

О СОЗДАНИИ И АДМИНИСТРИРОВАНИИ ЕДИНОЙ БАЗЫ ДАННЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА

Автор: Гончар Андрей
Научный руководитель: Бузу Ольга Васильевна

Технический Университет Молдовы

Краткое содержание: *Необходимость создания единой базы данных, способной быстро реагировать на тенденции рынка, не подлежит сомнению. Однако остаётся открытым вопрос учёта корпоративных интересов каждой из фирм-участников проекта. В тексте работы кратко изложены мои собственные соображения и предложения по этому поводу. На мой взгляд, решение объективных проблем, возникающих при создании такой сложной информационной системы, вполне реально. Реально ли решение субъективных проблем?*

Ключевые слова: *проект, база данных, недвижимость, самокупаемость.*

Значительный период времени назад была определена необходимость реализации такой единой и достоверной базы данных, которая смогла бы конкурировать по объёмам с базой данных Кадастра, либо превзойти её. Бескорыстное желание оканчивается одновременно с возникновением финансовых интересов на горизонте проекта.

База данных - совместно используемый набор логически связанных данных (и описание этих данных), предназначенный для удовлетворения информационных потребностей организации. [2]

Соответственно этому определению, база данных должна удовлетворять информационные потребности большинства заинтересованных лиц, имеющих какое либо отношение к рынку недвижимости. Под «базой данных» не следует понимать таблицу. При современных реалиях это должен быть интернет портал с опубликованием пресс-релизов, статей, любого рода технических или экономических заключений или проектов, имеющих отношение к недвижимости, одновременно с сухой статистической выкладкой и соответствующими рассчитанными коэффициентами.

Смысл подобного проекта состоит в поддержании на высоком уровне информированность населения в сфере сделок с недвижимостью. Также ожидается результат в виде резкого сокращения всех видов затрат на проведение оценки, соответственно финансового выигрыша для участников и посредников сделки. К тому же потребитель оказывается более защищённым перед лицом недобросовестного посредника.

Итак, что же должна представлять собой структура, способная организовать работу такой базы данных?

Такого рода БД должны быть в администрировании у специально организованной общественной организации. Роль такой организации могла бы взять на себя, к примеру, Национальная Палата Недвижимости.

Такая организация могла бы стать «барьером» между заказчиком услуг и посредником/исполнителем на рынке недвижимости. Таким образом, заказчик и исполнитель не будут знать каких либо подробных данных друг о друге и тем самым исключается возможность сговора.

1. Система организации работы

За основу и как наглядный пример функционирования системы можно взять одну из систем продажи различных товаров через интернет. Звонки поступают из центра конкретному оператору с частотой, зависящей от рейтинга самого оператора. Рейтинг учитывает частоту удовлетворения потребностей клиентов по окончании беседы. По такой технологии работает ряд успешных международных компаний, имеющих филиалы, в том числе, и в Кишинёве.[4]

Аналогично упомянутым предприятиям, рейтинг компаний, связанных с оказанием услуг в сфере сделок с недвижимостью, может зависеть от частоты, качества и достоверности предоставляемой информации о рынке недвижимости, зависеть от отзывов потребителей, от времени

удовлетворения желаний клиентов, от добросовестности ведущих специалистов, от частоты пользования информацией.

Стоит также добавить, что на сегодняшний день основной причиной утаивания информации, связанной с недвижимым имуществом, остаётся величина налога при заключении сделок. В этой связи, необходима законодательная база не только в отношении порядка обмена информацией, но и в отношении взимания налогов по результатам сделок. На мой взгляд, величина сегодняшних выплат при сделке с недвижимым имуществом идёт в разрез с законами спроса и предложения, тем самым устанавливая дисбаланс и вынуждая пользователей нарушать закон.

Чего ждут от такой базы данных потребители? Какой компенсации хотели бы удостоиться лидеры рынка недвижимости за предоставление информации?

По моему мнению, проект организации единой базы данных следует рассматривать в первую очередь не с позиции руководства страны и других центральных структур, а с позиции рядовых профессиональных участников рынка.

С позиции потребителя необходимость существования БД объясняется обоснованным желанием получать вовремя, в полном объёме достоверную информацию.

С позиции фирм по оценке, как мне кажется, привлекательным окажется существование объективной системы учёта вклада конкретного экономического агента в централизованную БД. Но возникает встречный вопрос о том, каким образом можно было бы этот объективно определённый вклад реализовать.

