

Косован Вікторія Сергіївна,
заступник завідувача відділу
товарознавчих, гемологічних,
економічних, будівельних, земельних
досліджень та оціночної діяльності
Чернівецького науково-дослідного
експертно-криміналістичного центру
МВС

ОПТИМАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ ОБ'ЄКТІВ ПОРІВНЯННЯ ПРИ ПРОВЕДЕННІ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ В РАМКАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ

Процес оцінки вартості нерухомого майна пов'язаний із аналізом великих масивів інформації. Тому пошук методологічних рішень по інформаційному забезпеченню роботи судових експертів є одним із головних факторів успішної реалізації завдань судово-експертної діяльності у галузі судової оціночно-будівельної експертизи.

Порівняльний підхід може бути застосований до оцінки всіх типів об'єктів нерухомого майна і прав на нього. Найчастіше цей підхід використовується при оцінці таких об'єктів нерухомості, як житло, об'єкти дрібної торгівлі, сфери послуг, малого та середнього підприємництва.

Кількість інформації наявної у відкритому доступі на ринку нерухомості робить можливим або обмежує застосування порівняльного підходу. Наприклад, оцінка нерухомого майна цим підходом ускладнюється для споруд і будівель спеціального призначення через недостатню кількість представлених на ринку об'єктів порівняння співставними з об'єктом дослідження. Це актуально навіть тоді, коли цей ринок розглядають у широкому географічному аспекті (регіональному, державному).

Перед судовим експертом під час проведення оціночно-будівельної експертизи, у разі застосування порівняльного підходу постійно постає одна і та сама задача – проводити оцінку на підставі дуже малої випадкової вибірки (із завідомо обмеженої кількості доступних конкретному експерту пропозицій продажу/пропонування) із генеральної сукупності значень (потенційно набагато більшої кількості існуючого подібного майна) в умовах значної невизначеності. За таких умов постає наступне питання: якою має бути оптимальна кількість об'єктів порівняння?

У фаховій літературі з цього приводу дуже часто приводиться рекомендація, що загальна кількість підібраних до оцінюваного майна об'єктів порівняння повинна бути не менше трьох. При цьому у жодному із таких джерел авторами не наводяться докази, які могли б підтвердити та аргументувати дане твердження. Як наслідок, дане питання потребує аналізу.

Розглянемо задачу – потрібно оцінити певну генеральну сукупність або множину об'єктів, які неможливо побачити в повному обсязі відразу (або, наприклад, які залишаються невиявленими під час дослідження), на підставі дуже малої випадкової вибірки.

При наявності значної кількості інформації про велику кількість схожих продажів і невеликому розходженні величин скоригованих цін застосовуються статистичні методи. Зазвичай аналізуються чотири показники: середнє арифметичне значення скоригованих цін; модальне значення скоригованих цін продажу – найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння; медіана – середина ранжованого числового ряду; скоригована ціна найбільш схожого на оцінюваний об'єкт аналога.

Для вирішення задачі по характеристиці розподілу одиниць сукупності за конкретною ознакою буде використовуватися медіанне значення цін продажу – середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння [2].

Також можна розглядати медіану, як точку, яка ділить всю генеральну сукупність на дві рівні половини із значеннями вище і нижче за неї. Відповідно, якщо певна кількість значень випадкової вибірки із генеральної сукупності розташовуються виключно вище або нижче медіани, то в такому разі можна сказати, що медіана виявилася поза межами інтервалу. Але якою є ймовірність подібного випадкового вибору?

В умовах невизначеності генеральна сукупність цінового діапазону формуватиметься усією кількістю існуючих на певну дату (на дату оцінки) можливих варіантів подібного майна на ринку (як тих, що досліджуються судовим експертом, так і тих, які залишаються невиявленими під час дослідження). Дану генеральну сукупність можна охарактеризувати медіаною. При використанні оцінювачем випадкової вибірки із 5 (п'яти) об'єктів порівняння, завжди буде існувати 93% ймовірність того, що медіана для всієї генеральної сукупності буде знаходитися в ціновому інтервалі між найменшим та найбільшим із вибраних значень продажу (пропонування) об'єктів порівняння. При використанні, наприклад, лише 3-х об'єктів порівняння – така ймовірність складатиме лише 75%, для 2-х – 50%.

Отже, точність результату оцінки найбільш залежна від ринкових даних при розрахунках на основі порівняльного підходу. Для правильної оцінки необхідний великий обсяг інформації і логічний аналіз скоригованих даних. Отримані результати напряму залежать від активності та стабільності ринку.

Список використаних джерел

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 [Електронний ресурс] – Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення 21.10.2019).

2. Національний стандарт №2. Оцінка нерухомого майна. – Затв. постановою Кабінету Міністрів України 28.10.2004 №1442 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення 21.10.2019)

3. Асаул А. М. Економіка нерухомості [монографія] / А. М. Асаул, І. А. Брижаль, В. Я. Чевганова. – Київ: Лібра. – 2004. – 304 с.

Кофанов Андрій Віталійович,
професор кафедри криміналістичного
забезпечення та судових експертиз
Навчально-наукового інституту № 2
Національної академії внутрішніх
справ, кандидат юридичних наук,
доктор філософії, доцент

Кофанова Олена Сергіївна,
доцент кафедри криміналістичного
забезпечення та судових експертиз
Навчально-наукового інституту № 2
Національної академії внутрішніх
справ, кандидат юридичних наук,
доцент

ВИРІШЕННЯ ДЕЯКИХ СИТУАЦІЙНИХ ТА ДІАГНОСТИЧНИХ ПИТАНЬ ПРИ ПОСТРІЛАХ З ПРЕДМЕТІВ КОНСТРУКТИВНО СХОЖИХ ІЗ КОРОТКОСТВОЛЬНОЮ ВОГНЕПАЛЬНОЮ ЗБРОЄЮ, ВИГОТОВЛЕНИХ З ВИКОРИСТАННЯМ СИЛУМІНУ ТА ЦАМу

Останнім часом на судову експертизу все частіше надходять нові об'єкти дослідження, конструктивні особливості яких дозволяють вести стрільбу патронами, спорядженими шротом снарядом [1]. У стволах такої зброї є розсікачі (перегородки) різної конструкції, в основному призначені для того, щоб перешкодити проведенню пострілів бойовими припасами, якщо їх бойові і технічні характеристики подібні за конструктивними особливостями до газових набоїв [2]. Постріли з такої зброї здатні заподіювати важкі проникаючі поранення, особливо з близьких відстаней, і являють загрозу для здоров'я і життя людини [3].

У роботі використані результати експериментальної стрільби з 9-міліметрового газового пістолета «Rohm» 735 та з 9-міліметрового газового револьвера «ME 900 SAM», конструктивні особливості яких дозволяють