

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ
Кафедра управления недвижимостью

ТИХОНОВА
Александра Михайловна

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МЕЖДУНАРОДНОЙ ПРАКТИКИ УЧЁТА ПРИ
ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Дипломная работа

Научный руководитель:
старший преподаватель
О.Э. Шаркова

Допущена к защите

«___» _____ 2017 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т.В. Борздова

Кандидат технических наук, доцент

Минск, 2017

РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 58 с, 29 рис., 3 табл., 36 источников.

Ключевые слова: НЕДВИЖИМОСТЬ, ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, МАССОВАЯ ОЦЕНКА, МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ, СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ, ГИС-ТЕХНОЛОГИИ, РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛИЗ И МОДЕЛИРОВАНИЕ.

В работе описывается теория и на примере г. Пинск практика оценки недвижимости в Республике Беларусь с учётом международной практики. Приведен анализ рынка недвижимости и поэтапно рассмотрен порядок проведения массовой (кадастровой) оценки недвижимости в населённом пункте. Произведены анализ и моделирование стоимости объектов недвижимости населённого пункта для сегмента жилой многоквартирной застройки при помощи ГИС-технологий. Раскрыты роль и возможности использования ГИС-технологий в условиях недостаточно развитого рынка недвижимости Беларуси.

РЭФЕРАТ

Дыпломная работа: 58 с, 29 мал., 3 табл., 36 крыніц.

Ключавыя словы: НЕРУХОМАСЦЬ, АЦЭНКА НЕРУХОМАСЦІ, МАСАВАЯ АДЗНАКА, МІЖНАРОДНЫЯ СТАНДАРТЫ АЦЭНКІ, КАДАСТРАВЫ КОШТ, СПРАВЯДЛІВАЯ КОШТ, ГІС-ТЭХНАЛОГІІ, РЫНАК НЕРУХОМАСЦІ, АНАЛІЗ І МАДЭЛЯВАННЕ.

У працы апісваецца тэорыя і на прыкладзе г. Пінск практыка ацэнкі нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь з улікам міжнароднай практыкі. Прыведзены аналіз рынку нерухомасці і паэтапна разгледжаны парадак правядзення масавай (кадастравай) ацэнкі нерухомасці ў неабходным населеным пункце. Зроблены аналіз і мадэляванне кошту аб'ектаў нерухомасці населенага пункта для сегмента жылой шматкватэрнай забудовы пры дапамозе ГІС-тэхналогій. Раскрытыя ролю і магчымасці выкарыстання ГІС-тэхналогій ва ўмовах недастаткова развітога рынку нерухомасці Беларусі.

ABSTRACT

Graduate thesis: 58 p, 29 pic., 3 tables, 36 sources.

Key words: REAL ESTATE, REAL ESTATE VALUATION, MASS VALUATION, INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS, CADASTRAL VALUE, FAIR VALUE, GIS TECHNOLOGY, REAL ESTATE MARKET, ANALYSIS AND MODELING.

The paper describes the theory and the example of Mr. Pinsk practice of real estate valuation in the Republic of Belarus taking into account international practice. The analysis of the real estate market is considered and the procedure for mass (cadastral) valuation of real estate in the settlement is considered step by step. The analysis and modeling of the value of real estate objects of the settlement for the segment of residential multi-apartment building with the help of GIS-technologies is carried out. The role and possibilities of using GIS technologies in conditions of underdeveloped real estate market in Belarus are revealed.

ВВЕДЕНИЕ

В процессе создания и реализации недвижимости наиболее важно изучение рынка. Только знание рынка и его потребностей дает основу для эффективного планирования инвестиционной деятельности. В противном же случае предприниматель разрабатывает свои проекты интуитивно и в итоге чрезвычайно рискует. При принятии любого решения, будь то строительство, продажа объекта или сдача его в аренду, необходимо ориентироваться исключительно на рынок, учитывать его конъюнктуру, а также спрос потребителей.

Анализ рынка недвижимости — это вид деятельности, цель которой обеспечить объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении определенных операций на рынке.

В настоящее время геоинформационные системы играют важную роль в развитии мировой теории и практики оценки недвижимого имущества, и роль эта со временем постоянно возрастает. Соответственно, международная практика учёта оценки недвижимого имущества должна внедряться в отечественные стандарты оценки и обеспечивать гарантию сопоставимости оценок основных средств по всему миру.

При помощи геоинформационных систем можно проводить анализ, моделирование и прогноз поведения рынка недвижимости, как на территории конкретного населённого пункта, так и на территории государства в целом. При этом работы могут выполняться по различным методикам, разработанным отдельно для наиболее типовых ситуаций или задач, стоящих перед специалистами по оценке [11, с. 135]. Сам же процесс оценки недвижимости, в свою очередь, является крайне важным для современной национальной экономики, так как он помогает регулировать рыночные отношения в стране, развивать и оптимизировать функционирование национальной экономики в целом.

Основная цель настоящей работы состояла в выполнении оценки недвижимости города Пинска с применением международных стандартов. Для достижения этой цели был определён ряд задач, главными из которых, в свою очередь, явились:

- отражение (для теоретической части работы) сущности процесса оценки недвижимости и значения этого мероприятия для развития национальной экономики;

- демонстрация (для практической части) возможностей ГИС-анализа и моделирования в проведении массовой оценки земель городов и построении модели массовой оценки недвижимости с учётом пространственной зависимости.

В практической части для примера был взят город областного подчинения Пинск (Брестская область) как достаточно крупный по площади и разнородный по своей структуре – это в совокупности обеспечило набор статистически значимой выборки рыночной информации и повысило точность результатов выполненных проектов.

При написании работы основными источниками информации в части теории послужили учебные пособия по теме («Оценка недвижимости» (Л. В. Гурьянова, В. А. Кухарчик); «Оценка недвижимости» (Грязнова А. Г.)), некоторые интернет-публикации соответствующей тематики (геоинформационный портал ГИС-ассоциации gisa.ru), а также законодательные и нормативные акты соответствующей тематики (ТКП 52.2.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь», «Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости и имущественных прав на нее») [11, 24, 33, 23, 8]. В свою очередь, данные, на основе которых была выполнена практическая часть дипломной работы, взяты из открытых интернет-ресурсов (сервисы GoogleMaps и OpenStreetMap [9, 27]; многочисленные сайты для объявлений по продаже недвижимости) [1, 3, 12, 20, 28, 29, 32].