

Т.В. Анопрієнко,

Харківський національний університет міського господарства імені

О. М. Бекетова,

Р. А. Шишова,

Фізична особа – підприємець

ДЕЯКІ АСПЕКТИ СУЧАСНОГО ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Розвиток суспільних відносин пов'язаний з постійними змінами та удосконаленням законодавчого поля усіх сфер життєдіяльності суспільства. Не виключенням є і сфера оцінки. За даними Фонду державного майна України, на сьогоднішній день, лише на території Харківської області працюють 200 суб'єктів оціночної діяльності [1]. Отже виникає нагальна потреба здійснення державного моніторингу якості оціночних робіт, що обумовило запровадження нових правил щодо реєстрації звітів з оцінки та ведення єдиного державного реєстру оцінки об'єктів нерухомості.

З метою підвищення якості робіт та здійснення контрольних функцій Фонд державного майна запровадив єдиний державний реєстр оцінки всіх об'єктів нерухомості, які виконуються різними суб'єктами оціночної діяльності. До реєстру вносяться дані щодо об'єкту оцінки – об'єкту нерухомості або його частини, виду (житлова, нежитлова, земельні ділянки тощо), назви об'єкту та його характеристики, місця розташування (адреса та характеристика розташування відносно основних містоформуєчих факторів), дати введення в експлуатацію, клас капітальності, кількість поверхів будівлі та поверх розташування об'єкта, висота будівлі, поверхів, приміщень, будівельний об'єм, будівельні матеріали з яких зроблений об'єкт та його основні конструктивні елементи, наявне інженерне обладнання, наявність господарсько-побутових споруд, фізичний стан об'єкта та його кошторисна вартість, коефіцієнт готовності (у відсотках), новозбудований об'єкт та його характеристики тощо [2]. Окремим пунктом для об'єктів нерухомого мана відмінних від земельних ділянок є пункт «Характеристика земельної ділянки» де відображаються речові (майнові) права (право власності, право користування, володіння, обмеження (обтяження), інше), площа ділянки для об'єктів малоповерхової забудови які розташовані на ділянках що перебувають у власності або користуванні, загальна площа та площа забудови, площа

стоянки для автотранспорту. До анкети заносяться дані щодо оціночної вартості об'єкта оцінки всього та у розрахунку на один квадратний метр. Пунктом 2 анкети передбачено внесення відомостей про оцінку:

- дата оцінки;
- методичні підходи та отримані результати при їх використанні;
- дані про суб'єкта оціночної діяльності (назва, адреса, сертифікат);
- дані про оцінювача (прізвище та ініціали, свідоцтво оцінювача, посвідчення про підвищення кваліфікації).

Під час заведенні анкети в АРМ кожній анкеті присвоюється унікальний номер, наприклад, ХХ130234-001, який заноситься в окремий пункт. Приклад анкети наведений у таблиці 1 [3].

Таблиця 1 – Приклад анкети оцінки житлової нерухомості

Дані Про об'єкт житлової нерухомості (назва об'єкта та відомості про кількість житлових кімнат) розташованого за адресою:		
Код позиції	Показники	Дані
1	Відомості про об'єкт нерухомості	X
1.1	Вид	X
1.1.1	садибний (індивідуальний) будинок малоповерхового житлового будівництва	
1.1.2	садовий (дачний) будинок малоповерхового житлового будівництва	
1.1.3	квартира в будинку малоповерхового житлового будівництва	
1.1.4	квартира в будинку багатоповерхового житлового будівництва	
1.1.5	гуртожиток, житловий будинок коридорного, у тому числі галерейного, готельного типу (будинок для малосімейних) та його частини	
1.2	Рік введення в експлуатацію	
1.3	Клас (капітальність) (наказ Держбуду від 30.09.98 № 215)	
1.4	Кількість поверхів (для будівлі)	
1.5	Поверх в будівлі (для квартири)	
1.6	Площа, кв. м	X
1.6.1	загальна	100
1.6.1.1	житлових приміщень	60
1.6.1.2	допоміжних приміщень	40
1.6.1.2.1	у тому числі кухні	20
1.7	Висота, м:	X
1.7.1	надземного поверху	0
1.7.2	підвального поверху	0
1.8	Будівельний об'єм, куб. м	0
1.9	Матеріал стін	X
1.9.1	цегла, природний камінь	
1.9.2	монолітні, монолітні, які обкладені цеглою	

