

УДК 340:[332.63:631]

Крупіца Д. О.,

кандидат сільськогосподарських наук, судовий експерт
Херсонського відділення Одеського науково-дослідного інституту
судових експертиз Міністерства юстиції України,
e-mail: dkrupitsa@ukr.net

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ЗАСТОСУВАННЯ КОРИГУВАНЬ ПРИ ПРОВЕДЕННІ СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ З ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Ринкова вартість будь-якої нерухомості визначається її особливістю, своєю унікальністю, місцеположенням, довговічністю, відносною обмеженістю пропозиції на ринку нерухомості та її специфічною корисністю, такою як: доступність, рівень облаштування та характер її використання. Тому визначення справжньої достовірної ринкової вартості об'єктів дослідження (оцінки) є важливим при вирішенні питань, пов'язаних як з цивільно-правовими, соціально-економічними відносинами, так і з відносинами в правопроцесуальному законодавстві.

Не останню роль у визначенні ринкової вартості має правильне, розумне та коректне застосування тих чи інших коригувань на відмінності, які є між досліджуваними об'єктом і об'єктами, що беруться як аналоги.

Необхідно звертати увагу не тільки на застосування того чи іншого коригування, але й на знак (+, -), з яким ці коригування вводяться, та особливо на розмір коригування, оскільки від цих дій і буде залежати, наскільки експертом правильно визначена вартість, що склалася на ринку нерухомого майна на дату оцінки.

Однією з основних цілей дослідження та аналізу коефіцієнтів коригування є аналіз ринку нерухомості, структури і розподілу витрат на створення системи поліпшень нерухомості та складових інфраструктури будь-яких населених пунктів, їх кон'юнктуру, інвестиційну привабливість тощо. І тільки

проведений детальний аналіз впливу даних факторів дасть змогу говорити про достовірність отриманих результатів [1].

У роботах провідних спеціалістів [2; 3] розглядається питання про вплив різних факторів коригування на визначення ринкової вартості нерухомого майна. Переважна більшість існуючих методик оцінки зорієнтована саме на врахування цих факторів, що будуються на визначенні і порівнянні ринкової вартості об'єктів нерухомості.

У судовій оціночно-земельній та оціночно-будівельній експертизі при визначенні ринкової вартості нерухомості нерідко виникають питання про застосування різного виду коригування тих чи інших характеристик об'єктів дослідження. Тому надзвичайно важливе значення набувають питання правильного застосування коефіцієнтів коригування на відмінності характеристик між об'єктами дослідження та об'єктами, що виступають їх аналогами, будь-то земельна ділянка чи будівлі, споруди тощо. При проведенні оціночних досліджень необхідно встановити реальну ціну на об'єкти дослідження, оскільки більшість питань у судовій експертизі з оцінки нерухомого майна пов'язано з відшкодуванням отриманих збитків одній зі сторін судового спору. А тому висновок експерта про остаточну вартість об'єкта дослідження є не тільки просто результатом розрахунку, а й наслідком відповідного повного аналізу ринкової інформації, де вартість нерухомості, що отримана, водночас – це мінімальна ціна, за яку покупець може її придбати, і при цьому максимальна ціна, за яку продавець згідний її продати з урахуванням економічної ситуації на відкритому конкурентному ринку нерухомості на момент продажу.

Але при визначенні ринкової вартості в судовій експертизі з оцінки нерухомого майна виникають деякі питання, що пов'язані з отриманням необхідної та повної інформації про об'єкти-аналоги. Більшість інформації, що знаходиться в загальному доступі, є не завжди повною, а тому є обмеженою щодо характеристик об'єкта нерухомості. У таких умовах визначення справедливої та реальної ціни становить практичну складність, особливо якщо об'єктом дослідження є об'єкти нерухомості, що визнані як спеціалізовані або мають обмежений ринок [4].

Враховуючи те, що згідно з п. 2.3 «Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень» [5] самостійно збирати дані експерту забороняється, виникає питання, де брати більш розширенні дані про об'єкти-аналоги, які застосовуються в розрахунках, наприклад, при застосуванні найпоширенішого методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. Добре, коли в населеному пункті розвинутий ринок нерухомості і є достатня кількість загальнодоступної інформації про вже продані земельні ділянки або наявна велика кількість пропозицій для продажу з детальним описом основних характеристик об'єктів аналогів, які беруться в розрахунок. Тоді на основі даних можна розрахувати залежності між вартістю і характеристиками у вигляді графіків, таблиць, матриць тощо, та визначити коефіцієнти коригування проведення розрахунків. Тим самим буде використаний повний потенціал ринкових даних (інформації) на дату проведення дослідження (оцінки).

