

PECULIARIDADES DE LA PROFESIÓN DEL TASADOR INMOBILIARIO

Иванчик Д.И.

Научный руководитель: ст. преподаватель Королько О.В.
Белорусский национальный технический университет

El tasador es un especialista en bienes raíces, determina el valor de los objetos. Sus servicios se utilizan en la conclusión de transacciones de compra-venta, la formalización de un contrato de intercambio, hipoteca o préstamo hipotecario. Los deberes del experto incluyen recopilar información detallada sobre un Apartamento, casa, almacén, terreno o espacio comercial. Sobre la base de esta información, el tasador determina el valor de la propiedad. Para trabajar oficialmente en esta posición, se necesita una licencia adecuada.

Las tareas del tasador. Las tareas del tasador de bienes raíces son las siguientes. El tasador lleva a cabo una serie de actividades para determinar el valor final del objeto. Tiene en cuenta muchos factores: el área donde se encuentra la propiedad, teniendo en cuenta la infraestructura; el año de construcción del objeto, los materiales utilizados (por ejemplo, las casas de ladrillo se consideran mejores que los paneles); el estado de la habitación, la presencia o ausencia de reparación (borrador, acabado, diseño, como hace mucho tiempo); la posibilidad de reurbanización; la presencia de una Logia o balcón, vista desde las ventanas; el estado de la entrada y el territorio local; la demanda en el mercado inmobiliario. El evaluador tiene en cuenta no solo los factores inmutables, sino también las circunstancias en el momento del trabajo con el objeto. Por lo tanto, la urgencia de la venta es importante (si el tiempo es limitado, el precio de liquidación se puede reducir).

Cómo funciona el tasador de bienes raíces. Recopila la información necesaria para un análisis posterior. Va al objeto, se comunica con las organizaciones estatales, estudia los documentos en detalle. Analiza los datos obtenidos y selecciona los métodos para la posterior valoración de mercado y liquidación de bienes raíces. Recopila un informe detallado en el que todas las páginas están cosidas y numeradas. Negocia con bancos y empresas de auditoría. Asesora al cliente, diciendo qué hace y por qué, a partir de qué criterios se forma el costo final. Analiza situaciones legales controvertidas. Estas son las responsabilidades de un profesional privado. Si trabaja para una empresa, el trabajo se puede compartir entre varios empleados. Por ejemplo, un gerente separado se comunica

con los clientes, que, a su vez, no se ocupa de los documentos, no viaja al objeto y no va a las instancias. La necesidad de organizar un proceso de valoración de bienes se presenta con mayor frecuencia en los siguientes casos: herencia de bienes, cuando la propiedad pasa del propietario anterior; la formalización de un préstamo, estándar o preferencial; la transferencia de bienes inmuebles en garantía (hipoteca) como garantía de reembolso del crédito; el cálculo del impuesto sobre bienes inmuebles y el impuesto sobre la renta; disputas de propiedad que implican la organización de litigios; daños (daños); diversas transacciones de propiedad, incluidas la compra, venta, cambio, donación, etc.

Cuando se recurre a los servicios de evaluadores profesionales, se supone que se compilan documentos de evaluación, que son una opinión de evaluación y un informe que es una parte integral de la opinión, que se compilan sobre los resultados del trabajo. Estos documentos tienen fuerza jurídica y pueden utilizarse en diversas tareas. El Tribunal acepta esta información sin problemas, lo mismo ocurre con otras organizaciones. Durante el procedimiento, los especialistas identifican los factores que afectan el costo del objeto evaluado. A continuación se presentan los puntos clave de la formación del valor en la evaluación: la ubicación de la propiedad; tipo de casa (edificio); número de pisos y pisos; número de habitaciones en el Apartamento o locales en inmuebles no residenciales; número de habitaciones o locales aislados; tipo de baño (separado o combinado); área total, área de cocina, sala de estar; presencia o ausencia de balcón; calidad de los trabajos de acabado (simple o mejorado); vista desde las ventanas; infraestructura del área, y así sucesivamente. Los evaluadores y los futuros compradores también prestan atención a estos factores.

Ventajas y desventajas del trabajo del evaluador. Para la evaluación no puede prescindir de conocimientos especializados y experiencia. Para ello, es necesario analizar el mercado, identificar objetos con características similares. Se recomienda ajustar los precios a la probabilidad de negociación en 3-5%, luego deducir el precio promedio de 1 sq. m para los objetos seleccionados. Dado que los ciudadanos en la mayoría de los casos no tienen acceso a la base de datos de transacciones registradas en BTI, puede utilizar la información publicada en los sitios con anuncios de venta de bienes raíces. Debe tenerse en cuenta que la autoevaluación es muy probable que obtenga cifras que no corresponden a la realidad. Influencia del valor de la propiedad en la valoración. La emisión y negociación de préstamos para la vivienda es la dirección más relevante para la cual el precio final importa. Los ingresos, el historial de crédito y factores similares se toman en cuenta después de que quede claro cuánto puede reclamar el propietario de un objeto inmobiliario por su objeto. Los documentos de evaluación independiente indican el valor de mercado en el uso actual de la entidad de evaluación en la fecha de la evaluación.

La profesión de tasador permite un formato de trabajo remoto. Es conveniente: puede hacer negocios desde cualquier lugar de la ciudad, es suficiente tener una computadora portátil e Internet. Pero la otra cara será la principal desventaja: la falta de un horario claro, el trabajo entra suavemente en el modo de 24 horas. Al mismo tiempo, la profesión sigue siendo popular, por lo que un verdadero profesional siempre tiene la oportunidad de encontrar un trabajo bien remunerado. El puesto de tasador puede convertirse en la base de la estabilidad financiera si está dispuesto a dedicar mucho tiempo a trabajar y no dejar de monitorear los cambios en el mercado inmobiliario.

Литература

1. Qué estudiar para ser tasador inmobiliario [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.esneca.com/blog/tasador-inmobiliario-estudios-sueldo/>. – Дата доступа: 18.03.2023.

2. Qué es un tasador inmobiliario? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.etxaniz.com/que-es-un-tasador-inmobiliario/>. – Дата доступа: 10.02.2023.

3. Conoces la figura del tasador inmobiliario? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tasaciones.cbre.es/noticias-de-tasaciones/conoces-la-figura-del-tasador-inmobiliario/>. – Дата доступа: 15.02.2023.

INFORMATION WEAPONS AS A SOCIALLY FUNCTIONAL INNOVATION

Ивахова А. В.

Научный руководитель: ст. преподаватель Кажемская Л. Л.
Белорусский национальный технический университет

The current stage of development of the economic system of society is undergoing global changes due to the increasing role of scientific, technological and technical factors, the structural restructuring of the industrial complex of countries, the gradual digitalization of all economic processes. The place of information as a factor of production, as well as a commodity with independent value, in such conditions becomes more and more significant. The availability of access to certain information, the speed of its receipt and processing are often the main advantages of economic agents, which contributes to increasing their competitiveness in the national or international economic arena. In this case, economic entities face the need to solve the following problems: