

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR  
AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

**Standardele de evaluare**  
**ANEVAR**  
**2015**

**București**  
**2015**



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărlătescu, nr. 7, 011158, sector 1,  
București, România  
Telefon: 021 315 65 05; 021 315 65 64  
Fax: 021 311 13 40

Standardele de evaluare ANEVAR 2015 încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, care includ următoarele standarde: IVS – *Cadrul general*, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310.

International Valuation Standards Council, autorii și editorii nu-și asumă nicio responsabilitate pentru pierderi cauzate oricărei persoane, care acționează sau se abține a acționa, în baza materialului conținut în această publicație, indiferent dacă o astfel de pierdere este cauzată de neglijență sau de o altă cauză.

Copyright © 2014 International Valuation Standards Council (IVSC) Toate drepturile rezervate; Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) i s-a acordat dreptul de a traduce în limba română *International Valuation Standards 2013* și de a edita acest document în cadrul culegerii Standardele de Evaluare ANEVAR. Traducerea în limba română este copyright-ul IVSC.

IVSC nu este responsabil pentru precizia informațiilor conținute în textul republicat sau tradus. Textul aprobat pentru the *International Valuation Standards 2013* este cel publicat de IVSC în limba engleză, care poate fi obținut de la IVSC, 1 King Street, LONDON EC2V 8AU, United Kingdom. Internet: <http://www.ivsc.org>

The International Valuation Standards Council, the authors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

Copyright © 2014 International Valuation Standards Council (IVSC) All rights reserved, subject to permission having been granted to the Asociația Națională A Evaluatorilor Autorizați Din România (ANEVAR) to translate the *International Valuation Standards 2013* into the Romanian language and reproduce that document in translation within the ANEVAR Valuation Standards. The Romanian translation is the copyright of IVSC.

No responsibility is accepted by the IVSC for the accuracy of information contained in the text as republished or translated. The approved text of the International Valuation Standards 2013 is that published by the IVSC in the English language and copies may be obtained from the IVSC, 1 King Street, LONDON EC2V 8AU, United Kingdom. Internet: <http://www.ivsc.org>

**ISBN 978-973-0-19158-5**

# Cuvânt înainte

Standardele de evaluare ANEVAR 2015 reprezintă încă un pas în față în ceea ce privește adaptarea profesiei de evaluator la realitățile și nevoile pieței specifice și ale utilizatorilor serviciilor de evaluare din România.

Ediția din acest an păstrează conținutul Standardelor de evaluare ANEVAR 2014, incluzând însă două tipuri de modificări asupra acestora. Prima modificare s-a realizat asupra denumirii și structurii standardelor în cadrul cărții, iar a doua a vizat adăugarea unor Standarde Europene de Evaluare și ajustarea ghidurilor de evaluare prin adăugarea unor paragrafe a căror necesitate a rezultat din aplicarea în practică a ediției 2014. Astfel, Ghidurile metodologice de evaluare (GME) au devenit Ghiduri de evaluare (GEV), colecția de standarde conținând de acum Standarde de evaluare (SEV) și Ghiduri de evaluare (GEV). A doua modificare s-a realizat în interiorul ghidurilor de evaluare, un exemplu ilustrativ în acest sens reprezentându-l GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor*. În acest ghid au apărut două noi articole (69 și 71) care se referă la baza de date BIG, pe care ANEVAR o va realiza începând cu 1 iulie 2015 și care va conține sinteza tuturor rapoartelor de evaluare realizate pentru garantarea împrumuturilor, precum și la definirea și „întărirea” independenței evaluatorului.

Astfel, Standardele de evaluare ANEVAR 2015 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) și patru Standarde Europene de Evaluare (EVS) care, pe lângă Ghidurile de evaluare (GEV), reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile din România legate de evaluarea bunurilor.

Stabilitatea standardelor de evaluare este un obiectiv major al ANEVAR, iar modificările operate asupra acestora au drept scop rafinarea conținutului lor, astfel încât să fie cât mai clare atât pentru evaluatori, cât și pentru utilizatorii serviciilor de evaluare și, cel mai important, să evite ambiguitățile și interpretările multiple. Unul dintre rolurile principale ale ANEVAR îl reprezintă elaborarea standardelor de evaluare astfel încât acestea să fie în pas cu necesitățile evoluției economice. Intervenția trebuie să fie promptă și pe deplin transparentă.

Această colecție de standarde va intra în vigoare la 1 iulie 2015, cu excepția GEV 500 *Determinarea valorii impozabile a unei clădiri* și a GEV 530 *Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil*, a căror intrare în vigoare este condiționată de adoptarea de către Parlamentul României a unor acte normative, iar GEV 400 *Verificarea evaluării* va deveni obligatoriu de la 1 ianuarie 2016 astfel încât să existe timpul necesar atât pentru ca evaluatorii interesați să dobândească specializarea „*Verificarea Evaluării*” (VE), cât și pentru informarea utilizatorilor desemnați ai rapoartelor.

Reamintesc că Standardele de evaluare ANEVAR sunt obligatorii pentru activitatea de evaluare în România, conform OG nr. 24/2011 aprobată prin Legea nr. 99/2013, acestea trebuind să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Adrian Vascu

Președinte ANEVAR 2014-2015

mai 2015

# Cuprins

Pag.

## Standarde generale

SEV 100	<i>Cadrul general (IVS Cadrul general)</i> .....	3
SEV 101	<i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i> .....	21
SEV 102	<i>Implementare (IVS 102)</i> .....	26
SEV 103	<i>Raportare (IVS 103)</i> .....	29

## Standarde pentru active

### **Bunuri imobile**

SEV 230	<i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</i> .....	35
SEV 232	<i>Evaluarea proprietății generatoare de afaceri</i> .....	44
SEV 233	<i>Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)</i> .....	49
SEV 310	<i>Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)</i> .....	57
SEV 320	<i>Estimarea valorii de investiție pentru investitori individuali (EVA 5)</i> .....	66
SEV 330	<i>Evaluarea bunurilor imobile în contextul Directivei privind administratorii de fonduri de investiții alternative (EVA 7)</i> ...	70
SEV 340	<i>Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8)</i> ....	76
GEV 500	<i>Determinarea valorii impozabile a unei clădiri</i> .....	88
GEV 530	<i>Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil</i> .....	94
GEV 630	<i>Evaluarea bunurilor imobile</i> .....	102

