

ОЦЕНКА РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. БРЕСТА НА ОСНОВЕ ФАКТОРОВ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ШАФРАНОВ А.А.

К факторам, оказывающим влияние на стоимость объектов офисной недвижимости, относятся макроэкономическая ситуация, отношения с местной властью, макроэкономическая ситуация в регионе, насыщенность рынка офисной недвижимости, соответствие рыночному спросу, репутация застройщика, наличие системы аудита использования помещений, местоположение, инфраструктура, парковка, управление зданием, юридическая документация, соответствие требованиям конечных покупателей и/или арендаторов.

Офисная недвижимость обычно располагается в черте города. И это обязательно принимается во внимание как фактор, влияющий на определение стоимости, поэтому местоположение и транспортная доступность являются наиболее значимыми. Также, особенно в исторической части города, особо актуальным фактором является наличие парковки и инфраструктуры. Данные факторы рассматриваются как основные в данной работе, так как в наибольшей степени влияют на объект, касаемо местоположения.

Учитывая задачу – получение краткой классификации факторов местоположения, коммерческие объекты недвижимости были разделены на 4 класса: А, В, С, D. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс D – 2 балла. При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Как можно заметить, данная краткая классификация удобна в применении, отражает качество имеющейся недвижимости и позволяет легко и быстро сориентироваться в отнесении недвижимости к тому или иному классу.

Для детального сравнения и определения взаимосвязи оценочных факторов произведена оценка десяти объектов коммерческой недвижимости города Бреста по данной классификации. По результатам сравнительного анализа видна взаимосвязь между оцениваемыми факторами местоположения коммерческой недвижимости. Каждый из факторов оценивался отдельно, после чего оценки по каждому объекту суммировались, и, исходя из этого, был выявлен класс объекта.

Стоит отметить, что в данной работе рассматриваются лишь основополагающие факторы, касающиеся местоположения. Т. к. на стоимость 1м² объекта влияют множество различных факторов, не учитывающихся в классификации, то указанные цены 1м² рассматриваемых объектов не следует принимать как точную ценовую характеристику тому или иному классу. Данная классификация и полученные данные по объектам уместны лишь в сравнении основных оцениваемых факторов, а именно: местоположения (транспортной доступности, удалённости от центра города), наличием парковки и инфраструктуры.

Проанализировав и оценив различные по своим характеристикам объекты офисной недвижимости и каждый из факторов отдельно, можно сделать вывод,

что, безусловно, само местоположение объекта имеет более весомую значимость, нежели остальные факторы, однако именно в совокупности факторы формируют все необходимые критерии, описывая реальное положение объекта на рынке коммерческой недвижимости. Так, например, имея один неудовлетворительный фактор, объект теряет классность и соответственно уменьшается его цена.

ПОИСК ОПТИМАЛЬНОГО ПУТИ ПЕРЕМЕЩЕНИЯ ГРУЗОВ

ШИПУК В.М., РАЗУВАНОВА Т.С. (СТУДЕНТЫ 2 КУРСА)

Проблематика. В настоящее время происходит бурное развитие транспортной инфраструктуры как пассажирских, так и грузовых перевозок. На протяжении нескольких десятилетий изучением данного процесса занимается логистика. Уже тысячи компаний либо пользуются услугами фирм, занимающихся логистикой, либо внедряют соответствующие отделы в структуру своих компаний. Как известно, в стоимость товара входят не только затраты на производство, рекламу, сервисное обслуживание, но и затраты, связанные с транспортировкой груза. Вот почему именно поиск оптимального пути перемещения груза становится основной задачей, решение которой даёт предприятию возможность максимально использовать свой производственный потенциал.

Цель работы: разработать в среде Excel+VBA алгоритм поиска оптимального маршрута транспортировки грузов. Иными словами, решить задачу доставки товара потребителю, в конкретный пункт назначения, в требуемом объёме, с минимальными затратами.

Объект исследования: поток грузоперевозок предприятия ОАО СГЦ «Западный».

Научные результаты и выводы. Полученное приложение находит оптимальный путь перемещения груза оригинальным способом. В результате внедрения данной разработки можно значительно сократить транспортные расходы предприятия.

Практическое применение полученных результатов. Полученный алгоритм может быть применен для построения оптимального маршрута перевозок ОАО СГЦ «Западный». Отличительной чертой данной разработки является возможность её адаптации к специфике любой фирмы, занимающейся транспортировкой грузов.