Федеральное государственное унитарное предприятие
«Научно-исследовательский центр информатики
при Министерстве иностранных дел Российской Федерации»

ПРОБЛЕМЫ ЭКОНОМИКИ И ИНФОРМАТИКИ

СБОРНИК СТАТЕЙ АСПИРАНТОВ

Москва
2016

УДК: 528.44

Повышение качества работ по оценке объектов недвижимости

В.Г.Светашов, аспирант ФГУП «НИЦИ при МИД России»

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы, решение которых направлено на повышение качества работ по оценке объектов недвижимости. Оценкой занимаются большое количество коллективов при отсутствии единой нормативной базы. Проведена оценка состава работ по созданию такой базы. Рассмотрены вопросы аутентификации использования информационных систем во всех сферах оценочной деятельности. Значительное внимание уделено организации подготовки специалистов всех направлений.

Ключевые слова: объект недвижимости, оценка недвижимости, информационно-вычислительная система, база данных, направление подготовки, база знаний.

Abstract. In article problems which solution is directed to improvement of quality of works on work according to real estate objects are considered. Are engaged in an assessment a large number of collectives in the absence of uniform regulatory base. The assessment is given to structure of works on creation of such base. Questions of authentication of use of information systems in all spheres of estimated activity are considered. Much attention is paid to the organization of training of specialists of high level.

Keywords: real estate object, real estate assessment, information system, database, direction of preparation, knowledge base.

Данная статья не является результатом законченной азработки, а представляет собой постановку задачи, решение которой должно обеспечить повышение качества работ по оценке недвижимости при экономии ресурсов на ее проведение. Одновременно должны быть сформулированы требования максимально возможной идентичности проведения расчетов и обеспечения их сопоставимости.

Проблема многоаспектная и многокритериальная осложненная тем, что оценкой недвижимости занимаются десятки, если не сотни, поистине творческих коллективов, каждый из которых стремится обеспечить себе конкурентные преимущества на рынке оценочных услуг. Практически каждый коллектив работает по собственной методике, не делясь ни с кем

секретами. Создание единого фундамента для проведения оценочных работ поможет обеспечить заполнение портфеля в борьбе за новые заказы. Полагается, что при этом вся деятельность должна осуществляться строго на основе действующего законодательства в сфере оценки, строительства, архитектуры, защиты художественных и исторических ценностей, а также всех экологических норм.

Разработка должна вестись совместно коллективом ученых и практиков, являющихся одновременно исследователями и практическими исполнителями, объединенными общими целями и стремлениями, что потребует создания единой научно-практической базы для проведения работ. Работы должны производиться на основе современной информационно-вычислительной базы с проблемно-ориентированным программным обеспечением и единым информационным полем, включающим в себя нормативную базу, справочно-техническую информацию, обобщенный опыт работ как по всем территориальным зонам страны, так и за рубежом. В базу должны быть включены все известные используемые методики расчетов стоимости недвижимости, а также персоналии. В состав справочно-технической информации целесообразно включить технические, строительные, архитектурные и т.п. нормативы.

В разработку общей концепции методологии оценки недвижимости должен быть положен принцип развития интеллектуального потенциала сообщества оценщиков, как эффективного интегратора инновационной деятельности с использованием современных IT-технологий.

Одним из основополагающих положений разрабатываемой общей методологии должно быть обеспечение социально-экономической и интеллектуальной безопасности каждого коллектива оценщиков в условиях возможного возникновения системных рисков при реализации конечных результатов работы. Под безопасностью понимается защищенность интеллектуального потенциала и активов в виде конечного результата от различных угроз со стороны заказчиков, конкурентов, общества. Выполнение

задач по созданию общей методологии возможно при условии оптимального формирования творческого коллектива, обладающего интеллектуальным управленческим, научным и производственным опытом – капиталом. Это позволит осуществить постановку и решение основных определяющих задач:

формирование коллектива по созданию методологии проведения работ по оценке недвижимости;

создание подробного классификатора объектов недвижимости;

разработка типового набора программно-аппаратных средств для коллективов оценщиков объектов недвижимости;

институирование информационной технологии проведения оценочных работ как одного из основных элементов информационного общества;

обеспечение условий для формирования и развития коллективов для проведения работ по оценке объектов недвижимости, наращиванию их интеллектуального капитала;

создание условий для формирования научно-образовательного потенциала в области оценки недвижимости с перспективой возможностей подготовки профессиональных кадров;

разработка проектов нормативно-методической базы перехода сообщества оценщиков недвижимости на современную информационно-технологическую базу с созданием единого информационно-справочного пространства.

