

ВИКОРИСТАННЯ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ В НАВЧАЛЬНОМУ ПРОЦЕСІ ДЛЯ ВИКОНАННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Євдокімова О. М. (Одеська державна академія будівництва та архітектури, м.Одеса, Україна)

Значний внесок у галузь розробки та застосування методів статистичного аналізу даних, а також у галузь застосування методів геоінформаційних технологій у сфері оцінки вартості нерухомості внесли вітчизняні та зарубіжні учені.

Проведено аналіз дослідження існуючих методів оцінки вартості нерухомості в СНД та Європейських країнах з метою вибору з них найбільш ефективного, такого, що дозволяє виконати вимоги, пред'явлені до області математичної обробки ринкових даних; сфери інформаційного забезпечення оцінки нерухомості на предмет актуальних напрямків, досліджуваних в області науки, вимагаючих доопрацювання і удосконалення; інформаційного забезпечення, інструменти якого ймовірно використовувати у навчальному процесі, а саме Project Expert, Computer-assisted mass appraisal, ValMaster A, і не тільки.

Розробки українських та зарубіжних фахівців, а також сучасні досягнення у сфері інформаційних, геоінформаційних технологій і методичного забезпечення оцінки нерухомості створюють всі передумови для впровадження комплексного інформаційного забезпечення у навчальний процес, призначеного для виконання оцінки вартості нерухомості, а також для того, щоб зробити наступні висновки по суті досліджуваних напрямків:

- вимоги до якості оцінки постійно ростуть і в даній ситуації математичний апарат здатний надати величезну допомогу оцінювачеві в доказовості об'єктивності результатів своєї роботи. Отже, найбільш доказовою думкою про оцінку може бути думка, що ґрунтується на результатах статистичного моделювання масових ринкових даних і застосуванні строго формалізованих математичних процедур, що дозволяють звести до мінімуму суб'єктивні допущення оцінювача;
- дослідження показали першочергову роль чинників просторового середовища міста у формуванні ринкової вартості об'єктів нерухомого майна, складність і багатоаспектність міста як просторової системи, що обумовлює актуальність використання геоінформаційних технологій для оцінки вартості нерухомості. Для підвищення точності та ефективності процедури оцінки ринкової вартості об'єктів міської нерухомості, на основі

обліку чинників просторового середовища міста, доцільним є використання геоінформаційних технологій, оскільки вони дозволяють об'єднати між собою різну економічну, статистичну інформацію та географічну основу;

- враховуючи поширеність мережі Інтернет та зручність оперування інформацією, що знаходиться в ній, доцільно реалізувати механізм збору даних і безпосередньо базу даних об'єктів нерухомого майна в її структурі. В даний час регулярне оновлення інформації робить джерела мережі Інтернет особливо актуальними. Їх актуальність обумовлюється вмістом виключно свіжої інформації.

Багато методів, що використовуються у вітчизняній практиці оцінки, базуються на світовому досвіді і враховують особливості національного ринку нерухомості, який через свою недосконалість є недостатньо розвиненим і сформованим. Даний факт актуалізує можливість застосування методів статистичного аналізу ринкових даних, як найбільш ефективних для реалізації процесу оцінки в умовах інформаційної невизначеності. Стрімкий розвиток мережі Інтернет надав доступ до найбільш актуальних джерел інформації у сфері нерухомості. У свою чергу проблема, пов'язана з відсутністю інформаційного забезпечення, адаптованого під потреби сфери грошової експертної оцінки нерухомого майна не вирішена і стоїть гостро на порядку денному тих організацій і компаній, які піклуються про свій імідж і репутацію, гарантом яких є якісні результати робіт в мінімальні терміни.

Отже, необхідно зробити висновки:

- існує явна необхідність в ефективному механізмі збору, зберігання і представлення даних;
- труднощі, пов'язані з відсутністю якісних інформаційних джерел і, відповідно, достовірної і якісної інформації, накладають певні обмеження на застосування тих або інших методів оцінки;
- актуальним є питання застосування в повсякденній практиці методів аналізу даних ринку нерухомості, що дозволяють звести рівень суб'єктивізму оцінювача і, відповідно, його вплив на результати оцінки до мінімуму, а також забезпечити сферу оцінки нерухомості технологіями, що дозволяють працювати з даними ринку нерухомості в умовах інформаційної невизначеності.

Література

1. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом // Вопросы оценки. – 2003. - №1. - с.2-7.