### **Întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale**

SEV 200	<i>Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)</i> .....	120
SEV 210	<i>Active necorporale (IVS 210)</i> .....	129
GEV 600	<i>Evaluarea întreprinderii</i> .....	139

### **Bunuri mobile**

SEV 220	<i>Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)</i> .....	154
GEV 620	<i>Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor</i> .....	161

## **Acțiuni și alte instrumente financiare**

SEV 250	<i>Instrumente financiare (IVS 250)</i> .....	181
---------	---	-----

## **Standarde pentru utilizări specifice**

SEV 300	<i>Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)</i> .....	197
SEV 400	<i>Verificarea evaluării</i> .....	216
SEV 450	<i>Estimarea valorii de asigurare (EVA 4)</i> .....	222
GEV 520	<i>Evaluarea pentru garantarea împrumutului</i> .....	230

<b>Glosar 2015</b> .....	241
--------------------------	-----

# STANDARDE GENERALE

SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*

SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

SEV 102 *Implementare (IVS 102)*

SEV 103 *Raportare (IVS 103)*





# STANDARD DE EVALUARE – SEV 100

## Cadrul general (IVS *Cadrul general*)

Conținut	Paragrafe
Evaluare și raționament	1
Obiectivitate	2–3
Competență	4–5
Preț, cost și valoare	6–9
Piața	10–14
Activitatea pieței	15–17
Participanții de pe piață	18–19
Factorii specifici entității	20–22
Agregarea	23–24
Tipul valorii	25–28
Valoarea de piață	29–34
Costuri de tranzacționare	35
Valoarea de investiție	36–37
Valoarea justă	38–42
Valoarea specială	43–46
Valoarea sinergiei	47
Ipoteze	48–51
Vânzări forțate	52–54
Abordări în evaluare	55
Abordarea prin piață	56–57
Abordarea prin venit	58–61
Abordarea prin cost	62–63
Metode de aplicare	64
Date de intrare pentru evaluare	65–72

**Cadrul general al IVS cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării.**

### **Evaluare și raționament**

1. Aplicarea principiilor din aceste standarde la situațiile specifice va necesita exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu ar trebui să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, *tipul valorii* și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.

### **Obiectivitate**

2. Activitatea de evaluare impune evaluatorului să aplice raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice sau ipoteze utilizate pentru a ajunge la o concluzie asupra valorii. Pentru ca o evaluare să fie credibilă, este important ca acele raționamente să fie privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului.
3. Atunci când se aplică aceste standarde, se așteaptă să existe deja sisteme de control și proceduri adecvate, pentru a se asigura gradul de obiectivitate necesar în procesul de evaluare, astfel încât rezultatul să fie privit ca fiind nepărtinitor. *Codul IVSC al principiilor etice al evaluatorilor profesioniști* este un exemplu de cadru adecvat pentru regulile de conduită deontologică<sup>1</sup>. În cazul în care scopul evaluării solicită ca evaluatorul să aibă un anumit statut sau să se prezinte statutul acestuia, cerințele sunt prezentate în standardul corespunzător. Elementele referitoare la conduita și comportamentul etic sunt destinate organizațiilor profesionale de evaluare sau altor organisme care au un rol în reglementarea sau autorizarea evaluatorilor individuali.

### **Competență**

4. Deoarece evaluarea solicită exercitarea abilității și a raționamentului profesional, este esențial ca evaluările să fie

---

<sup>1</sup> Notă: În aplicarea prevederilor Standardelor de evaluare ANEVAR, evaluatorul trebuie să acționeze în conformitate cu raționamentul profesional și cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

efectuate de către o persoană sau de o firmă care posedă abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

5. În cazul evaluărilor complexe sau a unui număr mare de active, se acceptă ca evaluatorul să solicite asistență din partea specialiștilor în anumite aspecte ale angajamentului său integral, cu condiția ca acest lucru să fie prezentat în termenii de referință ai evaluării (*a se vedea SEV 101 Termenii de referință ai evaluării*).

### **Preț, cost și valoare**

6. Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.
7. Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.
8. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
  - (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
  - (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

9. Cuvântul „evaluare” (engl. „valuation”) se poate referi atât la valoarea estimată (concluzia asupra valorii), cât și la determinarea valorii estimate (acțiunea de a evalua). În aceste standarde, sensul acestui cuvânt ar trebui să rezulte clar din contextul în care este folosit. Acolo unde există riscul unei confuzii sau este necesar să se facă o distincție clară între cele două sensuri, se utilizează cuvinte suplimentare.

## Piața

10. O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
11. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la *data evaluării*. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:
  - (a) bunurile sau serviciile care se tranzacționează, de exemplu, piața autovehiculelor este diferită de piața aurului;
  - (b) limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție, de exemplu, un producător de bunuri ar putea să nu dețină infrastructura de distribuție sau de comercializare pentru a vinde utilizatorilor finali, iar utilizatorii finali ar putea să nu solicite bunurile în volumul la care acestea se produc de către producător;
  - (c) geografic, de exemplu, piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.
12. Totuși, cu toate că în orice moment o piață poate fi independentă și poate fi puțin influențată de activitatea de pe alte piețe, într-o anumită perioadă de timp piețele se vor influența reciproc. De exemplu, la o anumită dată, prețul unui activ dintr-o țară poate fi mai mare decât cel care ar putea fi obținut pentru un activ identic în altă țară. Dacă sunt ignorate orice distorsiuni posibile, cauzate de restricțiile legale de comercializare sau de politicile fiscale, în timp, furnizorii ar majora oferta de marfă către țara în care ar putea obține un preț mai ridicat și ar diminua oferta către țara în care prețul este mai mic, ceea ce va conduce, în timp, la o convergență a prețurilor.
13. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la *data evaluării*, și la care au acces cei mai mulți participanți de pe piață, inclusiv proprietarul curent.

14. Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării*, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

### **Activitatea pieței**

15. Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă.
16. Când cererea este mai mare decât oferta, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o creștere a activității pieței. Contrariul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, existența unor niveluri diferite ale activității pieței este mai degrabă un răspuns la modificarea prețurilor decât o cauză a acesteia. Tranzacțiile pot avea loc și au loc pe piețe care, în mod curent, sunt mai puțin active decât este normal, dar există și posibilitatea ca potențialii cumpărători să vizeze un preț pentru care ar fi dispuși să intre pe piață.
17. Totuși, informațiile despre prețurile de pe o piață inactivă pot fi o dovadă a *valorii de piață*. Într-o perioadă de scădere a prețurilor este posibil să se observe atât o diminuare a nivelurilor activității pieței, cât și o creștere a vânzărilor care pot fi considerate „forțate” (a se vedea paragrafele 52–54 următoare). Totuși, pe piețele în declin există vânzători care nu acționează sub constrângerea de a vinde și, a nu ține cont de dovada prețurilor realizate de astfel de vânzători ar însemna ignorarea realităților pieței.

