

ЛИТЕРАТУРА

1. Хруцкий В. Е., Сизова Т.В., Гамаюнов В. Внутрифирменное бюджетирование. Настольная книга по постановке финансового планирования – М.: Финансы и статистика, 2003.
2. Компания Инталев, Методическое руководство «5 шагов к процессному управлению», Санкт-Петербург, 2002

УДК 331.1

Студ. Д.С. Касай

Науч. рук. Е.С. Малащук

(кафедра организации производства и экономики недвижимости)

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МЕТОДА ГРУППОВОГО УЧЕТА АРГУМЕНТОВ ДЛЯ ПОСТРОЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ МОДЕЛЕЙ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Определение справедливой цены на недвижимость является большой проблемой как для покупателей, так и для продавцов, а также является одной из самых актуальных задач для агентств недвижимости, строительных компаний, а также множества других организаций, деятельность которых связана с инвестициями в объекты недвижимости. На стоимость объекта недвижимости влияют как объективные параметры (удаленность от метро, жилая площадь, этаж), так и более субъективные (экология района, качество отделки и надёжность застройщика).

Одна из проблем современного анализа данных на рынке недвижимости – автоматизированный поиск ведущих факторов, определяющих поведение системы. Актуальной и практически значимой является задача определения ведущих факторов, оказывающих максимальное влияние на рынок недвижимости и разработка методов многофакторного статистического анализа, которые позволяют учитывать одновременное влияние на рынок большого числа ценообразующих факторов. Такие методы позволяют разрабатывать новые методики и алгоритмы построения новых многофакторных моделей системы и, на их основе, интерпретировать поведение цен на рынке недвижимости.

На уровень ценовых индексов на недвижимость оказывает влияние огромное количество факторов, например, начиная от показателей состояния экономики страны до уровня развития некоторой территории. Возникает потребность автоматизации обработки данных, так как человек не в состоянии переработать такое количество сведе-

ний. Это, в свою очередь, позволит исключить влияние человеческого фактора на результаты эксперимента, сократить время на его проведение. Таким образом, основной целью данных исследований является разработка автоматизированного метода структурной идентификации многофакторной модели цены на рынке недвижимости.

Прогнозирование это одна из наиболее сложных и неопределенных задач в экономической науке. Существует масса методов прогнозирования основанных на детерминированных или эмпирических зависимостях. Однако для решения нашей задачи наиболее удачным, на наш взгляд, является алгоритм объективного системного анализа (ОСА) разработанный в рамках Метода группового учета аргументов (МГУА). Этот алгоритм позволяет эффективно конструировать огромное число разнообразных зависимостей и трендов для каждой прогнозируемой переменной с последующей оптимизацией по одному или группе внешних критериев (требований, предъявляемых к математическим моделям). Поразительная гибкость алгоритма позволяет не только использовать эмпирические зависимости, без каких-либо знаний об истинных свойствах и законах, которые отвечают изучаемым переменным, но и внедрять в общую математическую модель системы различные вероятностные и детерминированные модели. Так при прогнозировании цен на недвижимость, следует учитывать влияние всех существующих факторов. Алгоритм МГУА сам определит наиболее значимые переменные и характер их взаимодействия, при этом, ни о какой экономической природе по этим моделям судить нельзя, зато возможно устойчивое прогнозирование.

При изучении свойств и прогнозировании сложной экономической системы, которой является рынок недвижимого имущества, следует принимать во внимание то, что практически все переменные связаны между собой не только прямыми, но и косвенными связями, могут также наблюдаться эффекты синергизма. Поэтому мы предлагаем прогнозировать не изменение каждого показателя в отдельности, а всю систему целиком. Для этого предварительно по каждому аргументу системы отбираются множество наиболее оптимальных вариантов прогноза и потом перебором всех возможных комбинаций из них отбираются наиболее оптимальный прогноз всего комплекса в целом.

ЛИТЕРАТУРА

1 Малащук Е.С. Универсальный объективный метод расчета нормы дисконтирования, применяемой в оценке недвижимости [Элек-

тронный ресурс] / Е.С.Малащук. – Режим доступа: www.gmdh.net. – 14.05.2017

2 Булаенко Д.В., Синельникова О.И. Метод структурной идентификации многофакторной модели цены на жилую недвижимость / Булаенко Д.В., Синельникова О.И. // Научные ведомости БелГУ 2013. №15 (158). Выпуск 27/1. – с. 201

УДК 347.2

Студ. А.А. Хурсик

Науч. рук. асс. О. В. Батура

(Кафедра организации производства и экономики недвижимости)

ОПИСАНИЕ БИЗНЕС-ПРОЦЕССА СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ С ОТСРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА

Процесс купли-продажи недвижимости для любого человека является достаточно сложным, в виду отсутствия четко сформированного алгоритма реализации сделок. Покупатели зачастую действуют в условиях неопределенности, либо прибегают к платным услугам риэлтерских агентств. Целью данной статьи является описание бизнес-процесса сделки купли-продажи с отсрочкой платежа между физическими лицами за счет личных сбережений покупателя для его более детального понимания.

Сделка купли-продажи с отсрочкой платежа – это соглашение между продавцом и покупателем о передаче товара на платной основе, при котором оплата происходит долями и договор купли-продажи не имеет силу передаточного акта. Важным условием такой сделки является определение срока, до наступления которого покупатель обязан погасить задолженность.

Ключевые элементы бизнес-процесса сделки купли-продажи с отсрочкой платежа (далее БП) представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Ключевые элементы БП