

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В КОНТЕКСТЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ

Ольга БУЗУ

Технический университет Молдовы

În articol este argumentată necesitatea standardizării activității de evaluare, fiind prezentată clasificarea standardelor de evaluare. Este efectuată o analiză comparativă a standardelor de stat și a standardelor asociațiilor obștești. Examinând standardele internaționale în domeniul evaluării masive, autorul le compară cu actele normative ale Republicii Moldova în acest domeniu. Astfel, concluzionează că evaluarea bunurilor imobile în Republica Moldova în mare măsură corespunde standardelor internaționale de evaluare și poate fi considerată ca activitate inovațională. Experiența Moldovei în acest domeniu poate fi recomandată pentru implementarea pe teritoriul țărilor CSI pentru crearea unui sistem eficient de evaluare masivă.

In this article we discuss the following subjects: the necessity of valuation activity standardization, the valuation standards classification. We compare the state valuation standards with the standards of professional associations. The paper analyses the international valuation standards, in particular the mass appraisal standards in the comparison with the normative acts of Republic of Moldova. Real estate valuation for taxation purposes in Moldova mainly corresponds to the international valuation standards and may be considered as an innovational activity. Moldova's experience in this field may be recommended to other CIS countries for the creation of the efficient system of mass appraisal.

Стандартизация оценочной деятельности, классификация стандартов

По мере развития оценочной деятельности в разных странах все более очевидной становится необходимость определения общих принципов и подходов к оценке, правил оформления отношений между оценщиком и заказчиком, оценщиком и коллегами. Оценка имущества является относительно новой сферой деятельности не только для стран с переходной экономикой, но и для развитых стран, поэтому первые стандарты профессиональной деятельности были разработаны лишь в 60-70-х годах XX века.

Мировое сообщество рассматривает стандарты как инструмент, обеспечивающий не только технические, но и социальные, информационные и организационные связи по всей цепочке продвижения продукции и услуг от поставщиков к потребителям, а также на всех этапах жизненного цикла продукции и услуг. Стандарты представляют собой «...не только правила, то есть описание (процедуры) процессов деятельности людей, но и совокупность требований к этим процессам» [1].

Определяя понятие стандартов, необходимо, по нашему мнению, уяснить также, что стандарты в правовом плане представляют собой совокупность добровольно соблюдаемых требований к осуществлению какого-либо процесса, в то время как в массовом сознании они представляются обязательной инструкцией по выполнению каких-либо работ, производству продукции или оказанию услуг.

В различных странах существуют принципиальные разногласия по поводу обязательности применения стандартов оценки. В некоторых из них стандарты оформлены как нормативные акты и являются обязательными для применения всеми оценщиками. В других странах стандарты оценки разрабатываются профессиональными общественными организациями и являются обязательными для применения только членами этих организаций. Общественные организации оценщиков разработали ряд контролирующих и исполнительных процедур, позволяющих лишать оценщика профессионального статуса за нарушение им стандартов оценки и этических норм.

Различают несколько типов стандартов оценочной деятельности (табл.1).

Государственные стандарты чаще всего касаются определений и процесса оценки. Они разрабатываются, в основном, в странах, в которых правила и подходы к рыночной оценке внедрялись быстрыми темпами, экспортировались проектами технической помощи и до настоящего времени являются еще не до конца понятыми местными специалистами. Для внедрения единой методологической базы оценки и равнозначного понимания основных категорий и понятий оценочной деятельности, разработка государственных стандартов необходима. Анализ государственных стандартов стран СНГ показывает, что они содержат лишь основные определения теории оценки и описание подходов к её

проведению. Степень сложности этих документов невысокая, поскольку они должны быть понятны всем специалистам-оценщикам. Вопросы выбора того или иного метода, методики, техники оценки являются прерогативой оценщика и в стандартах не рассматриваются.