### **Participanții de pe piață**

18. Referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la *data evaluării* și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități.
19. În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele factice ale proprietarului curent sau cele ale unui anumit cumpărător potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic de pe piață. Aceste atribute sunt comentate în cadrul conceptual referitor la *valoarea de piață* (a se vedea paragrafele 30(d) și 30(e)). Cadrul conceptual cere, de asemenea, excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață (a se vedea paragrafele 30(a) și 30(f)).

### **Factorii specifici entității**

20. Factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt disponibili participanților de pe piață sunt excluși din datele de intrare utilizate la o evaluare bazată pe informații de piață. Exemple de factori specifici entității, care pot să nu fie disponibili majorității participanților de pe piață, sunt următorii:
  - a) valoarea suplimentară obținută din crearea unui portofoliu de active similare;
  - b) sinergii unice dintre activ și alte active deținute de entitate;
  - c) drepturile sau restricțiile legale;
  - d) beneficiul fiscal din impozitare sau obligația fiscală;
  - e) o abilitate de a exploata un activ care este unică numai pentru acea entitate.
21. Faptul că astfel de factori sunt specifici entității sau că ar putea fi disponibili și altora de pe piață, în general, se determină pe baza unei analize caz cu caz. De exemplu, este posibil ca un activ să nu se tranzacționeze în mod normal ca element de sine stătător, ci ca parte a unui grup. Orice sinergii aferente activelor asociate vor fi transferate participanților de pe piață, odată cu transferul grupului și deci, nu sunt specifice numai entității.

22. Dacă obiectivul evaluării este determinarea valorii pentru un anumit proprietar, în evaluarea activului sunt reflectați factorii specifici entității. Situațiile în care poate fi solicitată valoarea pentru un anumit proprietar sunt:
- (a) fundamentarea deciziilor de investiții;
  - (b) verificarea performanței unui activ.

### **Agregarea**

23. Adesea, valoarea unui activ individual este dependentă de combinarea lui cu alte active asociate. Exemple sunt:
- (a) compensarea activelor și datoriilor ce formează un portofoliu echilibrat de instrumente financiare;
  - (b) un portofoliu de proprietăți care se completează unele cu celelalte, pentru a oferi cumpărătorului potențial fie un prag minim al performanței fie o prezență în locații strategice;
  - (c) un grup de utilaje dintr-o linie de producție sau programul pentru calculator necesar pentru funcționarea unei/unor utilaje;
  - (d) rețete și brevete de invenție care susțin un brand;
  - (e) teren, construcții și mașini, echipamente și instalații interdependente utilizate într-o întreprindere.
24. Când se cere o evaluare a activelor care sunt deținute în combinație cu alte active complementare sau conexe este important să se definească clar dacă este vorba de un grup sau portofoliu de active care va fi evaluat sau de active individuale. În cel de al doilea caz, este, de asemenea, important să se stabilească dacă fiecare activ se va evalua:
- (a) ca un element individual, dar presupunând că celelalte active sunt disponibile pentru un cumpărător, sau
  - (b) ca un element individual, dar presupunând că celelalte active nu sunt disponibile pentru un cumpărător.

### **Tipul valorii**

25. Un tip al *valorii* este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.
26. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării.

*Tipul valorii* ar trebui să fie în mod clar diferențiat de:

- (a) abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- (b) tipul activului care este evaluat;
- (c) starea efectivă sau ipotetică a unui activ, la momentul evaluării;
- (d) orice ipoteze suplimentare sau *ipoteze speciale* care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

27. Un *tip al valorii* poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață*, așa cum este definită în aceste standarde;
- (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 nicio relevanță pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează *valoarea de investiție* și *valoarea specială*, așa cum sunt definite în aceste standarde;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie 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*, așa cum este definită în aceste standarde.

28. Evaluările pot necesita utilizarea unor *tipuri ale valorii*, definite printr-un statut, o reglementare, un contract privat sau un alt document. Deși astfel de tipuri ale valorii pot părea similare cu *tipurile valorii* definite în aceste standarde, aplicarea lor poate solicita o abordare diferită de cea descrisă în SEV, cu excepția cazului când, în documentul respectiv, se fac referiri fără echivoc la SEV. Astfel de tipuri ale valorii trebuie să fie interpretate și aplicate conform prevederilor din documentul sursă. Exemple de *tipuri ale valorii*, care sunt definite în alte reglementări, sunt diferitele baze de evaluare definite în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și în alte standarde de contabilitate.



## Valoarea de piață

29. *Valoarea de piață* este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
30. Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:
- (a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii speciale*;
  - (b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția *valorii de piață* la *data evaluării*;
  - (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea *valorii* va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la *data evaluării*, și nu cele aferente oricărei alte date;
  - (d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței

curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

- (e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;
- (f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
- (g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de *data evaluării*;
- (h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător

poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- (i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.
31. Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal (a se vedea paragrafele 15–19 anterioare).
32. *Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.
33. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de *cea mai bună utilizare* a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.
34. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:
- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
  - b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

### **Costuri de tranzacționare**

35. *Valoarea de piață* este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

### **Valoarea de investiție**

36. *Valoarea de investiție* este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.
37. Aceasta este un *tip al valorii* specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest *tip al valorii* reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. *Valoarea de investiție* reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției. Diferența dintre *valoarea de investiție* a unui activ și *valoarea lui de piață* reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piață.

### **Valoarea justă**

38. *Valoarea justă* este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
39. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.
40. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți

identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

41. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
42. Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt:
  - (a) determinarea unui preț care este just pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață;
  - (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

### **Valoarea specială**

43. *Valoarea specială* este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un *cumpărător special*.
44. Un *cumpărător special* este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are *valoare specială*, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.
45. *Valoarea specială* poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. *Valoarea de piață* cere desconsiderarea oricărui element al *valorii speciale*, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
46. Când *valoarea specială* este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de *valoarea de piață*.

## Valoarea sinergiei

47. *Valoarea sinergiei* este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci aceasta este un exemplu de *valoare specială*.

