

Список цитированных источников

1. Воздействия на конструкции, часть 1-3. Общие воздействия. Снеговые нагрузки: ТКП EN 1991-1-3-2009(02250). - Введ. 10.12.2009. – Мн: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2009. – 40 с.

2. Строительные нормы и правила. Нагрузки и воздействия: СНиП 2.01.07-85. - Введ. 01.01.1987. – М.: Госстрой СССР, 1987. – 36 с., с изменением №1.

3. Деревянные конструкции. Строительные нормы проектирования: ТКП 45-5.05-146-2009(02250). - 01.01.2010. – Мн: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2009. – 63 с. Технический кодекс установленной практики.

УДК 657.922(476,7)

Шафранов А.А., Фэн Божань

Научный руководитель: к.э.н., доцент Кочурко А.Н.

ОЦЕНКА ФАКТОРОВ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. БРЕСТА

Местоположение является одним из факторов, существенно влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Причина этого - неоднородность городского маркетингового пространства. Местоположение предполагает специфическую геомаркетинговую среду. Она служит одним из источников сверхнормативных доходов и рисков. Специалисты считают, «что от того, насколько удачно сделан выбор места под будущий магазин, целиком и полностью зависит дальнейшая судьба фирмы, действующей в сфере розничной торговли. Плохой выбор практически означал провал, хороший - успех» [1], [2].

К факторам, оказывающим влияние на стоимость объектов коммерческой 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.

Коммерческая недвижимость обладает целым рядом особенностей, которые характеризуются тем, что недвижимость такого типа 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. Поскольку деятельность множества коммерческих объектов направлена на прямое взаимодействие с людьми, отсутствие или нехватка должного количества парковочных мест будет способствовать сокращению людского потока, и доставлять неудобства для сотрудников и других заинтересованных лиц. Данные факторы рассматриваются как основные в данной работе, так как в наибольшей степени влияют на объект, касаясь местоположения.

При небольшом количестве факторов, значительно влияющих на рыночную стоимость объекта, в имеющихся классификациях рассматривается большое количество второстепенных характеристик, дающих незначительное изменение стоимости, что является очевидным для оценщика-профессионала. В то же время рядовой продавец или покупатель недвижимости может утонуть в количестве факторов и их понимании, или просто махнуть рукой и

не тратить время и силы на то, чтобы просто разобраться в приведенных факторах, не являясь профессиональным архитектором или строителем.

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 пяти-балльной 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. Классификационные признаки приведены в таблице 1.

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 произведём оценку десяти объектов коммерческой недвижимости города Бреста по данной классификации.

Таблица 1 – Классификация факторов оценки коммерческой недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы			
		А	В	С	Д
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	внутри микрорайона, двора
2	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке, стесненность, неудобный подъезд	отсутствие парковки
3	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникациями, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	отсутствие инфраструктуры
	Интервал класса	14-15	11-13	8-10	6-7

Рассматриваемые объекты находятся по следующим адресам и будут фигурировать под следующими порядковыми номерами:

Адрес, цена за 1м2:

1. ул. Наганова, 10 – 1093\$;
2. ул. Московская, 202 – 1352\$;
3. ул. Комсомольская, 23/1 – 987\$;
4. ул. Карьерная, 12 – 674\$;
5. ул. Советская, 14 – 1238\$;
6. ул. Московская, 362/3 – 856\$;
7. ул. Брестских Дивизий, 28 – 437\$;
8. ул. Карла Маркса, 56 – 1200\$;
9. пр. Машерова, 30 – 1238\$;
10. ул. Карла Маркса, 34 – 1012\$.

Для наглядности приведём данные в табличной форме и расположим объекты по убыванию получившегося класса, с указанием цены за 1м2 (таблица 2).

Таблица 2 – Сводные данные по объектам.

