

НЕОБХОДИМОСТЬ ВНЕДРЕНИЯ МСО В МОЛДОВЕ

Авторы: Светлана АЛБУ, Ион АЛБУ

Технический Университет Молдовы

Абстракт: *Necessity of implementing international valuation standards becoming more stringent in Moldova. Not only a lack of national standards and increasing foreign investor interest, and legislative changes in the reporting Financial statements creates prerequisites for the adoption of international standards of evaluation.*

Ключевые слова: *оценочная деятельность, цена, стоимость имущественного комплекса, рынок, МСО (международные стандарты оценки).*

Оценочная деятельность в Республике Молдова регламентировано частично. Законодательно-методологические рамки очерчены следующими документами:

1. Закон Р. Молдова об оценочной деятельности №989-XV от 18.04.2002.
2. Стандарт Р. Молдова SM 249:2004 Единая система оценки имущества
3. Положение об оценке объектов интеллектуальной собственности и Методические указания об оценке объектов интеллектуальной собственности, принятые Решением Правительства Р. Молдова №783 от 30 июня 2003.
4. Временное положение об оценке недвижимого имущества, принятые Решением Правительства Р. Молдова №958 от 4 августа 2003.
5. Методологические указания по определению оценочной стоимости имущественного комплекса предприятия и определения цены продажи имущества, принятые Решением Правительства Р. Молдова №1056 от 12.11.1997 (приложение п.6).

Таким образом, оценочная деятельность признана официально; действуют обязательные для исполнения указания по оценке объектов интеллектуальной собственности и объектов недвижимого имущества; указания по определению оценочной стоимости имущественного комплекса предприятия относятся лишь к публичной собственности.

Но на сегодняшний день Закон об оценочной деятельности устарел, практика требует изменения и уточнения некоторых статей (пр.: относящиеся к предприятиям имеющие право заниматься оценочной деятельностью, касательно сертификации оценщиков и др.)

Едиственный национальный стандарт оценки охватывает только определения и соответствует рекомендациям МСО 2000г, соответственно не отражает действительности и не используется в практической оценке.

Временное положение об оценке недвижимого имущества описывает методологические рамки оценки рыночной стоимости недвижимости при стандартных условиях. Данное положение учитывает некоторые рекомендации МСО 2000г, которые на данный момент устарели, к тому - же содержит грубые ошибки (пр. формула определения реверсии).

Указания по определению оценочной стоимости имущественного комплекса предприятия были разработаны в период приватизации 1997г. Позднее были внесены некоторые изменения и дополнения, которые не смогли привести данные указания в соответствие с текущими требованиями к оценке предприятий и на данный момент позволяют недооценивать имущественные комплексы предприятий, что в свою очередь позволяет приватизацию по сниженным ценам.

Кроме указанных проблем существует ряд вопросов полностью находящихся на усмотрение оценщика, такие как оценка публичной собственности, оценка движимого имущества, оценка бизнеса и др. Проблемными являются и применения оценок: оценка в целях залога и оценка в целях финансовой отчетности.

Оценивая собственность подлежащую залогом оценщик находится не только под давлением собственника но и банка. При том, что давление со стороны работников банка двустороннее с противоположными интересами, кредитный отдел желает увидеть в отчете большую стоимость, а отдел оценки – наименьшую. Согласно МСО, если полученный кредит будет направлен на развитие заложенной недвижимости, возможно, оценивать рыночную стоимость объекта как если-бы он уже претерпел намеченные изменения. Согласно национальному законодательству данная оценка не

признается действительной на дату оценки. Так же как и другие специальные ограничительные условия, рыночная стоимость при условии, что объект сдан в эксплуатацию, рыночная стоимость при условии, что объект полностью загружен и т.д.

Таким образом, перед оценщиком встает вопрос: оценивать согласно национальным или международным рекомендациям.

Оценка в целях финансовой отчетности в Молдове проблематично. Согласно Решению Правительства 238 от 29.02.2008, предприятия публичной собственности должны с 1 января 2011 применять Международный Стандарт Финансовой Отчетности №1, с последующим переходом на Международные Стандарты Финансовой Отчетности, выпускаемые Комитетом по Международным Бухгалтерским Стандартам. Перейти на МСФО обязаны банки, страховые компании и совместные предприятия (с иностранным капиталом).

Но возникает ряд нерешенных проблем: стоимость ежегодной переоценки велика для предприятий (особенно публичных); в Молдове нет понятия «справедливой стоимости» в оценочной деятельности; нет ни стандартов, ни методологий оценки в целях финансовой отчетности.

Вследствие вышеизложенного, мы предлагаем:

1. Принять МСО в качестве базовых стандартов оценки в Республике Молдова.
2. Разработать методологии оценки основываясь на международных рекомендациях с учетом специфики экономики Республики Молдова.
3. Управляющим и учредителем предприятия, оказывающие оценочные услуги, по примеру аудиторских компаний, должны быть оценщики.

Это позволит:

- Минимизировать затраты по разработке национальных стандартов (разработка которых предусмотрено Законом об оценочной деятельности).
- Гармонизировать национальные требования к оценке с международными рекомендациями.
- Улучшить качество оценочных услуг.
- Увеличить доверие к результатам оценки.

Литература

1. Закон Р. Молдова об оценочной деятельности №989-XV от 18.04.2002.
2. Стандарт Р. Молдова SM 249:2004 Единая система оценки имущества
3. Положение об оценке объектов интеллектуальной собственности и Методические указания об оценке объектов интеллектуальной собственности, принятые Решением Правительства Р. Молдова №783 от 30 июня 2003.
4. Временное положение об оценке недвижимого имущества, принятые Решением Правительства Р. Молдова №958 от 4 августа 2003.
5. Методологические указания по определению оценочной стоимости имущественного комплекса предприятия и определения цены продажи имущества, принятые Решением Правительства Р. Молдова №1056 от 12.11.1997 (приложение nr.6).
6. МСО 2011. București, ANEVAR, 2011. – 69p.
7. Решение Правительства 238/29.02.2008 по внедрению Международных Стандартов Финансовой Отчетности на территории Республики Молдова //Monitorul Oficial 47-48/302, 07.03.2008.