

Библиографический список

1. Вальденфельс Б. Повседневность как плавильный тигль рациональности // Социологос. – М., 1991.
2. Волошинов В. Н. Марксизм и философия языка: основные проблемы социологического метода в науке о языке. – Л., 1928.
3. Загряжкина Т. Ю. Франция в культурологическом аспекте : учеб. пособ. – М., 2007.
4. Lefebre H. La vie quotidienne dans le monde moderne. – Paris, 1974.
5. Rouzel J. Le quotidien en éducation spécialisée. – Paris, 2004.
6. Schermerhorn J. R. et alii. Comportement humain et organisation. – Saint-Laurent (Québec), 2006.
7. URL: www.lesechos.
8. URL: www.lemonde.

© З. Н. Афинская

УДК 338.46: 334.12

ПРИМЕНЕНИЕ КОМПЬЮТЕРИЗАЦИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА

С. К. Байдыбекова

**Жетысуский государственный университет им. И. Жансугурова,
г. Талдыкорган, Казахстан**

APPLICATION OF COMPUTERIZATION OF REAL ESTATE APPRAISAL IN THE SYSTEM OF REGIONAL ECONOMY

S. K. Baydybekova

Zhetysu State University named after I. Zhansugurov, Taldykorgan, Kazakhstan

Summary. Urgent task, for better evaluation of firms and companies in the modern society is the use of new computer technologies based on the economic and mathematical models of property valuation. The task of evaluation is related to a particular feature of the Republic, taking into account market factors, the principles of evaluation, multicriteria decision with multifactorial, with an uncertainty range of information, from the random nature of a number of factors.

Key words: assessment services; computer technology; property management; property evaluation.

В Республике Казахстан в соответствии с международным опытом и стандартами оценки с приобретением независимости интенсивно осуществляется поэтапное реформирование экономики. В настоящее время в условиях рынка роль оценочной деятельности все больше и больше возрастает. В Республике Казахстан в связи с возрастанием роли оценочной деятельности появились первичный и вторичный рынки недвижимости, что влечет за собой процесс совершенствования законодательной и нормативной базы, в стране появились лицензированные оценщики, риэлторские компании.

Рынок оценочных услуг в стране развивается и совершенствуется, в связи с этим возникает необходимость в разработке и совершенствованию методологии оценки недвижимости в условиях рынка, учитывающая специфические особенности экономики Казахстана в соответствии с международными стандартами оценки и международным опытом.

В деятельности любой организации в настоящее время используются компьютерная техника и различные компьютерные автоматизированные программы. Для совершенствования оценочной деятельности различных предприятий и организации обязательным условием и необходимостью является использование компьютерных технологий на базе экономико-математических моделей задач оценки имущества.

При осуществлении оценочной деятельности в рыночных условиях необходимо учитывать специфические особенности республики, принципы оценки, внешние и внутренние факторы, влияющие на экономику страны в целом.

В современных условиях нельзя рассматривать вопросы оценки без изучения проблем их автоматизации. В связи с этим необходимо проводить мероприятия по

расширению и углублению методических, технологических и информационных аспектов организации оценки в условиях компьютеризации.

Все это предопределяет объективную необходимость использования компьютерных технологий и современных экономико-математических моделей и алгоритмов задач, а также программных средств в процессе оценки недвижимости [1].

В организации оценочной деятельности использование компьютеров становится все более необходимым, т.е. без использования компьютеров в настоящее время невозможно представить деятельность любой компании, фирмы. При проведении оценки недвижимости специалисты – оценщики проводят следующие виды работ: исследование рынка недвижимости региона, страны; проведения анализа расчета себестоимости недвижимости с применением таких методов оценки как: доходный, затратный, сравнительный; анализ показателей стоимости недвижимости; организация баз хранения данных по недвижимости, хранения и управления; систематическое составление отчета по оценке стоимости движимого и недвижимого имущества физических и юридических лиц; проведение различных организационных мероприятий.

Все перечисленные мероприятия в настоящее время необходимо проводить с помощью автоматизированной программы по оценке недвижимости.

Рынок недвижимости представляет собой механизм, при помощи которого соединяются интересы и права сторон, устанавливаются цены на недвижимость.

Развитие национальной экономики в стране зависит от уровня развития рынка недвижимости, а также самого рынка недвижимости.

На сегодняшний день в Республике Казахстан рынок недвижимости является мало исследованным, но в связи с развитием экономики и происходящими изменениями в экономическом и политическом развитии страны все большую актуальность приобретает проблемы изучения и развития оценочной деятельности в стране.

Развитие рынка недвижимости предполагает использования недвижимости для предпринимательской и коммерческой деятельности, которая имеет как преимущества, так и недостатки.

К преимуществам можно отнести:

- возможность получения большей прибыли (чем на других рынках) за весь период эксплуатации объектов недвижимости;
- достаточная устойчивость потребительского спроса;
- меньшая подверженность колебаниям экономических циклов;
- наличие определенной защиты от внезапных изменений рыночной конъюнктуры ввиду долгосрочного характера аренды и длительного срока строительства конкурирующих объектов.

К недостаткам можно отнести:

- информация на рынке не столь открыта, как, например, на рынке товаров, что затрудняет процесс обоснования для объема и характера инвестиций;
- отсутствие законодательной базы в отношении обязательной публикации информации о сделках на рынке недвижимости;
- необходимость использования информации о сделках, совершаемых на рынке недвижимости;
- «жесткая» зависимость от внешних условий градостроительного регулирования, возможностей строительного комплекса и специфики потребительского спроса;
- издержки сделок (необходимость проверки юридической чистоты объекта недвижимости, а также затраты на техническую документацию и регистрацию) значительны, если не сказать высокие [2].

Исследование по данной теме является новой и малоисследованной. При проведении исследования была поставлена цель изучения существующей системы казахстанского рынка недвижимости, развитие и совершенствование на различных этапах, обоснование ряда закономерностей, характерных для казахстанского рынка недвижимости.

Научное обоснование и разработка методов определения стоимости движимого и недвижимого имущества с учетом инвестиционной привлекательности, а также применение различных вариантов и условий в инвестиционном процессе является основной научной новизны исследования.

За четыре с небольшим года после начала кризиса рынок ипотечной недвижимости распределился следующим образом. Рынок алматинской недвижимости, заложенный в банках, составляет 35–38% общего рынка, в Астане — 15%. На остальные регионы приходится гораздо меньше, от 7% в ЮКО до 1,5%-ной доли Кызылординской области.

Собственно, именно поэтому тренд «Кредиты банков на ипотечное кредитование» всей страны практически полностью повторяет линию ипотечного кредитования Алматы. Рынок все еще не насыщен.

В предкризисные годы недвижимость в стране дорожала очень быстро. С 2005 по 2007 год цены (в долларах) выросли на 148% на новое жилье и на 272% — на вторичное. В Алматы за этот период рост цен составил 354 и 318% соответственно.

Казахстан наиболее сильно пострадал от кризиса на рынке недвижимости. Вместе с Великобританией, Ирландией, США, Болгарией, странами Балтии наша страна входит в группу государств, где падение реальных цен (исчисляется по формуле «цены на недвижимость минус инфляция») составило более 20%.

С начала кризиса до декабря 2010 года на первичном рынке жилья с учетом инфляции цены (в тенге) упали на 37%, на вторичном рынке — на 46%. Только во второй половине 2010 года в сфере торговли недвижимостью в Казахстане наметился едва заметный подъем цен [3].

В настоящее время у инвесторов, направляющих средства в недвижимость изменились приоритеты. В условиях рынка наиболее привлекательными и предпочтительными являются одно-двухкомнатные квартиры более ранней постройки, т.е. советской постройки. Это связано с тем, что в данном сегменте по исследованиям и расчетам экспертов более стойкая ликвидность. В начале 2000-х годов данный сегмент занимал значительную долю в ипотечном кредитовании и имел высокую инвестиционную привлекательность и ценность.

В настоящее время большое внимание уделяется развитию южной столицы страны в качестве центра финансовых услуг, так как это повлияет на привлечение зарубежных и отечественных инвестиций в Алматинский регион, что может повысить инвестиционную привлекательность региона.

Формирование единого экономического пространства является следствием тех экономических процессов, которые происходят в городе Алматы и Алматинской области, которые выходят за территориальные границы.

В связи с тем, что исследуемая тема является мало исследованной и изученной можно сказать о том, что при оценке недвижимости учеными недостаточно проводится анализ практического использования экономико-математических моделей и алгоритмов задач оценки имущества в процессе оценочной деятельности [4].

Основой процесса оценки рыночной стоимости имущества является информационная база оценки, которая необходима для проведения качественной оценочной деятельности.

Библиографический список

1. Аскарлов Д. Рынок недвижимости: теоретические основы и методы регулирования. Вестник КазНУ. Серия экономическая. – №3 (67). – 2008. – С. 111–114.
2. Рыспекова М. О. Анализ стоимости недвижимости в Республике Казахстан // Доклады Казахской Академии образования. – №4. – 2009. – С. 139–143.
3. Весельская Н. Р. Методология и методика экспертной оценки объектов на рынке недвижимости // Вестник КазНУ. Серия экономическая. 2009. – № 6. – С. 23–28.
4. Пеньков П. Механизмы Совершенствования практического применения сравнительного подхода к оценке недвижимости в условиях Казахстана // Экономика и статистика. – 2007. – № 2. – С. 33–39.

© С. К. Байдыбекова