№	Местоположение		Парковка		Инфраструктура	
	Класс	Цена 1м2, \$	Класс	Цена 1м2, \$	Класс	Цена 1м2, \$
1	5 - A	1093	3 - C	1093	5 - A	1093
2	5 - A	1352	4 - B	1352	4 - B	1352
5	5 - A	1238	3 - C	1238	5 - A	1238
10	5 - A	1012	3 - D	1012	4 - B	1012
8	5 - A	1200	<u>2 - D</u>	<u>1200</u>	4 - B	1200
9	5 - A	1238	<u>2 - D</u>	<u>1238</u>	4 - B	1238
3	5 - A	987	<u>2 - D</u>	<u>987</u>	4 - B	987
4	3 - C	674	3 - C	674	<u>2 - D</u>	<u>674</u>
6	<u>2 - D</u>	<u>856</u>	3 - C	856	<u>2 - D</u>	<u>856</u>
7	3 - C	437	<u>2 - D</u>	<u>437</u>	<u>2 - D</u>	<u>437</u>

где 5 – A - Класс А, **4 – B** – Класс В, 3 – C – Класс С, 2 – D – Класс D.

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.

Обозначив сравниваемые объекты коммерческой недвижимости на карте города Бреста, визуально можно выделить участки, соответствующие разным классам.

Проанализировав и оценив различные по своим характеристикам объекты и каждый из факторов отдельно, можно сделать вывод, что, безусловно, само местоположение объекта имеет более весомую значимость, нежели остальные факторы, однако именно в комбинации 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.

Список цитированных источников

1. Чкалова О.В., Семенычева Е.А. Выбор месторасположения для торгового предприятия // Маркетинг в России и за рубежом. 2002. № 1 – стр. 25.
2. Энциклопедия малого бизнеса, или Как начать свое дело / пер. с англ. Г.Г. Долуда, С.Г. Долуда. М., 2000 – стр. 187.
3. Всё для оценщика и оценки – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/>
4. Недвижимость и строительство в Беларуси – Режим доступа: <http://www.hata.by/>
5. Кочурко А.Н., Фэн Божань Сравнительный анализ рынка офисной недвижимости в РБ и КНР // Развитие инвестиционно-строительного комплекса в странах восточной европы. Сборник научных трудов. – Брест издательство БрГТУ, 2015 – стр. 145-153.

УДК 69.057.5

Юркевич И.В., Мирончук В.С.

Научный руководитель: к.т.н., доцент Шалобыта Т.П.

ПРИМЕНЕНИЕ СИСТЕМ НЕСЪЁМНОЙ ОПАЛУБКИ ИЗ ЦСП И МОНОЛИТНОГО БЕТОНА

Анализ опыта строительства показывает, что применение монолитных стен в сравнении с конструкциями из кирпича, сборного бетона и других материалов, по мнению архитекторов и инженеров, позволяет расширить возможности объёмно-планировочных решений, а также организовать поточное производство с применением широкой механизации строительных процессов, что позволит снизить стоимость строительства.

В связи с переходом от типового строительства к возведению зданий и сооружений по индивидуальным проектам и возрастающим применением монолитного бетона существенно возросла роль опалубочных работ с использованием нетрадиционных недорогих опалубок, легко приспособляемых к особенностям бетонизируемых конструкций. В мировой практике давно и успешно применяется технология строительства с помощью систем несъемной опалубки (СНО).

Несъёмная опалубка — блоки или панели из различных материалов, которые монтируются в единую опалубочную конструкцию - форму для укладки монолитного армированного бетона. Применение СНО ускоряет и упрощает строительство за счёт объединения нескольких операций в одном технологическом цикле (несущая стена с нужным сопротивлением теплопередаче возводится за один технологический цикл). Несъёмная опалубка после схватывания в ней бетона становится функциональной частью конструкции готовой стены.

Основные виды несъемной опалубки [1]:

1. Пенополистирольные блоки
2. Щепоцементные блоки и плиты
3. Бетонные блоки