Але що робити, коли цих даних дуже мало для побудови залежностей, або їх немає в місці розташування об'єктів оцінки (нерозвинений ринок), або коли об'єкти є спеціалізованими? У такому разі існує можливість використати наявні «Методичні рекомендації з оцінки нерухомості», що розроблені НДІСЕ МЮ України. Але в судовій практиці зустрічаються випадки, коли одна зі сторін судового позову, або суддя, вважає, що застосування даних для коригування згідно з «Методичними рекомендаціями» не є ринковими, а є нормативними, а тому отримана вартість буде не ринкова. Чи дійсно це так? Розберемо на прикладі «Методичні рекомендації по визначенню факторів впливу на вартість земельних ділянок» [6].

У цих рекомендаціях розрахунки розміру коригувань велися для таких факторів: на торг, район розташування об'єкта нерухомості, фактор масштабу, наявність старих будівель, наявність недобудованих об'єктів, наявність комунікацій, наявність приватизації.

Для визначення коефіцієнтів коригування бралися ринкові дані по об'єктам нерухомості з врахуванням наявності тих чи інших характеристик з подальшим розрахунком таких

показників як сума площ та сума вартості об'єктів, що мають однакові критерії оцінки, наприклад: комунікації на ділянці, комунікації на вулиці, комунікацій немає. Після чого в залежності від співвідношення сум вартостей та сум площ об'єктів відповідно до факторів (критеріїв оцінки) розраховувалися коефіцієнти коригування.

Таким чином, при розробці рекомендацій були застосовані ринкові дані з подальшим розрахунком коефіцієнтів та їх залежності від критеріїв оцінки.

І хоч застосовані дані для розрахунку коефіцієнтів коригування бралися для певної території, вони є ринкові і відображають тенденції, що відбуваються на ринку нерухомості та є властивими для всіх об'єктів в незалежності від їх місцезнаходження з відображенням змін ринкової вартості залежно від наявності тих чи інших критеріїв оцінки.

Отже, при проведенні будь-якої судової експертизи з оцінки нерухомості для отримання її ринкової вартості необхідно використовувати повний спектр коригувань з відповідним знаком та розміром. У разі неможливості визначення розміру коригування в зв'язку з недостатністю інформації щодо об'єктів аналогів при виявленні залежності вартості від різних факторів, застосування методичних рекомендацій, розроблених науково-дослідними інститутами судової експертизи МЮ України, буде найкращим та найвиправданішим рішенням у цій ситуації.

Перелік використаних джерел

1. Губар Ю. П., Михальчук Р. С. Дослідження та аналіз коефіцієнтів коригування в методичному підході, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. Вип. 68. Львів : Видавництво НУ «Львівська політехніка», 2007.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. К. : Профі, 2002. 256 с.
3. Драпівковський О., Іванова І. Практикум з оцінки міських земель. Київ : Українська академія державного управління, 1998. 113 с.
4. Крупіца Д. О. Особливості визначення ринкової вартості земельних ділянок з обмеженим або нерозвиненим ринком. *Проблеми та*

практичні питання щодо виконання робіт із землеустрою : матеріали ІІІ всеукраїнської наук.-практ. конф. (Херсон, 17 жовтня 2019 року). Херсон : ДВНЗ «ХДАУ», 2019. 307 С. С. 209–215.

5. Інструкція про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень від 08.10.1998 № 53/5 (із змінами та доповненнями).

6. Методичні рекомендації по визначенню факторів впливу на вартість земельних ділянок, ДНДІСЕ УДК 342.98.626 № держреєстрації 0111U 003138. С. Трошин, Т. Лушникова, 24.12.2012.

УДК 343.148.6: 629.4–592

Кузін М. О.,

доктор технічних наук, провідний науковий співробітник
лабораторії досліджень об'єктів інформаційних технологій
та інтелектуальної власності Львівського науково-дослідного
інституту судових експертиз,
e-mail: kuzin.nick81@gmail.com

Батіг А. В.,

старший науковий співробітник лабораторії
залізнично-транспортних досліджень
Львівського науково-дослідного інституту судових експертиз,
e-mail: batigasha1992@gmail.com

ЕКСПЕРТНИЙ АНАЛІЗ ЗАЛІЗНИЧНО-ТРАНСПОРТНОЇ ПРИГОДИ, СПРИЧИНЕНОЇ ПАДІННЯМ ЛЮДИНИ ПІД КОЛЕСА ПОЇЗДА, ЩО РУХАЄТЬСЯ

Згідно з класифікацією видів залізнично-транспортної експертизи, які наведені в монографії Сокола Е. М. [1, с. 14–15], одним з видів даної експертизи є експертиза наїзду поїзда на рухомі та нерухомі перешкоди. Найчастіше наїзди на людей відбуваються при їхньому потраплянні в габарит рухомого складу. У цьому випадку вихідними даними для експертних досліджень при встановленні відповідностей дій локомотивної бригади нормативних документів виступають: зона