

Пресс-релиз: теперь стало возможным внедрить в жизнь совершенную технологию торговли недвижимостью, одним из двух основных элементов которой является программа МЛИС/МСИС ОИН 1.0.

Михаил Бурлаков - основатель новой информационной технологии автоматизации управления дискретными технологическими и информационными процессами (ИТ АУ ДТИП), имеющей множество применений, создал на ее основе новый *многоязычный* программный продукт версии 1.0 под названием "**Оптимизация инвестиции в недвижимость (ОИН 1.0)**". Эта программа в обычном и сетевом исполнении позволяет находить эффективные стратегии купли или продажи объектов недвижимости с коммерческой целью либо их сдачи в аренду.

Существующая практика купли-продажи недвижимости далека от совершенства. Основных причин этому три:

- 1) слишком узкая или вообще некорректная постановка задачи, которая ставится покупателем или продавцом объектов недвижимости (ОН). Часто при покупке такого объекта не учитывается, что в него нужно будет затем вложить дополнительные средства на его доведение до кондиции, а при продаже - что ваш объект стоило бы предварительно модернизировать для его лучшей продажи;
- 2) невозможность решения поставленной задачи наилучшим образом для покупателя или продавца ОН. Ведь он обычно руководствуется при этом лишь своей интуицией, опытом риэлтора и текущими ценами на рынке недвижимости. Никаких оптимизирующих программных средств здесь не используется;
- 3) покупателю приходится тратить массу времени и усилий на поиск нужного ему ОН, т.к. для этого ему нужно вначале просмотреть в Интернете массу источников информации, а затем обойти самому понравившиеся объекты.

Характерные особенности предлагаемой *совершенной* технологии торговли недвижимостью (ТТН), которая бы полностью удовлетворяла интересам продавцов и покупателей недвижимости, состоят в следующем:

- все операции по покупке и продаже любой недвижимости (жилой и нежилой), а также услуг по ее эксплуатации, т.е. аренде, будут выполняться через сетевой Центр торговли недвижимостью (ЦТН);
- в случае продажи вами одного или нескольких ОН для них выполняется в ЦТН экспертное оценивание их основных параметров и свойств, после чего вам предоставляется возможность найти наилучшую стратегию продажи этих ОН (с учетом их возможной предварительной модернизацией) с помощью специального программного средства и базы данных ваших объектов, сформированной в ЦТН по результатам вышеупомянутой экспертизы. В этой стратегии будет указано для каждого объекта требуемый вариант его модернизации и та цена, по которой его следует выставить на продажу, что обеспечит получение вами наилучшего результата;
- в случае покупки одного ОН для личного пользования вы указываете ограничения на его основные параметры, после чего вам предоставляется доступ к электронному каталогу устраивающих вас объектов и к специальной программе, с помощью которой вы сможете сами выбрать наилучший объект, руководствуясь при этом заданной вами суммой денег, которой сможете потратить как на покупку этого ОН, так и на его возможный ремонт (чистовую отделку) и приобретения требуемой обстановки;
- в случае приобретения недвижимости с коммерческой целью, т.е. для его последующей перепродажи или сдачи в аренду, вам предоставляется доступ к специальной программе, к которой прилагается интересующая вас база данных объектов недвижимости (БДОН). С их помощью вы сможете сформировать себе наилучшую стратегию покупки ОН, руководствуясь той суммой денег, которую готовы здесь инвестировать.

Совершенная ТТН будет базироваться на четырех "китах", к числу которых относятся:

- 1 - универсальные электронные каталоги объектов недвижимости любых категорий, обладающие полнотой информации о них, стандартной формой ее представления и удобством доступа к ней;
- 2 - экспертиза для каждого продаваемого ОН, по результатам которой ему будут предлагаться различные возможные варианты модернизации (с указанием стоимости последних), а также рассчитываться интегральный коэффициент привлекательности (ИКП), по которому можно объективно судить о достоинствах пользования им;
- 3 - статистический анализ для выполненных операций купли-продажи, по результатам которому будут автоматически формироваться вероятностные характеристики, используемые в БДОН при

расчетах;

- 4 - специальные оптимизирующие программные средства, с помощью которых будет находиться самими клиентами ЦТН оптимальные стратегии купли-продажи ОН.

