

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ЭФФЕКТЫ ОТ ВНЕДРЕНИЯ НОВОЙ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Ольга БУЗУ

Технический университет Молдовы

Implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile permite obținerea efectelor economice și sociale la nivelul întreprinderii, ramurii și economiei în ansamblu. În articol sunt prezentate unele propuneri metodologice privind determinarea efectului și a eficienței trecerii la noul sistem de evaluare a bunurilor imobile în funcție de valoarea lor de piață; este inclusă noțiunea de „efect sinergic” aplicată la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării. Aceasta permite plasarea evaluării bunurilor imobile, inclusiv a evaluării lor în scopul impozitării, pe un fundament teoretic mai solid, iar specialiștilor practicieni – să determine efectele introducerii noului sistem de evaluare a proprietăților.

There are a lot of advantages of the real property valuation system implementation, including the social and economic effects at enterprise, real economy branch and national economy levels. The article propounds some methodology ideas about the economic and social effects calculation, including the notion of “synergy effect”, which regards to the real property valuation for taxation.

Общая аргументация

Становление оценочной деятельности в РМ, как и в других странах СНГ, Центральной и Восточной Европы, приходится на 90-е годы XX века. Предпосылками формирования нового вида профессиональной деятельности явились активизировавшиеся в то время процессы приватизации, разгосударствления и монополизации собственности, формирование рыночных отношений в экономике, возвращение к институту частной собственности, в том числе на землю, здания и сооружения.

Если на этапе зарождения оценочной деятельности наиболее актуальной являлась оценка строений и сооружений, поскольку оценка земли получила смысл только после 1997 года, когда земля была признана объектом купли-продажи, то позднее объектами оценочной деятельности стало движимое имущество, предприятия как имущественные комплексы (развитие бизнеса) и нематериальные активы. Цель оценочной деятельности – определение рыночной или какой-либо иной стоимости оцениваемых объектов¹.

Новая система оценки недвижимого имущества, основанная на методологии определения рыночной стоимости, сформулирована в Законе Республики Молдова об оценочной деятельности [1]² и предусматривает формирование нового вида профессиональной деятельности – оценки имущества, основанной на применении методологии рыночной оценки. Согласно новой концепции оценки недвижимого имущества, основные функции по регулированию оценочной деятельности выполняет государство, однако большое внимание уделяется роли общественных организаций оценщиков, которые в перспективе должны стать саморегулируемыми организациями. Особое внимание в новой системе оценки уделяется методологии рыночной оценки, необходимости руководствоваться на практике международными и европейскими стандартами с учетом традиций и особенностей оценки недвижимого имущества в Республике Молдова. Одним из приоритетов новой системы оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в целях налогообложения.

Внедрение новой системы оценки в нашей стране сталкивается с определенными трудностями. И если в институциональном плане развитие событий происходит в соответствии с идеями новой концепции оценки, то в области внедрения методологии рыночной оценки существуют определенные проблемы. Следует отметить, что методология рыночной оценки имущества не была достижением научной мысли ученых и практиков Республики Молдова или других стран СНГ, она не была также разработана в бывших социалистических странах, имеющих подобное прошлое, нормативную и законодательную базу. Эта

¹ По сути, необходимость определения рыночной стоимости объектов оценки послужила толчком для развития нового направления профессиональной деятельности.

² Автор настоящей статьи принимал активное участие в разработке концепции новой системы оценки, проектов ряда правовых и нормативных документов в области рыночной оценки недвижимого имущества.

методология была создана учеными США и развитых европейских стран, прежде всего Великобритании. В 90-е годы, когда бурными темпами проводились многочисленные реформы, нацеленные на создание основ рыночной экономики, не было уделено должного внимания особенностям внедрения рыночных методов оценки в экономику Молдовы, не была проанализирована существующая и годами разрабатываемая нормативная база. Подготовка специалистов-оценщиков велась по ускоренным программам, на краткосрочных курсах, проводимых преподавателями развитых стран, преимущественно Великобритании³. Об адаптации рыночных методов оценки, применяемых в развитых странах, к особенностям нормативной и законодательной базы Республики Молдова стали задумываться позднее, когда оказалось, что применение наилучшего международного опыта – европейских и международных стандартов оценки – еще не гарантирует получение стоимости, отражающей реальную ценность объекта оценки.

