

ekonomichnoi bezpeky Ukrainy ta ii rehioniv”, Rehional'na ekonomika, vol. 2, pp. 39-54.

11. Tatar'kyn A. T. (2006), “Ekonomichna bezpeka rehioniv - u iednosti teorii, metodolohii j praktyky”, Ekonomika j keruvannia, vol. 4, pp. 28, 29.

12. Feofilova T.Yu. (2009), “Osnovni katehorii teorii ekonomichnoi bezpeky”, Ekonomika ta upravlinnia, vol. 8 (46), pp. 22 – 25.

АННОТАЦИЯ

Рассмотрены особенности формирования мезоэкономического уровня экономической безопасности. Предложенная система формирования мезоуровня экономической безопасности. Рассмотрены признаки, которые позволяют классифицировать подходы к определению мезоуровня экономической безопасности: отраслевая принадлежность (отраслевая безопасность) уровень концентрации собственности (безопасность корпоративных структур); административно-территориальное устройство (региональная безопасность).

Ключевые слова: экономическая безопасность, оценка, регионы, отрасли, экономическая политика, социальная безопасность.

ANNOTATION

Peculiarities of formation mezo-economic level of economic security. The proposed system formation mezo level of economic security. Peculiarities of formation mezo-economic level of economic security. The proposed system formation mezo level of economic security. Peculiarities of formation mezo-economic level of economic security. The proposed system formation mezo level of economic security. Three features are considered that allow one to classify approaches to the definition of the meso level of economic security: sectoral affiliation (sectoral security) level of concentration of property (security of corporate structures); Administrative and territorial structure (regional security).

Keywords: economic security, economic policy and social security, assessment, regions.

УДК 69.003:658.1

**Ніколаєва Т.В., к.е.н., докторант
Університету державної фіскальної
служби України, м. Ірпінь**

ВАРТІСНА ОЦІНКА ЗНОШЕНОСТІ ОБ'ЄКТІВ ЯК ПОКАЗНИК РІВНЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ВЛАСНИКА НЕРУХОМОСТІ

Аналізується застосування фізичної та вартісної оцінки стану об'єктів нерухомості. Показано, що оцінка фізичного зносу не дає уяви про обсяг коштів, необхідних для ремонтів. У результаті виникає небезпека як збереження стратегічних функцій зношених споруд, так і втрати об'єктів власності. Пропонується вартісна оцінка стану об'єктів та показник FCI. Наводиться послідовність розрахунків для планування нормальної експлуатації об'єктів. Відмічаються проблеми впровадження наданих пропозицій, пов'язані з недосконалістю вітчизняної нормативної бази ціноутворення.

Ключові слова: нерухомість, об'єкт, стан, оцінка, безпека.

Постановка проблеми. У розвинених країнах завдяки поширенню концепції вартості життєвого циклу відбулося переосмислення критеріїв ефективності будівництва, особливо, коли об'єкти проектується, будуються, утримуються та експлуатуються одним крупним власником, передусім, державою, яка прагне оптимізувати відповідні сукупні витрати та вигоди. У повній мірі це стосується і будівництва об'єктів для продажу, але за наявності прозорості у їхній якості та ціноутворенні.

За даними зарубіжних джерел, упродовж життєвого циклу витрати на поточне утримання, капітальні ремонти та експлуатацію об'єктів нерухомості іноді у рази перевищують вартість їхнього спорудження і на порядки – вартість

проекування [1]. Крім того, як виявилось, витрати, пов'язані з нерухомим майном, можуть складати значну частину загальних витрат підприємств, бюджетних організацій, інших власників і таким чином суттєво впливати на результати їхньої діяльності [2]. Ці обставини змусили власників великих портфелів нерухомості звернути увагу не тільки на вартість будівництва, але й на експлуатаційні витрати об'єктів і на відповідність об'єктів змінюваним власним цілям.

На жаль, у вітчизняній практиці управління капітальними інвестиціями, будівництвом та нерухомістю витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією нерухомого майна, не виокремлені у складі інших матеріальних активів та основних засобів власника, розпорошені по різних облікових статтях (заробітна плата, матеріали, інвестиції тощо), не накопичуються як інвестиції упродовж життєвого циклу у розрізі об'єктів, їхніх елементів та площ, що апіорі робить повсюдно неефективним управління об'єктами та портфелями нерухомого майна.

