фактори навколишнього середовища мають великий вплив на моральне зношення будівлі, його комфортності та зручності. Але оцінити їх у відсотках від вартості будинку у більшості випадків немає можливості. Необхідні спеціальні вишукування для виявлення зовнішніх факторів, які впливають на моральне знецінення будівлі, необхідна їх кількісна оцінка.

Визначення морального зношення елементів благоустрою прибудинкових територій має велике значення при оцінюванні вартості житлового фонду та територій, прилеглих до нього, обґрунтуванні пропозицій щодо проведення реконструкції та модернізації, поліпшення стану навколишнього середовища, визначення економічної привабливості житлових будинків та прилеглих до них територій, плануванні майбутніх заходів що до підвищення якісних показників житлового фонду.

У вітчизняній практиці методика визначення морального зношення другого роду житлових будинків була запропонована Бабакіним В.І. Вона ґрунтується на визначенні витрат (відсотків від відбудовної вартості), з усунення дефектів або улаштування елементів, відсутність яких є ознаками морального зношення [1]. В зв'язку з цим були розроблені відповідні показники для виміру морального зношення як окремих елементів, так і всього будинку. Зазначена методика може застосовуватись тільки для будинків і не дозволяє визначити моральне зношення елементів благоустрою прибудинкових територій.

Визначення показника якості елементів благоустрою прибудинкових територій (поняття якого є досить близьким до морального зношення) на ґрунті суспільного попиту, розглянуто в дисертації [2].

В даній статті вирішується питання щодо визначення морального зношення елементів благоустрою прибудинкової території житлових будинків,

наявність яких є обов'язковою відповідно до державних нормативних документів.

Враховуючи вище наведене, можна сформулювати наступне визначення: моральне зношення прибудинкової території (нормативне) – невідповідність рівня елементів благоустрою прибудинкової території діючим технічним нормам і стандартам.

Вище вказаний вид зношення пропонується застосовувати тільки для тих елементів благоустрою прибудинкової території, які нормуються ДБН 360-92** (п. 3.15, 3.16, Таблиця 3.2), а саме:

- озеленення;
- ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку;
- майданчики для відпочинку дорослого населення;
- майданчики для занять фізкультурою;
- майданчики для господарських цілей;
- майданчики для вихову собак;
- майданчики для стоянки автомашин.

Тобто під визначенням «елементи благоустрою» прибудинкової території у даній статті слід розуміти тільки ті, які нормуються ДБН 360-92**.

Моральне зношення прибудинкової території (нормативне) можна визначити за наступною формулою:

$$M_{n.m.n.} = 100 - \left(\sum_{i=1}^7 \frac{Sf_i}{Sn_i \times N} \times L_{n.m.i} \right), \quad (1)$$

де $M_{n.m.n.}$ - моральне зношення прибудинкової території, %;

Sf_i - фактична площа i -того елемента благоустрою прибудинкової території, кв.м.;

Sn_i - нормативна площа i -того елемента благоустрою прибудинкової території згідно ДБН 360-92**, кв.м./люд.;

N - чисельність населення, яке мешкає в мікрорайоні (районі), моральне зношення прибудинкової території якого визначається, люд.;

$L_{n.m.i}$ - питома вага i -того елемента благоустрою прибудинкової території в загальній вартості всіх її елементів, нормованих ДБН 360-92** (див. табл. 1), %.

Якщо підставити в формулу (1) сумарне значення $\sum_{i=1}^7 Sn_i$, отримаємо наступне:

$$M_{n.m.n.} = 100 - \frac{\sum_{i=1}^7 Sf_i \times L_{n.m.i}}{10,2 N} \quad (2).$$

Фактична площа елемента благоустрою прибудинкової території визначається шляхом його натурного обміру та використовуючи данні детального плану прибудинкової території.

Перелік елементів благоустрою прибудинкової території (нормованих ДБН 360-92**), їх нормативні площі, усереднена вартість відтворення та питома вага зведені в таблиці 1.

Таблиця 1

<i>№ п/п</i>	<i>Нормовані елементи благоустрою прибудинкової території (згідно ДБН 360- 92**)</i>	<i>Вартість відтворення 1 кв.м. (в цінах станом на 2007 р., \$)</i>	<i>Норматив ДБН 360- 92**, м²/люд.</i>	<i>Питома вага елементів, %</i>
1	Озеленення	8	6	9,12
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	26	0,7	29,64
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	20	0,1	22,8
4	Майданчики для занять фізкультурою	22	2,0	25,08
5	Майданчики для господарських цілей	19	0,3	21,66
6	Майданчики для вихову собак	8	0,3	9,12
7	Майданчики для стоянки автомашин	11	0,8	12,54
	Всього	114	10,2	100

Необхідно зазначити, що нормативна площа озеленення житлового мікрорайону (району) приймається без врахування озеленення шкіл та дитячих дошкільних закладів, (п. 3.15 [3]).