Такая постановка проблемы возникает из потребностей социально-экономического развития страны и перехода к информационному обществу.

Под информатизацией общества понимается повсеместное внедрение комплекса мер, направленных на обеспечение полного и своевременного использования достоверной информации, обобщенных знаний во всех социально значимых видах человеческой деятельности. Внедрение новых информационных технологий повысит результативность принимаемых на всех уровнях управления решений, обеспечивая тем самым не только рост экономических показателей развития народного хозяйства, но и получение

качественных научных достижений в фундаментальных и прикладных научных областях, направленных на развитие производства, создание новых рабочих мест, повышение жизненного уровня населения, защиту окружающей среды. В эту канву вписывается вся деятельность по оценке недвижимости во всех ее проявлениях – от определения стоимости исторических объектов до оценки хозяйственных построек.

В основе таких целенаправленных преобразований лежит программа создания информационной инфраструктуры, позволяющей всем потребителям использовать информационные ресурсы общества и новые информационные технологии на базе вычислительной и телекоммуникационной техники. Информационная инфраструктура позволит получать доступ к информации и общаться друг с другом просто, надежно, безопасно, относительно недорого, в любой форме – речь, данные, изображения, видео – в любое время и в любом месте.

Основу информационной инфраструктуры составляют компьютерные сети и информационные технологии. Ведется широкомасштабное оснащение вычислительной техникой и средствами передачи информации самых разных предприятий и организаций. Создаются условия для свободного доступа потребителей к информации благодаря организации автоматизированных рабочих мест, локальных и многоуровневых вычислительных сетей. Материальную основу инфраструктуры создают аппаратные, программные и телекоммуникационные средства, а также специально прокладываемые в последние годы новые волоконно-оптические линии связи. Все более актуальным становится использование в информационных технологиях спутниковых систем связи. В результате дальнейшего развития инфраструктуры должны быть созданы реальные условия для функционирования на предприятиях, в банках, финансовых, коммерческих организациях автоматизированных офисов, предоставления пользователям полного спектра услуг по обработке документации, включая контроль и защиту данных в мировых телекоммуникационных сетях.

Темпы широкомасштабного оснащения вычислительной техникой всех аспектов человеческой деятельности остро ставят вопрос о подготовке кадров, имеющих профессиональную подготовку в области эффективного использования информационных и телекоммуникационных ресурсов. Это не менее важная составляющая информационной инфраструктуры. Повышенные требования к умению работать в условиях функционирования новых технологий предъявляются и к специалистам, работающим в разных отраслях и организациях.

Все упомянутые структуры в деле управления предприятиями и организациями реализованы в виде информационных систем (ИС) различного назначения. Основными элементами ИС являются следующие виды обеспечения: техническое, программное, информационное, математическое, лингвистическое, организационно-правовое. Только наличие некоторых видов обеспечения позволяет назвать имеющийся компьютер информационной системой управления (ИСУ).

Для рассматриваемой предметной области главными подсистемами являются информационное, позволяющее получать неограниченный объем необходимой информации и программно-математическое, позволяющее решать необходимые задачи – расчетные, логические и т.п. Информация, как правило, хранится в виде баз данных и разработчики используют данные в виде особо ценного ресурса.

Программное обеспечение является совокупностью программных средств, реализующих функции и задачи ИСУ и обеспечивающих устойчивую работу комплексов технических средств.

Математическое обеспечение – совокупность математических методов, моделей и алгоритмов обработки информации, используемых при решении функциональных задач.

