

Игнатенко Елена Викторовна,

Студент магистратуры Института инженерных и цифровых технологий
НИУ «БелГУ», г. Белгород

Ignatenko Elena Viktorovna,

Master's student at the Institute of Engineering and Digital Technologies
NRU "BelGU", Belgorod

Шопски Васил Николов,

Аспирант кафедры прикладной информатики и информационных технологий
НИУ «БелГУ» Россия, г. Белгород

Shopsky Vasil Nikolov,

Postgraduate student of the Department of Applied Informatics and Information
Technologies

NRU "BelGU" Russia, Belgorod

Музыка Сергей Сергеевич,

Аспирант кафедры прикладной информатики и информационных технологий
НИУ «БелГУ» Россия, г. Белгород

Music Sergei Sergeevich

Postgraduate student of the Department of Applied Informatics and Information
Technologies

NRU "BelGU" Russia, Belgorod

Свиридова Ирина Вячеславовна

Ассистент кафедры прикладной информатики
и информационных технологий
НИУ «БелГУ» Россия, г. Белгород

Sviridova Irina Vyacheslavovna,

Assistant Department Applied Informatics
and information technology
NRU "BelGU" Russia, Belgorod

ПРЕДПРОЕКТНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЕЕ АВТОМАТИЗАЦИИ

PRE-DESIGN STUDY OF RESIDENTIAL REAL ESTATE VALUATION FOR ITS AUTOMATION

Аннотация: в данной статье проводится анализ предметной области – жилая недвижимость и производится выбор программного обеспечения для дальнейшей автоматизации оценки недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, программный продукт, автоматизация.

Abstract: This article analyzes the subject area - residential real estate and makes a choice of software for further automation of real estate appraisal.

Keywords: real estate, software product, automation.

Недвижимое имущество как товар — это объект сделок (дарения, купли-продажи, залога и др.), имеющий определенные качественные и количественные характеристики и удовлетворяющий различные реальные, либо потенциальные потребности. Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля (Табл.1).

Таблица 1 - Основные типы недвижимости

| Земля | Жилищный фонд | Нежилой фонд |
|--|------------------|-----------------------------------|
| свободные земельные участки (под застройку или иные цели) | элитное жилье | офисные помещения |
| | типовое жилье | складские помещения |
| природные комплексы для эксплуатации природных ресурсов и т.д. | городское жилье | торговые помещения |
| | загородное жилье | производственные помещения и т.д. |

Оценка недвижимости – особая профессиональная сфера деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время - необходимый элемент процедуры совершения практически любой операции с недвижимостью, от купли продажи и сдачи в аренду до принятия решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости. В приложении А приведен алгоритм процесса оценки недвижимости.

Оценка – сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов, подходов и методов оценки, свободной ориентацией на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения в различных сегментах этого рынка.

В общем виде подход – это способ определения стоимости, в рамках которого используется один или несколько методов оценки. В рыночных условиях хозяйствования используются три общепринятых подхода к оценке стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный, сравнительный (или рыночный), на основе которых определяют различные виды стоимости объекта – рыночная, инвестиционная, восстановительная, стоимость замещения и так далее. В рыночных условиях хозяйствования используются три общепринятых подхода к оценке стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный, сравнительный (или рыночный), на основе которых определяют различные виды стоимости объекта – рыночная, инвестиционная, восстановительная, стоимость замещения и так далее.

Рыночная стоимость (Market Value) - это наиболее вероятная цена, по которой может быть продан объект на конкурентном и открытом рынке с соблюдением всех условий справедливой торговли, когда продавец и покупатель действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства и при этом реализуются следующие условия: мотивы покупателя и продавца имеют типичный характер, т.е. они действуют, не испытывая незаконного давления или чрезвычайных жизненных обстоятельств; обе стороны хорошо проинформированы о предмете сделки и действуют с учетом своих интересов; объект оценки был выставлен на продажу на рынке заранее, чтобы с информацией о продаже недвижимости мог ознакомиться любой покупатель; оплата производится в денежной форме; цена является разумной, незатронутой специфическими условиями финансирования и продажи и каких-либо особых скидок или уступок с чьей-либо стороны.

Концепция рыночной стоимости основывается на том, что типичный покупатель на рынке недвижимости имеет возможность выбрать альтернативные объекты недвижимости. Рыночная стоимость является объективной, независимой от желаний отдельных участников рынка недвижимости и отражает реальные экономические условия, складывающиеся на этом рынке.

Данная ИС должна автоматизировать работу, а также предоставить ему возможность работы с данными (ввод, редактирование, хранение, удаление) имеющимися в базе, ускорить заключение договоров и взаимодействие с клиентами.

С целью улучшения контроля информации необходимо внедрить информационную систему со следующими требованиями, а именно:

- предоставлять пользователю интерфейс способный удовлетворить запросы пользователя;
- предоставлять возможность создания, редактирования и удаления информации о недвижимости;
- быть надёжной;
- предоставлять возможность составления договоров;
- возможность ведения клиентской базы;
- включать четыре подсистемы: предприятие, продажи, каталог и справочная информация.

Разработка осуществлялась с помощью программы 1С: Предприятие. На этой платформе можно автоматизировать деятельность подразделений компаний, разных компаний и направлений бизнеса, докупая соответствующие конфигурации программ и интегрируя их в единое информационное пространство.

Платформа «1С: Предприятие 8.2» учитывает многолетний опыт применения системы программ «1С: Предприятие» предыдущих версий, которые используют десятки тысяч разработчиков и на которой работают сотни тиражных и сотни тысяч заказных прикладных решений.

Документы предназначены для хранения основной информации о всех событиях, происходящих на предприятии, и, разумеется, имеющих смысл с точки зрения экономики. При помощи документов отражаются и платежи с расчетного счета, и операции по кассе, и кадровые перемещения, и движения по складу, и прочие подобные события. В системе 1С: Предприятие документ является основной учетной единицей. Данные, вводимые в документ (реквизиты документа), обычно содержат информацию о произошедшем событии: например, в накладной - информацию о том, с какого склада, каких товаров и сколько отгружено; в приказе о приеме на работу - информацию о сотруднике, оклад, другие сведения. Кроме собственно записи, для документа весьма важным свойством является его проведение. При проведении документ может отразить зафиксированное им событие в механизмах, реализуемых компонентами.

Для того чтобы пользователь мог просматривать и изменять данные, содержащиеся в документах, система поддерживает несколько форм представления документа. Система может автоматически генерировать все нужные формы документа. Наряду с этим разработчик имеет возможность создать собственные формы, которые система будет использовать вместо форм по умолчанию.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. **Бородин И. Ф.** Автоматизация технологических процессов и системы автоматического управления: учебник для вузов / И. Ф. Бородин, С. А. Андреев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 386 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07895-4. — Текст: непосредственный.

2. **Кирильчук С. П.** Экономика предприятия. Практикум: учебное пособие для вузов / [и др.]. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 517 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07495-6. — Текст: непосредственный.