

<https://www.technologynetworks.com/applied-sciences/articles/the-benefits-and-drawbacks-of-automated-facial-recognition-in-forensic-science-341401>;

2. Статистичні данні Генеральної прокуратури України URL: https://old.gp.gov.ua/ua/stst2011.html?dir_id=114141&libid=100820&c=edit&_c=fo#.

3. URL: <https://gdpr-text.com/uk/>

4. URL: <https://www.nytimes.com/2020/06/24/technology/facial-recognition-arrest.html>

5. Центр демократії та верховенства права: Чи легально встановлювати на міських вулицях камери із системою розпізнавання облич? URL: <https://cedem.org.ua/analytics/kamery-rozpoznannya-oblych/>.

Ткач Павло Ігорович,

старший судовий експерт сектору
будівельних, земельних досліджень
та оціночної діяльності відділу
товарознавчих, гемологічних, економічних,
будівельних, земельних досліджень
та оціночної діяльності Одеського науково-
дослідного експертно-криміналістичного
центру МВС України

ВИЗНАЧЕННЯ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ НЕРУХОМОСТІ

Нерухомість слугує базою для господарської діяльності та розвитку підприємств і організацій усіх форм власності. Саме через це процес формування ринку нерухомості в Україні характеризується бурхливим розвитком. Нерухомість є головним предметом дискусій та спорів під час приватизації державного і комунального майна, оренди та купівлі-продажу земельних ділянок, приміщень житлового та нежитлового секторів.

З теоретичної точки зору нерухомість трактують як земельну ділянку з усім нерухомим майном, яке є як над нею так і під нею. Таке трактування категорії «нерухомість» є загальним, всеохоплюючим визначенням об'єкта нерухомості.

Згідно законодавства України, зокрема Цивільного кодексу під нерухомістю розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, що розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. Таким чином, головною особливістю нерухомості є її зв'язок із земельною ділянкою. Слід зазначити, що згідно вітчизняного законодавства до нерухомості відносять також об'єкти, що за своєю природою є рухомими: повітряні й морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Віднесення вказаних об'єктів до нерухомого майна пояснюється тим, що вони є дорогими і права на них підлягають державній реєстрації.

Розглядатися як нерухоме майно може підприємство у вигляді єдиного майнового комплексу. До останнього включають всі види

його активів, а саме: земельні ділянки, і, споруди, будівлі, машини і устаткування, інвентар, запаси, засоби в розрахунках, нематеріальні активи та інші. За таких умов розуміння категорії «нерухомість» розширюється адже під нею розуміють цілісну систему об'єктів та відносин, а не окремий об'єкт. Однак, потрібно враховувати, що, машини і обладнання, яке розміщене у будівлях, а саме комунікаційні системи водопостачання, каналізації і т.п. вважається рухомим майном. При цьому, таке майно, одночасно, є невід'ємною складовою нерухомості. У цьому випадку існує перехід певного рухомого у нерухоме майно. Це вимагає при укладанні угоди, пов'язаної з об'єктом нерухомості детального опису всього рухомого майна, яке включене до нерухомого. Крім того, існує і зворотний процес під час якого певні види нерухомого майна переходять в рухоме майно. Прикладом може слугувати віднесення лісів та багаторічних насаджень, яке відповідно до визначення нерухомості є нерухомим майном, але заготовлений ліс вважається рухомим майном.

До складу нерухомого майна відноситься, перш за все, земельна ділянка та земельні поліпшення.

Вартість землі буде залежати від певних факторів, Серед них – її якісні характеристики, місце розташування, кон'юнктура ринку, правові обмеження з боку держави.

Земля як об'єкт оцінювання є специфічним засобом виробництва, яка наділена певними характеристиками, які безпосередньо визначають її вартісну оцінку. Земля не є наслідком застосування минулої праці, розташування її змінити не можна, не можна замінити іншими засобами виробництва; не піддається зносу за умови правильного використання; має різну якість і специфічну корисність. За виключенням сільськогосподарського і лісового господарства, земля є просторовим базисом. На ній розміщені будинки, споруди, дороги і т.п., які створені людьми і, які не можливо перенести без заподіяння їм шкоди, знецінення та зміни призначення. Їх прийнято називати земельними поліпшеннями. Крім того, до земельних поліпшень згідно з Національним стандарт 2 «Оцінка нерухомого майна» відносять ще результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо) [3].

До земельних поліпшень відносять:

– будівлі – приміщення, які використовуються для перебування людей, розміщення машин і обладнання, іншого рухомого майна, збереження запасів, здійснення процесу виробництва тощо;

– споруди – засоби, які призначені для здійснення спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо);

– передавальні пристрої – засоби, які використовуються для виконання спеціальних функцій, пов'язаних з передаванням енергії, сигналів, інформації тощо виду на відстань. Це лінії електропередачі, зв'язку, теплові і газові мережі, трубопроводи, водопроводи тощо);

– об'єкти незавершених капітальних інвестицій – об'єкти незакінченого будівництва, які не введені в експлуатацію [2].

