

Визначення ретроспективної вартості земельної ділянки з урахуванням індексу інфляції

Ганна Прохорова,

Закарпатський НДЕКЦ, м. Ужгород, Україна, e-mail: anna.didovskaya@gmail.com

Сергій Рямов,

м. Ужгород, Україна, e-mail: sergeyryamov@gmail.com

Розглянуто проблеми, пов'язані з оцінюванням земельних ділянок, що значно віддалено в часі від моменту експертного дослідження.

Ключові слова: земельна ділянка; земельне поліпшення; ринкова вартість; індекс інфляції.

Determining the price of a land plot in the past taking into account inflation

Hanna Prokhorova,

The issues associated with evaluating land plots at a date that is significantly different from the date of the conducted research have been considered.

Keywords: land plot; land improvement; market value; inflation index.

Одним із проблемних питань оцінювання земельних ділянок на дату, що суттєво відрізняється від дати проведення дослідження, є недоступність інформації про цінові пропозиції на дату визначення вартості земельної ділянки. Навіть якщо до такої інформації є доступ, то він може бути обмеженим. Під час оцінювання ділянки на дату в минулому порівняльним методом використовують не угоди щодо подібного майна, а умови пропонування щодо укладення таких угод. Тоді не може йти мова про аналіз наявних інформаційних джерел, у яких опубліковано цінові пропозиції.

Однак судові експерти завжди мають доступ до цін пропонування об'єктів на дату оцінки та до основних макроекономічних показників (наприклад, рівня інфляції). Індекс інфляції, або індекс споживчих цін (що те саме) — це показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання.

У запропонованому нами методі використано індекс інфляції для побудови регресійної моделі визначення вартості земельної ділянки на дату, яка суттєво відрізняється від дати проведення дослідження.

Відповідно до роз'яснення Фонду державного майна України «Інформація про можливість здійснення оцінки майна на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна» [1], оцінка майна, майнових прав (далі — *оцінка майна*) — це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, установлену нормативно-правовими актами, зазначеними ст.

9 Закону України «Про оцінку» [4], відповідно до якої нормативно-правові акти, які регулюють питання вартості (ціни) майна, не повинні суперечити положенням (національним стандартам) оцінки майна.

П. 51 і 58 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [1] визначено послідовність проведення оцінки майна та передбачено вимоги до змісту звіту про оцінку майна.

Ціна кожної земельної ділянки залежить від багатьох чинників — починаючи з її майбутнього цільового призначення, завершуючи поточними показниками, що характеризують ділянку. Визначаючи можливу ринкову вартість земельної ділянки, ми пропонуємо використовувати метод інфляційної регресії в межах порівняльного підходу, визначеного в Національному стандарті [1], де за основу взято один із макроекономічних показників, а саме зміна інфляції в країні за певний період часу.

Порівняльний підхід застосовують для визначення вартості ділянки, яку оцінюють, шляхом зіставлення цін нещодавніх продажів подібних земельних ділянок на ефективно функціонуючому відкритому ринку, де купують і продають порівняльну власність добровільні покупці та продавці, приймаючи при цьому незалежні рішення [5].

Метод інфляційної регресії визначає вартість земельної ділянки, враховуючи середнє значення інфляції за досліджуваний період часу. При цьому індекс коригування відображає найбільш ймовірну зміну ціни ділянки в минулому порівняно з поточною вартістю.

Математичне обґрунтування доцільності використання цього методу базується на коливаннях рівня цін відносно поточних. Зміна вартості оцінюваної земельної ділянки агреговано (ґрунтуючись на загальному індексі інфляції) залежатиме від цін інших товарів, що сприятимуть подальшому її використанню.

У межах цього методу для визначення рівня ціни земельної ділянки в минулому доцільно визначити середній рівень інфляції за досліджуваний період. Для цього розраховують середнє арифметичне, середнє геометричне або середнє зважене (як передбачено п. 19 Національного Стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна») [2].

Ураховуючи інфляційну динаміку, доцільнішим буде використовувати метод середнього геометричного, що зводиться до визначення кореня n -го ступеня з добутку значень рівнів інфляції за попередні періоди. Використовуючи електронні таблиці, набагато легше застосовувати піднесення до зворотного кореня:

$$\text{infl}_m = (\text{infl}_1 * \text{infl}_2 * \dots * \text{infl}_n)^{1/n}, \quad (1)$$

де infl_m — середній рівень інфляції за розрахунком середнього геометричного;

infl_i — рівень інфляції за кожен із досліджуваних періодів.

Метод інфляційної регресії може бути застосований для визначення вартості земельної ділянки в минулому, оскільки оцінювані показники за варіацією практично не відрізняються, що дає змогу стверджувати про високу ступінь надійності методу.

Ступінь схожості ділянок визначають у такій послідовності.

1. Визначення ціни ділянки з урахуванням індексу інфляції:

$$P_{\text{кор}} = P_{\text{пот}} / (1+i)^n, \quad (2)$$

де $P_{\text{кор}}$ — скоригована ціна ділянки з урахуванням рівня інфляції;

$P_{\text{пот}}$ — поточна ціна;

i — середній рівень інфляції за досліджуваний період;

n — кількість періодів.

У такий спосіб можна визначити скориговану ціну земельної ділянки, що дасть можливість розрахувати ступінь її подібності до інших.