У цьому негативному методологічному контексті з часом виникає ситуація, коли неконтрольований та незадовільний стан об'єктів починає становити загрозу виконанню функцій організацій власника, причому кошти, необхідні на оновлення та відтворення майна, виявляються або відсутніми, або в принципі недоступними у потрібному обсязі. Така ситуація, що має назву «інфраструктурна пастка» розглядається нами як ознака економічної небезпеки для власника нерухомості. Аби уникнути попадання до інфраструктурної пастки, крім належного обліку і поточного утримання, має проводитись періодичний контроль стану об'єктів з метою виявлення дефектів, строків та потреб у капітальних ремонтах, а головне – їхньої вартості для визначення доцільності подальших витрат на об'єкті та наявності відповідних джерел фінансування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Попри велику кількість зарубіжних наукових і прикладних

публікацій з управління нерухомістю [3], у вітчизняній літературі можна знайти лише одиничні роботи, наприклад, наші попередні публікації щодо зношеності оборонних, освітянських об'єктів тощо [4; 5; 6], а також статті переважно постановочного характеру щодо вартісних підходів до оцінки стану нерухомості, наприклад, за авторством Пантелеєва П.О., Щербини А.А. [7] та Вітренко Л.О. [8].

З точки зору різних аспектів економічної безпеки, заслуговує на особливу увагу аналітичний звіт групи експертів МВФ щодо управління державним майном в Україні [9]. Звіт орієнтований в основному на контроль бюджетних видатків і доходів, а також ризиків для МВФ, що пов'язані з функціонуванням державних підприємств України як позичальника. Разом з тим, ідея контролю об'єктів власності як нерухомості (будівель та споруд) експертами МВФ була згадана лише опосередковано, що суперечить новітнім концепціям управління майном [2].

Мета статті – обґрунтувати необхідність вартісного підходу до оцінки стану об'єктів нерухомого майна власника з метою забезпечення його економічної безпеки.

Виклад основного матеріалу. У вітчизняній практиці оцінювання об'єктів нерухомості відомі кілька підходів (витратний; капіталізованого доходу та порівняння продажів), які застосовуються у державному секторі при купівлі-продажу або при приватизації майна та стосуються переважно оцінки, яка впливає на бюджетні надходження. Державне регулювання оцінки будівель та споруд регламентується Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Методикою оцінки майна і національними стандартами.

Стосовно оцінки поточного стану об'єктів нерухомості з метою управління експлуатацією існує нормативний документ лише щодо житла «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015 : 2009» [10].

Документ регламентує наступний, дещо штучний підхід до визначення стану *фізичного* зносу елементів будинків.

Так, фізичний знос визначається візуальним обстеженням з використанням необхідних приладів. Величина фізичного зносу окремих конструкцій, технічного обладнання або їх ділянок визначається за таблицями шляхом порівняння наведених в них ознак фізичного зносу з виявленими під час обстеження. Конкретний відсоток величини фізичного зносу в межах наведеного в таблиці інтервалу визначається, виходячи із таких міркувань: якщо елемент має всі ознаки фізичного зносу, що відповідають даному інтервалові, то величина зносу приймається рівною верхній межі інтервалу; якщо в елементі виявлена тільки одна з кількох ознак зносу, його величина приймається рівною нижній межі інтервалу; якщо оцінку величини фізичного зносу треба визначити тільки за однією ознакою (або за неповним набором ознак, наведених в таблиці даного інтервалу), то її обчислюють шляхом інтерполяції в залежності від розміру або характеру існуючих дефектів. Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку наступна: стан об'єкта зі зносом 0-20% добрий, 21-40% - задовільний, 41-60% - незадовільний, 61-80% - ветхий, 81-100% - непридатний. Для елементів будинку, що мають різний ступінь зносу або складаються з декількох частин, величина фізичного зносу визначається з урахуванням фізичного зносу і питомої ваги елемента у розмірах або вартості об'єкта. Питома вага елементів у вартості відтворення будинку приймається згідно з укрупненими показниками вартості відтворення будинку відповідно функціонального призначення, затвердженими згідно з чинним законодавством, а стосовно елементів, для яких відсутні затверджені показники, за кошторисною вартістю.

