

ТЕМА 7. ЕКСПЕРТИЗА ПРОЄКТІВ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

1. Технічні умови щодо формування громадських просторів.
2. Технічні умови щодо відновлення інженерно-транспортної інфраструктури.
3. Визначення варіативності забудови житлових утворень на території відновлення.

1. Технічні умови щодо формування громадських просторів.

З ростом міст і розвитком будівельних технологій актуальним стає питання розміщення територій під забудову в структурі міста. Розвитку багатоповерхового будівництва сприяють такі чинники, як збільшення чисельності населення, обмеженість міських територій і висока вартість земельних ділянок. Це призводить не тільки до освоєння нових міських площ, а й до підвищення щільності і загальної висотності забудови історичних центрів міст.

Насамперед необхідно враховуватися соціальні фактори:

- 1) демографічний склад існуючого та прогнозованого населення;
- 2) співвідношення кількості кімнат у квартирах нового будівництва;
- 3) задовільний стан системи благоустрою території, що реконструюються;
- 4) транспортна досяжність;
- 5) заможність мешканців, які проживають на території, що реконструюються.

Характерні для сучасних умов підвищення рівня концентрації міського населення, хронічний «дефіцит» житла і «вільних» міських територій зумовлюють динамічний розвиток багатоповерхового житлового будівництва при тому, що воно не дозволяє в повній мірі врахувати масштаб і архітектурні традиції багатьох міст. Але з позицій забудовника даний вид будівництва з властивими йому значним обсягом фінансових затрат, складністю інженерно-технічних рішень, високим рівнем матеріальних витрат, необхідністю використання машин і механізмів, тривалим періодом зведення будівель при відповідній ціновій стратегії забезпечує високу економічну ефективність інвестицій з 1 м² земельної ділянки і тому є найкращим.

При будь-якому вигляді і типі забудови повинні дотримуватися фактори, що визначають просторові характеристики житлового середовища:

1. Зовнішні фактори:

2. Внутрішні чинники формування житлового середовища:

Проблеми високощільної забудови є:

- соціально-психологічні (низький рівень комфорту для людини);
- екологічні (недостатній рівень благоустрою і озеленення, проблема побутових відходів);
- містобудівні (нестача місць зберігання транспорту, завантаженість транспортних шляхів, проблеми з озелененням територій, з розміщенням майданчиків);

– санітарно-гігієнічні (недостатня інсоляція території і приміщень).

Техніко-економічного обґрунтування проєктів виконують для вибору оптимального проєктного рішення в результаті порівняльного аналізу деяких варіантів.

Категорії ефективності включають:

- економічну ефективність;
- соціальну ефективність;
- екологічну ефективність;
- оборонну ефективність;
- інші види ефективності.

Оцінка ефективності інвестиційного проєкту повинна здійснюватися на стадіях:

- 1) розробки інвестиційних пропозицій і декларацій про наміри (експрес-оцінка інвестиційної пропозиції);
- 2) розробки обґрунтування інвестицій;
- 3) розробки техніко-економічного обґрунтування проєкту;
- 4) здійснення економічного моніторингу.

До найбільш важливих основних принципів оцінки ефективності проєктів можна віднести такі:

- 1) розгляд проєкту протягом усього його життєвого циклу (оцінка ефективності проєкту);
- 2) моделювання грошових потоків;
- 3) порівнянність умов різних проєктів (або варіантів проєкту);
- 4) принцип позитивності і максимуму ефекту;
- 5) облік чинника часу;
- 6) облік тільки майбутніх витрат і надходжень.

Зовнішнім інвесторам необхідно обґрунтувати обсяг потреби в інвестиціях і розміри доходів від цих інвестицій, кредиторам – потреба в кредиті і терміни його гасіння, державі – передбачені в проєкті розміри, терміни і форми державної підтримки проєкту.

Показник економічної ефективності – це показник, який визначається співвідношенням економічного ефекту і витрат, що породили цей ефект, тобто, зіставляється або розмір отриманого прибутку, або приріст національного доходу, або валового внутрішнього продукту (на рівні країни) з капітальними вкладеннями на здійснення визначеного технічного заходу.

Основні показники економічної активності:

- капіталомісткість;
- фондівіддача одиниці основних фондів;
- матеріаломісткість.

