

# PARTICULARITĂȚILE EVALUĂRII PATRIMONIULUI PUBLIC ÎN PROCESUL PRIVATIZĂRII

**Autor: Silvia CAZAC, st. gr. CDI-1402**  
**Conducător științific: dr. hab. conf. univ. Svetlana ALBU**

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:** Evaluarea patrimoniului public pentru privatizare reprezintă un proces specific, datorită importanței sociale a acestor bunuri. În articolul dat sunt prezentate aspectele legislative și normative ce țin de procesul de privatizare și determinare a valorii acestor bunuri, luând în considerație și practica țărilor vecine. Deasemenea este propus de a elabora metodologia națională de estimare a valorii patrimoniului public.*

***Cuvinte cheie:** Proprietate, Privatizare, Patrimoniu Public, Valoare, Bun Imobil, , Estimare a Valorii.*

## 1. Aspecte legislative ce țin de privatizarea patrimoniului public

Conform Constituției [1] proprietatea poate fi publică și privată, care la rândul ei cea publică este cuprinsă de bunuri din domeniul public și bunuri din domeniul privat. Astfel în circuitul civil al bunurilor pot participa bunurile atât bunurile din proprietatea privată deasemenea și celea din proprietatea publică doar din domeniul privat, adică acestea pot fi vândute, privatizate pot fi instituite ca garanție și alte rapoarte. Deasemenea este posibilă trecerea bunurilor din domeniul public în domeniul privat, care poate avea loc doar dacă, acestea nu sunt destinate uzului sau interesului public. Astfel proprietarului îi aparține atât bunul cât și dreptul de proprietate asupra acestuia, dreptul de a-l poseda, folosi sau administra. Atât statul cât și persoanele fizice sau juridice au în proprietatea lor bunuri care le aparțin, cu dreptul de posesie, de valorificare a calităților utile a acestor bunuri și de a le decide soarta juridică a lor.[2]

Etapele reformei patrimoniului și a descentralizării patrimoniale au apărut în Republica Moldova în perioada de tranziție la economia de piață. Legea nr. 459-XII din 22 ianuarie 1991 cu privire la proprietate și Codul funciar nr. 828-XII din 25 decembrie 1991 au introdus pentru prima dată în sistemul de drept național instituția proprietății private, inclusiv asupra terenurilor. Legea nr. 627-XII din 4 iulie 1991 cu privire la privatizare a prevăzut pentru prima dată posibilitatea privatizării, inclusiv a fondului funciar.

Legea privind administrarea și deținerea proprietății publice, [3] introduce termenul deținere a proprietății publice, echivalent cu termenul de privatizare, care este o activitate ce include transmiterea patrimoniului public în proprietate privată.

Scopurile de bază ale privatizării sînt:

- a) crearea de condiții pentru restructurarea, stabilizarea și dezvoltarea economiei;
- b) lărgirea sectorului privat;
- c) atragerea investitorilor autohtoni și străini la privatizarea obiectivelor;
- d) dezvoltarea pieței valorilor mobiliare și a pieței imobiliare;
- e) folosirea mai eficientă a capacităților de producție ale întreprinderilor, extinderea pieții lor.

În cadrul organizării procesului de pregătire bunurilor statului pentru privatizare un punct important este determinarea valorii acestuia. Astfel, condițiile determinării prețului bunului supus privatizării se stabilesc în conformitate cu Legea privind administrarea și deținerea proprietății publice și/sau cu legislația privind activitatea de evaluare. [3]

Este important și necesar de a ști că, în dependență de obiectul privatizării se aplică diferite modalități de privatizare. Privatizarea bunurilor proprietate publică se realizează în modul stabilit de lege [3], prezentat în tabelul 1:

Tabelul 1. Particularitățile privatizării unor categorii de bunuri imobile

Obiectul privatizării	Modalitatea de privatizare	Particularitățile
Încăperile nelocuibile	Vînzarea la licitație sau vînzarea prin concurs comercial ori investițional sau prin schimb de bunuri.	Prețul inițial de privatizare a încăperilor nelocuibile se determină în funcție de valoarea lor de piață, definită în raportul de evaluare întocmit de evaluator.
Complexul de bunuri imobile		Complexul de bunuri imobile supus privatizării se expune, după caz, la vînzare împreună cu terenul aferent acestor bunuri. Vînzarea terenului înainte de privatizarea bunurilor care se află pe el este lovită de nulitate absolută.
Terenurile aferente		Procedura privatizării lor se stabilește de Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente, precum și de alte legi și regulamente aprobate de Guvern.
Construcțiile nefinalizate	Prin vînzare la licitație în modul stabilit de Guvern; Prin includere în capitalul social al societății comerciale, cu majorarea corespunzătoare a cotei publice	În cazul în care au fost incluse în lista construcțiilor nefinalizate supuse privatizării. Prețul de vînzare se determină după valoarea din raportul de evaluare, care este o parte componentă a procesului de privatizare.

