

и др.), учебные заведения (медресе), гармаба или хамам (баня), зорхана (традиционный иранский спортивный зал), чайхана и административные здания. Интегрированными в общественные центры элементами являлись объекты ремесленного производства: ткацкого, кузнечного, гончарного и др., которые в городах Иранского Курдистана часто были расположены в зоне базара.

Обычно в историческую жилую зону городов Иранского Курдистана входят несколько махала. Традиционная жилая среда в курдских городах формируется системой жилых домов и объектов повседневного общественного обслуживания и пространств, где люди проводят свой досуг и происходят различные мероприятия. Махала – традиционный жилой район, является одной из самых древних форм организации жилой среды как в Курдистане, так и во всем Иране. Жилые дома соединялись сетью коммуникаций: кучэ (переулок), пас-кучэ (маленький переулок), бонбаст (тупик), раста (прямой торговый проход), гузар (проход), майдан (площадь) и далан (коридор).

Традиционные городские жилища Иранского Курдистана можно разделить на три основных типа: замкнутые, открытые и полуоткрытые. В иранской архитектурной терминологии замкнутое жилище называется дарун-гара, или «интроверт», а открытое – борун-гара, или «экстраверт». Третий тип дома соединяет элементы предыдущих двух типов жилищ. Поэтому в городах можно встретить жилые дома «экстраверт» с элементами жилища «интроверт» и наоборот. Для жилища «интроверт» характерно отсутствие прямой визуальной связи между внутренними помещениями и городским пространством; наличие двора.

В архитектурно-художественном оформлении зданий в регионе самыми яркими декоративными формами являлись: чалипа, мехраби, ромб, растительные орнаменты в двух стилях ислими и хатаии, как дахан аждар, боте-джеке или терме, торандж, лачеки, тадж, грех и др., а также зооморфные мотивы с изображением павлина, льва, орла, оленя и др.

Несмотря на существенные отличия между курдским архитектурным стилем и другими стилями в Иране, в архитектурном наследии курдских городов заметны следы влияния общеиранской архитектуры, но использовались и собственные решения Иранского Курдистана в декоративном оформлении жилых и общественных сооружений: обтесывание камня, аджор-кари (кирпичная кладка), каша-кари (облицовка кафелем), эпиграфический декор, мокарнас (оформление карниза и внутренней части купола небольшими декоративными нишами в виде мехраби), художественная штукатурка из гипсовой и известковой смеси, ахак-бори (гравирование на известковой штукатурке), айна-кари (оформление интерьера при помощи зеркала), герех-чини (выполнение орнамента с использованием дерева, кирпича и глазурованной керамики), роспись стен, кааб-сази или кааб-банди (традиционный подвесной потолок).

В выявленных автором формах и деталях традиционной архитектуры представлены многочисленные мотивы и элементы, присущие архитектурному наследию Иранского Курдистана, которые могут рассматриваться как источники идей, способных содействовать формированию образа любого современного сооружения, прежде всего гостиниц, торговых центров, кинотеатров, учебных учреждений и др.

УДК 347.441.83

ВРЕМЕННЫЕ РЯДЫ И ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В МАССОВОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В. И. ЧИРКОВ

Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель

В настоящее время при строительстве жилых комплексов всё большую актуальность приобретает своевременное определение её рыночной стоимости. Определение такой стоимости можно быстро и своевременно производить, опираясь на существующие пространственно-временные тренды, которые играют важную роль при массовой оценке. Рассматривая тренды в массовой оценке, можно заметить, что особое место в них занимает время её проведения, которое, как правило, определяется двумя временными периодами года: весенне-летним и осенне-зимним. Данные два периода отличаются увеличением или уменьшением спроса и предложений на рынке недвижимости. И если в весенне-летний период преобладает, как правило, спрос, то в осенне-

зимний период наоборот увеличиваются предложения. Данные периоды в свою очередь можно разделить и на четыре составляющие: весна, лето, осень и зима, но ввиду отсутствия равномерной тенденции изменения цен в данные периоды из практики риэлтерской деятельности, рассмотрим основные два периода. Формирование цен в данные периоды времени создаёт в свою очередь динамические ряды числовых показателей рыночной стоимости квартир или другой недвижимости, характеризующих уровень их состояния и изменения, исходя из эндогенных или экзогенных факторов влияния на неё.

