

УДК 657.922

О.О. Євтух, Волинський державний університет імені Лесі Українки

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ: СУТНІСТЬ ПОНЯТТЯ

У статті розглядається категоріальний апарат з оціночної теорії. Особлива увага приділена поняттям “вартість”, “цінність”, “рідкість”, “корисність”, “ціна”. Вдосконалено поняття “оцінка нерухомості”.

Ключові слова: оцінка, вартість, ціна, рідкість, корисність.

Термінологія, як відомо, є базовою складовою кожної науки. Сукупність термінів певної галузі знань (термінологія) формує її словесне забезпечення і являє собою передумову її подальшого розвитку.

Визначення термінів сприяє розвитку науки, оскільки вони є найважливішими факторами у досягненні взаєморозуміння. З приводу цього відомий французький письменник і філософ Франсуа Вольтер писав: “Розпочинаючи дискусію на будь-яку тему, не забувайте визначити термінологію, яка в подальшому буде використовуватися” [2].

Все вищенаведене прямо стосується оціночної діяльності та теоретичної бази, що забезпечує її проведення – сфери діяльності, що має важливе значення в сучасному ринковому середовищі. З огляду на це розглянемо поняття “оцінка нерухомого майна” та пов’язані з ним терміни.

Великий тлумачний словник української мови дає наступне визначення оцінки: “визначення якості, цінності когось, чого-небудь...” [1]. Таким чином, оцінку в загальному розумінні можна охарактеризувати як процес визначення цінності.

В економіці цінність розглядається як взаємозв’язок корисності і рідкості блага. Корисність як економічна категорія являє собою здатність задовольняти певну потребу. Вона характеризує суб’єктивне сприйняття блага і залежить від того, наскільки сильною є потреба і скільки блага необхідно для її задоволення [3]. Рідкість характеризує кількісне співвідношення благ, що є предметом обміну. Вона формується на певному ринку (місцевому, регіональному і т.д. – залежно від виду блага) і визначається різноманітними факторами природного, соціального та іншого походження. В той час як поняття корисності характеризує благо значною мірою саме з точки зору суб’єкта, поняття рідкості дає змогу зрозуміти пропорції співвідношення різних благ.

В межах ринку для кількісного вимірювання цінності будь-якого блага використовують поняття “вартість”. Природу вартості однозначно окреслити важко. Академік Ю. Осипов з цього приводу говорить: “Ніякого іншого джерела вартості, крім усієї економічної системи, що відтворюється, ми не зафіксували і зафіксувати не можемо” [5]. Однак важливим є окреслення основи, яка б фіксувала те спільне, що міститься в конкуруючих теоріях щодо природи вартості. Професор А. Гриценко з цього приводу дає методологічне визначення вартості:

“...вартість є те, на основі чого здійснюється вибір. Це критерій для надання переваги. Якщо такою підставою виступає

корисність, то зміст вартості визначається через корисність благ, а якщо затрати праці – то, відповідно, саме вони і визначають цей зміст” [3, с. 47].

В оцінній діяльності в основу визначення вартості покладено усереднену цінність конкретного блага для покупців і продавців на конкретному ринку. Так, у Міжнародних стандартах оцінки (МСО) закріплено наступний погляд на природу вартості: “Вартість є економічним поняттям, що встановлює взаємовідносини між товарами і послугами, що доступні для придбання, з одного боку, і тими, хто їх купляє чи продає, з іншого. Вартість є не історичним фактом, а оцінкою цінності конкретних товарів чи послуг в конкретний момент часу у відповідності з вибраним поняттям вартості. Економічне поняття вартості виражає ринковий погляд на вигоду, яку має власник даного товару чи клієнт, якому надають дану послугу на момент оцінки вартості.

Як бачимо, в даному випадку в основу поглядів на вартість покладені погляди щодо цінності блага покупців і продавців, що взаємодіють на ринку. Таким чином, має існувати деякий інструмент, який створив би можливість виміру вартості.

Так, при розгляді будь-якого предмета (явища) ми схильні характеризувати його словами, які відображають його з якихось сторін. Як критерій, за яким характеризується цей предмет (явище), можуть виступати різні поняття (еталони).

Очевидно, що одним із таких еталонів може бути універсальний інструмент, який мусить задовольняти певні об’єктивні вимоги суб’єктів ринку. Звичайно, такими вимогами повинні бути:

1) *значимість*. Поняття має характеризувати явище (предмет) з такого боку, щоб ця характеристика давала можливість отримати про предмет більше інформації, необхідної для практичної діяльності;

2) *точність характеристики*. Поняття має допускати однозначну оцінку. Так, неприйнятними як еталон є поняття, що можуть допускати різні характеристики предмета (явища) залежно від обставин чи інтересів якихось сторін;

3) *зрозумілість*. Поняття, що використовується як еталон, має легко передаватися і розумітися іншими людьми. Так, недоцільно застосовувати еталони, важкодоступні для розуміння, ті, що вимагають

спеціальних знань (наприклад, технічні характеристики) чи ті, що є важкими у використанні (вимагають проведення трудомісткого аналізу, розрахунків і т.ін.).