Таблица 1

Классификация стандартов оценки

Критерии классификации	Виды стандартов				
	Область применения	Государственные	Стандарты общественных организаций	Стандарты предприятий и оценочных компаний	Возможно, личные профессиональные стандарты оценщиков
Территориальное влияние	Региональные	Национальные	Европейские	Американские	Международные
Содержание	Поведенческие (поведение, дисциплина)	Определенческие (терминология, определения, виды стоимости)	Технические (методы и техника оценки)	Описание процесса и этапов оценки	По видам объектов оценки и прочие

Источник: составлено автором

Поведение оценщика, этика его взаимоотношений с клиентами и коллегами, вопросы конфиденциальности и другие вопросы подобного рода относятся больше к деятельности профессиональных организаций оценщиков. Эти стандарты обязательны для применения только членами организации оценщиков, а для всех остальных оценщиков они носят рекомендательный характер. Во многих развитых странах государственные стандарты оценки отсутствуют, но стандарты, разрабатываемые национальными общественными организациями, являются обязательными для всех оценщиков страны (например, стандарты Королевского института сертифицированных оценщиков Великобритании – RICS). Стандарты оценки, разрабатываемые общественными организациями оценщиков, по сравнению с государственными стандартами, составлены на более высоком качественном уровне, отличаются более подробным изложением основ оценочной деятельности, терминологии и методов оценки, содержат правила поведения оценщиков и алгоритм определения стоимости для разных целей оценки и категорий объектов.

Несмотря на то, что в большинстве случаев стандарты профессиональных организаций не носят обязательного характера, отклонения от стандартов несут в себе юридические и финансовые риски как для оценщиков, так и для пользователей их услуг. При этом могут возникать проблемы, связанные с квалификацией оценщика, с отсутствием у него профессиональной страховки, несоблюдением правил этики, с применением недостаточно полной информации для проведения оценки, спорной методологии. В конечном итоге это приводит к ошибочным выводам о стоимости оцениваемого объекта.

Совершенствование оценочной деятельности в странах переходной экономики, в том числе и в Республике Молдова, невозможно без изучения передового мирового опыта в области оценки, отраженного в международных стандартах, разработанных общественными организациями оценщиков разных стран и регионов. Этот опыт представляет особый интерес, поскольку разработка национальных стандартов в области оценки в Молдове находится в настоящее время на начальном этапе. Единственный молдавский стандарт по оценке имущества содержит лишь основные понятия и определения [2].

Международные стандарты оценки

Интеграционные процессы служат мощным стимулом для объединения усилий оценщиков недвижимости разных стран и регионов. По мере развития оценочной деятельности, возникла потребность в разработке международных стандартов оценки. Ведущими международными центрами методического объединения оценщиков к настоящему времени являются: Международный комитет по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee – IVSC), объединяющий ведущие организации оценщиков Америки, Западной Европы, Австралии и Новой Зеландии; Европейская группа ассоциаций оценщиков – TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations), объединившая около 40 общественных организаций оценщиков европейских стран. Обе эти организации разработали и регулярно

совершенствуют свои стандарты, последовательно добиваясь гармонизации и объединения стандартов общественных ассоциаций стран-участниц.

В настоящее время существует три группы стандартов, которые можно отнести к категории международных: Европейские, Американские и Международные стандарты оценки. Каждая из перечисленных выше групп стандартов действует в строго определенном регионе. Процесс внедрения стандартов является достаточно сложным и длительным. Даже страны-члены Европейского Союза, действующие в рамках множества единых директив и нормативных актов, характеризуются разной степенью развития рынка недвижимости, разной культурой и традициями. Бывшие социалистические страны, также являющиеся активными членами TEGoVA, характеризуются еще большими различиями в подходах к применению Европейских стандартов оценки. Многие неевропейские страны часто проявляют повышенный интерес к американским стандартам оценки, существенно отличающимся от европейских.

Существует также и объективная тенденция к сближению всех международных стандартов оценки с международными стандартами финансовой отчетности (International Accounting Standards – IAS), связанными с отдельными областями оценочной деятельности. Международный комитет по стандартам финансовой отчетности – МКСФО (IASB), постоянно совершенствует стандарты финансовой отчетности, что уже привело к существенным изменениям в этой области. Например, относительно долгосрочных активов учитывается их «справедливая стоимость», а не «историческая». Согласно современной редакции Международных стандартов финансовой отчетности, основной задачей финансовой отчетности является *обеспечение реального представления* о финансовом положении предприятия. Поэтому изменения, происшедшие в системе финансовой отчетности, представляют большой интерес для всех участников рынка, в том числе и для оценщиков.