В недалеком будущем совершенная ТТН будет обязательно внедрена в жизнь по двум причинам. Во-первых, предлагаемая технология обладает неоспоримыми преимуществами перед существующими технологиями купли-продажи разной недвижимости, а значит будет востребована практикой. А во-вторых, для нее уже созданы автором два ключевых оптимизирующих программных инструмента (см. выше четвертый "кит"), к числу которых относятся: рассматриваемая здесь программа ОИН 1.0, а также программа "Оптимизация инвестиции в жилье" версии 1.2 (ОИЖ 1.2). Что же касается реализации трех первых вышеупомянутых "китов", а также самого ЦТН, то это - чисто инженерные задачи, которые без особого труда могут быть решены профессионалами в сферах торговли недвижимостью и сетевого программирования.

Программа ОИН 1.0 является *многоязычной*, альтернативные языки интерфейса которой хранятся в отдельных файлах, называемых *языковыми оболочками*. В ее состав входят две такие оболочки: русская и английская, а также прилагается специальная программа по их генерации самими пользователями. Она предназначена для нахождения эффективных стратегий купли или продажи объектов недвижимости с коммерческой целью либо их сдачи в аренду. В ней предусмотрены два режима использования инвестиции: 1 - инвестиция в покупку чужой недвижимости и 2 - инвестиция в модернизацию своей недвижимости. Первый режим применяется в случае, когда пользователь собирается инвестировать свои денежные средства в покупку ОН для их последующей перепродажи или сдачи в аренду, а второй - в модернизацию своих ОН для их дальнейшей продажи или сдачи в аренду. В обоих этих режимах предусмотрено решение задач следующих четырех типов: 1) максимизация абсолютного дохода от продажи ОН без учета фактора окупаемости; 2) то же с учетом этого фактора; 3) максимизация относительного дохода от эксплуатации ОН без учета фактора окупаемости; 4) то же с его учетом. В программе предусмотрена также функция статистики, позволяющая оценивать для задач типа 2 и 4 эффективность инвестиции с учетом фактора ее риска.

Разработаны два варианта исполнения ОИН 1.0: *обычный* (Многоязычная локальная инструментальная система оптимизации инвестиции в недвижимость - **МЛИС ОИН 1.0**) и *сетевой* (Многоязычная сетевая инструментальная система оптимизации инвестиции в недвижимость - **МСИС ОИН 1.0/уцо**). МЛИС ОИН 1.0 представляет собой автономную программу, рассчитанную на конкретного пользователя (ее облегченная версия распространяется бесплатно). МСИС ОИН 1.0/уцо предназначена для предоставления сетевых услуг многим пользователям. Эта система состоит из двух частей: одного удаленного модуля оптимизации (МО), в котором происходит синтез покупки или модернизации ОН, и многочисленных автоматизированных рабочих мест (АРМов), ориентированных на конкретных пользователей МСИС.

Комплект облегченной версии МЛИС ОИН 1.0 вы можете скачать с любого из двух сайтов автора: "Центр продвиж. ИТ АУ ДТИП" (<http://promo.dtip-optim.com/ru>) и "Центр внедрения ИТ АУ ДТИП" (<http://dtip-optim.com/ru/main>). Там же можете решать свои задачи в тестовом режиме в полномасштабной сетевой программе МСИС ОИН 1.0/уцо.

Автор и создатель программы МЛИС/МСИС ОИН 1.0 - Бурлаков Михаил, докт. техн. наук (г. Киев, Украина). Срок ее ввода в эксплуатацию - сентябрь 2017 года (срок обновления МСИС до версии 1.0/уцо - июль 2018 года). Областью ее возможного использования является **торговля недвижимостью**.

Контакты:

e-mail: michael.burlakov@gmail.com

tel.: (+38) 099-012-09-77