В площу окремих ділянок озелененої території житлового кварталу включаються майданчики для відпочинку, ігор дітей, пішохідні доріжки, якщо вони займають не більш як 30% загальної площі ділянки (п. 3.15 [3]).

Допускається зменшувати, але не більш як на 50% питомі розміри майданчиків:

- для ігор дітей, відпочинку дорослого населення і заняття фізкультурою в районах з пильними бурями при влаштуванні закритих споруд;
- для господарських цілей при забудові жилими будинками, які обладнані приміщеннями для сушки білизни, ліфтами, мусоропроводами;

- для занять фізкультурою при формуванні єдиного фізкультурно-оздоровчого комплексу мікрорайону для школярів та дорослого населення (Таблиця 3.2 [3]).

Якщо вище перелічені умови виконуються, то для відповідного типу благоустрою Sn_i - нормативна площа i -того елемента прибудинкової території приймається на 50 % менше.

Показник $Mn.m.n.$ характеризує ступінь досягнення (або надлишок) площі елементів благоустрою прибудинкової території нормативним вимогам ДБН.

В таблиці 2 приведені деякі можливі варіанти показника $Mn.m.n.$, умови значень Sf_i та $Sn_i \times N$ і висновок, який можливо зробити враховуючи наведені показники.

Таблиця 2

Показник $Mn.m.n.$	Умова	Висновок
=0	$Sf_i = Sn_i \times N$	Нормативна відповідність (всіх елементів благоустрою) по забезпеченню необхідної площі вимогам ДБН.
=0*	$Sf_i > Sn_i \times N$	Надлишкова площа всіх елементів благоустрою по забезпеченню вимог ДБН (вимоги ДБН не порушуються).
=100	$Sf_i = 0$	Прибудинкова територія не містить елементів благоустрою, вимоги ДБН порушуються.
$0 < Mn.m. < 100$	$Sf_i < Sn_i \times N$	Площа всіх елементів благоустрою прибудинкової території не задовольняє вимог ДБН (недостатня площа).

*Дивись пояснення нижче.

Якщо показник морального зношення прибудинкової території і умови, приведені в таблиці 2 не співпадають, це свідчить про те, що є елементи благоустрою прибудинкової території, які задовольняють вимоги ДБН 360-92** і є, які не задовольняють.

У випадку, якщо прибудинкова територія має надлишок площі одного або декількох елементів благоустрою, ця площа приймається згідно нормативів ДБН 360-92**, тобто, якщо $Sf_i > Sn_i \times N$, то приймається $Sf_i = Sn_i \times N$. *Теж саме необхідно виконувати у випадку, коли всі елементи благоустрою прибудинкової території мають надлишок площі. Зазначене рішення запропоноване в зв'язку з тим, що від'ємного морального зношення не може існувати.

Вище наведена методика дозволить більш якісно вирішувати питання щодо поліпшення стану навколишнього середовища, а саме елементів благоустрою прибудинкових територій, визначення економічної привабливості житлових будинків та прилеглих територій, плануванні майбутніх заходів що до підвищення техніко-економічних показників прибудинкових територій та житлового фонду в цілому.

В подальшому результати досліджень, які викладені в даній статті, можуть бути підґрунтям для розроблення методики коригування вартості прибудинкових територій з врахуванням морального зношення елементів благоустрою та визначення впливу величини морального зношення елементів благоустрою на вартість житлового фонду.

Література:

1. Бабакин В.И. Переустройство жилищного фонда. М.: Стойиздат, 1981.
2. Лісниченко С.В. Містобудівна оцінка якості житлового середовища. – К.:КНУБА, 2007.- 192 с.
3. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. К.: Укрархбудінформ, 2002. – Введений 19.03.2002. – 141 с.
4. Дрикер А.Я. Об экономической природе морального износа жилищного фонда. Сб. научных трудов: Социолого-экономические исследования в строительстве. НИИЭС Госстроя СССР. – М., 1972.
5. Ключниченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко – економічне обґрунтування: Навчальний посібник К.: КНУБА, 2000.- 248 с.
6. Блех Е.М. Экономические проблемы морального износа и модернизации жилых зданий.- М.: Стройиздат, 1985.- 108с.

Анотація

В статті розглядається методика визначення морального зношення елементів благоустрою прибудинкових територій житлових будинків, наявність яких є обов'язковою відповідно до державних будівельних норм.

Аннотация

В статье рассматривается методика определения морального износа элементов благоустройства придомовых территорий жилых домов, наличие которых является обязательным в соответствии с государственными строительными нормами.