## Ipoteze

48. Deseori este necesar ca, pe lângă stabilirea *tipului valorii*, să se formuleze o ipoteză sau mai multe ipoteze, pentru a clarifica fie starea activului în cadrul schimbului ipotetic, fie situațiile în care se presupune că activul se schimbă. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.
49. Exemple de ipoteze suplimentare uzuale, fără a se limita numai la acestea, sunt:
- ipoteza că întreprinderea este transferată ca o entitate completă aflată în exploatare;
  - ipoteza că activele folosite într-o întreprindere sunt transferate separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca un grup;
  - ipoteza că un activ evaluat individual este transferat împreună cu alte active complementare (a se vedea paragrafele 23 și 24 anterioare);
  - ipoteza că un pachet de acțiuni este transferat fie ca pachet, fie în mod individual;
  - ipoteza că o proprietate imobiliară ocupată de proprietar este considerată ca fiind neocupată în cazul transferului ipotetic.
50. Când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la *data evaluării*, ipoteza respectivă devine o *ipoteză specială* (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*). *Ipotezele speciale* sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.
51. Ipotezele și *ipotezele speciale* trebuie să fie rezonabile și să fie relevante în raport cu scopul pentru care este solicitată evaluarea.

## Vânzări forțate

52. Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.
53. Dacă se cere o indicație asupra prețului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă *la data evaluării* nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind *ipoteze speciale*.
54. Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate”, deoarece un vânzător ar putea spera la un preț mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăți. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției *valorii de piață* (a se vedea paragrafele 17 și 30(e) anterioare).

## Abordări în evaluare

55. Pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare (a se vedea paragrafele 25–28 anterioare). Cele trei abordări descrise și definite în acest *Cadru general* sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei

singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

### **Abordarea prin piață**

56. *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.
57. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

### **Abordarea prin venit**

58. *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.
59. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.
60. Metodele incluse în *abordarea prin venit* sunt:
  - capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
  - fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
  - diferite modele de evaluare a opțiunilor.
61. *Abordarea prin venit* poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.



**Abordarea prin cost**

62. *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
63. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de *tipul valorii* solicitat.

**Metode de aplicare**

64. Fiecare din aceste abordări principale în evaluare includ diferite metode detaliate de aplicare. Diferitele metode, care se folosesc în mod uzual pentru diferitele clase de active, sunt comentate în Standardele referitoare la active.

**Date de intrare pentru evaluare**

65. Datele de intrare pentru evaluare se referă la datele și la alte informații care se utilizează în oricare dintre abordările în evaluare descrise în acest standard. Aceste date de intrare pot fi date reale sau date ipotetice.
66. Exemple de date de intrare reale sunt:
- prețurile obținute pentru active similare sau identice;
  - fluxul de numerar realizat generat de activ;
  - costul efectiv al activelor identice sau similare.
67. Exemple de date de intrare ipotetice sunt:
- fluxurile de numerar estimate sau previzionate;
  - costul estimat al unui activ ipotetic;
  - atitudinea percepută față de risc a participanților de pe piață.
68. O credibilitate mai mare poate fi acordată, în mod normal, datelor de intrare reale; totuși, când acestea sunt mai puțin relevante, de exemplu, când informațiile despre tranzacțiile reale sunt vechi, când fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare sau când informația despre costul efectiv este numai costul istoric, se poate acorda o relevanță mai mare datelor de intrare ipotetice.

69. În mod normal, o valoare va avea un grad de certitudine mai ridicat atunci când există multe date de intrare pentru evaluare. Când există puține date de intrare, trebuie acordată o atenție deosebită analizei și verificării acestora.
70. În cazul în care datele de intrare pentru evaluare conțin informații despre o tranzacție, ar trebui verificată cu atenție conformitatea caracteristicilor tranzacției respective cu cele ale *tipului valorii* cerut.
71. Natura și sursa datelor de intrare pentru evaluare trebuie să reflecte *tipul valorii*, care, la rândul lui depinde de scopul evaluării. De exemplu, pentru estimarea *valorii de piață* pot fi utilizate diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe date obținute din piață. *Abordarea prin piață* va utiliza, conform definiției, date de intrare obținute de pe piață. Pentru a indica *valoarea de piață*, *abordarea prin venit* ar trebui să fie aplicată prin utilizarea datelor de intrare și a ipotezelor care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. Pentru a indica *valoarea de piață* utilizându-se *abordarea prin cost* ar trebui determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață. Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața activului evaluat vor determina care metodă este cea mai relevantă și adecvată. Fiecare abordare sau metodă ar trebui să ofere o indicație despre *valoarea de piață* dacă se bazează pe date oferite de piață, analizate în mod corespunzător.
72. În general, abordările și metodele de evaluare sunt aceleași pentru orice tipuri de evaluări. Totuși, evaluarea diferitelor tipuri de active implică surse diferite de date, care trebuie să reflecte piața pe care activele vor fi evaluate. De exemplu, investiția în *proprietatea imobiliară* deținută de o întreprindere va fi evaluată în contextul pieței *proprietății imobiliare* relevante pe care se tranzacționează *proprietatea imobiliară*, în timp ce acțiunile emise de aceeași întreprindere vor fi evaluate în contextul pieței pe care se tranzacționează acțiunile.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 101

## Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Conținut	Paragrafe
Principiul general	1
Cerințe	2
Modificări ale termenilor de referință ai evaluării	3

### Principiul general

1. Există mai multe tipuri și nivele de servicii de evaluare ce pot fi furnizate. Standardele Internaționale de Evaluare sunt elaborate pentru a fi aplicate unui spectru larg de evaluări, inclusiv pentru o *verificare a evaluării*, caz în care verificatorul ar putea să nu fie solicitat să prezinte concluzia sa proprie asupra valorii. Toate serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea lor trebuie să fie adecvate pentru scopul desemnat. Este important ca utilizatorul desemnat al evaluării să înțeleagă serviciile ce vor fi furnizate și orice limitare asupra utilizării acestora, înainte de finalizarea evaluării și de raportare.

### Cerințe

2. Termenii de referință ai evaluării vor fi stabiliți și confirmați în scris, incluzând aspectele redactate în continuare. Când se stabilesc termenii de referință ai evaluării, pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau poate fi necesară luarea în considerare sau includerea unor aspecte suplimentare. Acestea sunt prezentate în standardele pentru active sau în cele pentru utilizări specifice. În următoarea listă cu cerințe, referința la un evaluator include și pe cea referitoare la un verificator al evaluării, iar referința la o evaluare include și pe cea referitoare la *verificarea evaluării*.