Колебания цен в течение года показано на примере двухкомнатных квартир г. Гомеля (рисунок 1). Временные ряды рыночной стоимости недвижимости можно разделить на отдельные составляющие, имеющие детерминированную связь с наличием спроса и предложений на рынке, на которые в свою очередь оказывают влияние:

- сезонные тенденции;
- финансовые тенденции (платежеспособность, процентная ставка по кредиту, наличие стабильного дохода);
- строительные тенденции (строительство нового жилья и его сроки ввода в эксплуатацию);
- демографические тенденции (рождаемость, миграция и эмиграция);
- экономические тенденции (развитие или упадок в экономике; уменьшение или увеличение среднего уровня жизни; развитие бизнеса);
- законодательно-правовые тенденции (налогообложение; правовое регулирование прав приобретения, пользования и владения недвижимостью);
- внешнеполитические тенденции (меры и действия, оказывающие существенное влияние на жизнедеятельность в данном регионе).

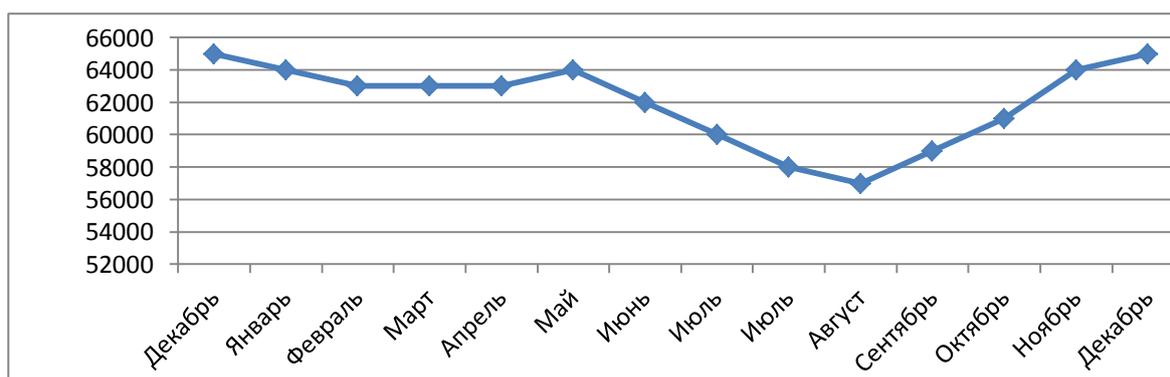


Рисунок 1 – Тенденция изменения среднестатистических рыночных цен на двухкомнатные квартиры в течение 2016–2017 гг.

Временные ряды, исходя из вышесказанного, можно разделить на две группы:

- 1) факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости (среднестатистические показатели продаж-покупок) за определённый период;
- 2) факторы, не влияющие на рыночную стоимость недвижимости (выставляемая по низким ценам в связи со сложившимися обстоятельствами или наоборот изначально с завышенной ценой).

Полученный анализ трендов временных рядов позволяет показать их актуальность не только в массовой оценке недвижимости, но и на транспорте, где рыночная цена также напрямую зависит от спроса и предложения.

