DOI: 10.17117/na.2016.11.02.237

<http://ucom.ru/doc/na.2016.11.02.237.pdf>

Поступила (Received): 02.11.2016

Сницарь Л.Р., Когай Г.Д. Автоматизация процесса оценки объектов недвижимости

Snitsat L.R., Kogay G.D.
Automation of the process of real estate valuation

В условиях активного развития рынка недвижимого имущества и земли в Казахстане, а также развития оценочной деятельности, становится актуальным вопрос автоматизации процесса оценки. Автоматизация оценочной деятельности в некоторой степени позволяет избежать грубых ошибок оценщика при расчете стоимости объектов недвижимости и земельных участков

Ключевые слова: программное обеспечение, оценка недвижимости, информация

Сницарь Лилия Ринатовна

Магистрант

Карагандинский государственный технический университет

г. Караганда, б. Мира, 56

Когай Галина Давыдовна

Кандидат технических наук, профессор

Карагандинский государственный технический университет

г. Караганда, б. Мира, 56

In the conditions of active development of real estate market and land in Kazakhstan, and also development of estimated activity, there is urgent a question of automation of process of assessment. Automation of estimated activity somewhat allows to avoid gross м of the appraiser when calculating cost of real estate objects and the land plots

Key words: software, real estate appraisal, information

Snitsat Liliya Rinatovna

Master

Karaganda state technical university

Karaganda, B. Mira, 56

Kogay Galina Davidovna

Candidate of Engineering Sciences, Professor

Karaganda state technical university

Karaganda, B. Mira, 56

Оценочная деятельность в нашей стране является молодой, но динамично развивающейся отраслью, требующей достоверной и качественной работы. Естественно, что профессиональные оценщики не могут обойтись без специализированных программ, позволяющих производить расчеты на основе сформировавшегося и постоянно изменяющегося рынка недвижимости, исключая субъективизм и различие в трактовании различных аспектов в оценке.

В настоящее время каждый профессиональный оценщик объектов недвижимости сталкивается с трудоемким процессом расчетов, который требует большое количество времени, внимания и точности. На сегодняшний день имеются различные программы, предназначенные для упрощения процесса оценки

объектов недвижимости. Однако, в той или иной степени, они не могут учитывать все нюансы при произведении расчетов. Поэтому на помощь оценщикам приходит универсальное программное средство, такое как Microsoft Excel. Выбор среды разработки программы не случаен. Большинство людей хотя бы несколько раз сталкивались с необходимостью работы в табличном процессоре Excel и поэтому имеют представление об основных операциях, которые возможны в данной среде. Поэтому использование распространенного и понятного программного обеспечения, каким является табличный процессор Excel, послужило основным стимулом для избрания для создания информационного обеспечения. Кроме упомянутых достоинств еще есть ряд преимуществ в использовании данного программного обеспечения для достижения цели работы.

MS Excel – это идеальная платформа для создания инструментов анализа данных, которые могут использоваться с информационными системами. По сути, Excel предлагает самую богатую и мощную библиотеку объектов, предназначенных для анализа данных, по сравнению с другими платформами. Рабочие листы Excel оснащены огромным объемом программного обеспечения. Для целей оценки возможность использования инструментов анализа данных является важнейшим преимуществом. В оценке задействованы многие свойства и методы Excel. Наличие встроенного языка программирования Visual Basic for Application, а также возможность доступа ко всем стандартным функциям Excel существенно упрощает процесс создания информационного обеспечения. Для автоматизации процедур оценки использовались формы Visual Basic, сценарии для хранения сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Все расчеты выполнены на основании стандартных процедур с добавлением в некоторых случаях, требующих аналитики программного кода.

Используя объекты Excel можно создавать инструменты анализа данных, способные обрабатывать большие объемы данных за меньшее время, и предоставлять пользователям оперативный доступ к этой информации. Для хранения исходной информации для оценки недвижимого имущества очень подходит такое свойство Excel как сценарии. Использование сценариев позволяет компактно хранить информацию, а также сократить место, которая эта информация будет занимать при вызове ее из сценария, так как на одно и то же место может быть помещена информация из разных сценариев, что очень удобно при программной обработке выбора элементов износа из сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Сохранение результатов в формате Excel позволяет в дальнейшем накапливать информацию по оценке в виде, который доступен для чтения многими другими информационными системами [1].

Программа позволяет оценить как земельный участок, так и объекты недвижимости, расположенные на нем.

При оценке недвижимого имущества используется затратный метод. Метод затрат выбран как он пригоден для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих

условиях, затратный метод, опирающийся на солидную сметно-нормативную базу отечественного строительства способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

В затратном методе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта.

Кроме того, к преимуществам затратного метода можно отнести возможность автоматизировать и упростить процесс оценки.

Затратный подход для оценки зданий и сооружений основан на предположении, что затраты на строительство оцениваемого объекта (с учетом износа) является приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта. Этот подход к оценке реализуется в несколько этапов.

Первый этап. Определяют рыночную стоимость земельного участка, на котором находятся здания и сооружения, с учетом текущего его использования.

Второй этап. Рассчитывается восстановительная стоимость или стоимость замещения строений.

Третий этап. Рассчитывается износ строений.

Четвертый этап. Вычитается величина общего износа строения из затрат на воспроизводство или на замещение объекта (результат второго этапа минус результат третьего).

Пятый этап. Определяется стоимость объекта недвижимости путем суммирования рыночной стоимости земли при существующем использовании и стоимости строений [2].

Список используемых источников:

1. Уэллс Э., Хешбагер С. *Microsoft Excel 97 – разработка приложений*. М.: БХВ, 1998. 624 с.
2. Фридман Д., Ордуэй Н. *Анализ и оценка недвижимости*. М.: Партнер К.