При визначення вартості нерухомості величина фізичного зносу може визначатися в грошовому еквіваленті шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення ознак фізичного зносу. Але це

може здійснюватися лише з використанням державних ресурсних кошторисних норм та відповідних методів ціноутворення, далеких від реальних ринкових цін [11].

Як бачимо, переважає орієнтація на фізичний знос, а не на його достовірну економічну оцінку та відповідні наслідки для власника.

Натомість, оцінка стану об'єкта за методикою FCA (Facility Condition Assessment) [12] є інструментом не тільки грошового відображення їхнього технічного стану, але й планування заходів з утримання, зокрема, капітальних ремонтів і виділення необхідних для цього коштів. Оцінка стану об'єкта у зарубіжній практиці управління нерухомістю дає інструмент збору, накопичення інформації і складання звітності про стан будівель для власників об'єктів або керуючих.

Показником, який описує економічний стан об'єкта, є відношення вартості необхідних ремонтів до відновної вартості у ринкових цінах. Показник називають *індексом стану об'єкта (Facility Condition Index – FCI)* [6]. Індекс стану об'єкта дозволяє зіставляти експлуатаційний стан різних об'єктів нерухомості, вибудовувати часові тренди його зміни, а також дозволяє отримувати укрупнені показники від об'єкта до портфеля об'єктів, порівнювати між собою стан різних портфельів нерухомості.

Конкретні величини індексу стану об'єкту часто використовують в якості цільових показників або стандартів експлуатації. Наприклад, Американська асоціація управління об'єктами освіти (APPA) використовує наступну шкалу зношеності та стану об'єктів нерухомості: до 5% - добрий; 5-10% - задовільний; понад 10% - поганий. Стандарт Північно-американської організації власників і менеджерів нерухомості (BOMA) пропонує наступну шкалу стану: добрий - від 0 до 5%, досить добрий - від 5 до 10%, недостатній - від 10 до 30% і критичний - більш ніж 30%. Тим не менше, на практиці менеджери використовують наступні діапазони FCI: добрий - від 0 до 20%, досить добрий - від

20 до 50%, недостатній – від 50 до 70% і вище 70% - що потребує заміни. Все залежить від того, наскільки «новим» власник хоче бачити об'єкт.

Оцінка стану об'єкта - це систематично повторюваний раз на кілька років процес, за результатами якого можна оцінити і динаміку стану своїх об'єктів з метою виявлення періоду виникнення потреб ремонту та заміни як окремих елементів, так і будівель та споруд. Тобто FCA є ключовим компонентом ефективного технічного обслуговування та здійснення ремонтних програм.

Починаючись, як і у нас, з візуальних обстежень, метод FCA, на відміну від вітчизняного підходу визначення технічного стану об'єкта, дискретної оцінки рівня зносу по конструктивних елементах у відсотках (порівняно з нормативним), спирається на вартісні показники, які розраховуються періодично, а саме:

- поточні витрати на утримання;
- вартість необхідних ремонтних робіт до повного відновлення;
- вартість заміщення об'єкта.

Для швидкого проведення кошторисних розрахунків, наприклад, у США, використовуються довідники R.S. Means, а також дані Асоціації власників та менеджерів будівель (BOMA) щодо оцінки строку служби будівельних систем або конструктивних елементів.

Такий підхід демонструє, що простого виявлення дефектів недостатньо, адже з часом їхній негативний вплив на вартість посилюється і це треба враховувати при прийнятті фінансових рішень. Тому після виявлення дефектів застосовується прогнозна модель, наприклад, COMET [6; 13].

Спираючись на інформаційну базу R.S. Means, передусім оцінюється кошторисна вартість ремонту. До цього додаються відкладені заходи з планового утримання, які, можливо, не були включені до попередніх бюджетів, та поточна вартість їхнього здійснення. Наступним кроком є визначення капітальних потреб по конструктивних елементах до кінця їхнього життєвого циклу. Далі

визначаються альтернативи вартості заміни чи ремонту конструктивних елементів з урахуванням демонтажу та утилізації. Потім знову з використанням R.S. Means розраховується вартість нової будівлі, аналогічної існуючій та строк її корисного використання (інформація BOMA). Далі визначається відсоток продовження експлуатації відремонтованого або оновленого елемента та відсоток його використання. Прогнозується строк наступного ремонту чи оновлення. Визначається вартість заміни (сумарні витрати за інформацією R.S. Means з додаванням так званих «м'яких витрат» - додаткових витрат, які не мають безпосереднього відношення до ліквідації дефектів, наприклад, проектування, спеціальних досліджень, управлінських послуг, різних адміністративних зборів.

