

EVALUAREA PATRIMONIULUI PUBLIC ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Svetlana ALBU,
doctor în științe economice, conferențiar universitar,
Universitatea Tehnică din Moldova

SUMMARY

The public domain has a strong specific over private property. Public property valuation also has specific elements. This article describes the particularity of public property valuations in the Republic of Moldova, the valuation problems conditioned by legislation especially the problems in privatization process. The author demonstrates the consequences of existing legal provisions and proposes ways of solving the identified problems.

Conform practicii autohtone, evaluarea patrimoniului public este solicitată, ca regulă, în scopul privatizării acesteia. Modalitatea de privatizare pe parcursul anilor a suportat mai multe schimbări, adaptări, concretizări. Actualmente, sunt posibile următoarele modalități de privatizare: vânzare la Bursa de Valori; vânzare la licitație cu strigare;

vânzare prin concurs comercial sau investițional, inclusiv în bază de proiecte individuale. În unele cazuri, privatizarea se efectuează și prin vânzare la licitație cu reducere; vânzare la licitație fără anunțarea prețului inițial; transmitere de acțiuni cu titlu gratuit; transmitere de acțiuni întru onorarea datoriiilor certe ale statului. Legislația prevede că privatizarea cotelor sociale în capitalul social al societăților comerciale, construcțiilor nefinalizate, complexelor de bunuri imobile și terenurilor pentru construcții, precum și încăperilor nelocuibile, cu excepția celor date în locațiune, se efectuează prin vânzare la licitație cu strigare sau vânzare prin concurs comercial ori investițional.

Prețul bunului supus privatizării se stabilește în conformitate cu legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice și/sau cu legislația privind activitatea de evaluare. Prețul inițial de vânzare a bunului supus privatizării se stabilește de vânzător.

Însă există și unele particularități de privatizare a unor categorii de bunuri precum încăperile nelocuibile proprietate publică date în locațiune; obiectivele nefinalizate a căror construcție a fost finanțată de la bugetul public; complexul de bunuri imobile supus privatizării se expune, după caz, la vânzare împreună cu terenul aferent acestor bunuri; terenurile aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private.

Deși pentru privatizarea construcțiilor menționate se solicită stabilirea prețului inițial la nivelul valorii de piață, acest lucru este imposibil a fi executat, principala cauză fiind aceleași prevederi legale.

Tot ce nu se privatizează prin licitație – nu se privatizează la preț de piață. Prețul inițial de expunere la licitație a bunului proprietate publică nu reprezintă valoare de piață, ci este, mai degrabă, o valoare justă pentru situația de privatizare. Doar în procesul licitației se capătă prețul de piață. Iar privatizarea prin modalități particulare creează o diferență considerabilă față de prețurile pieței.

În practică, ne putem întâlni cu scheme legale de privatizare, considerate „frauduloase”. **De ce scheme legale?** Deoarece sunt strict reglementate prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 468 din 25.03.2008 *Cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune*, prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 483 din 29.03.2008 *Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate*, prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 480 din 28.03.2008 *Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderilor*, prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 562 din 23.10.1996 *Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private*, prin Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

De ce nu este valoare de piață? Valoarea estimată de către un evaluator licențiat nu reprezintă o valoare de piață, ci evaluatorul doar va încerca să se apropie de valoarea de piață, în esență determinând o valoare justă. Putem evidenția câteva momente specifice patrimoniului public. În primul rând, valoarea de piață cu referință la patrimoniul public nu corespunde definiției, 3 din 8 noțiuni conceptuale nu se respectă. În al doilea rând, există conflict de interese la capitolul Beneficiarul evaluării. Conform legislației, evaluarea trebuie asigurată de vânzător, însă bugetele organelor publice locale și centrale nu prevăd cheltuieli pentru evaluare, astfel, solicitanții sunt impuși să achite singuri evaluarea. În al treilea rând, evaluării se supun doar construcțiile, care se privatizează separat la „valoarea de piață”, pe când terenul se privatizează la valoare normativă. În al patrulea rând, elemente specifice apar în etapa aplicării metodelor de evaluare.

De ce schemele sunt considerate frauduloase? Deși privatizarea se efectuează în conformitate cu prevederile legale, examinate de la distanță, aceste operațiuni trezesc nedumeriri. Cum se poate întâmpla că clădirea a fost privatizată la 400 mii lei, terenul la 150 mii lei, iar, ulterior privatizării, imobilul (clădirea cu teren) a fost vândut la 1,5 mln. lei?