Вполне естественно, что в условиях ускоренного внедрения методологии рыночной оценки практически не уделялось внимания проблеме эффективности процесса оценки и оценочной деятельности в целом. В настоящее время эта проблема становится актуальной по следующим причинам:

- 1) в Молдове и странах СНГ нет теоретических разработок основ определения эффективности оценки имущества как процесса;
- 2) не разработана методология определения эффективности оценочной деятельности в целом на макроэкономическом уровне;
- 3) нет методик определения социального и экономического эффекта, получаемого в результате совершенствования (реформирования) оценочной деятельности;
- 4) не разработана методика определения социальной и экономической эффективности внедрения новой системы оценки недвижимого имущества в целях налогообложения как одного из приоритетных направлений оценочной деятельности.

Таким образом, целью нашего исследования является разработка теоретических подходов к определению экономической и социальной эффективности новой системы оценки недвижимого имущества. Объектом исследования является деятельность по оценке недвижимого имущества, рассматриваемая на уровне предприятия и отрасли.

Эффект в контексте настоящей статьи – полезный результат, получаемый за счет совершенствования процесса оценки (в случае оценки конкретных объектов оценки) и оценочной деятельности в целом. Он представляет собой прямую экономическую пользу или выгоду, выражаемую в виде стоимостных показателей (выручка предприятия по оценке, выгоды государства, связанные с корректным определением той или иной стоимости, выгоды местных бюджетов, связанные с переходом к справедливой базе налогообложения объектов недвижимого имущества и т.п.). Кроме того, в условиях стран с переходной экономикой внедрение новой системы оценки недвижимого имущества приводит к социальным эффектам, к которым можно отнести:

- признание обществом рыночной стоимости как справедливой стоимости имущества;
- создание цивилизованного рынка недвижимого имущества и рынка оценочных услуг;
- повышение доверия заказчиков оценочных услуг и третьих лиц, являющихся потребителями результатов оценки;
- создание положительного имиджа страны на международной арене [2].

Экономические и социальные эффекты могут возникать как в краткосрочной перспективе, так и в среднесрочной и в долгосрочной перспективе. Социальные эффекты, достаточно сложно определяемые в краткосрочной перспективе, зачастую обуславливают экономическую эффективность в будущем. Таким образом, со временем социальные эффекты превращаются в экономические эффекты и наоборот. Эффективность, как обобщающий показатель деятельности, определяется при сопоставлении полученного результата с затратами, связанными с достижением этого результата. Эффективность является наиболее важным показателем деятельности любого предприятия, отрасли, экономики в целом и всесторонне отражает итоговые результаты деятельности.

³ Это уже потом, по прошествии 15 лет, мы осознали, что методы оценки имущества, применяемые в Великобритании, являются наиболее специфичными и многим отличаются от практики оценки других развитых европейских стран. Но для первого ознакомления с рыночной методологией оценки курсы были исключительно полезны, т.к. учиться новому следует на лучших примерах, а не исходя из среднего уровня развития.

Эффекты от совершенствования процесса оценки на уровне предприятия

В нашей стране процесс определения рыночной стоимости недвижимого имущества достаточно хорошо известен и отражен в ряде правовых и нормативных документов. В то же время на практике часто отмечаются нарушения процедуры оценки, формальное отношение к ее проведению. Совершенствование процесса оценки может осуществляться по следующим направлениям:

- повышение качества сбора исходных данных, необходимых для оценки, создание собственной базы данных предприятия либо подключение к центральной базе данных об объектах недвижимого имущества и сделках по ним, внедрение новых методов анализа рынка недвижимости;
- применение программного обеспечения, методов экономико-статистического анализа;
- совершенствование приемов, методик и техник рыночной оценки, использование современной нормативной базы оценки; совершенствование структуры и содержания отчетов об оценке.

