

**УДК 69.003.13**

## **К ВОПРОСУ ОБ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЯХ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Кочарян Анастасия Олеговна**

студентка 3 курса магистратуры  
Северо-Кавказский федеральный университет  
(Россия, г. Ставрополь)

**Таран Сергей Алексеевич**

канд. эконом.наук, доцент  
Северо-Кавказский федеральный университет  
(Россия, г. Ставрополь)

В статье рассматривается целесообразность применения специального программного обеспечения для автоматизации процесса оценки недвижимости для целей залога.

**Ключевые слова:** оценка недвижимости, информатизация оценки, автоматизация оценки, эффективность оценочной деятельности.

## **TO THE QUESTION OF INFORMATION TECHNOLOGIES IN THE ASSESSMENT OF REAL ESTATE**

**Kocharyan Anastasia Olegovna**

3 year student  
North Caucasus Federal University  
(Russia, Stavropol)

**Taran Sergey Alekseevich**

Cand.economy sciences, associate professor  
North Caucasus Federal University  
(Russia, Stavropol)

The article indicates the feasibility of using special software to automate the assessment process.

**Keywords:** real estate valuation, valuation informatization, valuation automation, valuation activity efficiency.

Актуальность темы обусловлена тем, что в работе оценочной компании определение стоимости для целей залога типовых объектов занимает значительное место, следовательно, автоматизация данного процесса позволит существенно повысить эффективность деятельности такой организации. Авторами проведена оценка рыночной стоимости для целей залога двух объектов недвижимости, расположенных в разных городах.

Первый объект – это квартира, расположенная в городе Ставрополе. Её оценка рассчитана традиционным методом, силами одного оценщика, при этом использованы шаблон похожего отчета в формате «.doc» и программы MicrosoftWord, стандартный браузер Windows для подбора аналогов, а также MicrosoftExcel для расчетов.

Весь процесс занял три дня: первый – заключение договора, выезд на место, осмотр, фотофиксация, возвращение в офис, подбор аналогов; второй – расчет, составление отчета, согласование с заказчиком и банком; третий – перерасчет под замечания банковского сотрудника, переоформление отчета, сбор подписей и доставка готового отчета в отделение банка.

Анализ рынка был выполнен на основе данных предложений продажи в настоящий момент наиболее полных и достоверных источников информации о рынке жилой недвижимости. Количество выявленных, обработанных и включенных в анализируемую выборку объявлений о продаже квартир на первичном рынке квартир составило 1876 штук.

Оценка для целей залога не предполагает использования доходного и затратного подходов, поэтому оценка проведена сравнительным. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 квадратного метра. Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально

количеству внесённых корректировок по каждому аналогу. В результате рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 31 мая 2019 г. составляет 1 610 000 руб.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. В рамках работы расчет ликвидационной стоимости объекта производился на базе метода GMLV ([www.cowperwood.dnepr.net](http://www.cowperwood.dnepr.net)). Величина ликвидационной стоимости составила 1 175 950 руб.

Второй объект – квартира в г. Москва, выбран специально в другом городе, чтобы показать возможности дистанционного выполнения заказа. На его оценку потребовался один день: утром в Ставрополе в приложении «Мобильный оценщик» исполнитель получал заказ, связался с коллегой в Москве, который выполнил выезд на место, осмотр, съемку и пересылку материала к середине дня по электронной почте в Ставрополь.

За это время ставропольский оценщик выполнил анализ рынка Москвы и подбор аналогов с помощью вышеназванной программы. В течение второй половины дня оценщик в Ставрополе произвёл расчет и составление, оформление, проверку и подписание отчета в программе «Мобильный оценщик», а также и пересылку отчета в банк заказчика Москве.

Данная программа представлена на рынке цифровых продуктов с 2010 года. На сайте <https://ocenka.mobi> можно зарегистрироваться и получить доступ к программе. Сначала пробный период, далее – платное использование.

При использовании сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки, требуется подобрать аналоги близкие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Приложение «Конструктор отчетов» позволяет быстро найти соответствующие аналоги в интерактивном режиме. Для

поиска аналогов нажмите кнопку «Поиск» в пункте меню. Для формирования набора аналогов нажимается зеленая иконка «Добавить к аналогам» напротив выбранного объявления. После ее нажатия, объект из объявления будет добавлен в перечень аналогов. Для удаления необходимо нажать на красную иконку «Удалить из списка». По умолчанию количество аналогов равно 5-ти, однако, в разделе меню «Аналоги» всегда можно увеличить это число и довести его до необходимого количества аналогов.

В разделе «Корректировки» нужно перечислить все корректировки, которые возможно использовать в отчетах. При составлении отчёта набор используемых корректировок будет ограничен этим списком. Его можно изменить. Корректировки группируются с помощью указания названия «Группы» в соответствующем столбце. При расчёте корректировки одной группы складываются между собой, а суммарные корректировки групп - перемножаются. При конфигурации выбирается тип корректировки - процентный или денежный. С помощью переключателя можно указать, включать ли данную корректировку в новые отчеты по умолчанию.

Для пользователей по умолчанию доступно 3 шаблона отчётов, договор и заключение: Отчёт (АИЖК): имеет особенности в структуре, согласованной с ДОМ.РФ; Отчёт - стандарт: обычный отчёт об оценке; Отчёт - без ликвидационной: отчёт об оценке не содержащий раздела о ликвидационной стоимости. Все отчёты выгружаются в формате MS Word.

Анализ работы в программе «Мобильный оценщик» выявил следующие особенности оценки:

- Подготовка отчётов об оценке в электронном виде.
- Защищённый электронный документооборот.
- Многоступенчатый контроль качества на всех этапах оценки.
- Интеграция с банковской информационной системой.
- Формирование и настройка формы отчётности.

- Графическое представление данных.
- Создание автоматизированных решений для оценщиков с целью сокращения времени на подготовку стандартных отчетов об оценке.
- Конструктор отчетов и настраиваемые шаблоны отчета.
- Загрузка данных из Росреестра по кадастровому номеру.
- Исключение арифметических ошибок и опечаток.
- Исключение различия в сумме прописью и цифрами.
- Отсутствие ошибок ручного ввода данных по объектам.
- Нет отличий в расчетах и тексте отчета.
- Автоматический подбор аналогов и расчет корректировок.
- Минимизация ручного труда и повышение качества.

Таким образом, в месяц оценщик при пятидневной рабочей неделе может выполнить традиционным способом от восьми отчетов, находясь в городе объекта оценки, в то же время, с использованием цифровых технологий, это количество возрастает в три раза, а география будет расширена на всю территорию РФ и ограничена только отсутствием коллег в месте нахождения объекта оценки. Что является прямым доказательством выдвинутой авторами гипотезы об эффективности применения цифровых технологий в оценке.

#### *Список литературы*

1. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. академия при Правительстве Рос. Федерации. - М. : Кнорус, 2016.
2. АВТОМАТИЗАЦИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ. Мобильный Оценщик [Электронный ресурс] / Заглавие с экрана. URL: <https://оценка.mobi/> (дата обращения: 22.12.2019)

© Кочарян А.О., Таран С.А., 2020