За пользование информацией можно было бы либо платить деньгами напрямую, либо пользоваться услугой за счёт снижения собственного рейтинга (например, в случаях, когда к дальнейшему расширению компания не готова, а количество заказов слишком велико благодаря высокому рейтингу; а за невыполнение заказа рейтинг опять же падает).



Схема 1; Схема системы, обеспечивающей функционирование проекта единой базы данных



Схема 2; Схема системы, не способной обеспечить функционирование проекта

Ссылаясь на вторую схему, следует отметить, что стрелка, обозначающая прямой поток информации от заказчиков к исполнителям и обратно, нигде не прерывается в современных условиях регулирования рынка недвижимости. Таким образом, на мой взгляд, представляется невозможным контроль корректности указанных в сделке денежных объёмов.

2. Средства для организации

Наглядно видно, что такая схема представляет собой замкнутую структуру, для начала функционирования которой требуется единовременное мощное финансовое вливание.

Откуда средства для организации базы данных? Источников средств (как для организации, так и для последующего поддержания жизнеспособности проекта) может быть множество, среди которых возможны такие, как меценатство, спонсорство, различные гранты либо собственная хозяйственная деятельность, такая, как:

1. На балансе местных органов самоуправления до сих пор находится большое количество неиспользуемых земельных участков, специальных сооружений и иных объектов недвижимости, многие из которых могли бы быть использованы под рекламные стенды. Предоставив такие участки на правах пользования соответствующей организации, местные органы тем самым частично обеспечат самофинансирование общественной организации;

2. Кроме того, возможно будет установить плату за пользование БД. Такого рода практика уже имеется у ряда стран, среди которых США (несколько штатов).[3] При правильной организации работы и понимании со стороны профессиональных участников рынка такой проект будет способен приносить прибыль и, соответственно, расширяться и совершенствоваться;

3. Такого рода портал будет обязательно пользоваться спросом, ведь он заведомо окажется наиболее крупным в стране. Для сравнения, как мне кажется, можно было бы привести популярный в последнее время сайт **rabota.md**. При количестве уникальных посетителей в 6000 человек в сутки, сайт приносит прибыль в размере примерно 200,000 лей в месяц и это при том, что РЕКЛАМА НЕ РАЗМЕЩАЕТСЯ. Обладая таким мощным интернет ресурсом, организация могла бы быть не только самокупаемой, не только прибыльной, но и стать мощным рычагом в продвижении проектов, идей, нововведений и решений правящих структур в сфере недвижимости.

3. Вывод

Моё личное убеждение в необходимости такого источника информации основано на том, что настоящий социальный проект должен быть самокупаемым, чего рассматриваемый проект вполне способен достичь уже в первые отчётные периоды своего функционирования.

Такой шаг также даст возможность спецификации работников широкого профиля, поскольку заказ на конкретный вид работ будет поступать от одного источника, соответственно со всей страны, соответственно спецификация работ в зависимости от способа исчисления рейтинга может приносить не уменьшение количества заказов, а наоборот их увеличение и, как следствие, рост прибыли. Ведь логика работников широкой специализации проста: в данном регионе недостаточно заказов только по одному из видов деятельности, поэтому следует выполнять больший спектр работ. Такая спецификация могла бы стать широким шагом вперёд по пути совершенствования оценки в РМ, так как неизбежно привела бы к росту профессионализма экспертов в отдельных выбранных ими областях.

Ни для кого не будет секретом то, что такие меры в случае их действенности могли бы привести не только к резкому росту профессионализма в сфере оценки, не только к взлёту интереса к профессии, но и в конечном итоге оказались бы чрезвычайно выгодны потребителю в виду сокращения скорости исполнения заказа и увеличения качества оногo.

Библиография

1. Бузу О. Организация оценочной деятельности, Кишинёв, 2003;
2. Коннолли Т., Бегг К. Базы данных. Проектирование, реализация и сопровождение. Теория и практика. – 3-е издание: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003;
3. <http://developerov.net/articles/источники-информации-для-оценки-недв/> (8.12.2011);
4. <http://investing.businessweek.com/research/stocks/private/snapshot.asp?privcapId=604284> (8.12.2011);
5. http://www.domastik.ru/info/base_real_estate/ (8.12.2011).