У результаті розраховується індекс стану об'єкта FCI, який з економічної точки зору описує поточний фізичний стан будівлі.

Окремо відзначимо, що моделювання вартості в R.S. Means передбачено із застосуванням Uniformat II [11]. Проте кошторис витрат, використовуваний в моделі COMET, призначений для прийняття рішень і бюджетування, а не для торгів і проектної документації.

Слід зауважити також, що у R.S. Means інформація про вартість робіт передбачає, що об'єкт будується «з нуля», не враховуючи демонтаж або знесення. Вирішення цієї проблеми можливе трьома способами. По-перше, при закінченні строку експлуатації COMET автоматично згенерує збільшення вартості на певний відсоток; по-друге, можна додати до кошторису вартість робіт, пов'язаних з демонтажем, наприклад, завантаження та вивіз будівельного сміття; по-третє, можна використовувати «м'які витрати» у моделі.

У всіх трьох випадках витрати на знесення або подібні до них повинні бути враховані у кошторисі загальних витрат пза проектом.

Планування бюджетів поточного ремонту і капітального ремонту в ідеалі найкраще здійснювати в три етапи. Ці етапи відповідають трьом основним цілям оцінки стану

об'єктів, демонструють існуючі потреби, заощаджують кошти в довгостроковій перспективі з можливістю власника будівлі ефективно планувати і здійснювати будівельно-ремонтні роботи з реновації.

Етапи наступні: 1) визначення поточних фінансових потреб як «відкладених» витрат на підтримання будинку у первісному стані; 2) прогнозування аналогічно майбутніх капітальних витрат; 3) накопичення відповідних даних і створення інформаційної бази нормативів.

Таким чином, метод FCA дозволяє власникові збирати первинні дані, а потім накопичувати і перетворювати дану інформацію в ту, яку можна буде використовувати в управлінні.

Результатом FCA є можливість визначення показника (індексу) стану об'єкта (Facility Condition Index - FCI), який дає можливість не тільки об'єктивно проаналізувати стан об'єкта, але й швидко оцінити з боку власника фінансові потреби і власні можливості з метою остаточного прийняття рішення щодо об'єкта. При цьому слід зауважити, що власники з цієї інформаційної бази бачать, що відкладання капітальних ремонтів не є економією, а призводить до зменшення вартості об'єктів і збільшення капітальних видатків у майбутньому. Тому у випадку нестачі коштів доцільним є не відтермінування реновації, а продаж об'єкта.

Управління вартістю об'єкта за допомогою порівняння фактичного та унормованого показників FCI відбувається, починаючи з розроблення плану реновації об'єкта і майбутніх витрат на утримання, складання кошторису. Використовується вартісна модель, яка дозволяє отримати розрахункове значення вартості необхідних ремонтних робіт об'єкта. Для цього при складанні кошторису використовується база даних R.S. Means.

Крім того, наприклад, у комерційній нерухомості для оцінки строку служби будівель або їхніх компонентів використовується стандарт BOMA, що публікує дані з 1916 року.

Оцінка стану будівлі є лише першим

кроком у вирішенні проблеми реновації. Оцінка об'єкта дає визначення дефектів та наближені витрати.

Фінансове прогнозування за допомогою системи COMET охоплює багато нових можливостей в забезпеченні точності і достовірності даних.

Попри високу ефективність FCA, отримання оцінок FCI досить дороге. За деякими даними, їхня вартість сягає \$ 15 за 1 кв.м обстежених площ. Для великих організацій – власників будівель – це може стати проблемою у зв'язку з високими витратами.

Параметрична оцінка. На замовлення Управління державною нерухомістю США були розроблені інші підходи до розрахунку індексів, що не вимагають частих і трудомістких оцінок [2].

Команди експертів виконують швидкі візуальні оцінки наперед заданих груп конструктивних елементів кожного об'єкта. За допомогою параметричної моделі визначається обсяг витрат. Метод застосовується для щорічних оцінок, може спиратися на фотографічні свідчення, інтерв'ю та анкети. Хоча цей метод і знижує витрати, багато організацій не мають і таких ресурсів. Крім того, ці методи не визначають конкретних проектів на тактичному рівні.