#### (a) Identificarea și competența evaluatorului

O declarație care confirmă:

- (i) identitatea evaluatorului. Evaluatorul poate fi o persoană fizică sau juridică;

- (ii) faptul că evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
- (iii) dacă evaluatorul are orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;
- (iv) faptul că evaluatorul este competent să efectueze evaluarea. Dacă evaluatorul are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști pentru orice aspect al evaluării trebuie convenită și consemnată natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care evaluatorul s-a bazat pe aceasta.

**(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

Când se determină forma și conținutul raportului de evaluare este important să se precizeze persoanele pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

Orice restricție privind persoanele care se pot baza pe evaluare trebuie convenită și consemnată în scris.

**(c) Scopul evaluării**

Trebuie prezentat în mod clar scopul pentru care este efectuată evaluarea, ca de exemplu, evaluarea este cerută pentru garantarea împrumutului, pentru a oferi asistență la transferul unor acțiuni sau pentru a oferi asistență în cadrul unei emisiuni de acțiuni. Scopul unei evaluări va determina *tipul valorii*.

Este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

**(d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării**

Poate fi necesară o clarificare pentru a se face distincția între un activ și un drept de proprietate asupra acestuia sau un drept de folosință al aceluși activ.

Dacă evaluarea se face pentru un activ care se utilizează în combinație cu alte active, va fi necesar să se clarifice dacă acele active se includ în evaluare, dacă se exclud și se presupune că sunt disponibile sau dacă se exclud și se presupune că nu sunt disponibile (a se vedea SEV 100 *Cadrul general*, paragrafele 23 și 24).

**(e) Tipul valorii**

Tipul valorii trebuie să fie adecvat cu scopul evaluării. Trebuie citată sursa definiției oricărui *tip al valorii* utilizat sau acesta trebuie să fie explicat. Această cerință nu este aplicabilă în cazul *verificării evaluării* unde nu i se cere verficatorului să prezinte o concluzie asupra valorii sau nu se cere un comentariu asupra tipului valorii utilizat.

Tipurile valorii recunoscute de SEV sunt definite și comentate în SEV 100 *Cadrul general*, dar pot fi utilizate și alte tipuri ale valorii. Ar putea fi necesară și precizarea monedei în care se va raporta valoarea.

**(f) Data evaluării**

*Data evaluării* poate fi diferită de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care investigațiile urmează să se facă sau să se finalizeze. Atunci când este adecvat, aceste date trebuie să fie menționate distinct.

**(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării.

Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau *ipoteze speciale* luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

**(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Trebuie convenite și consemnate în scris natura și sursa oricăror informații relevante pe care se va baza evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări care vor fi întreprinse pe durata evaluării.

**(i) Ipoteze și ipoteze speciale**

Trebuie specificate toate ipotezele și orice *ipoteze speciale* care urmează să fie luate în considerare pe durata realizării evaluării și raportării evaluării.

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce

au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate.

O *ipoteză specială* este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la *data evaluării*, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la *data evaluării*.

*Ipotezele speciale* se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii. Exemple de *ipoteze speciale* sunt:

- faptul că o clădire, aflată în faza de proiect, ar fi finalizată la *data evaluării*;
- faptul că un anumit contract care nu s-a semnat, ar fi în vigoare la *data evaluării*;
- faptul că un instrument financiar este evaluat utilizând o curbă a randamentelor diferită de curba care ar fi utilizată de un participant de pe piață.

Se iau în considerare numai acele ipoteze și *ipoteze speciale* care sunt rezonabile și relevante, având în vedere scopul pentru care este solicitată evaluarea.

#### **(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Când este necesară sau de dorit restricționarea utilizării evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, acest lucru va fi consemnat în scris. Dacă se identifică elemente care sunt susceptibile să aibă impact asupra evaluării și acestea trebuie consemnate în scris.

#### **(k) Declararea conformității evaluării cu SEV**

Deși, de regulă, declararea conformității evaluării cu SEV este necesară, ar putea exista situația în care scopul evaluării necesită o deviere de la SEV. Orice astfel de deviere trebuie să fie identificată împreună cu justificarea acelei devieri. O deviere nu este justificată dacă efectul acesteia este o evaluare care induce în eroare.

#### **(l) Descrierea raportului**

Trebuie convenită și consemnată în scris confirmarea formei raportului de evaluare care va fi furnizat. Se vor face referiri la acele părți ale raportului care ar putea să fie excluse, conform specificației din SEV 103 *Raportare*.

### **Modificări ale termenilor de referință ai evaluării**

3. Este posibil ca o parte din aspectele menționate anterior să nu poată fi precizate înainte de începerea evaluării, sau pot fi necesare modificări ale termenilor de referință ai evaluării pe parcursul acesteia, de exemplu, pot deveni disponibile informații suplimentare sau poate apărea un aspect care necesită investigații suplimentare. Termenii de referință ai evaluării pot fi consemnați într-un document unic, emis la începerea evaluării sau într-o serie de documente întocmite pe parcursul evaluării cu condiția ca toate aspectele să fie consemnate în scris înainte de finalizarea evaluării și de emiterea raportului de evaluare.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 102

## Implementare (IVS 102)

Conținut	Paragrafe
Principiul general	1
Documentarea	2-5
Abordări în evaluare	6-8
Dosarul de lucru	9

### Principiul general

1. Evaluările, inclusiv *verificările evaluărilor*, vor fi efectuate în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării.

### Documentarea

2. Documentarea făcută pe durata unei evaluări trebuie să fie adecvată scopului evaluării solicitate și *tipului valorii* care se va raporta.

Referințele la o evaluare cuprinse în acest standard sunt valabile și pentru o *verificare a evaluării*.

