**Лісниченко Сергій Васильович. Містобудівна оцінка якості житлового середовища : дис... канд. техн. наук: 05.23.20 / Київський національний ун-т будівництва і архітектури. — К., 2007. — 194арк. : іл. — Бібліогр.: арк. 129-140.**

|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Лісниченко С.В. Містобудівна оцінка якості житлового середовища. –**Рукопис.Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук за спеціальністю 05.23.20 – Містобудування та територіальне планування. – Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2007.У дисертації проведено аналіз методів визначення якості житлового середовища та морального зношення забудови, визначений перелік елементів, що відбивають споживчу якість житлового комплексу.Встановлено, що визначення якості житлового середовища найбільш доцільно проводити на ґрунті суспільного попиту населення на елементи житлового середовища.В результаті соціологічного дослідження отримані дані щодо суспільного попиту на елементи житлового середовища, проведений їх аналіз та порівняння з методикою визначення морального зношення.Принципово новим підходом в роботі є побудована для умов ринкових відносин структурно-логічна та математична модель, яка є основою визначення якості окремих елементів житлового середовища багатоповерхової та садибної забудови, а також житлового комплексу в цілому на ґрунті суспільного попиту.В дисертаційній роботі розроблені методи і моделі визначення якості житлового середовища, коригування вартості житлового фонду в залежності від його якості, визначення ефективності капітальних вкладень у модернізацію (реконструкцію) забудови з врахуванням показника якості житлового середовища, розроблена структурна модель класифікації об’єктів житлового фонду за якістю.Обґрунтовані пропозиції щодо проведення модернізації (реконструкції) забудови в залежності від ступеня якості. Визначена залежність вартості житлового фонду від показника його якості. |

 |
|

|  |
| --- |
| 1. Виконане в дисертації дослідження дозволило встановити, що визначення якості житлового середовища доцільно проводити на ґрунті суспільного попиту на елементи житлового середовища. Досліджені основні положення визначення якості продукції. Проведений аналіз сучасного стану наукових праць показав необхідність комплексного підходу щодо проблеми визначення та підвищення якості житлового середовища, який полягає у визначенні та аналізі елементів якості не тільки будинку, а й прибудинкової території. Дослідження виявило, що на даний момент в Україні неможливо виконати ґрунтовну оцінку морального зношення та якості житлового фонду в зв’язку з відсутністю даних щодо суспільного попиту на елементи якості і відсутності методики визначення показника якості та морального зношення житлової забудови в цілому.
2. Встановлено, що причини, які обумовлюють моральне зношення, мають яскраво виражений соціальний характер. Сформульовані основні поняття якості умов мешкання людини у житловому середовищі в галузі містобудування. Доведено, що моральне старіння і якість житлового середовища – індикатори споживчої вартості та корисності житла, в чому і полягає їх взаємозв’язок.
3. В результаті дослідження функціонально-планувальних, санітарно-гігієнічних, естетичних, екологічних факторів житлового середовища, вимог нормативної документації та відповідних наукових праць, пов’язаних з даним питанням, ознак виникнення морального зношення, був складений перелік приведених елементів, що відображають споживчу якість житлового комплексу.
4. На основі проведеного соціологічного опитування населення в містах і селищах України та аналізу отриманих даних щодо суспільного попиту на елементи житлового середовища, встановлено, що якісні параметри житлового середовища мають різний ступінь важливості. Зокрема виявлено високий ступінь важливості якісних показників, які характеризують навколишнє середовище. Це підкреслює переваги умов мешкання в сформованій частині міст, з найбільшою насиченістю об'єктами культурно-побутового призначення і привабливістю навколишнього середовища.
5. З урахуванням сучасного етапу соціально-економічного розвитку України побудована структурно-логічна та математична модель, яка є основою визначення якості житлового середовища.
6. Запропонована автором структурна модель класифікації об’єктів нерухомості за якістю дозволяє визначити, який житловий фонд можна вважати якісним. Модель містить чотири ступеня якості: відмінна, добра, задовільна, незадовільна. Розроблені пропозиції щодо методів модернізації (реконструкції) в залежності від ступеня якості.
7. Побудована математична модель коригування вартості житлового фонду в залежності від її якості дозволила встановити, що зниження вартості нерухомості в залежності від показника якості відбувається не пропорційно. Автором розроблені методи коригування вартості житлового фонду в залежності від його якості для витратного, порівняльного та прибуткового підходів оцінки.
8. Обґрунтована в дисертації математична модель та методика визначення ефективності капітальних вкладень у модернізацію (реконструкцію) з врахуванням показника якості житлового середовища дозволила кількісно врахувати соціальний ефект модернізації (реконструкції).
9. Методи підрахунку якості житлового середовища, коригування ринкової вартості житлового фонду в залежності від її якості, визначення ефективності капітальних вкладень у модернізацію (реконструкцію) з врахуванням показника якості перевірені на конкретних прикладах і дали позитивний результат.
10. Розроблена автором комп’ютерна програма значно спрощує вирішення задач з розрахунку якості житлового середовища, коригування ринкової вартості житлового фонду в залежності від його якості для витратного підходу оцінки, класифікації об’єктів житлового фонду за якістю, обґрунтування пропозицій щодо проведення реконструкції в залежності від показника якості.
11. Впровадження результатів дисертації в практику сприятиме більш якісному та об’єктивному проведенню оцінки вартості житлового фонду, можливості кількісно визначити показник якості будинку та прибудинкової території, а також підвищенню рівня прийняття рішень з техніко-економічного обґрунтування проведення реконструктивних заходів з урахуванням соціального ефекту та формування житлового середовища.
 |

 |