С помощью лингвистического обеспечения осуществляется общение человека с машиной. Лингвистическое обеспечение включает языки описания структурных единиц информационной базы (документов,

показателей, реквизитов и т.п.); языки управления и манипулирования данными; языковые средства информационно-поисковых систем и др.

Организационное обеспечение представляет собой комплекс документов, положенный в основу эксплуатации ИСУ. Эти документы регламентируют деятельность персонала в условиях функционирования ИТ, подсистемы решения функциональных задач и СППР, обеспечение безопасности персонала и технических средств, а также защиту физической целостности информации..

Правовое обеспечение включает определение статуса, правового положения и компетенции звеньев ИСУ: права, обязанности и ответственность персонала; порядок создания и использования информации в ИС, процедур ее регистрации, сбора, хранения, передачи и обработки и защиты.

Наряду с базами данных в ИСУ могут и должны использоваться базы знаний. На сегодняшний день нет четкого разграничения между данными и знаниями. Обычно знания объединяют в базы знаний, использование которых происходит по заданным в базе знаний правилам. В недалеком будущем это направление станет одним из определяющих в информационном обеспечении ИСУ.

В этой связи оценщиков могут заинтересовать создаваемые экспертные системы (ЭС), представляющие собой компьютерные программы, которые оперируют со знаниями в конкретной предметной области с целью выработки рекомендаций или принятия решения.

Слияние перечисленных задач требует системного подхода для повышения уровня конкуренции, а следовательно, и качества, лидерских качеств субъектов управления и инновационного подхода к подготовке специалистов.

Важнейшие направления по выполнению задач приведены ниже.

Анализ состояния и перспективы развития глобального рынка оценки недвижимости и на этой основе разработка научно-практических

рекомендаций по повышению эффективности и качеству подготовки рыночно ориентированных компетентностно-образованных выпускников.

Исследование форм и методов межгосударственного участия в институировании мирового рынка оценочных работ в области недвижимости, определение роли и места отечественных возможностей, что позволит определить состав и требования к качеству подготавливаемых специалистов.

Проведение анализа общемировых тенденций, связанных с формированием шестого технологического уклада социума, что позволит выявить и сформулировать требования к научно-образовательному сектору, обеспечивающего подготовку необходимых специалистов.

Поиск путей, форм и методов наиболее эффективного включения оценочного сообщества страны в мировой рынок и последовательной интеграции в систему научно-практических и образовательных программ.

Определение существующих отечественных преимуществ и потенциальных возможностей для предложения мировому рынку уникальных научных и образовательных услуг в части подготовки специалистов.

Создание и развитие баз знаний и предложений по формированию Центра баз знаний.

Разработка механизма интеграции научного, практического и образовательного опыта для повышения конкурентоспособности и способности к лидерству, направлений подготовки специалистов по оценке объектов недвижимости.

Исследование путей, форм и методов наиболее эффективного включения разработанных методик по оценке разнообразных объектов недвижимости, а также направлений подготовки специалистов в общемировую систему этого сектора мирового рынка услуг.

Осуществление мониторинга оценки рисков и угроз, инспирируемых тенденциями развития мирового рынка услуг в условиях инновационной

экономии. Разработка предложений и методов противодействия возникающим рискам и угрозам.

Важным представляется проведение анализа существующего опыта создания виртуальных, сетевых и других электронных образовательных структур для получения первого и второго образования, а также по переподготовке и повышению квалификации специалистов и на этой основе разработать рекомендации по организации новых форм обучения – дистанционного, виртуального, сетевого.

В заключение хочу внести предложение об организации конкурса на лучшие разработки, на лучшее проведение работ в области оценки объектов недвижимости. Подготовительная работа очень большая, но может стать очень резонансной. Нужно определить размах конкурса – региональный или общероссийский, критерии отбора, методы оценки, номинации выбора, и многое другое.

Такой конкурс сможет поднять не только престиж деятельности, но и качество работ.

Литература:

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.; 2007.

2. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. М.; Техносфера, 2011.

3. Селетков С.Н., Днепровская Н.В. Управление информацией и знаниями в компании. М.; НИЦ ИНФРА, 2014.

4. Салихов Б.В., Салихова И.С. Центр экономики образования. М.; 2013.