Prima diferență constă în faptul că imobilul public are, ca regulă, o destinație prestabilită, destinație specificată în contractul de locațiune, pe când fiind imobilul în proprietate privată cea mai bună utilizare ar putea fi alta. Având în vedere amplasarea obiectului, plata de arendă a imobilului privat ar putea fi mai mare cu circa 10-30%, fapt care diminuează deprecierea economică cu aceeași mărime. Diferă cheltuielile aferente și profitabilitatea solicitată. Plata de arendă a imobilului public este reglementată prin legea bugetului. Având în vedere starea bunurilor imobile, ca regulă, ele nu se utilizează, deci, nu generează venituri. Dacă ar fi în proprietate privată, în urma unor investiții imobilul ar putea fi utilizat și genera flux de numerar din plata de arendă lunară potențială. Obiecte comparabile din punctul de vedere al destinației, stării fizice, amplasării pe piață nu sunt. Analiza vânzărilor comparabile nu poate fi aplicată, deoarece ajustarea generală ajunge la 60-70%. Însă media pieței specifică prețurile ofertei care sunt destul de înalte.

În urma unei evaluări comparative, **observăm că imobilul aflat în proprietate privată devine, cel puțin, de trei ori mai scump decât cel aflat în proprietate publică.** [1]

În lipsa Standardelor Naționale de Evaluare, evaluatorii sunt obligați a respecta actele normativ-indicative în vigoare la data evaluării. Cu referință la estimarea patrimoniului statului, trebuie urmat unicul act indicativ existent în Republica Moldova: *Indicațiile metodologice privind determinarea valorii estimative a complexului patrimonial al întreprinderii și stabilirea prețului de vânzare a patrimoniului statului* aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1056 din 12 noiembrie 1997.

Algoritmul de calcul indicat conduce spre căpătarea unor rezultate incorecte și, indirect, permite comercializarea patrimoniului statului la prețuri sub valoarea reală a acestuia. Astfel, uzura normativă reală a clădirii administrative cu

gradul de capitalizare l în mărime de 0,8% anual se transformă în 2,5% în evidența contabilă. Drept urmare, clădirile construite în anii 70 ai secolului trecut pot fi evaluate la o valoare de până la 96,4% mai mică decât valoarea reală. Clădirile construite în anii `80 au o marjă a valorii estimative de 67%, cele din anii `90 – 59%, dar și cele mai recente clădiri construite în anul 2000 pot fi, absolut legal, evaluate cu până la 18% mai ieftin.

Drept urmare a celor expuse, precum și având în vedere faptul că prevederile Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale conduc spre majorarea costului produsului finit, fapt care conferă producției autohtone incapacitate concurențială, considerăm necesară revederea integrală a duratelor de funcționare utilă indicate prin respectivul document.

Cota majoritară în valoarea imobilului o deține terenul, care în schemele particulare de privatizare este cel mai ieftin. Considerăm necesar a fi modificat modul de privatizare a terenurilor, în special a celor aferente obiectelor privatizate, deoarece valoarea de piață a celor amplasate în municipii este mai mare decât valoarea normativă, iar a terenurilor din localitățile rurale – mai mică. Respectiv, propunem a modifica Legea R. Moldova nr. 1308-XIV din 25.07.1997 *Privind prețul normativ și modul de vânzare –cumpărare a pământului*, prin prevederea privatizării nu la preț normativ, ci la preț de piață.

Prin Legea R. Moldova nr. 121-XVI din 04.05.2007 *Privind administrarea și deetatzizarea proprietății publice*, la capitolul Cazuri particulare de privatizare, trebuie să se presupună inițial formarea bunului imobil (construcția plus teren) și privatizarea integrală a acestuia. Respectiv, necesită a fi modificate și următoarele regulamente, în care trebuie prevăzută privatizarea bunului imobil (teren plus construcție) la valoarea de piață:

- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 562 din 23.10.1996 *Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea –cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private;*

- Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 480 din 28.03.2008 *Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderilor.*

Propunem a prevedea în bugetele anuale cheltuieli pentru evaluarea bunurilor spre privatizare, pentru a exclude conflictul de interese.

Având în vedere influența prevederilor *Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale* asupra valorii patrimoniului public (precum și alte influențe negative), propunem revizuirea integrală a perioadelor de funcționare utilă indicate.

Recomandăm aprobarea Standardelor Internaționale de Evaluare în calitate de standarde de bază pentru aplicare în Republica Moldova.

BIBLIOGRAFIE

1. Albu S. Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii. Ch.: UTM, 2009. -253p.