

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА

Автор: лектор университета Тукан Марианна
Технический Университет Молдовы

Ключевая идея: формирование рынка оценочных услуг в Республике Молдова сопровождалось становлением инфраструктуры рынка оценки, разработкой методологической и юридической основ оценочной деятельности и внедрением механизма регулирования оценочной деятельности. Дальнейшее развитие рынка зависит от адекватного выявления актуальных проблем в данной сфере и реализации соответствующих решений.

Ключевые слова: оценочная деятельность, рынок оценочных услуг, методология оценки, инфраструктура рынка оценки

Независимая оценка стоимости является информационной основой для принятия эффективных решений, как в частном, так и государственном секторах экономики и способствует защите имущественных прав участников гражданских отношений. В Республике Молдова рынок оценочных услуг начал формироваться в середине 90-х годов в процессе осуществления приватизации государственной собственности. В начале процесса становления оценочной деятельности, оценка осуществлялась только для целей приватизации по специальным методикам. Впоследствии, когда большая часть собственности была приватизирована, возник вторичный рынок недвижимости и активизировались операции с объектами недвижимого имущества, появилась потребность в определении рыночной стоимости.

Рынок оценочных услуг является составной частью рынка недвижимости, на котором предметом купли-продажи являются услуги по оценке. В соответствии с Законом об Оценочной деятельности №989 от 14 апреля 2002 оценочная деятельность представляет собой осуществляемую предприятиями по оценке деятельность, направленную на определение рыночной или иной стоимости объектов оценки.

Основными условиями эффективно функционирующего рынка оценочных услуг являются:

- формирование и развитие юридической базы оценочной деятельности;
- создание методологической основы оценочной деятельности;
- формирование инфраструктуры рынка оценочных услуг.

Юридическая база оценочной деятельности характеризуется большим количеством нормативных актов, регламентирующих оценочную деятельность. Так, наряду с нормативными документами, предполагающими применение рыночных подходов, существуют нормативные документы, основывающиеся на принципе определения стоимости на основе затрат на восстановление улучшений, либо на основе определения бонитета – для земельных участков. Помимо того, различные нормативные акты по-разному трактуют основные понятия оценочной деятельности.

Методологическая база оценочной деятельности впервые методологические основы осуществления оценочной деятельности были рассмотрены в Законе об оценочной деятельности, предусматривающем использование трех подходов к оценке:

- **Затратный подход**, основанный на определении стоимости затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, или затрат на замещение оцениваемого объекта;
- **Подход сравнительного анализа продаж**, основанный на сопоставлении объекта оценки с проданными или предложенными к продаже объектами, имеющими подобные характеристики;
- **Доходный подход**, основанный на определении будущих доходов и расходов, связанных с использованием объекта оценки.

Учитывая, что старые нормативные акты, основанные на определении нормативной цены не были отменены, оценщики комбинируют рыночные методы с нормативными, следствием чего становится искажение рыночной стоимости. Специалисты государственных предприятий в большинстве случаев применяют лишь затратный подход. Оценщики частных предприятий

применяют все три метода оценки, однако, из-за отсутствия единой методологии и национальных стандартов не всегда правильно их используют.

Инфраструктура рынка оценочных услуг. Рынок оценочных услуг не может существовать без наличия развитой инфраструктуры. Инфраструктура представляет собой совокупность отдельных организаций и учреждений, обеспечивающих становление и развитие рынка, качественное осуществление оценки недвижимого имущества.

Инфраструктуру рынка оценки в Республике Молдова составляют следующие элементы:

- Органы отраслевого управления;
- Органы, осуществляющие аттестацию, лицензирование и контроль оценочной деятельности;
- Учреждения и организации, осуществляющие подготовку специалистов;
- Учреждения и организации, осуществляющие информационное обеспечение оценочной деятельности;
- Общественные объединения оценщиков

На наш взгляд, несмотря на то, что в Республике Молдова сформирована инфраструктура рынка оценки, не все ее элементы достаточно развиты и не выполняют всех функций, что приводит к определенным трудностям в практической работе оценщиков и снижает эффективность рынка оценочных услуг в целом.

Исходя из выше изложенного, можно заключить, что в Республике Молдова с момента становления рынка оценочных услуг были разработаны юридическая и методологическая основы оценочной деятельности, сформирована инфраструктура рынка и внедрен механизм регулирования оценочной деятельности. Однако, на наш взгляд, дальнейшее развитие рынка должно осуществляться с учетом указанных проблем рынка в следующих направлениях: совершенствование юридической базы рынка оценочных услуг; совершенствование теории, методологии и практики процесса оценки имущества; развитие информационной основы оценочной деятельности; подготовка, переподготовка и повышение квалификации специалистов, что может быть достигнуто путем:

1. Разработки Национальных Стандартов Оценки
2. Гармонизация законодательства в области оценки
3. Создания единого информационного пространства
4. Разработки единой программы непрерывного образования с целью обеспечения высокого уровня профессиональной компетентности

Все это позволит систематизировать, унифицировать оценочную деятельность, и позволит всем оценщикам оперировать одинаковыми терминами, одинаково трактовать использование того или иного подхода.

Библиография

1. Закон Республики Молдова об оценочной деятельности №989 от 18 апреля 2002 г.
2. Молдавский стандарт SM 249:2004 «Единая система оценки имущества. Термины и определения»
3. Albu I., Albu S., Turcanu N. Analiza factoriala a valorii de piata a imobilului rezidential, - Chisinau: ” CEP USM”, 2007