3. Vor fi colectate, prin diferite mijloace, de exemplu, prin inspecții, interviuri, calcule și analize, informații suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării. Pentru a determina volumul de informații este necesar un raționament profesional, astfel încât informațiile ce urmează a fi obținute să fie adecvate scopului evaluării. Din motive de ordin practic, este normal să se stabilească limitările extinderii documentării evaluatorului. Orice astfel de limitări trebuie să fie consemnate în termenii de referință ai evaluării.
4. Atunci când o evaluare presupune ca evaluatorul să se bazeze pe informații furnizate de terțe părți, trebuie analizat dacă informațiile sunt credibile sau dacă evaluatorul se poate baza pe ele fără a afecta credibilitatea concluziei asupra valorii. În situațiile în care evaluatorul are motive să se îndoiască de credibilitatea sau



veridicitatea informațiilor furnizate, fie acestea nu trebuie utilizate, fie evaluatorul va informa clientul asupra rezervelor sale. Pentru a analiza credibilitatea și veridicitatea informațiilor furnizate, trebuie luate în considerare elemente cum ar fi:

- scopul evaluării;
  - importanța informației în formularea concluziei asupra valorii;
  - experiența sursei de informații legată de problema respectivă;
  - experiența evaluatorului legată de problema respectivă;
  - dacă sursa informațiilor este independentă fie față de subiectul evaluării, fie față de clientul sau utilizatorul evaluării;
  - măsura în care informațiile sunt disponibile public; și
  - limitările obligației de documentare, specificate în cadrul termenilor de referință ai evaluării.
5. Scopul evaluării, *tipul valorii*, documentarea necesară pentru evaluare și limitările documentării, precum și toate sursele de informații pe care evaluatorul se va baza sunt prezentate în termenii de referință ai evaluării, a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*. Dacă pe durata unei evaluări devine clar că documentarea inclusă în termenii de referință ai evaluării nu va conduce la obținerea unei valori credibile sau dacă informațiile pe care trebuie să le furnizeze terțe părți fie nu sunt disponibile, fie sunt neadecvate, termenii de referință ai evaluării trebuie revizuiți în mod corespunzător.

### **Abordări în evaluare**

6. Trebuie acordată o importanță deosebită selectării abordărilor în evaluare care trebuie să fie relevante și adecvate. Principalele abordări în evaluare sunt descrise în SEV 100 *Cadrul general*, iar metodele utilizate frecvent pentru aplicarea acestor abordări în evaluarea diferitelor tipuri de active sunt prezentate în comentariile din Standardele referitoare la active.
7. Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:
- *tipul valorii* adoptat, determinat de scopul evaluării;
  - disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
  - abordările sau metodele utilizate de participanții de pe piața relevantă.

8. Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile. Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii.

### **Dosarul de lucru**

9. Trebuie păstrat un dosar de lucru al activității desfășurate pe parcursul evaluării, pe o durată de timp rezonabilă, avându-se în vedere cerințele legale sau de reglementare. În funcție de cerințe, acest dosar va include datele cheie de intrare, toate calculele, documentarea și analizele relevante pentru concluzia finală, precum și o copie a oricărui raport preliminar sau final predat clientului.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

## Raportare (IVS 103)

Conținut	Paragrafe
Principiul general	1–3
Conținutul raportului	4–5

### Principiul general

1. Etapa finală a evaluării constă în comunicarea rezultatelor către partea care a comandat evaluarea și către orice alți utilizatori desemnați. Este esențial ca raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării sau a *verificării evaluării*. Un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare și va permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării sau a altor servicii furnizate.
2. Pentru a asigura comparabilitatea, relevanța și credibilitatea, raportul va prezenta o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și utilizării desemnate a acesteia și va prezenta orice ipoteze, *ipoteze speciale*, incertitudini sau condițiile limitative importante care influențează în mod direct evaluarea.
3. Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de evaluare sau rapoartelor referitoare la rezultatul unei *verificări a evaluării*, indiferent dacă acestea sunt tipărite pe hârtie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau pentru evaluări pentru utilizări specifice pot exista modificări față de acest standard sau cerințe suplimentare de raportare. Acestea se regăsesc în standardele pentru active sau în cele pentru utilizări specifice.

### Conținutul raportului

4. Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Formatul raportului, precum și orice excludere de la cerințele acestui standard trebuie să fie convenite în prealabil și consemnate în termenii de referință ai evaluării.

5. Toate rapoartele de evaluare vor include referiri la aspectele listate în cele ce urmează. Elementele de la literele (a) la (k) din această listă conțin aspectele care fac parte din termenii de referință ai evaluării (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*). Se recomandă ca în raport să fie menționați termenii de referință ai evaluării. În următoarea listă cu cerințe, referința la un evaluator include și pe cea referitoare la un verficator al evaluării, iar referința la o evaluare include și pe cea referitoare la verificarea evaluării.

**(a) Identificarea și competența evaluatorului**

Evaluatorul poate fi o persoană fizică sau juridică. Raportul trebuie să includă o declarație prin care evaluatorul să confirme că poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și că este competent să efectueze evaluarea.

Raportul va include semnătura persoanei fizice sau juridice responsabilă pentru evaluare.

Dacă evaluatorul a apelat la asistență substanțială din partea altor specialiști, pentru orice aspect al evaluării în raport trebuie prezentată natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe această asistență.

**(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

Partea care a comandat evaluarea va fi identificată împreună cu orice alte părți care s-ar putea baza pe rezultatele evaluării (a se vedea și litera (j) în continuare).

**(c) Scopul evaluării**

Scopul evaluării va fi prezentat în mod clar.

**(d) Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării**

Poate fi necesară o clarificare pentru a se face distincția între un activ și un drept asupra acestuia sau un drept de folosință a celui activ.

Dacă evaluarea se face pentru un activ care se utilizează împreună cu alte active, va fi necesar să se clarifice dacă acele active se includ în evaluare, dacă se exclud și se presupune că sunt disponibile sau dacă se exclud și se presupune că nu sunt disponibile (a se vedea SEV 100 *Cadrul general*, paragrafele 23 și 24).

**(e) Tipul valorii**

Acesta trebuie să fie adecvat scopului evaluării. Trebuie citată sursa definiției oricărui *tip al valorii* utilizat sau acesta trebuie să fie explicat. Unele din tipurile uzuale ale valorii sunt definite și comentate în SEV 100 *Cadrul general*.

Această cerință nu este aplicabilă în cazul *verificării evaluării* atunci când nu i se cere verficatorului să prezinte o concluzie asupra valorii sau nu se cere un comentariu asupra tipului valorii utilizat.

**(f) Data evaluării**

*Data evaluării* poate fi diferită de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care investigațiile urmează să se facă sau să se finalizeze. Atunci când este cazul, aceste date trebuie să fie menționate în mod distinct în raport.

Această cerință nu se aplică în cazul *verificării unei evaluări* cu excepția cazului în care verficatorului i se solicită să facă comentarii referitoare la *data evaluării* utilizată în evaluarea supusă verificării.