Інвентаризація життєвого циклу. Цей метод базується на стандартизації типів будівель або створенні окремої будівлі-представника зі стандартних складових частин.

Прогноз базується на нормативах проведення планових ремонтів, приведених до питомих показників, а також нормативної періодичності виконання ремонтних робіт. На цій основі розраховуються індекси. Може статися, що при такому підході у певний рік накопичується нерівномірно велика сума витрат. Крім того, метод потребує складної інформаційної підтримки з року в рік.

Методи анкетування. Докладні анкети розсилаються керівникам підприємства. Відповіді дозволяють консультантам оцінити ймовірні показники. Такий підхід може стати громіздким для організацій з тисяч будівель. Може проявитися недостатня кваліфікація заповнювачів анкет, що призведе до помилкових висновків.

Автори альтернативних підходів дійшли висновку, що жоден метод не уникає потреби у візуальних оцінках, які більш доцільні для активів зі значним строком експлуатації і кінцевим її етапом ніж для нових активів.

Були запропоновані теоретичні індекси стану будівель. В основу було покладене положення, що будівельні матеріали та конструкції мають середню тривалість експлуатації. Використовуючи існуючу опубліковану інформацію, було отримано теоретичні вікові показники стану будівель.

Конструктивні елементи були класифіковані з використанням Uniformat II. Для того щоб отримати теоретичний індекс стану будівлі, була необхідна наступна мінімальна інформація:

1. Фактичний або імовірний вік кожного елемента, встановлений за датою будівництва, придбання або останнього капітального ремонту.

2. Тип об'єкта за призначенням.

3. Структура вартості конструктивних елементів за типами об'єктів.

4. Строк корисної експлуатації кожного елемента для кожного типу використання, який може бути заданий нормативами.

Відсоток вартості ремонту розраховується для кожного компонента Uniformat II залежно від віку по так званій S-кривій (рис. 1).

Відсоток потреб на ремонт для всього об'єкта розраховується шляхом множення відповідної процентної величини по конструктивному елементу на його частку у вартості будівлі для суми елементів. Індекс стану розраховується відніманням отриманої величини від 100%. Процес розрахунків може бути автоматизований.

Індекс стану

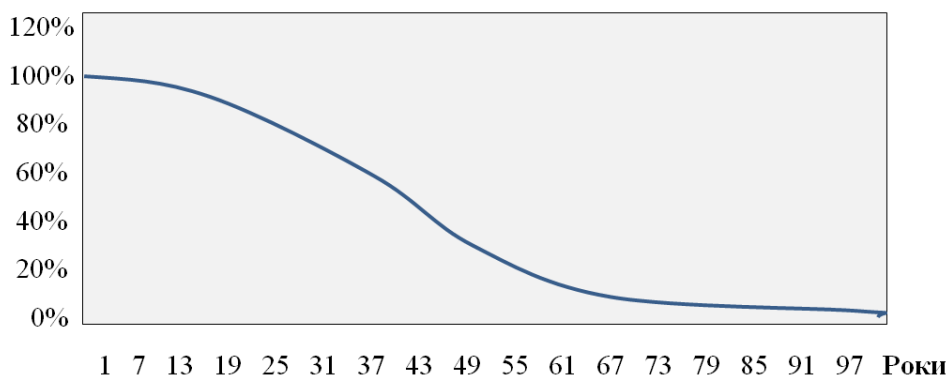


Рис. 1. Нелінійна залежність стану об'єкта від віку

Джерело: [2]

Аби визначити профіль кривої, збирали дані по близько 10,5 тис. будівель з фактичними показниками стану згідно з повними візуальними оцінками.

Для того, щоб використовувати цей інструмент, організації повинні щороку фіксувати інформацію, калібрувати модель залежно від існуючих результатів оцінки. Модель дозволяє виявити будівлі, що піддаються найбільшому ризику аварій за значенням теоретичних індексів стану, а далі виконувати візуальну оцінку, за результатами якої підвищувати точність моделі. Оскільки модель використовує процент аварій і їхні пропорції, загальна вартість будівлі не потрібна. Однак відсотки можуть бути перетворені у витрати.

