

УДК 528.48:004.451.52

Кравченко Ю.В.

СТРУКТУРА І ФУНКЦІЇ ІНФОРМАЦІЙНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Вступ та постановка проблеми. Для становлення і формування прозорого ринку нерухомості й землі дуже важливо своєчасно створити повноцінне інформаційне технологічне забезпечення роботи оцінювача на новому рівні. Мова йде не тільки про підготовку первинних даних, які повинні мати необхідну достовірність і належний правовий статус для конкретних об'єктів та видів їх оцінки. Постає ширша проблема створення нової системи доступу до інформації усіх зацікавлених учасників ринку нерухомості та інформаційної підтримки ухвалення рішення фахівцями усіх рівнів, так або інакше причетних до оціночної діяльності, від оцінювачів до правників і державних службовців.

Виходячи із світової практики основну мету створення систем інформаційної підтримки оціночної діяльності можна визначити як підтримку конкурентного середовища й забезпечення високої якості послуг оцінювачів. У різних країнах механізми досягнення цієї мети відрізняються між собою. Так, в державах з розвинутою ринковою економікою вже існують інформаційні системи, створення та функціонування яких забезпечується державними органами управління на базі електронних ресурсів широкого використання через Інтернет. У країнах же з перехідною економікою помітно зростає роль громадських організацій і професійних об'єднань, які займаються розвитком інформаційних ресурсів в сфері оціночної діяльності.

В Україні землеоціночною діяльністю займається низка державних та громадських організацій, але формування інформаційного простору у цій сфері характеризується відсутністю координації та дублюванням робіт. Для зміни ситуації, що склалася, необхідна розробка державної програми формування інформаційного середовища та її реалізація на основі сучасних моделей й методів інформаційних технологій, інтегрування інформації та створення тематичних інформаційних порталів в мережі Інтернет.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Досить велике число публікацій присвячено оціночній тематиці, в яких з різним рівнем деталізації розглядаються методичні засади оцінки земельних ділянок та нерухомості, застосування геоінформаційних технологій для виконання окремих етапів оцінки

[1-2], а проблематика формування сучасного інформаційного середовища оціночної діяльності лише починає розглядатися.

Виходячи з огляду Web-ресурсів та окремих публікацій [3-5], можна відмітити, що в Російській Федерації значна увага приділяється класифікації інформаційних ресурсів за видами об'єктів та методами їх оцінки і методичним засадам формування єдиного інформаційного середовища в сфері оціночної діяльності.

Метою цієї публікації є узагальнення підходів до вирішення завдань даної проблематики та визначення архітектури й функцій інформаційної інфраструктури оціночної діяльності

Виклад основного матеріалу. Інформаційне середовище визначається як сукупність технічних і програмних засобів формування, оброблення, зберігання, пошуку, отримання й використання інформаційних ресурсів, а також нормативно-правового, інституційного й економічного забезпечення процесів інформатизації.

Як уже зазначалося, створення інформаційного середовища оціночної діяльності призначено для інформаційної підтримки усіх учасників ринку нерухомості та суб'єктів оціночної діяльності, зокрема:

- органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які відповідають за процеси приватизації об'єктів державної та комунальної власності;
- органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які відповідають за управління земельними ресурсами;
- фізичних та юридичних осіб, які купують та продають нерухомість;
- банків та кредитних спілок як важливих суб'єктів інвестиційних процесів;
- оцінювачів й підприємств різної форми власності та громадських організацій, які безпосередньо надають послуги з оцінки земельних ділянок та нерухомості.

Цілком природно, що основними користувачами інформаційного середовища оціночної діяльності є експерти-оцінювачі, для яких таке середовище має забезпечити наступні основні функціональні можливості:

- систематизацію законодавчої та нормативно-методичної бази;
- інтегрування інформації про земельні ділянки, їх межі, функціональне використання та облаштування;
- здійснення моніторингу земельного ринку (дані про продажі земельних ділянок та об'єктів нерухомості, вартість поліпшень інше);

- забезпечення актуальною економічною інформацією (індекс інфляції, безризикові ставки доходу тощо);
- підтримку розрахунків вартості земельних ділянок за різними методами;
- формування та підтримку бази даних проектів експертної оцінки як джерела об'єктів-аналогів.

Організаційно-технологічну основу такого середовища підтримки оціночної діяльності складає інформаційна інфраструктура, компоненти якої (див. рисунок) забезпечують формування інформаційних ресурсів в сфері оціночної діяльності та широкий доступ до них в мережі Інтернет на основі інформаційних порталів з каталогами метаданих.