Матеріальні об'єкти, які розглядаються як земельні поліпшення також характеризуються певними особливостями:

– тісно пов'язані з земельною ділянкою, їх не можна перемістити в якесь інше місце без заподіяння невиправної фізичної шкоди;

– такі об'єкти зношуються;

– в процесі їх вартісного оцінювання доцільним є використання таких узагальнюючих технічних характеристик, як: 1 квадратний метр площі, 1 погонний метр довжини, 1 кубічний метр обсягу і т. ін.;

– у зв'язку з динамічністю розвитку ринку нерухомості, особливим є вплив дії закону попиту та пропозиції, що сприяє застосуванню середніх цін для оцінки аналогічних об'єктів.

Таким чином, об'єкти нерухомості поділяються на земельні ділянки, що не містять земельних поліпшень, земельні ділянки, що містять земельні поліпшення, і земельні поліпшення.

Для вивчення ринку необхідно детальніше класифікувати об'єкти нерухомості, виокремивши ті чи інші однорідні групи. У нормативно-правових актах, спеціальній літературі об'єкти нерухомості класифікують відповідно до фізичних ознак, юридичного статусу, призначення, місця розміщення, розміру, форми власності. Крім такого поділу, у складі об'єктів нерухомості виокремлюють і інші ознаки. Це дозволяє більш вдало досліджувати ринок нерухомості та сприяє полегшенні вибору та застосування різних методичних підходів та методів їх оцінювання. Розглянемо ті класифікаційні ознаки за якими об'єкти нерухомості структуруються найчастіше.

Залежно від походження виділяють природні та штучні об'єкти нерухомості. До природних відносять земельні ділянки, надра, лісові масиви, багаторічні насадження. Штучними є житлові і не житлові приміщення.

Залежно від характеру використання виокремлюють об'єкти нерухомості. Нерухомість, яка використовується з комерційною та виробничою метою: готелі, офісні приміщення, виробничі приміщення, склади, ресторани, магазини; об'єкти нерухомості, які використовуються для сільськогосподарських потреб: ферми, сади; суспільні будинки та споруди (лікувально-оздоровчі; навчально-виховні, культосвітні, адміністративні, інженерні споруди, передавальні пристрої [1].

Відповідно до мети використання виокремлюють: об'єкти нерухомості, які використовуються з метою ведення бізнесу; для проживання власника; як об'єкти інвестування; як об'єкти продажу.

За формою власності виокремлюють об'єкти нерухомості, які перебувають у приватній, державній та муніципальній власності.

Згідно до рівня спеціалізації існує спеціалізована нерухомість, тобто нерухомість, яку через специфічний характер майже не здають в оренду, не продають на відкритому ринку, за винятком тих випадків,

якщо об'єкти нерухомості є частиною реалізованого бізнесу. Інші об'єкти нерухомості, на які є попит на ринку і які використовуються з існуючою чи іншою аналогічною метою відносять до неспеціалізованої.

За готовністю до експлуатації можна виокремити наступні групи об'єктів нерухомості: ті, що експлуатуються; ті, що потребують реконструкції або капітального ремонту; ті, будівництво яких не закінчене. Останні можуть бути згруповані на об'єкти, за якими ведуться роботи і на об'єкти, роботи на яких, з певних причин, припинені.

Відповідно з можливістю відтворення у натуральній формі розглядають об'єкти нерухомості, які можна відтворити (будинки, споруди, багаторічні насадження) та об'єкти, які не можна відтворити (земля).

Крім наведених класифікацій об'єктів нерухомості можна зустріти й інші типологічні характеристики нерухомості за іншими ознаками.

Список використаних джерел

1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. №2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.

2. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>.

3. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>.

Фурман Ярослав Володимирович,

старший науковий співробітник науково-дослідної лабораторії з проблем криміналістичного забезпечення та судової експертології навчально-наукового інституту № 2 Національної академії внутрішніх справ, кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник

ВИКОРИСТАННЯ ДАКТИЛОСКОПІЧНИХ СКАНЕРІВ «КОЖАК» ПІДРОЗДІЛАМИ НАЦІОНАЛЬНОЇ ПОЛІЦІЇ УКРАЇНИ

Існує два способи отримання інформації про папілярний візерунок внутрішньої поверхні долоней людини: традиційний (фарбовий) – аналогове відображення папілярного візерунка на бланку дактилокарти; та електронний (безфарбовий) – відображення папілярного візерунка у цифровій формі за допомогою спеціальних засобів. Пристрої для перетворення папілярного візерунка пальця в цифрове зображення або в цифровий образ називаються дактилоскопічними сканерами [1].