

НЕОБХОДИМОСТЬ ВНЕДРЕНИЯ МСО В МОЛДОВЕ

Светлана АЛБУ, Ион АЛБУ

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, стоимости 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-ХV 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 залого 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.