Следует отметить, что на рынке недвижимости есть свои особенности формирования рыночных цен, которые кроме перечисленных выше факторов напрямую связаны с собственниками или их покупателями. Всегда имеются продавцы недвижимости, которые не обременены какими-либо проблемами и хотят получить максимальную выгоду от такой продажи. Данная категория продавцов обычно выставляет изначально максимально возможную, а часто и значительно завышенную цену, которую может держать длительное время, рассчитывая на «случайного» покупателя, что не оказывает существенного влияния на общую рыночную стоимость по причине их незначительного числа к общим продажам. Несмотря на то, что в отдельных случаях такая недвижимость продаётся, эти цены не могут использоваться для определения рыночной стоимости как отдельно взятой квартиры, так и в массовой оценке.

Несмотря на то, что вторая группа не оказывает существенного влияния на рыночную стоимость, тем не менее, в определённый момент времени она может воздействовать на повышение или понижение стоимости при длительных периодах колебаний цен на рынке недвижимости.

При построении временных рядов, учитывающих рыночную стоимость недвижимости, необходимо соблюдать правила проведения выборки и выбора методики расчёта. Если показатели временных рядов используются за различные периоды с большими или значительными колебаниями расчётных показателей (различные года, кварталы, месяцы), то их анализ в агрегированной форме возможен лишь в том случае, если эти колебания сопоставимы, в противном случае наступает несопоставимость рядов. Использование схожих показателей временных рядов производится путём их объединения (смыкания).

К общим составляющим временного ряда при рыночной оценке недвижимости относятся:

- основная компонента, характеризующая общую тенденцию ряда (рыночная стоимость объектов недвижимости, связанная с отдельными факторами влияния на неё);
- сезонная (циклическая) компонента (рыночная стоимость за периоды, имеющие её колебания на рынке);
- случайная компонента (стоимости объектов-аналогов, имеющие значительные отличия от оцениваемых).

Полученный анализ трендов временных рядов позволяет показать их актуальность не только в массовой оценке недвижимости, но и на транспорте, где рыночная цена также напрямую зависит от спроса и предложения. Своевременный прогноз и учёт имеющих место временных трендов позволит более планомерно регулировать рынок цен и оптимизировать сделки как с недвижимостью, так и с транспортными средствами при массовой их оценке.

Список литературы

- 1 Малов, С. В. Регрессионный анализ. Теоретические основы и практические рекомендации / С. В. Малов. – Изд-во СПГУ, 2013. – 276 с.
- 2 Мостеллер, Ф. Анализ данных и регрессия / Ф. Мостеллер, Дж. Тьюки. – М. : Финансы и статистика, 1982. – 317 с.
- 3 Эконометрика в схемах и таблицах / Н. М. Гореева [и др.] ; под ред. д-ра экон. наук, проф. С. А. Орехова. – М. : Эксмо, 2008. – 224 с.

УДК 725.573

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ОБРАЗОВАНИЯ НА ОСНОВЕ ПРИНЦИПОВ «УСТОЙЧИВОЙ АРХИТЕКТУРЫ»

А. В. ЩЕГЛОВА

Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель

В настоящее время основной фонд дошкольных учреждений образования (ДУО) в Республике Беларусь составляют здания, построенные по типовым проектам советского времени. Из-за отсутствия частных организаций по производству строительных конструкций и, вследствие этого, тесной привязки разработки проектов к унифицированным конструктивным элементам государственных промышленных заводов, большинство зданий детских садов того времени лишены индивидуальности и эстетического многообразия.

Основная задача объектов ДУО – создание комфортных условий для гармоничного вхождения и адаптации ребенка в современном социуме. Сегодня в европейских странах эта задача решается с помощью организации «открытого пространства» и принципов «устойчивой архитектуры» при проектировании и строительстве новых ДУО и реконструкции уже существующих объектов.

«Устойчивая архитектура» (*sustainable architecture*) – архитектура, имеющая программой непротиворечивое единство эстетических позиций автора и времени и социально-экономических, инженерно-технологических и природно-экологических требований, базирующихся на принципах устойчивого развития, полнота воплощения которых определяется принятыми в мировой практике и практике страны требованиями рейтинговых систем оценки устойчивости среды обитания [1].