Внедрение этих мероприятий позволит получить годовой экономический эффект (Э год), определяемый на уровне предприятия по оценке следующим образом:

$$\text{Э год} = \text{Э бд} + \text{Э прогр.} + \text{Э метод.}, \quad (1)$$

где:

Э бд – эффект от повышения качества сбора исходных данных, необходимых для оценки, создания собственной базы данных предприятия либо подключения к центральной базе данных об объектах недвижимого имущества и сделках по ним, внедрения новых методов анализа рынка недвижимости. Этот эффект состоит в экономии рабочего времени, связанного со сбором и анализом данных об объекте оценке и о рынке подобных объектов и может быть определен по формуле:

$$\text{Э бд} = K t \text{ бд} \times N \text{ отч.год.} \times Ц \text{ отч.}, \quad (2)$$

где:

K t бд – коэффициент снижения затрат рабочего времени, определяемый как отношение экономии рабочего времени, вследствие создания базы данных предприятия, к общим затратам времени, необходимого в среднем на выполнение одного типового отчета об оценке. Рассчитывается по формуле:

$$K t \text{ бд} = \text{Э t бд} : T \text{ отч.}, \quad (3)$$

где: **Э t бд** – экономия рабочего времени при разработке одного типового отчета вследствие создания собственной базы данных предприятия, повышения качества сбора исходных данных (чел./час.);

T отч. – средняя величина рабочего времени, необходимого для составления одного отчета об оценке

N отч.год. – среднее количество отчетов, выполняемых на предприятии в течение года (определяется по отчетной документации предприятия);

Ц отч. – средняя цена одного типового отчета об оценке;

Э прогр. – эффект от применения программного обеспечения, методов экономико-математического анализа рынка. Определяется по формуле:

$$\text{Э прогр.} = K t \text{ ан.} \times N r \text{ ан.} \times Ц \text{ отч.}, \quad (4)$$

где:

K t ан. – отношение экономии рабочего времени за счет применения более совершенного программного обеспечения, эффективных методов экономико-статистического анализа рынка к общим затратам рабочего времени на выполнение одного отчета об оценке. Рассчитывается по формуле:

$$K t \text{ ан.} = \text{Э t прогр.} : T \text{ отч.}, \quad (5)$$

где:

Э t прогр. – экономия рабочего времени при разработке одного типового отчета за счет применения более совершенного программного обеспечения, эффективных методов экономико-математического анализа рынка (чел./час.)

T отч. – продолжительность выполнения одного типового отчета об оценке (чел./час.)

Э метод. – эффект от совершенствования приемов, методик и техник рыночной оценки, использования современной нормативной базы оценки, совершенствования структуры и содержания отчетов

об оценке. Эффект состоит в повышении качества работы, что влияет на рост доверия заказчика к предприятию, сокращает количество жалоб со стороны потребителей оценочной информации, приводит к сокращению судебных тяжб по поводу качества отчета об оценке. Этот эффект является социальным, и результат его проявляется в долгосрочной перспективе. Один из компонентов этого эффекта – эффект от уменьшения количества обращений в суд клиентов или третьих лиц по поводу качества отчетов об оценке, можно рассчитать по формуле:

$$\text{Э метод} = \Delta N \text{ реклам} \times T \text{ спец} \times N \text{ отч/день} \times \Pi \text{ отч./}N \text{ спец.}, \quad (6)$$

где:

ΔN **реклам.** – изменение количества рекламаций или обращений в суд по поводу низкого качества оценки. Определяется как разность между количеством жалоб, полученных в течение планового года, по сравнению с количеством жалоб в прошлом году по формуле :

$$\Delta N \text{ реклам.} = N \text{ отч.реклам. б} - N \text{ отч. реклам. пл}, \quad (7)$$

где:

N **отч.реклам. б.** – количество отчетов об оценке, по которым в базовом году были обращения клиентов в суд;

N **отч.реклам. пл.** – количество отчетов об оценке, по которым в плановом году были обращения клиентов в суд.