Продовження таблиці 1

1.9.3	блоки керамзитобетонні, перлітнобетонні, вапнякові	
1.9.4	шлакобетонні, глинобитні	
1.9.5	дерев'яні	X
1.9.5.1	колода, брус	
1.9.5.2	щитові, каркасно-обшивні	
1.9.6	інші	
1.10	Перекриття	X
1.10.1	дерев'яні	
1.10.2	залізобетонні збірні, монолітні	
1.10.3	змішаної конструкції	
1.11	Інженерне обладнання	X
1.11.1	електрозабезпечення	
1.11.2	водопровід	
1.11.3	каналізація, водовідведення	
1.11.4	газифікація	
1.11.5	опалення	X
1.11.5.1	централізоване (від зовнішніх мереж)	
1.11.5.2	автономне	
1.11.6	вентиляція, кондиціонування	
1.11.7	телекомунікації	X
1.11.7.1	телефонізація	
1.11.7.2	радіофікація	
1.11.7.3	телебачення	
1.11.7.4	інтернет	
1.11.8	автоматизація, диспетчеризація	
1.11.9	ліфт	
1.12	Господарсько-побутові споруди	X
1.12.1	літня кухня	
1.12.2	підвал, погріб	
1.12.3	баня (сауна)	
1.12.4	літній душ	
1.12.5	плавальний басейн	
1.12.6	господарська будівля для худоби, птиці, сарай	
1.12.7	гараж	
1.12.8	вбиральня	
1.12.9	теплиця (павільйон застелений)	
1.12.10	колодязь	
1.12.11	огорожа	
1.13	Фізичний стан	X
1.13.1	відмінний, добрий	
1.13.2	задовільний	
1.13.3	незадовільний, ветхий	
1.13.4	непридатний	
1.14	Місце розташування	X
1.14.1	категорія населеного пункту	X
1.14.1.1	місто державного значення	
1.14.1.2	місто республіканського значення	
1.14.1.3	місто обласного значення	
1.14.1.4	місто районного значення	

Продовження таблиці 1

1.14.1.5	місто або селище міського типу	
1.14.1.6	селище	
1.14.1.7	село	
1.14.1.8	військове містечко	
1.14.2	населений пункт має статус курорту	
1.14.3	населений пункт розміщений в зоні техногенного забруднення	
1.14.4	цінова зона населеного пункту	X
1.14.4.1	центральна	
1.14.4.2	серединна	
1.14.4.3	периферійна	
1.14.4.4	приміська	
1.14.4.5	поза населеним пунктом	
1.14.5	функціонально-планувальна структура населеного пункту	X
1.14.5.1	сельбишна	
1.14.5.2	ландшафтно-рекреаційна	
1.14.5.3	виробнича	
1.14.6	відстань (км) від:	X
1.14.6.1	центру населеного пункту	0
1.14.6.2	автовокзалу	0
1.14.6.3	залізничного вокзалу	0
1.14.6.4	аеропорту	0
1.14.6.5	морського (річного) порту	0
1.14.7	частина будинку	X
1.14.7.1	надземний поверх	
1.14.7.2	цокольний поверх	
1.14.7.3	підвальний поверх	
1.14.7.4	підземний поверх	
1.14.7.5	мансардний поверх	
1.14.7.6	інше	
1.15	Кошторисна вартість, грн.	0
1.16	Коефіцієнт готовності, відсотки	0
1.17	Новозбудований об'єкт	
1.17.1	придатний для експлуатації	
1.17.2	відсутні такі конструктивні елементи, види робіт, інженерне обладнання	
1.18	Характеристика земельної ділянки	X
1.18.1	речові (майнові) права	X
1.18.1.1	право власності	1
1.18.1.2	право користування, володіння	
1.18.1.3	обмеження (обтяження)	
1.18.1.4	інше	
1.18.2	площа, кв. м	X
1.18.2.1	забудови	0
1.18.2.2	загальна	0
1.18.2.3	стоянка для автотранспорту	0
1.19	Оціночна вартість	X
1.19.1	всього об'єкта, грн.	155890
1.19.2	1 кв. м об'єкта, грн.	4723

