

УДК 528.48:004.451.52

Кравченко Ю.В.

АНАЛІЗ СТАНУ ІНФОРМАЦІЙНИХ РЕСУРСІВ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Вступ та постановка проблеми. Наявність розвинутого інформаційного середовища у сфері землеоціночної діяльності є важливим показником рівня розвитку та відкритості земельного ринку.

На сьогодні існує низка публікацій, присвячених проблемам формування інформаційного простору. У працях [1-2] висвітлені засоби та методи створення інформаційних ресурсів, їх задачі та функції, визначені принципи їх формування та активізації, представлені узагальнені формальні моделі активних інформаційних ресурсів. У роботах [3-4] розкриваються питання правового регулювання у цій сфері та підкреслюється важливість формування державної політики у галузі управління інформаційними ресурсами.

Метою цієї роботи є класифікація інформаційних ресурсів з оціночної діяльності, аналіз повноти і актуальності доступних в мережі Інтернет інформаційних сайтів та визначення напрямку розвитку інформаційної інфраструктури в сфері оціночної діяльності.

Виклад основного матеріалу. Для аналізу існуючого стану інформаційних ресурсів у сфері оціночної діяльності скористаємося класифікацією за видами об'єктів оцінки. Об'єкт оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці. На верхньому рівні ієрархії можна виділити чотири базові класи об'єктів оцінки, які в сукупності включають всі їх можливі типи. Такими класами є (рис. 1): права на землю, об'єкти у матеріальній формі, об'єкти у нематеріальній формі та цілісні майнові комплекси.

Об'єкти оцінки у матеріальній формі включають нерухоме та рухоме майно. До нерухомого майна, відповідно до законодавства, відносять земельну ділянку без поліпшень або земельну ділянку з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини та інше. Але виділення категорії земля в окремий клас об'єктів доцільно, тому що земля як об'єкт оцінки має специфічні особливості та визначені законодавством спеціальні процедури виконання оцінки, відмінні від загальних методик оцінки нерухомого майна.

До рухомого майна належать матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди: машини та обладнання, транспортні засоби та інше.

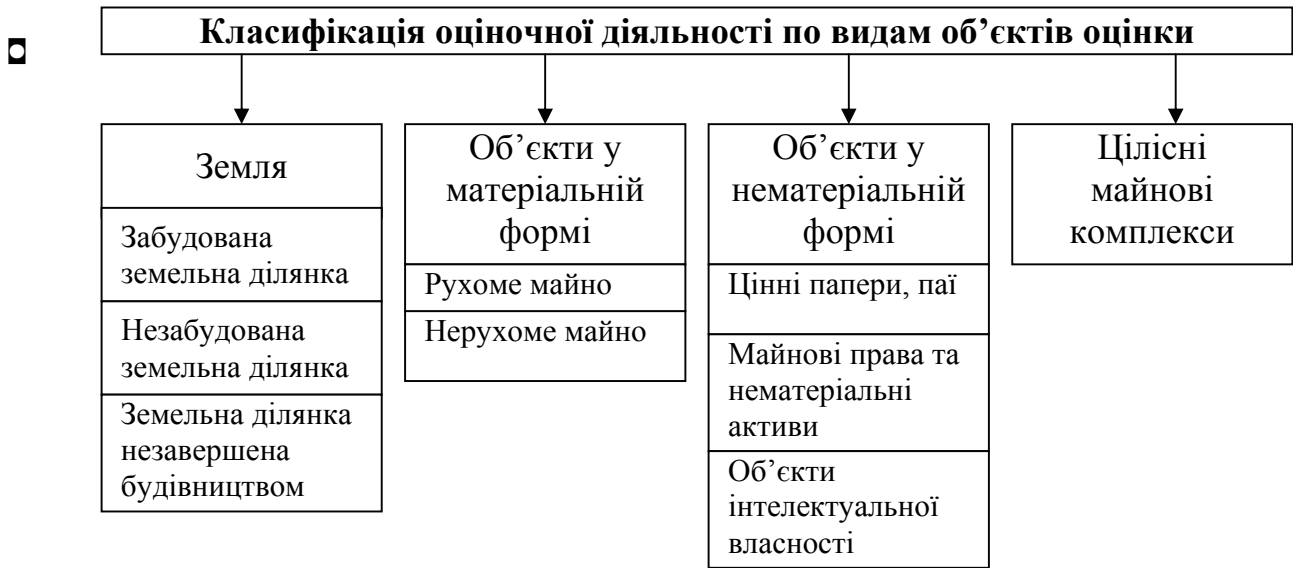


Рис. 1 Класифікація оціночної діяльності за видами об'єктів оцінки

Об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду, віднесені до третього класу. До таких об'єктів належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права.

Об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу – об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва тощо), які можуть бути виділенні в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.