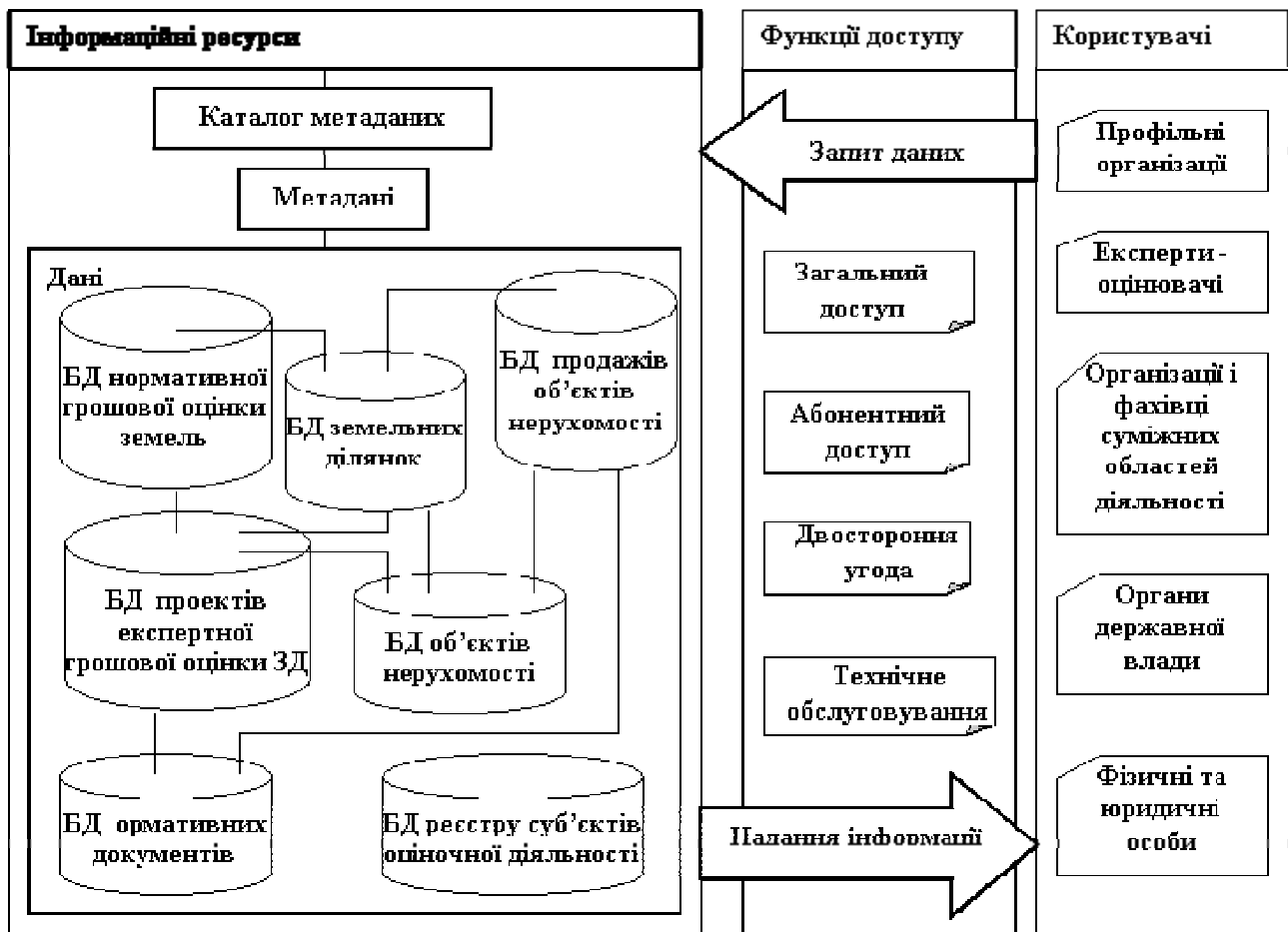


Рис. Компоненти інфраструктури інформаційного середовища та функції доступу

До основних наборів даних інформаційної інфраструктури землеоціночної діяльності можна віднести такі бази даних і знань: нормативних документів, земельних ділянок, об'єктів нерухомості, нормативної грошової оцінки земель,

проектів експертної грошової оцінки земельних ділянок, продажів об'єктів нерухомості та реєстр суб'єктів оціночної діяльності.

Вміст баз даних має задовольняти інформаційним потребам суб'єктів оціночної діяльності. Так, база даних земельних ділянок має містити інформацію щодо меж, існуючих поліпшень, функціонального використання та правового статусу земельної ділянки. База даних об'єктів нерухомості – місцеположення та технічні характеристики будівель і споруд. База даних нормативної грошової оцінки земель – економіко-планувальне, функціональне, екологічне та інші види зонування територій.

Наявність бази даних проектів експертної грошової оцінки земельних ділянок та база даних продажів об'єктів нерухомості відкривають можливості для порівняльного аналізу виконаних проектів та наданих послуг експертами-оцінювачами, що необхідно також для контролю й оцінки якості роботи суб'єктів землеоціночної діяльності.

В інформаційній інфраструктурі значна роль відводиться каталогам та базам метаданих, як особливому інформаційному ресурсу, на основі якого реалізуються системи і механізми інтелектуального пошуку потрібних матеріалів, даних і проектів. Каталоги і бази метаданих містять упорядковані формалізовані набори спеціальних даних (“даних про дані”), в яких описуються ключові довідкові відомості про набори даних, включаючи географічну інформацію, що зберігається і пропонується в цифровому і нецифровому вигляді, з метою забезпечення пошуку і обміну інформацією між її власниками/виробниками й користувачами.

