

Рузанов Максим Владимирович

магистрант

Свердловский институт народного хозяйства

ФГБОУ ВО «Уральский государственный

экономический университет»

г. Екатеринбург, Свердловская область

АНАЛИЗ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** в представленной работе исследователем приведен пример анализа транспортной доступности объекта недвижимости. В статье приведены факторы, имеющие значение при рассматриваемом вопросе.*

***Ключевые слова:** транспорт, доступность, недвижимость.*

Транспортная доступность – нормативный показатель затрат времени на транспортное сообщение между различными пунктами в пределах систем группового расселения [1].

При анализе транспортной доступности будут иметь значение следующие факторы [2]:

- удаленность от центра города (центр города – место сосредоточения основных объектов, с которыми связаны процессы жизнедеятельности человека);
- близость к транспортным магистралям;
- наличие и состояние подъездных дорог;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- наличие автомобильных и велосипедных парковок.

Удаленность от центра города

Анализируемый объект недвижимости (г. Екатеринбург, ул. Чебышева, 6) находится за пределами центра города Екатеринбурга, находящегося в границах улиц Челюскинцев, Восточная, Большакова, Московская [3]. Однако, он находится фактически на границе обозначенной этими улицами части города со стороны ул. Восточная.

Близость к транспортным магистралям

Анализируемый объект недвижимости находится близи крупнейших транспортных магистралей Екатеринбурга: пр. Ленина, ул. Малышева, ул. Восточная. Расположение объекта недвижимости в непосредственной близости от крупнейших транспортных артерий города позволяет решать вопрос доступа к зданию даже в случаях блокирования одной из дорог в результате ремонта проезжей части, ДТП, обрыва контактного провода и т. п.

Наличие и состояние подъездных дорог

К офисному зданию по адресу ул. Чебышева, 6 можно проехать как с пр. Ленина через ул. Генеральская, так и с ул. Малышева. Длина данных подъездных дорог составляет 200–300 метров. Подъездные дороги находятся в состоянии, не соответствующим требованиям СНиП – имеются выбоины в асфальтовом покрытии. Однако, выбоины на данных дорогах не причиняют особого дискомфорта при движении, т.к. не снижают обычную скорость движения автомобиля по дворовой территории (5–10 км/час).

Близость к остановкам общественного транспорта

В шаговой доступности в радиусе 200–300 метров (5 минут ходьбы) в районе перекрестка пр. Ленина и ул. Восточной находятся остановки «Восточная» следующих видов общественного транспорта: трамвай, автобус, маршрутное такси, пригородный электропоезд, пригородный автобус.

На расстоянии 300–400 метров в районе перекрестка ул. Малышева и ул. Генеральской находятся остановки «Генеральская» следующих видов общественного транспорта: троллейбус, автобус, маршрутное такси.

Станция метро «Площадь 5 года» находится на расстоянии 2,2 км; 4 остановки трамвая можно преодолеть за 10–15 минут. До ближайшей станции метро можно также добраться на автобусе, маршрутном такси и троллейбусе (в случае блокирования пр. Ленина). Значительное расстояние до станции метро компенсируется развитостью всех остальных видов общественного транспорта в данном районе города.

Доступность для велосипедного транспорта

В данной части города отсутствуют организованные велодорожки. Объект недвижимости на данный момент не оборудован велопарковкой.

Резюме

На основании проведенного всестороннего анализа транспортной доступности места расположения офисного здания по адресу ул. Чебышева, 6 можно сделать следующие выводы:

1. Объект недвижимости удобно расположен на пересечении важнейших транспортных артерий г. Екатеринбурга (пр. Ленина, ул. Малышева, ул. Восточная).

2. Добраться до объекта недвижимости можно несколькими видами общественного транспорта (трамвай, автобус, троллейбус, маршрутное такси) без пересадок из любого района города. Интенсивность движения общественного транспорта в течение дня позволяет пользоваться общественным транспортом. В случае пробок на одной из транспортных магистралей можно воспользоваться общественным транспортом, движущимся по альтернативной.

3. Объект недвижимости находится в шаговой доступности (5 минут ходьбы) до остановок всех видов общественного транспорта г. Екатеринбурга кроме метро – трамвай, автобус, троллейбус, маршрутное такси. Транспортная доступность места расположения офисного здания не уменьшается даже в случае сбоев в работе 1–2 видов общественного транспорта по причине пробок, ДТП, обрывов контактного провода, ремонтов дорожного покрытия и т. п. на одной из магистралей.

4. Доступ к объекту недвижимости из пригородов облегчен благодаря нахождению в шаговой доступности (5 минут ходьбы) до остановки пригородных поездов «Станция Первомайская» и остановки пригородных автобусов «Автостанция Восточная» с маршрутами на Северо-Восток и Юг от г. Екатеринбурга.

Таким образом, транспортную доступность офисного здания по адресу г. Екатеринбург, ул. Чебышева 6 можно считать эталонной.

Список литературы

1. Терминологический словарь по строительству (ВНИИИС Госстроя СССР).
2. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело, 1997.
3. Материалы Уральской палаты недвижимости.