**(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Trebuie să fie prezentate în raport atât documentarea necesară pentru efectuarea evaluării, cât și limitările documentării respective consemnate în termenii de referință ai evaluării.

**(h) Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea**

Trebuie prezentate natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acelor informații. În situația în care informațiile furnizate de client sau de o terță parte nu au fost verificate de către evaluator, acest fapt trebuie precizat în mod clar și trebuie făcută referire, după caz, la orice confirmare furnizată de partea respectivă cu privire la acele informații.

**(i) Ipoteze și ipoteze speciale**

Trebuie precizate în mod clar toate ipotezele și *ipotezele speciale* adoptate.

**(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Când este necesar sau de dorit restricționarea utilizării evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, restricționarea trebuie precizată.

**(k) Declararea conformității evaluării cu SEV**

Deși declararea conformității evaluării cu SEV este de regulă necesară, ar putea exista situații în care scopul evaluării necesită o deviere de la SEV. Orice astfel de deviere trebuie să fie identificată împreună cu justificarea acelei devieri. O deviere nu este justificată dacă efectul acesteia este o evaluare care induce în eroare.

**(l) Abordarea în evaluare și raționamentul**

Pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acesteia, raportul va face trimitere la abordarea sau la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.

În cazul unui raport de *verificare a evaluării* trebuie prezentate concluziile verificatorului asupra raportului de evaluare supus verificării, inclusiv raționamentele pe care se bazează aceste concluzii.

Această cerință nu se aplică dacă s-a convenit în mod special și s-a consemnat în termenii de referință ai verificării evaluării că va fi prezentat un raport fără explicații sau fără alte informații de fundamentare.

**(m) Valoarea sau valorile obținute**

Aceasta/acestea va/vor fi prezentate în moneda convenită.

Această cerință nu se aplică în cazul unei *verificări a evaluării*, dacă verificatorului nu i se solicită să furnizeze propria concluzie asupra valorii.

**(n) Data raportului de evaluare**

Trebuie să fie inclusă data la care este emis raportul. Această dată poate fi diferită de *data evaluării* (a se vedea punctul (f) anterior).

# STANDARDE PENTRU ACTIVE

## **Bunuri imobile**

- SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*
- SEV 232 *Evaluarea proprietății generatoare de afaceri*
- SEV 233 *Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)*
- SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)*
- SEV 320 *Estimarea valorii de investiție pentru investitori individuali (EVA 5)*
- SEV 330 *Evaluarea bunurilor imobile în contextul Directivei privind administratorii de fonduri de investiții alternative (EVA 7)*
- SEV 340 *Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8)*
- GEV 500 *Determinarea valorii impozabile a unei clădiri*
- GEV 530 *Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil*
- GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

## **Întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale**

- SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)*
- SEV 210 *Active necorporale (IVS 210)*
- GEV 600 *Evaluarea întreprinderii*

## **Bunuri mobile**

- SEV 220 *Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)*
- GEV 620 *Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor*

## **Acțiuni și alte instrumente financiare**

- SEV 250 *Instrumente financiare (IVS 250)*





# STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

## Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Conținut	Paragrafe
<b>CERINȚE</b>	1
Termenii de referință ai evaluării	2–4
Implementare	5
Raportare	6
<b>COMENTARIII</b>	
Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare	C1–C3
Ierarhia drepturilor	C4–C7
Chiria	C8–C11
Abordări în evaluare	C12
Abordarea prin piață	C13–C15
Abordarea prin venit	C16–C21
Abordarea prin cost	C22–C24

### CERINȚE

1. Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Acest standard include doar modificări, cerințe suplimentare sau exemple specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru evaluările care cad sub incidența acestui standard.

#### Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

2. Pentru respectarea cerinței din SEV 101, paragraful 2(d), de identificare a activului care se evaluează, trebuie incluse următoarele considerente:
  - o descriere a dreptului asupra *proprietății imobiliare* care se evaluează;
  - identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează.
3. Pentru respectarea cerințelor din SEV 101, paragrafele 2(g) și 2(h), de prezentare a documentării necesare pentru elaborarea

evaluării, a naturii și sursei informațiilor utilizate, trebuie incluse următoarele considerente:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra *proprietății imobiliare* și a oricăror drepturi asociate relevante;
  - amplasarea oricărei inspecții;
  - responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției;
  - responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții;
  - documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor;
  - existența oricăror informații privind starea solului și a fundației;
  - responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale;
  - autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții.
4. Exemple tipice de *ipoteze speciale*, care ar putea fi necesar să fie convenite și confirmate pentru conformarea cu cerința SEV 101, paragraful 2(i), sunt:
- apariția unei modificări fizice specificate, de exemplu, o construcție propusă este evaluată ca și cum ar fi finalizată la *data evaluării*;
  - apariția unei modificări în statutul legal al clădirii, de exemplu, o clădire vacantă ar fi fost închiriată sau că o clădire închiriată a devenit vacantă la *data evaluării*.

#### **Implementare (SEV 102)**

5. Nu există cerințe suplimentare pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare*.

#### **Raportare (SEV 103)**

6. Nu există cerințe suplimentare în cazul drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, în afara includerii referințelor relevante referitoare la aspectele prezentate în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele 2–4 anterioare.

**COMENTARII****Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare**

- C1. Un drept asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:
- (a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;
  - (b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
  - (c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.
- C2. Drepturile asupra proprietății imobiliare pot fi deținute în comun, caz în care mai mulți titulari îl pot partaja, sau individual, când fiecare titular deține o anumită cotă-parte.
- C3. Deși în diferite țări se utilizează diferite cuvinte și termeni pentru a descrie aceste tipuri de drepturi asupra *proprietății imobiliare*, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv asupra proprietății pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru un anumit scop sunt comune celor mai multe jurisdicții. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o parte și nu în mod efectiv, terenul și construcțiile. Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor.

**Ierarhia drepturilor**

- C4. Diferitele tipuri de drepturi asupra *proprietății imobiliare* nu se exclud reciproc. Un drept absolut de proprietate poate fi afectat de unul sau mai multe drepturi subordonate. Titularul dreptului absolut de proprietate poate acorda un drept de închiriere asupra

unei părți sau asupra întregii sale proprietăți. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de proprietate sunt drepturi de „închiriere inițială”. Dacă nu este interzis prin clauzele contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere inițială poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terțe părți, dreptul rezultat fiind numit drept de subînchiriere. Durata dreptului de subînchiriere va fi întotdeauna mai scurtă decât durata închirierii inițiale, din care provine, chiar și cu o singură zi.