Из всех рассматриваемых международных стандартов первыми были разработаны **Европейские стандарты оценки**. Они были составлены на основе четвертой директивы Европейского Союза от 25.06.78 (78/660/ЕЕС). Первоначально основной задачей Европейских стандартов было предоставление Еврокомиссии, Европарламенту и другим европейским организациям, функционирующим в рамках Европейского Экономического Союза, совокупного взгляда оценщиков на различные вопросы по поводу определения стоимости основных фондов в целях финансовой отчетности и решения других смежных задач.

Постепенно Европейские стандарты развивались, совершенствовались, более полно охватывая лучшие методы и практику оценки. В настоящее время Европейские стандарты устанавливают минимально допустимый уровень качества оценки, на основании которого оценщики должны оценивать объекты недвижимости. Заказчики оценочных услуг, в свою очередь, могут рассчитывать на компетентность оценщика, а также на соблюдение им профессиональных и этических стандартов.

Международные стандарты оценки (МСО) были разработаны позже европейских стандартов. Первая редакция МСО была опубликована в 1985 году, однако область их применения являлась очень узкой – оценка некоторых видов основных фондов. В последующем эти стандарты расширились за счет приложений. Стандарты имеют единую основу, отражающую общность экономических принципов, независимо от политических границ. В настоящее время оценщики мира используют восьмое издание стандартов, в которых выделены три группы:

Международные стандарты оценки, являющиеся базовыми и неизменными. В них отражается понятие «рыночная стоимость» как вид стоимости и другие виды стоимости, отличные от рыночной, а также требования к предоставлению отчета об оценке.

Международные применения оценки, в которых рассматриваются особенности проведения оценки активов, находящихся в частной или общественной собственности, при выполнении оценки для финансовой отчетности либо для принятия решения о выдаче кредита под залог имущества.

Международные руководства по оценке, представляющие собой практические руководства или инструкции по отдельным вопросам оценки, например – для оценки земель сельскохозяйственного назначения, для оценки недвижимого имущества в целях налогообложения, оценки прав аренды, оценки движимого имущества и т.п. [3].

Каждая последующая группа стандартов дополняет и уточняет предыдущую, являющуюся более общей. В последнем издании Международных стандартов особое внимание уделено стандартизации

терминологии, проблемам соответствия МСО Международным стандартам бухгалтерского учета. Основные изменения коснулись «Баз оценки, отличных от рыночной стоимости» (IVS 2), где признаются инвестиционная стоимость, справедливая стоимость, специальная стоимость, стоимость синергии, а также стоимости, определение которых устанавливается в специальных документах (договорах). Были разработаны новые стандарты (практические руководства) – «Оценка активов общественного сектора для целей финансовой отчетности» (IVA 3) и «Оценка имущества, имеющего историческую ценность» (GN 15).

Единые стандарты профессиональной оценочной практики (USPAP) являются обязательными для применения в странах Северной Америки (США, Канаде, Мексике). Они разрабатываются и утверждаются Советом по стандартам оценки Фонда оценки – некоммерческой образовательной организации, созданной в 1987 году ведущими профессиональными организациями США (Институтом оценки, Американским обществом оценщиков, Национальной ассоциацией магистров оценки) для достижения единообразия и профессионализма в оценке недвижимости. Стандарты разработаны для оценки недвижимого и движимого имущества и нематериальных активов. Некоторые разделы USPAP носят общий характер и обязательны к применению всеми оценщиками, отдельные стандарты разработаны только для оценки недвижимого имущества или только для оценки движимого имущества. В начале USPAP изложены основные определения, используемые в стандартах, и правила общего характера, которые применяются всеми оценщиками, независимо от вида оцениваемых объектов. В эту группу входят Правила этики, Правила компетентности, Цели рабочих правил, в которых излагаются обязанности оценщиков по идентификации, изучению и анализу объектов оценки, Правила юридических исключений. Основной текст стандартов состоит из 10 Стандартов и Стандартных правил, регламентирующих порядок оценки недвижимого имущества, обзор оценки, составление отчетов, выполнение массовой оценки, оценки движимого имущества и бизнеса, а также Положения о применении отдельных методов оценки, о составлении отчетов, конфиденциальности информации [4].

Между американскими и международными стандартами существует ряд различий – по вопросам аудита и финансовой отчетности, по инвестиционному анализу и оценочной деятельности. Одним из отличий является то, что американские стандарты больше основаны на правилах, а не на профессиональных суждениях. Американские стандарты существенно отличаются от Международных стандартов оценки и от Международных стандартов финансовой отчетности. Так, если большинство стран выступают за интернационализацию международных стандартов финансовой отчетности, оценки имущества, сохраняя при этом в ряде случаев свою индивидуальность (институционально-правовые особенности), то США заявляют только о конвергенции (сближении) своих стандартов с международными [5].

Отдельным и пока открытым для научной и практической дискуссии вопросом остается роль стандартов оценки в странах с переходной экономикой. Это обусловлено тем, что во всех этих странах оценочная деятельность является относительно новой, не сформирована ещё единая терминология, нет четких рекомендаций по применению методов оценки для определения стоимости различных видов недвижимого имущества и для разных целей оценки. Проблемы и необходимость создания национальных стандартов оценки непосредственно закреплены в законодательных документах [6, 7]. В Законе Республики Молдова об оценочной деятельности предусмотрено, что национальные стандарты оценки разрабатываются органами центрального публичного управления совместно с общественными организациями оценщиков и утверждаются в соответствии с законодательством. Национальные стандарты оценки обязательны к применению всеми оценщиками, независимо от цели оценки и оцениваемого объекта. Особенно актуальной является стандартизация обязательной оценки, выполняемой для целей залога, налогообложения, приватизации государственной собственности и т.п.

Международные стандарты оценки в целях налогообложения

Ввиду того, что все международные стандарты предназначены для обеспечения единого понимания всеми оценщиками определенных регионов и стран основных понятий, подходов и принципов оценки, главное внимание в них уделяется общим вопросам. Таким образом, оценщикам разных стран предоставляется возможность самостоятельно определять конкретные методы оценки, которые наилучшим образом подходят для определения рыночной или иной другой стоимости имущества, исходя из особенностей рынка недвижимости и традиций оценки в каждой стране.

Отдельные специфические направления оценки, такие как оценка в целях налогообложения, в составе международных стандартов стали отражаться относительно недавно. Представляется вполне логичным, что стандарт об оценке недвижимого имущества в целях налогообложения впервые появился в составе USPAP, так как США являются основоположниками массовой оценки в новой истории¹. В стандарте 6 USPAP «Массовая оценка, развитие и отчетность» рассматриваются методы массовой оценки движимого и недвижимого имущества. На наш взгляд, концепция этого стандарта весьма рациональна. Стандарт носит общий характер, так как он рассматривает массовую оценку не только недвижимого, но и движимого имущества, причем независимо от цели и направления использования этой оценки. Стандарт нацелен на важные аспекты получения достоверных результатов анализа, формирования конкретных мнений и выводов о массовой оценке имущества. В то же время содержание рассматриваемого стандарта достаточно подробно отражает специфику процесса массовой оценки, характеристику его этапов и рекомендации по дальнейшему развитию. В отличие от Международного стандарта оценки (практического руководства МР 13), американский стандарт представляется достаточно детальным, ориентированным более на технику выполнения массовой оценки.

В общей части стандарта указывается, что массовая оценка может быть выполнена с помощью компьютеров или без таковых. Массовая оценка стоимости недвижимого имущества, выполняемая в целях адвалорного налогообложения (*ad valorem*), отличается от массовой оценки, выполняемой для других целей, к примеру, требованиями по предоставлению отчета об оценке и рядом отклонений от действующих нормативных и правовых документов. Этапы массовой оценки представлены довольно детально, с соблюдением технологии выполнения подготовительных работ и непосредственно оценки, и включают следующее:

- Идентификацию объектов, подлежащих массовой оценке;
- Определение размера рынка, на котором находятся оцениваемые объекты;
- Определение характеристик (спроса и предложения), влияющих на формирование стоимости на этом сегменте рынка;
- Разработку структуры модели, отражающей взаимосвязь характеристик, оказывающих влияние на стоимость в данном сегменте рынка;
- Калибровку модели оценки в целях установления влияния каждой из характеристик на рыночную стоимость объекта;
- Применение выводов, сделанных по структуре модели, к характеристикам оцениваемого имущества;
- Анализ результатов массовой оценки.

Стандарт не является документом, подлежащим обязательному применению. Поскольку массовая оценка для целей налогообложения вызывает наибольший интерес со стороны государства и местных органов власти, в каждом штате США существует определенное законодательство и нормативные документы, предписания которых могут не совпадать с изложенными в Стандарте, и в каждом конкретном случае преобладают правила оценки, установленные местными законодательными актами.

В отличие от американских стандартов, массовая оценка для целей налогообложения стала предметом Международных стандартов оценки только в 2005 году. Практическое руководство МР 13 «Массовая оценка для целей налогообложения» без дополнений и изменений вошло впоследствии в состав МСО 2007 года. Оно служит основой для понимания признанных в мировой практике методов массовой оценки для целей налогообложения недвижимости, основанных на рыночной либо иной стоимости. В стандарте рассматриваются политические, экономические, технические предпосылки, необходимые для внедрения системы налогообложения недвижимого имущества, основанной на

¹ Справедливости ради отметим, что еще на рубеже XIX-XX вв. массовая оценка недвижимого имущества в целях налогообложения успешно внедрялась в Российской империи. Сумма налога определялась в зависимости от чистого дохода, приносимого объектом недвижимости. Если доход невозможно было определить, налог на недвижимость определялся в зависимости от её материальной стоимости. По мере развития методов оценки недвижимого имущества и системы налогообложения недвижимого имущества изменялась нормативно-правовая база оценки, совершенствовалась организация оценочной деятельности. За относительно небольшой интервал времени в России были приняты два закона об оценке недвижимого имущества – от 8 июня 1893 года и закон от 18 января 1899 года. Для финансирования работ по оценке ежегодно государство выделяло около 1 миллиона рублей. В Бессарабской губернии работы по оценке недвижимого имущества начались в 1899 году. До 1910 года на эти цели было израсходовано около 355 тысяч рублей [8, с.25].

стоимости объектов; этапы процесса массовой оценки; область применения этой оценки. В Международных стандартах оценки особое внимание обращено на то, что массовая оценка не подпадает под действие национальных и Международных стандартов бухгалтерского учета. Процедура переоценки, проводимой в целях финансовой отчетности, не связана с массовой оценкой в целях налогообложения недвижимого имущества в зависимости от его стоимости. В национальном законодательстве и в нормативных документах по вопросам налогообложения недвижимого имущества необходимо указывать на особенности стоимости, оцененной в целях налогообложения, по сравнению со стоимостью, оцененной в целях составления финансовой отчетности.

Международные стандарты оценки 2007 года на примере мирового сообщества демонстрируют возможность и необходимость консолидации мнений специалистов различных направлений финансового менеджмента, особенно оценщиков и бухгалтеров.

По поводу отражения массовой оценки либо оценки в целях налогообложения в европейских стандартах оценки приходится констатировать, что стандарт в этой сфере деятельности еще не разработан. Возможно, это сопряжено с большим разнообразием налоговых политик и подходов к оценке налогооблагаемой базы имущества в Европе. Некоторые европейские страны используют рыночную стоимость объектов недвижимого имущества в качестве основы налогообложения, однако большинство стран Европы применяют другие основы налогообложения.

Сравнительная характеристика Американских и Международных стандартов оценки в области массовой оценки, а также нормативных документов Республики Молдова в этой области, представлена в таблице 2.

