

## NECESITATEA IMPLEMENTĂRII STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE ÎN R.MOLDOVA

*Svetlana ALBU,  
doctor habilitat, UTM*

*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.*

### **Introducere**

Necesitatea implementării SIE în R.Moldova este condiționată de următoarele premise:

În R. Moldova lipsesc Standarde de Evaluare. Dacă putem, cu anumite rezerve, discuta despre cadrul metodologic al evaluării unor active (bunuri imobile și obiecte de proprietate intelectuală), apoi reglementarea aplicațiilor evaluării (evaluarea în scopul raportării financiare, evaluarea pentru garantarea împrumutului etc.) lipsește cu desăvârșire.

Conform HG nr.238 din 29.02.2008 „Entitățile de interes public vor aplica Standardul Internațional de Raportare Financiară 1 “Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară”, cu începere de la 1 ianuarie 2011, asigurând în perioadele de gestiune ulterioare aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, emise de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Contabilitate”.

### **1. Evaluări în R.Moldova și Standarde Internaționale de Evaluare**

Evaluările se utilizează pe larg, iar piețele financiare se bazează pe acestea, pentru introducerea în situațiile financiare, pentru conformarea la reglementări sau pentru sprijinirea activității de garantare a creditării sau de tranzacționare [1, p.5].

În Republica Moldova evaluările se realizează într-un cadru legislativ și metodologic rudimentar, care cuprinde:

1. Standardul R.Moldova SM 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului.
2. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare N989-XV din 18.04.2002.
3. Regulamentul cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală și Indicații metodice privind evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală, aprobate prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.783 din 30 iunie 2003.
4. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobiliare, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.958 din 4 august 2003.
5. Indicații metodologice privind determinarea valorii estimative a complexului patrimonial al întreprinderii și stabilirea prețului de vânzare a patrimoniului, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1056 din 12.11.1997 (Anexa nr.6).

Respectivele acte explică modalitățile de estimare a valorii de piață a bunurilor imobile și obiectelor de proprietate intelectuală. Însă, nu explică nici evaluarea altor tipuri de valori, nici specificul evaluării în funcție de scopul acesteia.

Standardele Internaționale de Evaluare (SIE 2011) menționează patru tipuri de valori grupate în trei categorii principale [1, p.14]:

a) Prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care ar fi obținut într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață.

b) A doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici-o relevanță pentru participanții pe piață. În această categorie se încadrează *valoarea de investiție și valoarea specială*.

c) A treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice pentru schimbul unui activ. Deși, părțile ar putea fi independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate, decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea justă*.

SIE explică evaluarea tipurilor de valori menționate în funcție de activ și aplicația evaluării. Astfel, ultima ediție din 2011 cuprinde următoarele standarde referitoare la active:

IVS 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi

IVS 210 Imobilizări necorporale

IVS 220 Imobilizări corporale mobile

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

Anexă – Proprietatea imobiliară istorică

IVS 233 Investiția imobiliară în curs de execuție

IVS 250 Instrumente financiare

precum și următoarele aplicații ale evaluării:

IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară

Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

IVS 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului.

După cum putem observa, în contextul integrării economice a Republicii Moldova în comunitatea internațională, urmează a fi dezvoltat și perfecționat cadrul normativ și metodologic al evaluării proprietăților.

## 2. Evaluări pentru raportare financiară

Conform HG nr.238 din 29.02.2008 [2] „Entitățile de interes public vor aplica Standardul Internațional de Raportare Financiară 1 “Adoptarea pentru prima dată a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară”, cu începere de la 1 ianuarie 2011, asigurând în perioadele de gestiune ulterioare aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, emise de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Contabilitate”.

Estimarea valorii în scopul raportării financiare posedă un caracter specific care este explicat prin Standarde de evaluare aparte. Atât în SIE 2011 cât și în precedenta ediție din 2007 domeniului respectiv i se atrage o atenție deosebită, specificând și cerințe ce vizează sectorul public.

Comparând cerințele standardelor internaționale privind evaluarea pentru raportarea financiară cu evaluarea activelor din sectorul public pentru raportarea financiară (tab.1) au fost observate mai multe aspecte specifice.