Теоретичні індекси стану будівлі не повинні замінювати візуальних оцінок. Вони допомагають розставити пріоритети і спрямовувати ресурси на зниження частоти оцінки та прийняття рішення на високому рівні. Більш докладні рішення тактичного рівня, пов'язані з ремонтними проектами на окремих об'єктах, як і раніше вказувалося, вимагатимуть візуальної оцінки та визначення FCI.

Потенційна економія вартості з використанням моделі теоретичних індексів стану значна - приблизно 2% від вартості виконання "традиційної" візуальної оцінки стану і менше 20% від вартості інших розглянутих методів моделювання.

Значні розбіжності між результатами, отриманими з візуальних оцінок і теоретичних показників стану, може бути сигналом недоліків утримання або неадекватного ведення обліку.

Висновки. Нехтування актуальною інформацією щодо стану будівель може призвести до так званої «інфраструктурної пастки», коли збереження функціональних властивостей стратегічно важливих об'єктів потребуватиме занадто великих коштів для проведення ремонтних заходів. Такі кошти можуть бути недоступними для власника, в результаті чого відповідна функція або зникає, або переходить до іншого, ефективного власника.

Тому стан будівельних об'єктів повинен мати не тільки фізичну, але й економічну оцінку. Це дає змогу визначити і спланувати вартість і періодичність ремонтів упродовж життєвого циклу об'єкта.

Методи оцінки стану об'єкта та відповідні показники, наприклад, FCI, можуть бути визначені із застосуванням інформації та достовірних нормативів щодо строків експлуатації та вартості будівництва і ремонтів будівель та їхніх конструктивних елементів.

На жаль, вітчизняна система кошторисного нормування та ціноутворення не містить інформації, необхідної для оперативних розрахунків стану об'єктів. Відтак виникає додаткова перешкода впровадженню методів ефективного управління нерухомістю.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Flanagan R., Jewell C. Whole life appraisal for construction. - John Wiley and Sons, 2004. – 192 p.

2. Roper K.O., Payant R.P. The Facility Management Handbook. AMACOM, 2014. – 670 p.

3. Good practice in housing management: a review of the literature / S. Scott (Editor) - Edingburgh: The Scottish Executive General Research Unit, 2001. – 257 p.

4. Ніколаєв В.П. Державне майно – стратегічний об'єкт управління національною економікою / В.П. Ніколаєв, Т.В. Ніколаєва // Збірник наукових доповідей та матеріалів III Міжнародної науково-практичної конференції «Економічний розвиток: теорія, методологія, управління», 01-09 листопада 2015 р., Будапешт-Прага-Київ. – К.: КНЛУ, 2015. – С. 151-158.

5. Ніколаєв В.П. Стратегічне

управління державним нерухомим майном / В.П. Ніколаєв // Стратегічні пріоритети. – К.: НІСД, 2015, № 3(36). – С. 73-78.

6. Ніколаєв В.П. Стратегічне управління портфелем нерухомого майна закладів вищої освіти. В.П. Ніколаєв, Т.В. Ніколаєва // Комунальне господарство міст: Науково-технічний збірник. - Серія «Економічні науки». – Харків: ХНУМГ, 2015, Випуск 125. - С. 2-14.

7. Пантелеєв П.О. «Інфраструктурна пастка» у житловій сфері України: техніко-економічні та споживчі оцінки / П.О. Пантелеєв, А.А. Щербина // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: зб. наук. праць. — К.: КНУБА, 2012. — Вип. 30. — С. 71-82.

8. Вітренко Л.О. Оцінювання функціонального стану об'єктів та середньострокових потреб у капітальних видатках з використанням показника FCI (facility condition index) / Л.О. Вітренко / Науковий вісник Ужгородського університету. – Ужгород: 2015. -- №2 (46). – С. 52-59.

9. Україна. Реформування управління і нагляду над державними активами. Доповідь МВФ по країні № 16/31 / Б. Олден, Е. Балдаччі, Д. Деттер, А. Лархлід. – Вашингтон: МВФ, 2016.- 86 с.

10. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015 : 2009. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://drive.google.com/file/d/0B6RpAgaD6tiZzJGsk1pYTBrajg/view?pref=2&pli=1>

11. Ніколаєв В.П., Ніколаєва Т.В. Ціноутворення, кошторисна справа і нові інформаційні технології у підвищенні ефективності будівництва. - Івано-Франківськ: Методичний центр «Будівництво - сучасні технології», 2016. – 128 с.