T спец. – продолжительность отвлечения специалиста от работы в связи с судебным разбирательством (дни);

N отч/день – количество отчетов об оценке, выполняемых ежедневно на предприятии;

N спец. – количество оценщиков, работающих на предприятии (чел.).

Частными показателями эффекта, связанного с совершенствованием процесса оценки, являются :

1) прирост объема работ по оценке имущества, вызванный совершенствованием процесса оценки (леев);

2) прирост выработки на одного работника (исполнителя) в год – леев/чел.год;

3) экономия затрат на выполнение типового отчета об оценке – леев /отчет;

4) сокращение продолжительности выполнения этапов, комплексов работ по оценке – чел.дни;

5) прирост прибыли предприятия в результате совершенствования процедуры оценки – леев.

Предложенные выше формулы позволяют зримо оценить величину эффекта. В реальности, каждое из выделенных нами направлений совершенствования процесса оценки ведёт к установлению целой цепочки эффектов. Это положение можно рассмотреть на примере экономии затрат рабочего времени вследствие стандартизации этапов процесса оценки типовых объектов, применения программного обеспечения. По мере уменьшения затрат рабочего времени на выполнение одного отчета, снижается себестоимость одного отчета, что создает возможность снизить стоимость предоставляемой услуги. Таким образом, привлекается большее количество клиентов, увеличивается выручка предприятия. Вследствие этого увеличивается заработная плата оценщиков, соответственно – и отчисления в госбюджет и в фонды социального и обязательного медицинского страхования, возрастают прибыль и рентабельность предприятия.

Особое место среди результатов совершенствования процесса оценки занимает **повышение качества выполнения работ, приводящее к социальному эффекту**. Это содействует повышению репутации предприятия, что дает ему конкурентное преимущество – повышаются шансы победить на конкурсах и тендерах по выполнению оценки, увеличивается количество заказов, возрастают объемы работ, уменьшаются затраты на выполнение одного отчета. В связи с этим увеличивается заработная плата, отчисления в государственный бюджет, в фонды медицинского и социального страхования, увеличивается прибыль и рентабельность предприятия.

Эффекты и эффективность внедрения новой системы оценки на мезо- и макроэкономическом уровнях

Совершенствование оценочной деятельности на мезо- и макроэкономическом уровне, на наш взгляд, предполагает следующее:

1) совершенствование методов оценки имущества, переход к рыночным методам оценки;

2) адаптация международных и европейских стандартов оценки к условиям экономики Молдовы;

- 3) развитие системы национальных стандартов оценки, обязательных к применению всеми специалистами отрасли;
- 4) совершенствование организации оценки путем сокращения функций государственного регулирования и развития саморегулирования оценочной деятельности;
- 5) улучшение подготовки кадров в области оценки недвижимого имущества, бизнеса, ценных бумаг, нематериальных активов;
- 6) переход на определение рыночной стоимости для целей приватизации, при конфискации и экспроприации недвижимого имущества в общественно полезных целях, для залога (ипотеки) недвижимого имущества, для определения налогооблагаемой базы недвижимого имущества;
- 7) формирование и дальнейшее развитие налоговой оценки в составе многоцелевого кадастра недвижимого имущества.

Возможные экономические и социальные эффекты, связанные с совершенствованием оценочной деятельности, представлены в таблице 1.

Таблица 1

Эффекты от совершенствования оценочной деятельности на мезо- и макроэкономическом уровне