**Tabelul 1. Analiza comparativă IVA1 – IVA3<sup>1</sup>**

Domeniul examinat	Evaluarea activelor din sectorul public
1	2
Ariea de aplicabilitate	Evaluările întreprinderilor publice de afaceri (GBE) se efectuează conform IVA 1, toate celelalte clase de active din sectorul public incluse în orice situații financiare se evaluează conform IVA3.
Modelul de recunoaștere a activelor în bilanț și valoarea raportată	Atât Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS sau ulterior IFRS), cât și Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (IPSAS) adoptă două modele pentru recunoașterea activelor în bilanț: un model bazat pe cost și un model bazat pe valoarea justă. Când se aplică modelul bazat pe valoarea justă, evaluatorul trebuie să raporteze <b>valoarea de piață</b>
Standarde aplicate	Conform IPSAS 17, paragrafele 26 și 27, un element al imobilizărilor corporale deținut pentru producerea sau furnizarea bunurilor sau serviciilor ar trebui să fie <b>evaluat la costul său</b> , sau când un activ este dobândit fără nici un cost, costul său este <b>valoarea sa justă, la data achiziției</b> . IPSAS 17, paragraful 42, impune ca după recunoaștere, activul dobândit fără cost să fie luat în evidență ori prin modelul prin cost, ori prin modelul de reevaluare (valoare justă). Alte standarde de contabilitate care impun sau permit evaluarea imobilizărilor corporale includ: <i>Contracte de leasing - IPSAS 13, IAS 17</i>
	<i>Investiții imobiliare - IPSAS 16, IAS 40 Deprecierea activelor generatoare de alte fluxuri decât cele de trezorerie - IPSAS 21, IAS 36; Stocuri - IAS 2; Combinări de întreprinderi - IFRS 3; Active imobilizate deținute pentru vânzare și activități întrerupte - IFRS 5</i>
Costul și valoarea justă	Etapile modelului prin cost: 1) recunoașterea inițială a activului 2) activul se înregistrează inițial la costul său minus deprecierea acumulată Etapile modelului bazat pe valoarea justă: 1) recunoașterea inițială a activului 2) activul se înregistrează la valoarea reevaluată egală cu valoarea justă la data evaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi din depreciere
Evaluarea conform valorii juste	Când se adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, evaluatorul va raporta <b>valoarea de piață</b> : • dacă valoarea justă este determinată prin evaluare pe baza datelor de pe piață. valoarea justă a terenurilor și clădirilor = valoarea de piață apreciată prin abordarea • prin comparații; dacă nu există date de piață pentru valoarea justă din cauza naturii specializate a elementului, valoarea justă poate fi determinată utilizând...costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii. Valoarea justă = valoarea apreciată conform abordării prin cost (costul de înlocuire net sau costul de reabilitare) sau abordarea prin venit (unitățile de servicii). Va fi raportată <b>valoarea justă</b> dacă: nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare. <i>Valoarea justă = valoarea de înlocuire (în baza obiectului analogic în regiunea dată)</i>
Informația ce se va reflecta în raport (suplimentar la cerințele IVA3)	- data de intrare în vigoare a reevaluării; - dacă reevaluarea a fost realizată de un evaluator independent (evaluator extern); - metodele aplicate și ipotezele semnificative care au fost făcute; - măsura în care valorile juste ale activelor au fost determinate direct prin referire la prețurile observabile pe o piață activă sau la tranzacții de piață recente cu prețul determinat obiectiv; - sau dacă au fost estimate folosind alte tehnici de evaluare.
Investiții imobiliare	Toate investițiile imobiliare din sectorul public se evaluează conform cu IVA 1
Cerințe ale evaluării pentru contracte de leasing	Dacă un contract de leasing este clasificat ca financiar, valoarea justă a activului presupune stabilirea valorii activelor și datoriilor înregistrate de entitate în bilanțul ei contabil. <i>Valoarea justă a activului în leasing = valoarea de piață negrevată de ipoteca din contractul de leasing</i> <i>Valoarea justă a leasingului proprietăților imobiliare = valoarea de piață a dreptului locatarului</i>

fi de mare utilitate un indicator de genul „ocupării stabile”, sau de genul „internalizării structurale”.

<sup>1</sup> Aderarea la zona euro se va face, desigur, la îndeplinirea completă a criteriilor de convergență economică nominală, stagiul în <sup>2</sup> Прямые выплаты - прямая мера поддержки доходов лиц, занятых в сельском хозяйстве. Они платятся за сельскохозяйственные угодия, скот, молоко.

