

Таким чином, бачимо необхідність подальшого дослідження умов розвитку процесів на ринку нерухомості.

ФОРМУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЛЯ ОЦІНКИ ПІДЗЕМНОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТА

Завада І.Ю.

Науковий керівник – Нестеренко С.Г., канд. техн. наук, ст. викладач

В останні роки у великих містах, враховуючи значне зростання населення, набувають значення питання ефективності використання земельних ресурсів. У багатьох розвинених країнах спостерігається зростаючий інтерес до використання підземного простору. Об'єкти підземної нерухомості умовно можна розділити на три категорії: комерційна підземна нерухомість, інженерні мережі, транспортна інфраструктура.

На сьогоднішній день питання оцінки підземної нерухомості є актуальним, тому що нерухоме майно відіграє особливу роль в економічному і соціально-культурному житті будь-якого суспільства, виступаючи в якості найважливішого ресурсу і граючи роль просторового середовища, в якому здійснюється будь-яка людська діяльність.

Під інформаційним забезпеченням слід розуміти процес збору та надання оброблених відповідним чином інформації про земельні ділянки та пов'язаними з ними об'єктами будівництва, про територіальні зони, з метою фіксації в документах державного кадастру нерухомості, а також обміну інформацією між зацікавленими користувачами відповідно до їх інформаційних потреб.

Проведення оцінки об'єкта нерухомості спирається на численні джерела інформації. Наявність необхідної інформації дозволяє оцінювачу комплексно підійти до процесу оцінки і точно обґрунтувати підсумкову величину вартості.

Інформацію, яка необхідна для оцінки нерухомості, можна розділити на зовнішню і внутрішню. Зовнішня інформація збирається і аналізується в наступній послідовності: загальна, спеціальна.

Загальна інформація необхідна для вивчення стану і загальних тенденцій функціонування економіки і ринку нерухомості. Це інформація описового характеру, яка використовується безпосередньо для визначення величини ринкової вартості. Спеціальна інформація представлена, як правило, у вигляді цифр, яка використовується для розрахунків в тому чи іншому методі.

Формування масиву зовнішньої інформації для проведення оцінки нерухомості здійснюється на основі проведення чотирьох рівнів аналізу нерухомості:

- а) аналізу міста;
- б) аналізу ринку нерухомості;
- в) аналізу сегмента ринку;
- г) аналізу земельної ділянки.

Аналіз міста проводиться для вивчення поточного стану функціонування його середовища нерухомості. Аналіз ринку нерухомості здійснюється для визначення кон'юнктури та перспектив розвитку ринку нерухомості. Метою аналізу сегмента ринку є виявлення тенденцій, що склалися в сегменті, до якого належить об'єкт оцінки, а також збір інформації про аналогічні об'єкти. Аналіз земельної ділянки включає визначення юридичних, технічних і економічних параметрів об'єкта оцінки шляхом зіставлення з аналогічними об'єктами ринкового сегменту. Залежно від виду аналізу здійснюється використання зовнішньої або внутрішньої інформації.

На рівні аналізу міста використовується зовнішня інформація, яка включає: темпи економічного зростання; темпи інфляції; індекс ділової активності; інвестиційний клімат в країні; зміна курсу національної валюти; рівень доходу населення і ін. Для аналізу ринку нерухомості проводиться збір і аналіз даних про кон'юнктуру ринку, динаміку цін на ринку нерухомості, нормативно-правову базу регулювання відносин власності та ін.

Аналіз сегмента ринку нерухомості проводиться на основі інформації про загальну ринкову ситуацію на даному сегменті ринку, динаміці цін на ринковому сегменті, рівні витрат на експлуатацію об'єкта, середньому рівні зайнятості нерухомості, податковому кліматі, рівні витрат на відтворення або заміщення об'єкта, індексах перерахунку кошторисної вартості і ін.

Джерелами зовнішньої інформації є: дані державних організацій, публічні записи, опубліковані дані ринкових досліджень, аналітичні огляди інформаційних агентств, дані, опубліковані в періодичних печатках або розміщені в мережі Internet, спеціалізовані довідники і збірники; дані страхових компаній інформаційні бази керуючих компаній, ріелтерів, оцінювачів.

Внутрішня інформація, являє собою сукупність юридичних, фізичних і економічних характеристик об'єкта нерухомості: юридичне становище об'єкта; фізичні параметри об'єкта; стан земельної ділянки; дані про компоненти об'єкта нерухомості; місце розташування об'єкта.

Джерелами внутрішньої інформації є первинна інформація про об'єкт нерухомості: технічна, економічна і юридична документація на об'єкт, інформація, отримана від власника або керуючого об'єктом нерухомості.

Єдиний інформаційний простір забезпечується шляхом: угоди між різними відомствами про умови обміну інформаційними ресурсами; вироблення єдиної методики ідентифікації об'єктів нерухомості на всіх територіальних рівнях; формування єдиної структури банків даних, форматів, класифікаторів, довідників для всіх структур в сфері управління об'єктами нерухомості; узгодженості програмно-технічних засобів і сумісності технологій інформаційної взаємодії; просторової прив'язки відомчої інформації до цифрової топографічної основи кадастру нерухомості.

Формування єдиного інформаційного забезпечення є багатопільовим завданням і його необхідно вирішувати силами всіх відомств на всіх рівнях влади. Основною проблемою тут є координування роботи, пов'язаної з нерухомістю, оскільки відомча роз'єднаність породжує дублювання, надлишок, відсутність належної якості та достовірності інформації. Крім того, є відмінності в технічному і програмному забезпеченні, в технології ведення кадастрового і технічного обліку об'єктів нерухомості, а також в рівні професійної підготовки персоналу управлінських служб.

Таке інформаційне забезпечення, дозволить забезпечити сферу оцінки нерухомого майна необхідною якісною актуальною інформацією, отримувати обґрунтовано-розрахунковий доказовий результат оцінки і значною мірою підвищити якість оцінних робіт, звівши до мінімуму суб'єктивні допущення оцінювача.

Розробки українських та зарубіжних фахівців, а також сучасні досягнення у сфері інформаційних, геоінформаційних технологій і методичного забезпечення оцінки нерухомості створюють всі передумови для впровадження універсального комплексного інформаційного забезпечення, призначеного для виконання оцінки вартості нерухомості.

ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОСТОРОВОГО СТАНУ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ЗАСОБАМИ ГІС

Куліш Ю.Р.

Науковий керівник – Нестеренко С.Г., канд. техн. наук, ст. викладач

Сьогодні, у зв'язку з наявністю великої кількості інформації про навколишній світ, постійно з'являються нові технології та технічні