Продовження таблиці 1

2	Відомості про оцінку	X
2.1	Дата оцінки	
2.2	Методичні підходи	X
2.2.1	порівняльний, грн.	
2.2.2	витратний, грн.	
2.3	Суб'єкт оціночної діяльності	X
2.3.1	назва	
2.3.2	адреса	
2.3.3	сертифікат	
2.4	Оцінювач	X
2.4.1	прізвище та ініціали	
2.4.2	свідоцтво оцінювача	
2.4.3	посвідчення про підвищення кваліфікації	
2.5	Номер анкети	

Програма дозволяє вносити зміни до анкети. Для цього під час заповнення анкети після внесення даних до неї потрібно натиснути кнопку «Зберегти (з можливістю редагування)», яка знаходиться ліворуч під таблицею. Це дозволяє, за необхідності, вносити зміни до анкети, при цьому анкета не буде опублікована та доступна нотаріусам.

Анкеті присвоюються два номери – унікальний та ID. За цими номерами здійснюється синхронізація анкет які введені до ЄБОО ФДМУ та до АРМ, для цього необхідно відкрити анкету об'єкта оцінки в АРМ та відкрити в ній закладку «Звіт (друк)». Над друкованою формою звіту у довгому рядку поставити номер анкети ФДМУ та в короткому рядку – ID анкети в АРМ. Номер анкети ФДМУ та анкети в АРМ заносяться в такому форматі: 1234_12345678_XX130234-001:

де 1234_12345678_ – унікальний номер анкети ФДМУ_дата заповнення анкети ФДМУ_;

XX130234-001 – номер анкети в АРМ [3].

Обов'язково ставити символи «нижнє підкреслення». Після цього натиснути кнопку «Синхронізувати». Анкета буде доступна для перегляду нотаріусам лише після публікації анкети на сайті ФДМУ. Для цього потрібно натиснути кнопку «Надіслати (опублікувати)», яка знаходиться праворуч під таблицею, при цьому можливість внесення змін до анкети автоматично відключається.

Отже, запровадження єдиних державних систем на основі сучасних інформаційних технологій дозволяє покращити якість надання послуг, зменшує ризик отримання недостовірної інформації та витрати часу на збір даних у різних відомствах. Взаємодія різних відомств та взаємозв'язок реєстрів вже сьогодні забезпечили підвищення рівня надання різноманітних послуг державними службами та нотаріатом.

Список використаних джерел: 1. Офіційний сайт Фонду державного майна України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.spfu.gov.ua/_layouts/SPFUSiteDefinition/RegisterSOD.aspx. 2. Програмний комплекс АРМ «Оценка». 3. Инструкция по заполнению анкеты в ЕБОО ФГИУ.

Сучасне інформаційне забезпечення оціночної діяльності [Текст]: тези / Т. В. Анопрієнко, Р. А. Шишова / Матеріали ВНПК «Актуальні проблеми землеустрою, кадастру та геоінформаційного забезпечення в сучасних умовах», 22–24 вересня 2015 р. – Харків: ХНАУ ім. В. В. Докучаєва. – 2015. – С. 63-67.