1	2
Evaluarea activelor depreciate	Entitatea trebuie să înregistreze valoarea contabilă a activelor generatoare de numerar depreciate la <i>valoarea cea mai mare dintre valoarea lui de utilizare și valoarea justă minus costurile de vânzare.</i>
Evaluări după combinări de întreprinderi	Se raportează valoarea justă la data achiziției. Pentru activele și datoriile identificabile, IVSC consideră că evaluatorul trebuie să raporteze valoarea lor de piață așa cum era la data achiziției. <i>Valoarea justă = valoarea de piață la data achiziției.</i>
Active în surplus	Activele în surplus trebuie luate în evidență inițial la valoarea cea mai mică dintre valoarea contabilă și valoarea justă minus costurile de vânzare, și apoi la valoarea justă minus costurile de vânzare
Proprietățile deținute pentru vânzare în decursul activității normale	Aceste active (stocuri) se măsoară la valoarea cea mai mică dintre cost și valoarea realizabilă netă. Valoarea realizabilă netă este prețul de vânzare estimat, ce ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, minus costurile estimate pentru finalizarea bunului și costurilor estimate necesare vânzării, schimbului sau distribuției.
Costurile de vânzare	Costurile de vânzare se raportează separat. Atunci când este solicitat să evalueze active depreciate sau în surplus, sau active care sunt deținute pentru vânzare în cursul normal al activității, <i>evaluatorul trebuie să raporteze valoarea lor de piață, fără deducerea costurilor de vânzare.</i>

Sursa: elaborat de autor în baza prevederilor SIE (2007) [3]

Astfel, doar întreprinderea publică de afaceri (GBE) se evaluează conform cerințelor unice ale IVA1, celelalte clase de active sunt supuse evaluării specifice proprietății publice. Modelul de recunoaștere a activelor în bilanț fiind același se recomandă diverse modele de evaluare: la valoarea costului său sau la valoarea justă la data achiziției.

**Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu valoarea de piață.** În evaluare se va aplica ipoteza că entitatea își continuă activitatea, excluzând cazul în care managementul fie intenționează să lichideze întreprinderea, fie să înceteze activitatea, fie nu mai are o altă alternativă realistă, decât să facă acest lucru.

Când se adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, evaluatorul poate raporta valoarea de piață sau valoarea justă.

Valoarea de piață va fi raportată dacă: (1) Valoarea justă este determinată prin evaluare pe baza datelor de pe piață. *Valoarea justă a terenurilor și clădirilor = valoarea de piață apreciată prin abordarea prin comparații.* (2) Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului, valoarea justă poate fi determinată utilizând...costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii. *Valoarea justă = valoarea apreciată prin abordarea prin cost (costul de înlocuire net sau costul de reabilitare) sau abordarea prin venit (unitățile de servicii).*

Valoarea justă va fi raportată dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare. *Valoarea justă = valoarea de înlocuire (în baza obiectului analogic în regiunea dată).*

Cele menționate și alte cerințe specifice evaluării formează particularități distincte pentru evaluări în scopul raportării financiare. Pentru a impune cunoașterea și respectarea acestor particularități este necesară existența standardelor de evaluare naționale.

### Concluzii și propuneri

În contextul integrării economice a Republicii Moldova în comunitatea internațională, urmează a fi dezvoltat și perfecționat cadrul normativ și metodologic al evaluării proprietăților.

În special, este stringentă necesitatea standardelor de aplicații a evaluărilor: evaluarea în scopul raportării financiare (inclusiv a bunurilor proprietate publică) și evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului.

Având în vedere costurile mari necesare pentru elaborarea standardelor naționale de evaluare, propunem ***adoptarea Standardelor Internaționale de Evaluare în calitate de standarde de bază*** și elaborarea la nivel național doar a metodologiilor adaptate la condițiile specifice ale Republicii Moldova.

#### **Referințe bibliografice**

1. Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2011. București, ANEVAR, 2011. – 69p.
2. Hotărârea Guvernului 238/29.02.2008 privind aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară pe teritoriul Republicii Moldova //Monitorul Oficial 47-48/302, 07.03.2008
3. Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2007. [www.anevar.com/standarde\\_internationale.php](http://www.anevar.com/standarde_internationale.php)