Капіталомісткість – показник, що характеризує, який основний капітал необхідний для випуску продукції, послуг вартістю в 1 грн (або в розрахунку на іншу грошову одиницю)

Фондовіддача одиниці основних фондів – характеризується кількістю продукції, що випускається на одиницю основних виробничих фондів (основних засобів).

Матеріаломісткість – показує величину матеріальних витрат, що припадає на гривню виробленої продукції.

Чиста приведена вартість – показує величину грошових коштів, яку інвестор очікує отримати від проекту, після того, як грошові притоки окуплять його початкові інвестиційні витрати і періодичні грошові відтоки, пов'язані із здійсненням проекту.

Внутрішній коефіцієнт рентабельності – розраховується шляхом визначення ставки дисконтування (процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдину величину поточної вартості), при приведеної вартості витрат.

3. Визначення варіативності забудови житлових утворень на території відновлення

Фактори, які впливають на вартість житла в Україні можна поділи на 2 групи:

- соціально-економічні;
- політико-психологічні.

До соціально-економічних факторів належать:

- 1) стан економіки та рівень доходів населення;
- 2) трудова та культурна міграція;
- 3) розвиток кредитування;
- 4) недостатня кількість альтернативних областей вигідного та надійного розміщення вільних коштів;
- 5) зміна статусу мікрорайону;
- 6) низькі обсяги будівництва.

При недостатніх обсягах будівництва та фактичному ігноруванню будівництва малометражних осель, постійно зростаючий попит залишається незадоволеним.

До політико-психологічних факторів належать:

- 1) стан політичної стабільності;
- 2) позитивні або негативні очікування учасників ринку;
- 3) ступінь довіри громадян до банківської системи, ринку нерухомості, до перспектив розвитку міста і країни;
- 4) рівень оптимізму громадян, що залежить від багатьох факторів, починаючи від перспектив розвитку країни і закінчуючи станом житлового фонду і криміногенною обстановкою в мікрорайоні.

Нерухомість – це земельна ділянка та фізичні, матеріальні і не пристосовані до переміщення об'єкти (будівлі, споруди), тісно пов'язані із землею.

Житлова нерухомість – сукупність усіх житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, гуртожитки, спеціалізовані будинки, квартири, інші житлові приміщення в інших будовах, придатні для мешкання.

Первинний і вторинний ринки безпосередньо взаємозалежні. Якщо з якихось мотивів (наприклад, міжнаціональний конфлікт в регіоні,

несприятлива екологічна обстановка) збільшитися пропозиція нерухомості на вторинному ринку, що безпосередньо веде до знецінення нерухомості на первинному ринку. У той же час зростання витрат на будівництво призводить до збільшення цін на первинному ринку житла, що тут же безпосередньо позначається на зростанні цін на вторинному ринку.

Характеристика основних параметрів і ознаки споживчих якостей для віднесення житла до різних категорій і визначення його вартості можуть уточнювати та деталізуватись з урахуванням специфіки місцевих умов і особливостей розселення й стану житлового фонду.

Технічні параметри, які впливають на вартість:

- 1) розташування;
- 2) тип будинку – сучасний або старий цегляний, панельний тощо;
- 3) безпека;
- 4) близькість до транспортних артерій;
- 5) наявність в районі скверів, парків, фонтанів, історичних пам'ятників тощо;
- 6) панорама, яка відкривається з вікна;
- 7) стан різних комунікацій (водопровід, центральне опалення, електропроводка, каналізація, а також наявність телекомунікаційних кабелів, ліфтів тощо).

Продовження економічно доцільного строку служби, скорочення обсягів робіт та зниження витрат на модернізацію житла можна досягти шляхом застосування в будівництві прогресивних проєктів:

– зі співвідношення квартир і площі, розрахованих на заселення сім'ями різного складу (за кількістю, віком та статтю);

– із гнучкою конструктивно-планувальною схемою з відповідною номенклатурою приміщень; якістю інженерного і санітарного обладнання та іншими властивостями, які відповідають сучасним вимогам і мають певну спадкоємність надалі.

Житлові будинки можуть бути у задовільному стані, але житловий район з різних причин не відповідає сучасним санітарно-гігієнічним і культурно-побутовим вимогам.