Основною метою активізації інформаційних ресурсів є забезпечення оцінювачів актуальною, достовірною і комплексною інформацією для всебічного дослідження, оцінки та обґрунтування рішення щодо вартості об'єкту оцінки. Висновок щодо вартості об'єкту ґрунтується на аналізі різномірної багатоаспектної інформації та розрахунках за різними методологічними підходами.

Класифікація інформаційних ресурсів природно досить складна як і сам об'єкт класифікації. Зупинимося на основних групах ключових ознак класифікації, які характеризують об'єктну орієнтацію інформаційних ресурсів та визначають їх інтелектуальний потенціал й рівень доступності для використання.

Інформаційні ресурси у сфері землеоціночної діяльності

Загальні та нормативні інформаційні ресурси	Методичні та технологічні інформаційні ресурси	Геоінформаційні ресурси
<p><u>Базові</u> portal.rada.gov.ua – Верховна Рада України kmu.gov.ua – Кабінет Міністрів України dkzr.gov.ua – Держкомзем spfu.gov.ua – ФДМУ eip.ru – Інтернет-сервер Єдиного Інформаційного Простору з нерухомості Росії та СНД ivsc.org – Міжнародний комітет стандартів оцінки (IVSC)</p> <p><u>Тематичні</u> esac.com.ua – Європейський центр консалтингу та оцінки myland.org.ua – Центр інф. підтримки земельної реформи idro.chat.ru – Інститут досліджень ринку та оцінки</p> <p><u>Комплексні</u> uto.com.ua – УТО infopro.co.ua – ВГО «СОЗ» afo.com.ua – АФО zsu.org.ua – Земельна Спілка vikno.com.ua – «Вікно» ocenichik.ru – російський портал для оцінювачів tegova.org – Європейська група асоціацій оцінювачів (TEGoVA)</p>	<p><u>Бази даних</u> corporateinformation.com arcoreal.com.ua – АН «Арко Недвижимость» realty.rbc.ua – БД нерухомості megakvartal.com – нерухомість Києва, Київської обл. ukrstart.com – БД підприємств України socmart.com.ua – БД комерційної та житлової нерухомості ukrindustrial.com – Україна промислова</p> <p><u>Аналітика</u> ukrstat.gov.ua – Держкомстат bin.com.ua – Банківська та фінансова інформація cbonds.info – міжнародний фінансовий портал realestatejournal.com – Real Estate journal istock.com.ua – фінансова аналітика України fīnanalis.ru – портал для бізнесу</p> <p><u>Програмне забезпечення</u> esri.com – світовий лідер у створенні ГІС технологій dataplus.ru – реалізація ГІС технологій ESRI и Leica Geosystems в країнах СНД landsystems.chat.ru – НВЦ «ЗИС» ecomm.kiev.ua – Компанія ECOMM gis.org.ua – Створення ІС</p>	<p><u>Загальні</u> uamap.net – Українська Картографічна Мережа</p> <p><u>Тематичні</u></p>

Рис 2. Класифікація та приклади доступних Інтернет-ресурсів з оціночної діяльності

За комплексністю наповнення землеоціночною інформацією існуючі інформаційні ресурси можна розділити на такі групи (рис. 2): загальні та нормативні, методичні і технологічні та геоінформаційні Web-сайти.

Загальні та нормативні інформаційні ресурси включають в себе базові ресурси, тематичні та комплексні. Базові ресурси утворюють основу для усіх наступних видів та мають первинну природу. Це, зокрема, сайти органів державної влади, міжнародні оціночні портали, які містять інформацію щодо нормативно-правового та методологічного забезпечення оціночної діяльності. До тематичних ресурсів відносяться інформаційні об'єкти певного класу, інформація про які є необхідною для виконання оцінки. Наприклад, сайти організацій, що здійснюють оціночну діяльність. Комплексні ресурси є сукупністю базових і тематичних та об'єднують інформацію за різноманітними напрямками. До таких сайтів відносяться сайти громадських організацій і професійних об'єднань, які підтримують інформаційні портали.

Методичні і технологічні інформаційні ресурси можна розділити на підгрупи: бази даних, аналітика, програмне забезпечення. Перша підгрупа представляє бази даних об'єктів нерухомості (сайти агенцій нерухомості), об'єктів промисловості (сайти статистичних організацій) та бази даних інших об'єктів, використання даних про які є корисним при здійсненні оцінки. Друга підгрупа включає сайти, на яких розміщена інформація стосовно галузевих, макроекономічних та мікроекономічних показників – сайти світових фондових ринків та фінансових закладів України. В останню підгрупу входять інформаційні сайти установ, які займаються розробкою або реалізацією програмного забезпечення для автоматизації різних етапів оцінки.