Направление совершенствования оценочной деятельности	Эффекты			Вид эффекта
	в краткосрочном периоде	в среднесрочном периоде	в долгосрочном периоде	
Совершенствование методов оценки, переход к рыночным методам оценки	Повышение качества работ и уровня знаний специалистов	Повышение доверия к рыночной стоимости, признание ее клиентами и потребителями	Цивилизованный рынок оценки	Социальный эффект, переходящий в экономический
Адаптация международных и европейских стандартов оценки к условиям Молдовы	Повышение качества работ и уровня знаний специалистов	Повышение доверия заказчиков, сокращение судебных разбирательств	Обеспечение международного признания, заказы иностранных инвесторов	Социально-экономический эффект
Развитие системы национальных стандартов	Повышение качества работ и уровня знаний специалистов	Повышение доверия заказчиков, сокращение судебных разбирательств	Одинаковое понимание терминологии и методов оценки всеми оценщиками	Социальный эффект, переходящий в экономический
Переход от государственного регулирования к саморегулированию	Конкуренция между общественными организациями, ведущая к четкому выполнению ими функций регулирования, к прозрачности принятия решений,	Снижение уровня бюрократизма; повышение требования к оценщикам; страхование гражданской ответственности; контроль соблюдения этики;	Цивилизованный рынок оценки	Социальный эффект, переходящий в экономический
Улучшение подготовки кадров, создание системы непрерывной подготовки	Повышение уровня знаний, увеличение количества конференций и семинаров	Повышение качества, развитие методологии оценки	Высокое качество оценки; доверие клиентов и третьих лиц	Социально-экономический эффект
Определение рыночной стоимости для целей приватизации, залога, экспроприации и т.п	Признание рыночной стоимости как справедливой	Увеличение потребности в рыночной оценке; доверие к рыночной оценке; увеличение объемов работ по оценке; появление новых рабочих мест	Повышение доходов государственного бюджета, фондов социального и медицинского страхования	Социальный эффект, переходящий в экономический

Развитие налоговой оценки в составе многоцелевого кадастра	Быстрая оценка всех объектов недвижимости; высокое качество результатов; справедливое перераспределение налогового бремени; повышение доверия налогоплательщиков в справедливость налогообложения,	Исследование результатов оценки и в других целях (управление имуществом; планирование развития населенных пунктов; определение ущерба, причиненного природными катаклизмами и т.п.)	Повышение уровня уплаты налогов; рост поступлений в государственный и местные бюджеты; создание и развитие социальной и производственной инфраструктуры; повышение уровня жизни населения	Социально-экономический эффект
--	--	---	---	--------------------------------

Данные, приведенные в таблице, подтверждают вывод о том, что в долгосрочной перспективе экономический эффект, обусловленный совершенствованием оценочной деятельности, часто трансформируется в социальный эффект (например, создание цивилизованного рынка оценки) или, наоборот, социальный эффект переходит в экономический.

Отдельным направлением изучения эффективности внедрения новой системы оценки, по нашему мнению, является углубление понятия «синергический эффект» и изучение возможностей использования этого понятия применительно к оценке недвижимости. Понятие «синергетика» было введено Г.Хакеном в 70-е годы прошлого века. Так называют теорию возникновения новых качеств системы на макроуровне. Синергетика рассматривает сложные системы, которые путем самоорганизации могут образовывать пространственные, временные или функциональные структуры. Г.Хакен отмечал, что «... в неравновесных открытых системах возникает новый тип информации, связанной с коллективными переменными или параметрами порядка», и предложил называть эту новую информацию «синергетической» [3, с.45]. Понятие синергетика чаще применяется в физике, биологии, медицине, в других естественных науках. Однако существуют предложения ряда специалистов применять открытый Г.Хакеном эффект и в экономике [4, 5, 6].

Мы полагаем, что наиболее явно синергетический эффект возникает при совершенствовании развития налоговой оценки в составе многоцелевого кадастра. Являясь составной частью земельно-информационной системы, оценка недвижимости служит не только цели установления адекватной базы налогообложения недвижимого имущества, но и в значительной степени способствует повышению качества кадастровых данных и данных о регистрации имущественных прав на объекты недвижимого имущества. По замечанию известного перуанского ученого Эрнандо де Сото, «капитал возникает благодаря его отражению в записях о праве собственности, о залоге, в тексте контрактов и в прочих подобного рода бумагах, фиксирующих социально и экономически наиболее полезные характеристики *отношений* активов в противоположность зримым качествам самих вещей. Именно на этой стадии происходит описание и регистрация потенциальной ценности активов» [7, с.56]. Таким образом, регистрационная запись о праве собственности на объект недвижимости отображает социально и экономически значимые свойства объекта (способность быть полезным для обеспечения кредита, возмещать требования кредиторов, быть носителем права сервитута и т.п.). Критерием качества кадастровых данных (подразумевая под ними наиболее полную систему данных обо всех объектах недвижимого имущества и их правообладателях) является налоговая оценка. В процессе налогообложения объектов недвижимого имущества возникает обратная связь с обладателями имущественных прав на объекты, в результате чего качество исходной информации, необходимой для оценки и ведения кадастра, существенно улучшается. На этом этапе выявляются любые неточности, связанные с отражением графических, технических и правовых данных об объектах недвижимости в системе многоцелевого кадастра.