Еталон має легко “переходити з рук в руки”, забезпечувати ефективне використання часу, витраченого на операції з ним.

Загальновизнаним еталоном, на який орієнтуються всі суб'єкти ринку, стали гроші, які визнаються всіма членами суспільства, що забезпечує їх абсолютну ліквідність. Тому людство використовує гроші як універсальний інструмент для виміру вартості.

Таким чином, вартість в оцінній теорії необхідно розглядати як цінність товару, що виражена в грошах.

Залежно від фінансових умов, мотивів чи особливих інтересів покупця ціна, сплачена за товари чи послуги, може не відповідати вартості, що приписується цим товарам чи послугам іншими людьми. Але ціна в принципі є індикатором відносної вартості, що приписується товарам чи послугам конкретним покупцем та/чи конкретним продавцем при конкретних умовах.

Відповідно “ціна є терміном, що позначає грошову суму, що вимагається, пропонується чи буде сплачена за деякий товар або послугу. Вона є історичним фактом, тобто стосується до визначеного моменту часу та місця, незалежно від того, чи була вона оголошена відкрито, чи залишилась у таємниці”. Таким чином, на відміну від вартості ціна стосується окремої угоди. Вона являє собою категорію, що відображає факт, який реально відбувся, результат угоди.

Легкість проведення числових операцій, однозначність числової оцінки дають можливість легкого освоєння операцій з грошима, забезпечують точність операцій. Тому сутність оцінки в економіці полягає у грошовому вимірі вартості майна, майнових прав. Але, незважаючи на універсальність грошей для виміру вартості, при її вимірі можуть виникати певні труднощі. Це стосується, перш за все, оцінки вартості основного капіталу і, особливо, нерухомості.

Особливості ринку нерухомості суттєво впливають на визначення її вартості. Найбільш суттєвими характеристиками нерухомого майна у зв'язку з цим є наступні.

1. Нерухомість як товар не має такої характеристики як стандартизованість. Об'єкти нерухомості відрізняються між собою безліччю ознак, найсуттєвішою з яких у даному випадку є місце розташування. Навіть якщо два об'єкти нерухомості виконані за одним проектом і мають однаковий ступінь зносу, їх вартість може різко відрізнитися залежно від території, на якій вони розташовані, оточуючих об'єктів, наявності під'їзних шляхів тощо.

2. Ринок нерухомості є відносно інформаційно закритою системою. Угоди носять особистий характер. Відповідно отримання вихідної інформації – матеріалу проведення оцінки – стає досить

складною проблемою. Ситуація ускладнюється тим, що інформація щодо угод на ринку, яка відображена в документах, часто спотворюється з метою зменшення оподаткування.

3. Вартість об'єктів нерухомого майна не є стійкою величиною. Вона підвладна впливам багатьох факторів. Серед них основними є: загальна макроекономічна ситуація в регіоні, доступність фінансових ресурсів для фінансування угод щодо об'єктів нерухомості, сезонна активність на ринку, вплив на вартість нерухомості економічної перспективи певної території, фактори державного регулювання ринку нерухомості.

4. Обмежена кількість контрагентів на ринку, що обумовлюється високою вартістю об'єктів, їх унікальністю та складними юридичними правами, характерними для кожного об'єкта.

5. Низька еластичність пропозиції на ринку, в той час як попит на ньому може досить швидко змінюватися.

Зменшення цих труднощів можливе при використанні певних принципів, методів оцінки, що накопичила сучасна теорія і практика оцінки. З вищенаведеного суть поняття оцінки нерухомості ми можемо визначити наступним чином. Оцінка нерухомості є процес виміру грошового еквіваленту цінності нерухомого майна з використанням певних принципів, методів і процедур.

Важливим є те, що оцінка в ринкових умовах господарювання відрізняється за методологічною основою від оцінки при планово-адміністративній системі господарювання. Якщо в основу першої покладено принципи і методи, які орієнтовані на конкурентне економічне середовище, а поняття вартості пов'язане з цінністю товару, то в другій вартість є синонімом витрат (у цьому випадку під вартістю розуміють певну кількість суспільно необхідної праці, уречевленої в товарі). У зв'язку з цим оцінка вартості в ринкових умовах господарювання здійснюється на основі принципів і методів, які суттєво відрізняються від принципів і методів оцінки при планово-адміністративній системі господарювання [4].

Список літератури

1. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К.; Ірпінь: ВТФ “Перун”, 2002. – 1440 с.
1. Вольтер Ф. // Совет. енцикл. словарь. – М.: Совет. энцикл., 1982. – С. 246.
2. Гриценко А. Еволюція вартості // Економіка України. – 2001. – № 4. – С. 45-55.
3. Євтух О.Т. Теорія оцінки нерухомості: суть, значення та генезис // Науковий Вісник Волинського державного університету ім. Лесі Українки. Економічні науки. – 2002. – № 2. – С. 28-32.
4. Осипов Ю. Теория хозяйства. Т. 2. – М., Издавництво МДУ, 1997. – С. 731.

Summary

In the article the categories of appraisal theory are observed. The attention is focused on the concept of value, scarcity, benefit, and price. The concept of real estate appraisal is perfected.