2. Визначення різниці між поточною ціною ділянки та значенням ціни з урахуванням інфляції:

$$\Delta = P_{\text{пот}} - P_{\text{кор}} \quad (3)$$

Ступінь подібності земельних ділянок визначають як відношення між значенням цієї різниці та площею ділянки:

$$KP = \Delta / S, \quad (4)$$

де Δ — різниця між поточною та скоригованою вартістю земельної ділянки;

S — площа ділянки.

Чим ближче отримане значення до 1, тим більш подібними є ділянки.

Кореляційний зв'язок вважають визначеним, якщо коефіцієнт кореляції за абсолютним значенням не менше ніж 0,5 [7].

Головною умовою застосування такого методу оцінки подібності є схожість об'єктів між собою за якомога більшою кількістю показників.

Статичною схожістю земельних ділянок є показник коефіцієнта подібності певної вибірки за відсутності показників ціни за попередні проміжки часу.

Динамічну схожість земельних ділянок визначають за умови, якщо інформація про ціну земельних ділянок у минулому є доступною. Якщо відносні зміни ціни за аналогічні періоди для оцінюваної та порівнюваної земельної ділянки близькі за значенням (тобто різниця між ними наближається до 0), то можна стверджувати про високий ступінь динамічної схожості.

Частка від ділення поточної ціни та коригованої на середній арифметичний показник у такому випадку наблизатиметься до 0, що підтверджує коректність використовуваного методу.

$$\mu = (P_{\text{пот}} - P_{\text{кор}}) / P_{\text{са}}, \quad (5)$$

де μ — отримана частка;

$P_{\text{пот}}$ — поточна ціна;

$P_{\text{кор}}$ — скоригована ціна з урахуванням індексу інфляції;

$P_{\text{са}}$ — середнє арифметичне поточної ціни земельної ділянки.

Значення коефіцієнту подібності, що наближається до 1, дає змогу оцінити ідентичність земельних ділянок незалежно від площі.

Перелік джерел посилання

1. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.03.2023).
2. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова КМУ від 28.10.2004 р. № 1442 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/>

- show/1442-2004-%D0%BF#Text (дата звернення: 10.03.2023).
3. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 : інструктивний лист Фонду Державного майна України від 09.03.2005 р. № 10-36-2562. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v2562224-05#Text> (дата звернення: 10.03.2023).
4. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV (зізмін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-IV> (дата звернення: 10.03.2023).
5. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Оцінка земельних ділянок. Київ, 2004. 296 с.
6. Leontief W. Structure of the world economy. Outline of a Simple Input-Output Formulation. Nobel Memorial Lecture, December 11, 1973 / The Nobel Prize. URL: <https://www.nobelprize.org/uploads/2018/06/leontief-lecture.pdf> (дата звернення: 10.03.2023).
7. Лісняк В. Г. Оцінка майна в Україні. Нерухоме майно : практичний посібник з оцінки нерухомого майна. Київ, 2008. 410 с.

До питання обов'язковості проведення огляду речових доказів перед призначенням комп'ютерно-технічної експертизи

Роман Пташкін,

Черкаський НДЕКЦ МВС України, м. Черкаси, Україна, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2180-0969>, e-mail: ndekc.ck@gmail.com

Розслідування злочинів, скоєних із використанням комп'ютерної техніки, не є тривіальним завданням, що пов'язано з універсальністю сучасних пристроїв. Під час проведення обшуку слідство може не мати відомостей, який саме об'єкт є знаряддям скоєння злочину. Із метою виключення випадків призначення судових експертиз об'єктів, що не мають цінності для кримінального провадження, варто обов'язково проводити попередній огляд речових доказів.

Ключові слова: комп'ютерно-технічна експертиза; слідчі дії; огляд.

Regarding obligation issue to conduct physical evidence review before appointing forensic computer examination

Roman Ptashkin

Investigation of crimes committed with the use of computers is not a trivial task. It is connected with versatility of modern devices. While search, the investigation may not have information on crime instrument object. In order to exclude cases concerning appointment of forensic examinations of objects that have no value for criminal proceedings, it is essential to carry out preliminary review of physical evidence.

Keywords: computer forensics; investigative actions; review.

Як свідчить сучасна практика, досудове розслідування злочинів, пов'язаних із використанням комп'ютерної техніки, є доволі специфічним та вимагає розуміння й дотримання багатьох аспектів. Під час проведення обшуку чи будь-якої іншої процесуальної дії для отримання доступу чи вилучення речового доказу зазвичай вилучають не певний предмет, а все обладнання, що могло бути використане для злочину.

Пов'язано це не з рівнем знань чи компетентністю органів досудового розслідування, а з універсальністю та багатофункціональністю обладнання. Наприклад, шахрайство в інтернет-магазинах чи соціальних мережах можна здійснювати як з персонального комп'ютера чи

ноутбуку, так і з телефону чи планшету. Фактично в ході проведення обшуку органи досудового розслідування не мають достовірної інформації щодо обладнання, яке могло бути знаряддям скоєння злочину.

Тому вилучене обладнання необхідно дослідити не тільки для формування доказової бази та подальшої її кваліфікації, а й для ідентифікації вилучених предметів із огляду на їх цінність для кримінального провадження, для чого необхідні спеціальні знання.

До речі, чинний Кримінальний процесуальний кодекс України не містить роз'яснення поняття «спеціальні знання» [1], що є приводом для дискусій у наукових колах. Звісно, питання