## 2. Practica țărilor vecine

În **Federația Rusă** conform legislației [4] prin procesul de privatizare se înțelege expropriere compensată a proprietății deținute de către statul rus și formațiunile municipale. Codul Funciar a F.R. prevede o condiție obligatorie, care stabilește că privatizarea construcțiilor, instalațiilor, clădirilor inclusiv și cele destinate industriei, fără privatizarea terenului pe care sunt amplasate nu se permite, doar în cazurile stabilite de lege. Determinarea prețului proprietății de stat și municipale care urmează să fie privatizată se face în baza:

1. prețului normativ pentru privatizarea proprietății de stat sau municipale - prețul minim la care este posibilă înstrăinarea proprietății după procedura stabilită de Guvernul Federației Ruse .

2. prețului inițial a proprietății de stat municipale, care se stabilește în baza raportului de evaluare a proprietății statului sau municipale, întocmit în conformitate cu legislația rusă a activității de evaluare.

Costul terenului este egal cu valoarea cadastrală a acestuia, în cazul formării unei societăți pe acțiuni prin convertirea întreprinderii unitare. În alte cazuri, valoarea terenului va fi egală cu valoarea de piață, determinată în conformitate cu legislația rusă cu privire la activitatea de evaluare. [5]

În **Ucraina** activitatea de privatizare prevede exproprierea compensată a proprietății statului inclusiv împreună cu terenul proprietate de stat, pe care se află obiectul supus privatizării. [6]

În cadrul competențelor ce țin de evaluarea obiectelor supuse privatizării, organele de stat care efectuează privatizarea, încheie acorduri pentru efectuarea evaluării independente a proprietății în procesul privatizării, încheie acorduri privind evaluarea obiectelor pentru privatizarea lor și evaluarea terenurilor proprietate de stat pe care sunt amplasate obiectele, deasemenea încheie acorduri privind efectuarea evaluării experte a terenurilor cu scopul de a le trece la capitalul social al agenților economici. [6]

Evaluarea obiectului privatizării, împreună cu terenul proprietate de stat pe care este amplasat obiectul se desfășoară în conformitate cu legislația cu privire la evaluarea bunurilor imobile și cu privire la activitatea de evaluare a proprietății de stat, aprobat de către Cabinetul de Miniștri al Ucrainei. Metodologia de evaluare a proprietății în scopul privatizării nr. 1554 [7] se bazează exclusiv pe principii de piață de evaluare a proprietății, stabilește o abordare comună pentru evaluarea proprietății de stat, în toate cazurile de înstrăinare a acestuia. [8]

Prețul inițial este prețul stabilit de organul de privatizare, luând în considerare valoarea proprietății în conformitate cu metodica de evaluare a proprietății, fiind prețul cu care începe vînzarea proprietății stabilite de legislația cu privire la privatizare, care ia în considerare concurența și faptul că prețurile se schimbă la

vânzare. Cheltuielile legate de evaluare vor fi suportate de către întreprinderile care urmează să fie privatizate. [9]

**În România**, la privatizarea societăților comerciale, prețul de ofertă va fi egal cu valoarea nominală a acțiunilor, cu precizarea ca vânzarea se face la prețul de piață rezultat din raportul dintre cerere și ofertă, indiferent de metoda de privatizare utilizată, fără a exista un preț minim de vânzare, astfel raportul de evaluare are drept scop estimarea valorii de piață a acțiunilor emise de societatea comercială. [10]

### **3. Modalitatea de evaluare a patrimoniului public prezentată de Standardele Internaționale de Evaluare**

**În Republica Moldova** activitatea de evaluare este reglementată de Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare [11], care stabilește cadrul juridic al activității de evaluare a bunurilor și drepturilor patrimoniale, al activității de evaluare profesională.

Aspecte specifice de evaluare a bunurilor publice sunt prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) [8], Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (IPSAS) [12], Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS)[13].

IVS precizează că orice evaluator calificat trebuie să estimeze valoarea de piață a bunului imobil în scopul raportării financiare. Orice ipoteze sau opinii exprimate în estimarea valorii de piață trebuie să fie discutate cu reprezentanții instituției publice și prezentate în raport.

Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (IPSAS) propune ca anumite active și datorii să fie estimate la valoarea justă (la fel ca în cazul IFRS [13], IVS considera ca valoarea justă, în acest context, se obține prin aplicarea valorii de piață. Amintim definiția: valoarea de piață = suma estimată pentru care o proprietate poate fi schimbată la data evaluării între un cumpărător determinat și un vânzător serios, într-o tranzacție cu un preț care este stabilit în mod obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în deplină cunoștință, prudent și fără constrângere. [8]

Definiția valorii juste conform IPSAS 17: „Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale se determină, în general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piață. Conform standardelor, atunci când o entitate decide reevaluarea (activelor corporale) pe baza valorii juste, activele trebuie incluse în bilanț la valoarea lor reală, după cum urmează: Valoarea justă a terenurilor și a clădirilor este în general determinată de piață, printr-o evaluare făcută de către un evaluator profesionist. Valoarea justă a elementelor de active corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată de evaluare. [12]

De asemenea, standardele precizează că, dacă nu există date (informații) de piață în ceea ce privește valoarea justă, din cauza naturii speciale a activelor fixe, precum și în cazul în care activul se vinde foarte rar, cu excepția cazului în care acest lucru reprezintă o parte dintr-o activitate continuă, o entitate poate estima valoarea justă, folosind o abordare bazată pe venit sau pe costul net de înlocuire. [12]

Standardele Internaționale de Raportare Financiară au adoptat două modele de recunoaștere a activelor în bilanț:

- un model bazat pe costuri.
- un model bazat pe valoarea justă. [13]

În cazul în care este utilizat modelul bazat pe valoarea justă, este necesar să se facă o reevaluare curentă a activului conform standardului ce se aplică la acele cazuri specifice în care valorile de piață trebuie să fie raportate.

Valoarea unui imobil public diferă față de prețul unui imobil privat prin faptul că imobilul public nu este destinat pieței în scopul vânzării și obținerii de profit. Din această cauză, valoarea unui imobil public este mai mică decât valoarea unui imobil privat, deși este mai “valoroasă” din punct de vedere social.

**Concluzii:** În urma studierii metodologiei de evaluare a bunurilor imobile, și anume cu referire la proprietatea statului, am determinat că procesul de evaluare a lor este unul specific, datorită caracteristicilor specifice ale obiectelor evaluării. Studiarea metodologiei internaționale oferă cunoștințe mai ample în domeniul evaluării patrimoniului public. Astfel conform Standardelor Internaționale de Evaluare, patrimonial public se evaluează doar pentru raportarea financiară, astfel valoarea care se determină pentru sectorul public este o valoare justă care se obține prin aplicarea valorii de piață, adică este o valoare determinată în condiții specifice celor de piață. Astfel, valoarea estimată este diferită de cea de piață, fiindcă este un preț influențat de diferiți factori de natură socială, economică, politică.

Pentru a elimina problemele ce apar, în momentul de față în procesul evaluării bunurilor publice: este necesar de a elabora metode unice de studiu în domeniul evaluării patrimoniului statului, plecând de la

importanța socială a acestor bunuri, de a elabora acte normative ce reglementează activitatea de evaluare a patrimoniului public. Analizînd domeniul dat, este important de luat în considerație aspectele economice, juridice și sociale, care ar oferi statului soluții pentru utilizarea cea mai eficientă a bunurilor imobile pe care le are în patrimoniu.

### **Bibliografie:**

1. Constituția din 29/07.1994 Constituția R.M. MO nr.1 din 27.08.1994
2. Cod Nr. 1107 din 06.06.2002 Codul Civil al R.M. MO nr. 82-86 din 22.06.2002
3. Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr.121-XVI din 04.05.2007. MO nr. 90-93/401 din 29.06.2007
4. Федеральный закон от 21.12. 2001 г. № 178-ФЗ О приватизации государственного и муниципального имущества, Одобрен Советом Федерации 5 декабря 2001 года
5. Федеральный закон от 04.07.1991 г. № 1541-ФЗ О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, Одобрен Советом Федерации 23.12.1991 г.
6. Закон Украины № 24, от 04.03.1992 г. о приватизации государственного имущества Вводится в действие Постановлением ВР № 2164-XII от 04.03.92 г.
7. Постановление Кабинета Министров Украины об утверждении Методики оценки стоимости имущества при приватизации от 12 октября 2000 г. № 1554 г. Киев
8. Standardele internaționale de evaluare ediția 2011
9. Постановление Кабинета Министров Украины от 10 декабря 2003 г. № 1891 об утверждении Методики оценки имущества г. Киев
10. Ordonanța de Urgență nr. 88 din 23.12.1997 privind privatizarea societăților comerciale. MO nr. 381 din 29.12.1997, <http://opspi.minind.ro/legislatie.html> accesat la 17.10.2014
11. Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare. MO nr. 102 din 16.07.2002
12. Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (IPSAS)
13. Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS)