

Доступная среда для инвалидов и других маломобильных групп населения – это, прежде всего, сочетание требований и условий к городскому дизайну, инфраструктуре объектов и транспорта, которые позволят людям с ограниченными возможностями свободно передвигаться в пространстве и получать необходимую информацию для комфортной жизни.

Создание безбарьерной среды является первостепенной задачей любого развитого общества, а также актуальным направлением социальной политики государства.

«Доступная среда» – это комплексная программа для инвалидов и возможности их реабилитации. Недостаточно только сделать пандус для колясочников. Необходимо оснащать объекты всеми видами доступности для всех категорий: для слабовидящих и слепых, для слабослышащих и глухих, для людей с нарушениями опорно-двигательных функций. Существует инновационная система «Доступный город», которая помогает получить жизненно важную информацию для инвалида. В эту систему входит «Система говорящий город». Особенностью данной системы является то, что для людей с ограничениями по зрению это возможность самостоятельно передвигаться в городских условиях и ориентироваться в них. Традиционно незрячие люди двигаются лишь по знакомым маршрутам, разученным раз и навсегда. Им трудно воспользоваться общественным транспортом, заметить нужный автобус, трамвай, определить его номер, зайти в него без посторонней помощи. На остановках общественного транспорта необходимо устанавливать радиоинформаторы остановочные, которые дают голосовую информацию: о наименовании остановки, об останавливающихся на ней транспортных средствах, о направлениях движения и дополнительные сообщения об ожидаемом времени прибытия транспорта. Во многих случаях из-за отсутствия «доступной среды» люди с ограничениями по зрению подвергаются серьёзной опасности на улицах городов. Для облегчения их передвижения, прежде всего, необходимо, чтобы на тротуарах, дорогах, в подземных переходах и в зданиях были специальные рельефные направляющие, которые могли бы указывать направление движения, это существенно облегчит ориентировку незрячего человека в городе и даст ему возможность не потерять направление движения. Такие направляющие должны быть выкрашены в яркие, контрастные цвета. На регулируемых пешеходных переходах устанавливаются триоли, которые широковещательно, через динамик, воспроизводят речевые сообщения о разрешённом направлении перехода и предупреждает об окончании зелёного сигнала. Так же, как и для людей с ограничениями по зрению, для инвалидов по слуху основной проблемой является информативность, то есть необходимые условия, обеспечивающие удобство, безопасность и способность самостоятельно ориентироваться. К визуальным устройствам и средствам информации, используемым для вспомогательного управления движением и поведением инвалидов по слуху относятся:

- указатели и знаки, в том числе световые;
- разметка и цвет элементов оборудования;
- световые маяки.

УДК 347.214.2

## **МЕТОДОЛОГИЯ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

*М. Н. БРАЙЦЕВА*

*Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель*

Рассмотрение и подбор наиболее точных подходов и методов в массовой оценке объектов недвижимости становится всё более востребованным в связи с важностью формирования рыночной стоимости. В Республике Беларусь методы массовой (кадастровой) оценки были разработаны в 1988 году. Принцип массовой оценки заключается в том, что кадастровая стоимость должна определяться на основе рыночной стоимости. Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине стоимости сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Актуальность проведения массовой оценки по сравнению с индивидуальной заключается в сокращении времени оценки и сокращении затрат на проведение оценки.

На сегодняшний день существует три подхода в осуществлении массовой оценки объектов недвижимости:

- сравнительный – совокупность методов оценки стоимости объектов недвижимости, основанных на сравнении объектов с аналогами с известными ценами сделок;
- затратный – совокупность методов оценки недвижимости, основанных на определении стоимости затрат, необходимых для восстановления (износа) или замещения объекта;
- доходный – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Каждый подход предназначен для оценки определенного вида объектов недвижимости. Так, доходный подход предпочтительнее для оценки коммерческой и инвестиционной собственности, например, офисных зданий. Затратный подход более точен для определения страховой стоимости, а сравнительный подход – для определения стоимости жилой недвижимости или стоимости земельного участка.

В разных странах существуют свои методики расчета массовой оценки объектов недвижимости основанных на приведенных подходах. Например, массовая оценка в Великобритании разделена на пять методов:

- 1) сравнительный, который используется для большинства типов собственности, где есть хорошие сведения предыдущих продаж. Он очень похож на сравнительный подход;
- 2) метод инвестиций, который используется для будущих денежных потоков посредством сдачи объекта в аренду. Данный метод связан с доходным подходом;
- 3) остаточный, который используется для развития и реконструкции или только для земель. В данном случае остаточный метод является эквивалентом затратному подходу;
- 4) метод прибыли, который используется для торговых объектов, где прибыль незначительна, например, отели, рестораны. Средневзвешенный трехлетний операционный доход (полученный от прибыли и убытка) капитализируется с использованием соответствующей доходности. Схож с доходным подходом, отличается тем, что учитывается реальный доход за последние годы;
- 5) метод стоимости, который используется для земельных участков и зданий особого характера, для которых невозможно получить прибыль, или земли и зданий, для которых нет рынка, из-за их характеристик государственной службы или наследия.

Также очень интересная классификация методов разработана в Нидерландах. Для оценки стоимости жилья используются следующие методы:

- сравнение с ценами последних сделок купли-продажи на аналогичную собственность;
- сравнение с собственностью, относящейся к аналогичной группе.

Для оценки других видов недвижимости в Нидерландах используются следующие методы:

- капитализация валовой ренты;
- сравнение с аналогичными объектами собственности;
- оценка дисконтированных значений потока наличности.

Данные методы незначительно отличаются от подходов в оценке недвижимости. На данный момент очень важную роль в массовой оценке играют автоматизированные модели оценки (АВМ). Они построены на статических моделях, например географическая информационная система, множественный регрессионный анализ. Но, несмотря на то, что АВМ дает очень точные результаты при рассмотрении однородных областей, может не быть таким точным при отдаленности и когда объект недвижимости плохо соответствует окружающей среде.

Объектом массовой оценки недвижимости в Республике Беларусь является, как и в Нидерландах, единый объект (земельный участок с объектами капитального строительства). Период проведения массовой оценки в Республике Беларусь составляет один раз в пять лет. Для сравнения в Нидерландах этот период составляет один раз в четыре года. Но во многих странах данный период составляет от восьми до двадцати лет.

Таким образом, нельзя сказать, что можно подобрать единственно точный метод или подход для оценки стоимости объекта недвижимости, так как для каждого типа недвижимости может больше подходить тот или иной подход или метод для оценки объектов недвижимости. Но наиболее используемым считается сравнительный подход, так как он используется для массовой оценки стоимости земли. Также методы массовой оценки объектов недвижимости, используемые в Великобритании и Нидерландах, очень схожи с тремя подходами. В некоторых случаях необходим расчет несколькими методами оценки недвижимости для лучшего сравнения и оценки результатов.