12. Standard Guide for Property Condition Assessment: Baseline Property Condition Assessment Process, Standard E2018-08. ASTM International, 2008.- [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.transit.dot.gov/sites/fta.dot.gov/files/docs/Facility%20Performance%20Assessment%20Guidebook.pdf>

13. Ferris State University Facility Condition Assessment Report. Parsons, 2011. - 20 p.

REFERENCES:

1. Flanagan, R., Jewell, C. (2004). Whole life appraisal for construction. - John Wiley and Sons. 192.
2. Roper, K.O., Payant, R.P. (2014). The Facility Management Handbook. AMACOM. 670.
3. Scott, S. (2001). Good practice in housing management: a review of the literature. Edingburgh: The Scottish Executive General Research Unit. 257.
4. Nikolaiev, V.P., Nikolaieva T.V. (2015). Public property – strategic object of national economy governance. Proceedings of scientific reports and materials of III International scientific-practical conference «Economic development: theory, methodology, management», 1-9 november 2015, Budapest – Prag – Kyiv. KNLU, 151-158.
5. Nikolaiev, V.P. (2015). Strategic management of public real estate. Strategic priorities. NISR, 3(36), 73-78.
6. Nikolaiev, V.P., Nikolaieva, T.V. (2015). Strategic management of real estate portfolio of higher education institutions. Municipal economy of the cities: Scientific-technical digest. Serie «economic sciences». Kharkov: KNUME. 125, 2-14.
7. Panteleev, P.O., Shcherbyna, A.A. (2012). «Infrastructure gap» in housing sector of Ukraine: technical-economical and consumer marks. Ways of raising of construction efficiency in conditions of market economy relations: collection of scientific works. Kyiv: KNUCA. 30, 71-82.
8. Vitrenko, L.O. (2015). Evaluation of facilities functional condition and middle period capital expenses necessities using indicator FCI (facility condition index). Scientific digest of Uzhgorod university. Uzhgorod: 2 (46), 52-59.
9. Ukraine. Reforming management and supervision on public assets. Repot of IMF on the country № 16/31 [B. Olden, E. Baldachi, D. Detter, A. Larhlid]. Washington: IMF, 2016, 86.
10. Rules of determination of physical deterioration of living houses. SOU LCE 75.11 – 35077234. 0015 : 2009. Retrieved from: <https://drive.google.com/file/d/0B6RpAgaD6t-iZzJGSk1pYTBRajg/view?pref=2&pli=1>
11. Nikolaiev, V.P., Nikolaieva, T.V. (2016). Pricing, estimation and the new information technologies in construction efficiency rising. Ivano-Frankivsk: Methodological center "Construction – modern technologies", 128.
12. Standard guide for property condition assessment: Baseline property condition assessment process. (2008). Standard E2018-08. ASTM International,. Retrieved from: <https://www.transit.dot.gov/sites/fta.dot.gov/files/docs/Facility%20Performance%20Assessment%20Guidebook.pdf>
13. Ferris State University Facility Condition Assessment Report (2011). Parsons, 20.

АННОТАЦИЯ

Анализується застосування фізичної та ціннісної оцінки стану об'єктів нерухомості. Показано, що оцінка фізичного износа не дає представлення про розмір коштів, необхідних для ремонтів. В результаті виникає небезпека як збереження стратегічних функцій зношених споруд, так і втрати об'єктів власності. Пропонується ціннісна оцінка стану об'єктів та показник FCI. Приводиться послідовність розрахунків для планування нормальної експлуатації об'єктів. Відзначаються проблеми впровадження представлених пропозицій, пов'язані з недосконалістю національної нормативної бази ціноутворення.

Ключові слова: нерухомість, об'єкт, стан, оцінка, безпека.

ANNOTATION

The use of physical condition and cost valuation of real estate is analyzed. It is shown that the assessment of physical deterioration provides no cost measure needed for repairs. As a result, there is a danger of strategic functions of pure buildings preservation and loss of property. The valuation of facility condition and indicator FCI are proposed. An order of planning calculations for normal operation of the facilities is described. The implementation problems of submitted proposals related to the imperfection of the national regulatory framework pricing are marked.

Keywords: real estate, facility condition assessment, safety.