Таблица 2

**Сравнительная характеристика МР-13 (МСО), Стандарта 6 (USPAP)
и нормативных документов Республики Молдова**

№ пп	Критерий сравнения	Международное руководство по оценке 13 (МСО)	Стандарт 6 (USPAP)	Нормативные документы Республики Молдова
1	Название	Массовая оценка для налогообложения имущества	Массовая оценка, развитие и отчетность	Закон об оценочной деятельности № 989 от 18.04.2002г.; Положение об оценке объектов недвижимого имущества в целях налогообложения (Постановление Правительства № 1303 от 24.11.2004 г.)
2	Область применения	Для адвалорного налогообложения	Для разных целей, в том числе и для налогообложения	Для налогообложения
3	Объекты оценки	Имущество, в том числе земельные участки	Объекты движимого и недвижимого имущества	Объекты недвижимого имущества
4	Понятие «массовая оценка»	Практика проведения оценивания множества объектов на данную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов	Процесс определения стоимости множества объектов на определенную дату посредством применения стандартной методологии с использованием основных характеристик и статистического анализа результатов	Процесс определения стоимости группы объектов недвижимого имущества, имеющих подобные характеристики, на конкретную дату с применением стандартных процедур оценки и статистического анализа
5	База стоимостной оценки	Рыночная стоимость, с учетом модификации этого понятия национальным законодательством или инструкциями	Стоимость не указана, предполагается рыночная стоимость имущества	Оцененная стоимость с применением трех подходов к оценке (т.е. неявно предполагается рыночная стоимость)
6	Применяемые подходы (методы) оценки	Подходы к оценке не указаны, «в зависимости от конкретного вида стоимости могут потребоваться особые методологии стоимостной оценки»	Затратный, доходный подходы, подход сравнения продаж	Подходы называются методами. Применяются метод сравнительного анализа продаж, затратный метод и доходный метод

7.	Связь со стандартами финансовой отчетности	Массовая оценка не регулируется стандартами финансовой отчетности. Результаты оценки для адвалорного налогообложения отличаются от стоимостей для финансовой отчетности	Не указана	Не указана
8.	Этапы процесса оценки	Указаны восемь этапов, от идентификации объектов до рассмотрения результатов оценки	Указаны семь этапов, от момента идентификации объектов оценки до анализа результатов оценки. Детально рассматривается процесс разработки и калибровки модели оценки	Указаны шесть этапов процесса оценки, от этапа подготовительных работ до передачи результатов оценки налоговым органам. Содержание процесса оценки соответствует международным стандартам
9	Степень детализации	Невысокая	Более детальная	Высокая
10	Применение компьютера	Компьютеризированная массовая оценка более эффективна, но можно выполнять ее и без компьютера	Оценка может выполняться как с помощью компьютера, так и без него	«оценка и переоценка ... выполняются с применением автоматизированной системы оценки, которая является неотъемлемой частью информационной системы кадастра недвижимого имущества» [9, п.17]
11	Специфика оценки для налогообложения	Определение адвалорного налогообложения имущества; разработка налоговых регистров; указаны элементы эффективной системы налогообложения (юридическая инфраструктура; регистрация и инвентаризация всех земельных участков; постоянная поддержка баз данных и т.п.)	Результаты массовой оценки для адвалорного налогообложения не должны совпадать с результатами массовой оценки, выполненной для других целей	Рассматривается процедура передачи результатов оценки налоговым органам как один из этапов процесса оценки

Сравнивая структуру и содержание Международных, Европейских и Американских стандартов оценки, в том числе и в области массовой оценки, и национальных стандартов и нормативных документов в этой сфере в Республике Молдова, можно сделать следующие выводы:

1. Различия всех анализируемых стандартов состоят, в основном, в достижимой глубине и детализации рассмотрения объектов оценки, проводимых с ними операций, в определении факторов влияния.

2. Меры детализации стандартов и ее направленность связаны (обратно пропорционально) с реально существующей национальной спецификой (законодательство, социально-экономическое развитие, исторически сложившаяся роль государства в регулировании оценочной деятельности).