Эффекты и эффективность оценки недвижимого имущества в целях налогообложения

Экономический эффект, связанный с совершенствованием налоговой оценки в составе кадастра недвижимого имущества, возникает в результате совместного действия нескольких систем (системы кадастра, регистрации, систематизации данных, налоговой оценки), являясь, таким образом, синер-

гетическим эффектом, и выражается увеличением поступлений от уплаты налога на недвижимое имущество в бюджеты местных органов публичного административного управления.

Эффективность совершенствования налоговой оценки является показателем, характеризующим результативность функционирования всей системы многофункционального кадастра. Этот показатель определяется как отношение конечного результата деятельности в этой области к затратам, вложенным в это развитие. Представляется наиболее правильным определять экономическую эффективность совершенствования налоговой оценки с учетом всех затрат, связанных с созданием многоцелевого кадастра недвижимого имущества и фискального кадастра. Но допускаем, что определенный смысл может иметь ряд частных показателей эффективности: эффективность совершенствования кадастровой системы; эффективность совершенствования фискального кадастра, эффективность совершенствования новой системы оценки недвижимого имущества в целях налогообложения. Кроме того, принимая во внимание, что в Республике Молдова оценка недвижимого имущества в целях налогообложения выполняется поэтапно, по видам объектов, подлежащим оценке, и налогообложение недвижимого имущества также происходит поэтапно, по мере завершения работ по оценке, представляется необходимым определять эффективность совершенствования налоговой оценки также по видам объектов недвижимого имущества. Это необходимо сделать для последующего принятия решений об эффективности налоговой политики, об установлении конкретных ставок налога на недвижимое имущество в разных населенных пунктах.

Эффективность налоговой оценки = Увеличение поступлений в местные бюджеты от уплаты налога на недвижимость : (Затраты на выполнение кадастровых работ + Затраты на проведение массовой первичной регистрации объектов + Затраты на проведение оценки + Затраты налоговой службы, связанные с созданием фискального кадастра). (8)

Необходимо учитывать также роль фактора времени в определении экономической эффективности совершенствования налоговой оценки. Затраты на проведение графических работ, сбор данных об объектах недвижимости, регистрацию этих объектов и их последующую оценку являются одновременными, осуществляемыми в течение всего периода проведения работ до завершения выполнения оценки. Этот период может быть достаточно длительным и составлять, в зависимости от графика финансирования кадастровых и оценочных работ, от 7 до 12 лет. Поэтому при определении суммы общих затрат необходимо приведение разновременных и единовременных затрат к одному моменту времени, для которого определяется показатель эффективности.

При расчете экономической эффективности внедрения новой системы оценки недвижимого имущества для каждого последующего года необходимо выполнять капитализацию затрат предыдущих периодов с учетом времени, прошедшего с момента начала внедрения новой системы налогообложения недвижимости до момента времени, для которого определяется эффективность.

Эффективность массовой и индивидуальной оценки

Рассматривая понятия эффекта и эффективности совершенствования оценочной деятельности, нельзя не учитывать существование в международной практике и в практике оценки недвижимости в Молдове двух видов оценки – *индивидуальной* и *массовой*. В соответствии с законодательством Республики Молдова, индивидуальная оценка представляет собой процесс определения стоимости конкретного объекта оценки на конкретную дату, с учетом всех факторов, влияющих на стоимость. Массовая оценка – это процесс определения стоимости группы объектов недвижимого имущества, имеющих подобные характеристики, на конкретную дату с применением стандартных процедур оценки и статистического анализа [1, ст.1].

