

точить усилия исследователя при расчёте нестационарных температурно-влажностных полей на разработке её алгоритма.

**Цель работы.** Создание встроенной функции в системе компьютерной математики Mathcad для расчета нестационарных температурно-влажностных полей в ограждающих стенах зданий.

**Объект исследования.** Вертикальные наружные стены зданий.

**Использованные методики.** Неявная схема метода сеток.

**Научная новизна.** Использование созданной встроенной Mathcad функции для расчета нестационарных температурно-влажностных полей позволяет определять температурно-влажностные состояния для ограждающих стен, возникающих от воздействий окружающей среды.

**Полученные научные результаты и выводы.** На основе разработанной встроенной Mathcad функции выполнен расчет температурно-влажностных полей для ряда ограждающих стен. Анализ результатов выявил недостатки этих стен с точки зрения влагозащиты.

**Практическое применение полученных результатов.** Разработанный алгоритм можно использовать для расчёта и исследования ограждающих конструкций, состоящих из капиллярно-пористых материалов с точки зрения влагозащиты при проектировании зданий и сооружений.

## МЕТОДЫ УЧЁТА ИЗНОСА ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*А.А. ПОДЛУЖНАЯ (СТУДЕНТКА 4 КУРСА), Е.А. СЕМЕНИУК (МАГИСТРАНТКА)*

**Проблематика.** Данная работа направлена на изучение методов учёта износа при оценке объектов недвижимости.

**Цель работы.** Изучить методы учёта износа при оценке объектов недвижимости, выявить их особенности, достоинства и недостатки, возможности использования в оценочной деятельности.

**Объект исследования.** Влияние степени износа на стоимость объекта оценки.

**Использованные методики.** Системный анализ.

**Научная новизна.** Выполненный анализ существующих методов учета износа при оценке объектов недвижимости позволяет выбрать наиболее оптимальную методику и использовать её в последующих исследованиях по расчёту премии за риск при оценке объектов недвижимости.

**Полученные результаты и выводы.** Сделан вывод о том, что затратный и сравнительный методы применяются исходя из параметров и характеристик объекта недвижимости на дату оценки. Затратный метод рассматривает рыночную стоимость как результат вычитания стоимости накопленного износа из стоимости восстановления или замещения. Сравнительный метод основывается на данных о сложившейся ситуации на рынке недвижимости и сравнении характеристик оцениваемого объекта недвижимости с аналогичными объектами, по которым есть актуальная информация. Таким образом, в этих методах оценщик интересуется именно накопленный к моменту оценки износ, и для него не имеет зна-

чения прогнозирование признаков износа во времени и объеме. В доходном методе процесс оценки полностью опирается на прогнозную величину будущих доходов, которые могут быть получены от владения данным объектом. И именно в этом методе большее значение имеет не фактический износ объекта недвижимости, а будущий. Прогнозирование износа во времени может быть учтено в ставке капитализации в качестве риска износа. Это объясняется тем, что если инвестор вкладывает средства в недвижимость, то среди прочих рисков он должен учесть и риск износа, рассчитанный на тот же диапазон, что и будущие доходы.

**Практическое применение полученных результатов.** Результаты выполненной работы по анализу методов учета износа при оценке объектов недвижимости предполагается внедрить в учебный процесс при чтении лекций «Оценка объектов недвижимости» для повышения качества излагаемого материала.

## **ЭКОНАПРАВЛЕННАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ КРУПНОПАНЕЛЬНОГО МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ФОНДА**

*А.О. ПРАКТИКА (СТУДЕНТКА 3 КУРСА)*

**Проблематика.** В данной работе рассматривается экононаправленная реконструкция жилого фонда как качественно нового понятия в градостроительстве.

**Цель работы.** Целью данной работы является рассмотрение экононаправленной реконструкции как наиболее прогрессивного способа качественного изменения крупнопанельного многоэтажного жилья, а также изучение особенностей его применения.

**Объект исследования.** Экононаправленная реконструкция крупнопанельного жилого фонда и её составляющие.

**Использованные методики.** Изучение литературы и примеров проведения реконструкций крупнопанельного многоэтажного жилого фонда, анализ международного опыта, синтез и обобщение собранных сведений.

**Научная новизна.** Необходимость преобразования крупнопанельного жилого фонда приводит к поиску новых решений для застроенных территорий. Экононаправленная реконструкция является наиболее прогрессивным и на данный момент малоизученным направлением. Для лучшего понимания и возможности её применения необходимо проанализировать и обобщить собранные сведения.

**Полученные научные результаты и выводы.** Определено понятие экононаправленной реконструкции и выявлены её основные составляющие. Экононаправленная реконструкция является качественным преобразованием не только самого объекта, но и среды, окружающей его. Она является оптимальным и логичным решением проблемы изменения территорий крупнопанельного многоэтажного жилого фонда.

**Практическое применение полученных результатов.** Анализ международного опыта применения приемов экононаправленной реконструкции позволяют оценить её как экономически выгодное вложение развитие и преобразование застроенных территорий. Разработанная структура экононаправленной реконструкции и выявленные определения позволят комплексно подойти к применению данного направления в Республике Беларусь.