3. Анализирование деятельности по разработке Европейских, Международных и Американских стандартов привело к пониманию разницы между стандартизацией на международном уровне и процессом создания стандартов на национальном уровне. В отличие от международных стандартов, национальные должны отражать внутреннюю политику в области оценки, установившиеся принципы выполнения оценочных работ, национальные политические и экономические приоритеты, влияние национальных традиций, обычаев и особенностей на проведение оценки.

4. Ни в Американских, ни в Международных стандартах не указана связь массовой оценки недвижимого имущества с системой кадастра недвижимого имущества, что в действительности является мощным стимулом развития эффективной системы оценки и переоценки недвижимого имущества в целях налогообложения.

5. Необходимо отметить, что Европейские и Международные стандарты оценки не обладают юридической силой, то есть не являются источником международного экономического права. Для того,

чтобы Международные стандарты непосредственно регулировали отношения, связанные с оказанием услуг по оценке имущества, факт признания этих стандартов должен быть включен в текст международных договоров. В настоящее время, исходя из объяснения природы Международных стандартов оценки, правильно было бы назвать их **Международным регулятором оценочной деятельности**.

6. В странах с переходной экономикой наиболее развитая система стандартов разработана в Российской Федерации, где существуют два вида стандартов оценки – «Стандарты, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные 6 июля 2001 года Постановлением Правительства, и стандарты, разрабатываемые и утверждаемые общественными организациями оценщиков. Россия является исключением из всех стран СНГ, в остальных странах существуют только государственные стандарты оценки. Все они имеют в определенном смысле одинаковые характеристики, сильные и слабые стороны: все они являются «обязательными к применению», независимо от цели оценки и вида объекта оценки; приоритет отдается техникам расчета, а не смыслу оценки.

7. Нормативные документы Республики Молдова в области оценочной деятельности, разработанные и утвержденные в период с 2002 по 2010 г., исполнены на достаточно высоком уровне и в целом соответствуют европейским и международным стандартам. В частности, это относится к нормативным и законодательным актам касательно проблем оценки недвижимого имущества в целях налогообложения. Уровень знаний многих оценщиков Республики Молдова достаточно высок и вполне соответствует международным требованиям. Вместе с тем, в отраслевых министерствах и ведомствах периодически продолжают появляться различного рода «методические указания», содержащие примитивные методы и подходы к оценке, демонстрирующие полную неосведомленность об изменениях в теории и практике оценки.

8. Хорошее знание международных стандартов оценки оценщиками Молдовы становится особенно необходимым на настоящем этапе, при переходе к инновационной экономике, особенно в условиях разрастающегося финансово-экономического кризиса. Осознанное применение международных стандартов оценки с учетом особенностей оценки недвижимого имущества в целях налогообложения в Республике Молдова позволит создать эффективную систему массовой оценки недвижимого имущества, которая впоследствии могла бы стать прототипом создания подобных систем в других странах СНГ.

Литература:

1. Нестеров А.В. Поможет ли стандартизация оценки ее развитию?// www.appraiser.ru
2. Standard Moldovean. Sistem unic de evaluare a patrimoniului. Termeni și definiții. SM 249:2004.
3. Standardele Internaționale de evaluare. Ediția a opta (traducerea de IROVAL). - IVCS, 2007.
4. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. 2008-2009 edition / The Appraisal Standards Board. The Appraisal Foundation. USA.//www.uspap.org/2010uspap/index.htm.
5. Микерин Г.И. Эволюция научно-методологических основ экономических измерений – отражение в международных и европейских стандартах оценки. www.labrate.ru-20041214-doklad_mikerin.htm
6. Закон об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине, №2658-III от 12 июля 2001 г.
7. Закон Республики Молдова об оценочной деятельности, № 989-XIV от 18 апреля 2002 г.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997. - 392 с.
9. Постановление Правительства Республики Молдова от утверждении Положения об оценке объектов недвижимого имущества в целях налогообложения, № 1303 от 24.11.2004 г.

Prezentat la 08.07.2010