Эффективность индивидуальной оценки, на наш взгляд, определяется исходя из следующих критериев:

Достоверность исходных данных и результата оценки. Достоверность исходных данных легко может быть подтверждена первичными документами (проект на строительство объекта, инвентарное и кадастровое дело, выписка из кадастра недвижимого имущества), а также проверена в результате осмотра объекта оценки. Достоверность результата оценки проверяется при сопоставлении его с данными о ценах продаж подобных объектов, осуществленных в недавнее время на местном рынке недвижимости. В этом случае не может быть точного совпадения оцененной стоимости объекта оценки

и цены продажи подобных объектов, поскольку цена продажи формируется под влиянием различных факторов, в том числе и социально-психологических. В международной практике признано нормальным отклонение оцененной стоимости от реальной цены продажи объекта в пределах 10-15%. Если это отклонение составляет свыше 20%, это дает повод задуматься либо над качеством оцененной стоимости, либо над нерыночными факторами, которые могли оказать влияние на решение продавца недвижимости в конкретной сделке.

Приемлемые сроки выполнения работ. Эти сроки устанавливаются в договорах на выполнение оценки, заключаемых заказчиком и исполнителем работ. Поскольку результаты оценки быстро устаревают, из-за изменения ситуации в экономике и на рынке недвижимости, срок выполнения оценки обычно составляет от нескольких часов до нескольких дней, в зависимости от сложности оцениваемого объекта.

Приемлемая стоимость оценочных услуг. Каждое предприятие по оценке самостоятельно устанавливает тарифы на свои услуги, которые часто претерпевают изменения после осмотра объекта и дискуссий с заказчиком. Верхняя граница стоимости оценочных услуг устанавливается рынком, наличием сильной ценовой конкуренции между предприятиями по оценке.

Эффективность массовой оценки могут определять следующие критерии:

Низкий уровень затрат на оценку одного объекта (в международной практике не определен оптимальный уровень затрат, но они должны быть значительно меньше затрат на выполнение индивидуальной оценки).

Сжатые сроки выполнения работы – не существует идеального значения, но обычно выполнение налоговой оценки осуществляется в установленные законодательством сроки. В качестве примера: оценка всех квартир в многоэтажных жилых домах в Молдове была выполнена за 2 года (в течение 2004 -2005 гг.), что означает, что оценка одной квартиры была выполнена в среднем за 55 секунд.

Соотношение «оцененная стоимость / цена продажи». Этот показатель впервые был предложен налоговыми оценщиками США и в настоящее время широко применяется во всех странах, внедряющих новую систему оценки для налогообложения недвижимого имущества. Этот показатель является весьма полезным инструментом, позволяющим контролировать качество оценки. В идеальном случае, рассматриваемое соотношение должно быть близким к 1, но в практике оценки нормальным считается его значение в пределах 0,8 – 1,0.

Достоверность результатов индивидуальной и массовой оценки недвижимого имущества со временем снижается. Поэтому индивидуальная оценка имеет ограниченный период применения – не более 3-4 месяцев для стандартных (типовых) объектов недвижимости, в зависимости от состояния рынка. Достоверность результатов массовой оценки также находится под влиянием состояния рынка недвижимости и фактора времени. Однако, согласно концепции оценки недвижимого имущества для налогообложения, результаты этой оценки служат базой для исчисления налога на недвижимое имущество в течение достаточно длительного времени, до момента переоценки. Период проведения переоценки утверждается законодательством и составляет в разных странах от 1 года до 6 лет. Чем чаще проводится переоценка, тем ближе оцененная стоимость к рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, тем больше эффект от налоговых поступлений. С другой стороны, проведение ежегодных переоценок недвижимого имущества в целях налогообложения требует значительных финансовых ресурсов, что оказывает негативное влияние на эффективность массовой оценки.