Завдяки каталогам метаданих в інформаційному середовищі забезпечується:

- інтелектуальний пошук нормативних документів за заданою тематикою або проектів-аналогів для заданого типу об'єкта оцінки;
- оцінка якості й придатності для цілей користувача даних, що пропонуються;
- умови придбання даних та їх використання.

В інформаційному середовищі оціночної діяльності мають бути передбачені різні рівні функціонального доступу користувачів до даних, в тому числі рівні загального й абонементного доступу за реєстрацією та/або угодами. У відповідності до цих рівнів можна виділити наступні типи даних:

- дані загального доступу, до яких відноситься загальнодоступна інформація широкого використання (Закони України та інші нормативно-правові акти й нормативно-технічні документи й методичні матеріали, еталони документації з оцінки земель та нерухомості, реєстр суб'єктів оціночної діяльності, статистичні

дані, в тому числі з результатами офіційного статистичного аналізу динаміки цін на нерухомість в розрізі регіонів та видів об'єктів тощо);

- дані корпоративного використання (бази даних проектів оцінки об'єктів, виконаних в конкретних підприємствах або самоврядних організаціях оцінювачів), що надаються в режимі абонентного доступу або на умовах двосторонніх угод;

- дані комерційного використання, до яких відноситься інформація що надається в режимі абонентного доступу на договірній основі.

Технічне обслуговування та підтримку наборів даних здійснюють розробники і власники інформаційного ресурсу. Програмні засоби інформаційного середовища (так звані інформаційні сервіси) мають забезпечувати отримання і оброблення даних в процесі підготовки й проведення грошової оцінки об'єктів нерухомості у відповідності до чинних методик та стандартів оцінки, підготовки звітів про оцінку, оновлення розподілених та локальних баз даних, формування метаданих про виконані проекти та поповнення відповідних каталогів метаданих.

Безумовно, що створення та підтримка будь-якого якісного інформаційного ресурсу потребує як програмно-технічного так і фінансового забезпечення. Очевидно, що формування та підтримка нормативно-правового інформаційного ресурсу має забезпечуватися державою. В той же час, для підвищення якості інформаційних ресурсів та забезпечення конкурентного середовища їх систематизації, зберігання й поширення доцільно стимулювати розвиток інформаційних послуг на комерційній основі.

Ключовим для формування повноцінного інформаційного середовища є забезпечення в ньому (на договірній або абонентній основі) доступу до інформаційних ресурсів підприємств різних форм власності та державних установ, які активно працюють в сфері оцінки й ринку нерухомості. Бази даних цих організацій містять інформацію про земельні ділянки, об'єкти аналогів, реальні проекти експертної та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, різні види зонування території тощо.

Висновки. Інформаційне середовище оціночної діяльності є невід'ємною компонентою відкритого та прозорого ринку нерухомості. Формування інформаційного середовища повною мірою можна розглядати як створення й постійну підтримку розподілених інформаційних ресурсів, використання яких дозволить поліпшити інформованість усіх учасників ринку нерухомості й оціночної діяльності та створить умови для становлення й сталого розвитку цивілізованого ринку землі в Україні.

До основних завдань формування інфраструктури інформаційного середовища слід віднести розроблення системи стандартів на подання інформації різного виду й змісту (текстових документів, баз даних, паспортів проектів, результатів оцінки об'єктів нерухомості, цифрових і електронних карт тощо) та метаданих в сфері оціночної діяльності, а також відповідних програмних сервісів для створення й функціонування інформаційних порталів в середовищі Інтернет.

Література

1. Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Оценка земельных участков. – Бишкек: Ега-Басма, 2003. – 288 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: Профі, 2007. – 620 с.
3. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр // Географические и земельные информационные системы. Том 6. – М.: Колос, 2006. – 396 с.
4. Трейер В.В., Фадеев П.В. Систематика оценочной деятельности. Основные понятия, классификации и система показателей. – Web-ресурс, <http://old.appraiser.ru/stand/fadeev.htm>
5. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли. / Трофименко В.Т., Мельников Г.Ф., Буянов А.Ю., Ионова Ю.Г. – М.: Колос, 2006. – 540 с.
6. Карпінський Ю.О., Ляшенко А.А. Стратегія формування національної інфраструктури геопросторових даних в Україні. – К.: НДІГК, 2006. – 108 с.

Анотація

Проведено аналіз стану інформаційної підтримки оціночної діяльності в розвинених країнах та в Україні. Розглянуто структуру, склад інформаційних ресурсів та загальні функції компонентів інфраструктури інформаційного середовища у сфері оціночної діяльності.

Аннотация

Проведен анализ состояния информационной поддержки оценочной деятельности в развитых странах и в Украине. Рассмотрены структура, состав информационных ресурсов и общие функции компонентов инфраструктуры информационной среды в сфере оценочной деятельности.