

НЕРУХОМІСТЬ ЯК ОБ'ЄКТ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ

Сотник І.М., Шкиря О.І.

Коли нерухомість стає товаром, виникає необхідність у оцінці її вартості. Актуальним постає питання визначення поняття нерухомого майна і його класифікації як предмету оцінки.

Визначення нерухомості подане в багатьох наукових працях. Але з визначення нерухомості як об'єкту оцінки дослідження майже не проводилися. У зв'язку з цим додаткового аналізу потребує також класифікація нерухомості, що оцінюється.

Аналіз свідчить, що визначення нерухомого майна здійснюють одним з двох шляхів:

- визначають нерухомість як суто фізичний об'єкт;
- враховують юридичні відносини, які формуються щодо нерухомості.

При першому підході розглядають нерухомість суто як фізичний об'єкт. В рамках цього підходу досліджуючи фізичний об'єкт, тобто земельну ділянку та споруди на ній, визначають досить багато необхідної для оцінки інформації. Однак це не дає уявлення щодо вартості об'єкту, оскільки його корисність значною мірою визначається правами на цей об'єкт. Другий підхід до визначення нерухомого майна бере до уваги комплекс правових відносин, який обумовлює особливості проведення операцій із ними.

Окрему групу становлять підходи до визначення поняття нерухомості, які подані у законодавстві та встановлюються органами влади.

Нерухомість також лежить в полі зору економічної концепції, тобто нерухомість розглядається як джерело орендних доходів та інших вигод.

На цей час, для цілей оцінки, науковці не визначили остаточної класифікації нерухомості. Питання вибору класифікації зводиться до вибору найістотніших класифікаційних ознак.

Нерухомість є товаром, який складається з матеріальних компонентів та юридичних і економічних властивостей, які впливають на його вартість. Для цілей оцінки нерухомості найдоцільнішим є експертний підхід.