Заключение

В результате выполненного исследования можно сделать следующие выводы и предложения.

1. Внедряемая в настоящее время в Республике Молдова новая система оценки недвижимого имущества даёт экономические и социальные эффекты как на уровне предприятий по оценке, так и на отраслевом и на макроэкономическом уровне.

2. Экономические эффекты, связанные с внедрением рыночной системы оценки недвижимого имущества, со временем трансформируются в социальные, и наоборот, социальные эффекты, получаемые в краткосрочной перспективе, со временем приводят к экономическому эффекту.

3. Экономический эффект, связанный с внедрением новой системы оценки недвижимого имущества, возникает как в результате применения новых методов оценки, так и в результате создания современной базы данных о стоимостях объектов, применения новых методов экономико-статистического анализа рынка недвижимости.

4. Экономическая эффективность внедрения новой системы оценки недвижимого имущества для налогообложения должна рассчитываться с учетом синергического эффекта, возникающего в результате появления новых качеств многоцелевого кадастра на макроэкономическом уровне. Расчеты экономической эффективности внедрения новой системы оценки и адвалорного (ad valorem) налогообложения недвижимости только для одной категории объектов недвижимого имущества (объектов жилой недвижимости в городах) свидетельствует, что совокупные затраты на внедрение новой системы оценки и налогообложения этих объектов составляют около 40% от годового увеличения суммы поступлений в местные бюджеты от уплаты налога на недвижимость [8, с.247].

5. Для повышения эффективности новой системы оценки недвижимого имущества необходимо предпринять ряд следующих следующие мер:

- Правительству, отраслевым министерствам и общественным организациям оценщиков необходимо предпринять конкретные меры по разработке и утверждению национальных стандартов оценки, по адаптации международных и европейских стандартов к практике оценки недвижимости в Республике Молдова.
- Правительству необходимо изыскать дополнительные финансовые резервы для завершения массовой первичной регистрации недвижимого имущества, являющейся основой проведения массовой оценки недвижимости.
- Министерству финансов совместно с Агентством земельных отношений и кадастра необходимо определить оптимальный срок проведения переоценки недвижимого имущества (по нашему мнению, период переоценки должен составлять 6 лет) с тем, чтобы оцененные стоимости в большей степени соответствовали реальным рыночным стоимостям объектов.
- Местным органам публичного управления необходимо провести инвентаризацию принадлежащего им недвижимого имущества (земельных участков, зданий и сооружений) с целью повышения эффективности управления недвижимым имуществом.
- Общественным организациям оценщиков необходимо продолжить работу над созданием единой базы данных о сделках в отношении объектов недвижимого имущества для обеспечения эффективной оценочной деятельности.

Литература:

1. Закон Республики Молдова об оценочной деятельности №989 от 18 апреля 2002 г.
2. Оценка недвижимого имущества: социально-экономические, правовые и политические аспекты (научное издание) / О.Бузу, В.Г.Гуцу, Д.Гуцу. - Кишинев: НИЭи, 2004. - 84 с.
3. Хакен Г. Информация и самоорганизация. - Москва: Мир, 1991. - 245 с.
4. Занг В.-Б. Синергетическая экономика. Время и перемены в нелинейной экономической теории / Пер. с англ. - Москва: Мир, 1999. - 335 с.
5. Кузнецов Б.Л. Введение в экономическую синергетику. - Наб.Челны: КамПИ, 1999. - 304 с.
6. Милованов В.П. Синергизм и самоорганизация: Экономика. Биофизика // Синергетика в гуманитарных науках. - Москва: КомКнига, 2005. - 168 с.
7. Эрнандо де Сото. Загадка капитала: почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире. / Пер с англ. - Москва: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2001. - 272 с.
8. Бузу О.В. Оценка недвижимости как составная часть кадастра недвижимого имущества: пути развития и эффективность // Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами: Материалы междунар. научн.- практ.конф.- Минск, 28-30 апр. 2010 г. - Минск: БГТУ, 2010. - 494 с. (с.241-247).

Prezentat la 11.04.2011