Дані про об'єкти оцінки мають одну загальну ознаку – вони просторово прив'язані і відносяться до географічної інформації. Відповідна група інформаційних ресурсів найбільш значима, але поки що найменше представлена в інформаційному просторі України. *Геоінформаційні ресурси* дозволяють найбільш адекватно відобразити об'єкти з урахуванням їх просторового розміщення, просторової взаємодії та динаміки змін. Такі ресурси можна поділити на загальні та тематичні. До загальних геоінформаційних ресурсів належать картографічні сервери у мережі Інтернет, такі портали як uatmap.net - розподілена геоінформаційна система для виробництва, постачання та використання геопросторових даних на основі стандартного мережевого Internet-доступу. Тематичні геоінформаційні ресурси у сфері землеоціночної діяльності на сьогоднішній день в широкому доступі практично відсутні.

Аналіз стану існуючих інформаційних ресурсів базується на головних, на думку автора, показниках, таких як: актуальність поданої інформації, доступність нормативної бази, наявність методологічних матеріалів, наявність технологічних механізмів, сукупність структурованих даних та сукупність метаданих і метазнань.

Базові інформаційні ресурси забезпечують вільний доступ до нормативних документів і актів, але не завжди мають механізми зручного пошуку та відповідну структурованість. Тематичні сайти мають нормативну базу відповідної тематики та методичні матеріали з оцінки, але доступ до потрібної інформації частіше обмежений. Технологічні засоби з практичною реалізацією методик оцінки можна зустріти лише на сайтах установ та організацій, які займаються розробкою та розповсюдженням програмного забезпечення у сфері оцінки, але це лише варіанти демо - версій програмних продуктів.

Інформаційні портали відносяться до групи комплексних інформаційних ресурсів, вони повинні містити структуровані каталоги метаданих за певними розділами інших інформаційних ресурсів та забезпечувати семантичний пошук і доступ до цих ресурсів в мережі Інтернет.

Висновки. Таким чином, сучасні інформаційні ресурси у сфері оціночної діяльності характеризуються відсутністю семантичних зв'язків, як головної умови для забезпечення інтелектуального рівня активізації. Дані в мережі Інтернет упорядковані на найпростішому рівні html-сторінок без реалізації механізмів семантичного пошуку.

Сьогодні найпоширеніші та доступні усім суб'єктам оціночної діяльності базові інформаційні ресурси у вигляді копій нормативно-правових документів, як найпростіший засіб відображення інформації, але без структуризації ресурсів та каталогізації метаданих. Адже саме метадані є засобом забезпечення необхідного рівня інтелектуалізації будь-якого активного інформаційного ресурсу, а також передумовою для реалізації механізму семантичного пошуку, оцінки придатності та якості інформаційних ресурсів.

Тематичні сайти (підприємств та організацій, що здійснюють оціночну діяльність) повинні бути більш наповненими і містити бази даних проектів оцінки нерухомості та відповідні метадані про такі проекти з забезпеченням відкритого доступу до цих метаданих. Такі інформаційні ресурси відкриють доступ до виконаних проектів оцінки об'єктів різних типів та дозволять користувачам реалізувати процедуру пошуку об'єктів-аналогів при здійсненні оціночної діяльності.

Усі інформаційні ресурси в мережі Internet необхідно створювати на основі онтологічного підходу, як основної технології подання семантичного структурованих інформаційних ресурсів онтологія [2]. Така технологія подає предметну сферу у вигляді мережі як системи взаємопов'язаних понять, класів об'єктів, їх ієрархії, логічних зв'язків та семантичних відношень.

Розвиток інформаційного простору у сфері землеоціночної діяльності має бути орієнтовним на створення та підтримку інформаційних ресурсів на базі онтологічного підходу.

Література

1. Лященко А.А. Активні міські геоінформаційні ресурси: класифікація, властивості та принципи формування // Інженерна геодезія. – 2002. – Вип. 48. – с. 147 - 156.
2. OWL, язык веб-онтологий. Руководство / Рекомендация W3C 10 февраля 2004. – Web-ресурс, <http://www.w3.org/TR/2004/REC-owl-guide-20040210/>
3. Соснін О.В. Державна політика в галузі управління інформаційним ресурсом України. – О., 2005.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: Профі, 2007. – 620 с.
5. Трейер В.В., Фадеев П.В. Систематика оценочной деятельности. Основные понятия, классификации и система показателей. – Web-ресурс, <http://old.appraiser.ru/stand/fadeev.htm>

Анотація

Розроблено класифікацію та наведено приклади інформаційних ресурсів з оціночної діяльності. Проведено аналіз повноти і актуальності доступних в мережі Internet інформаційних сайтів та визначено напрямки розвитку інформаційної інфраструктури в сфері землеоціночної діяльності.

Аннотация

Разработана классификация и приведены примеры информационных ресурсов в оценочной деятельности. Проведен анализ полноты и актуальности доступных в сети Интернет информационных сайтов, обозначено направление развития информационной инфраструктуры в сфере землеоценочной деятельности.