- C5. Aceste drepturi asupra proprietății imobiliare vor avea propriile lor caracteristici, așa cum se prezintă în exemplele următoare:
- deși un drept absolut de proprietate acordă un drept integral de proprietate în mod perpetuu, el poate fi afectat de unele drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract;
  - un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, drept din care a provenit. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chiriașului, de exemplu, plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modalitatea de folosință a proprietății sau modalitatea de transferare a dreptului către o terță parte;
  - un drept de folosință poate fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate fi condiționat de efectuarea plăților sau de respectarea anumitor condiții de către locatar.
- C6. De aceea, când se evaluează un drept asupra *proprietății imobiliare* este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul aceluia drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor diferitelor drepturi individuale asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.
- C7. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate prin legislația națională sau prin reglementări ale administrației locale. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este esențial să se cunoască cadrul legal relevant care afectează dreptul supus evaluării.

## **Chiria**

- C8. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neobișnuită, *chiria de piață*.
- C9. *Chiria de piață* este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- C10. Comentariile prezentate pentru definiția similară a *valorii de piață* din SEV 100 *Cadrul general* pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Mărimea *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.
- C11. Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

## **Abordări în evaluare**

- C12. Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra *proprietății imobiliare*.

## **Abordarea prin piață**

- C13. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

- C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.
- C15. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:
- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
  - localizările respective;
  - calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
  - utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
  - situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
  - data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

### **Abordarea prin venit**

- C16. Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotecă (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi

suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

- C17. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.
- C18. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.
- C19. Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile plătite pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață între participanții de pe piață.

- C20. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc“ a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.
- C21. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.<sup>1</sup>

### **Abordarea prin cost**

- C22. Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare* prin metoda costului de înlocuire net<sup>2</sup> (după deducerea deprecierii n. t.). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.
- C23. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent.

---

<sup>1</sup> Detalii suplimentare sunt conținute în îndrumarul elaborat de IVSC: IE 1 *Fluxul de numerar actualizat*. București: IROVAL, 2012.

<sup>2</sup> Detalii suplimentare sunt conținute în îndrumarul elaborat de IVSC: IE 2 *Abordarea prin cost a activelor corporale*. București: IROVAL, 2012.



C24. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 232

## Evaluarea proprietății generatoare de afaceri

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-5
Arie de aplicabilitate	6-7
Relația cu standardele de contabilitate	8
Instrucțiuni de aplicare	9-27
Particularități	28-29

### Introducere

1. Proprietățile generatoare de afaceri (PGA) sunt proprietăți individuale, precum hoteluri, stații de benzină, restaurante, baruri, cluburi de noapte, cazinouri, cinematografe, teatre, spitale ș.a.m.d., care, în mod uzual, se tranzacționează pe piață ca entități în funcțiune. Aceste proprietăți includ nu numai teren și construcții, ci și alte active corporale (mobilier, instalații și echipamente), ca și o componentă a afacerii și active necorporale, incluzând fondul comercial transferabil.
2. Caracteristica esențială a PGA este faptul că aceste proprietăți au fost dezvoltate pentru o utilizare specifică, astfel că valoarea lor este dată de beneficiul pe care îl poate genera această utilizare. Aceste proprietăți se diferențiază de proprietățile de tip generic, o proprietate generică putând fi utilizată în cadrul mai multor tipuri de afaceri, precum activități comerciale, industriale sau de birouri.
3. Acest SEV oferă o orientare atât pentru evaluarea PGA în întregul lor, ca active operaționale, cât și pentru alocarea valorii PGA pe principalele sale componente. Acest SEV trebuie citit în corelație cu SEV menționate la paragraful 6.
4. Anumite concepte utilizate în evaluarea întreprinderilor, altele decât PGA (vezi SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*), trebuie să fie distinse de cele folosite exclusiv în evaluarea proprietăților generatoare de afaceri (a se vedea și paragraful 21).

5. Acest standard presupune că utilizarea curentă a proprietății va continua. Cu toate acestea, atunci când este evident că PGA ar putea avea o utilizare alternativă ce ar produce o valoare mai mare, este necesar ca acest fapt să fie prezentat în mod adecvat în raportul de evaluare. Dacă se estimează și valoarea pentru utilizarea alternativă, atunci trebuie să fie prezentat modul în care au fost considerate costurile de întrerupere sau încetare a activității curente, precum și alte costuri asociate utilizării alternative.

### **Arie de aplicabilitate**

6. Acest SEV este orientat exclusiv pe evaluarea PGA. Pentru o aprofundare a modului de aplicare a principiilor de evaluare, trebuie avute în vedere următoarele standarde:  
SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*,  
SEV 210 *Active necorporale*,  
SEV 220 *Mașini, echipamente și instalații*,  
SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*,  
SEV 233 *Investiția imobiliară în curs de construire*,  
SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*  
SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*.
7. Pentru evaluarea PGA în scopuri fiscale se vor utiliza instrucțiunile prevăzute în GEV 500 *Determinarea valorii impozabile a unei clădiri*, evaluarea pentru impozitare nefăcând parte din aria de aplicabilitate a SEV 232.

### **Relația cu standardele de contabilitate**

8. Conform *Standardelor Internaționale de Raportare Financiară* (IFRS), ca și în cazul altor tipuri de proprietăți imobiliare, o PGA poate fi înregistrată în bilanț fie la cost, fie la valoarea justă (vezi SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*).

### **Instrucțiuni de aplicare**

9. Acest SEV descrie acea categorie de proprietate pe care o denumesc PGA și explică modalitatea de evaluare a PGA, în concordanță cu SEV 100 *Cadrul general*.
10. În evaluarea unei PGA, evaluatorul poate găsi ca fiind relevante instrucțiuni din standardele de evaluare citate în paragraful 6.

Dacă evaluarea se face în scopul întocmirii situațiilor financiare, evaluatorul va face referire la SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

11. Pentru evaluarea unei PGA abordarea principală ce poate fi aplicată este abordarea prin venit. Abordarea prin piață se recomandă a fi utilizată conform instrucțiunilor din SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și poate fi aplicată pentru a verifica rezultatele abordării prin venit. Abordarea prin cost nu este în mod normal aplicabilă.
12. PGA sunt considerate proprietăți comerciale individuale și, în mod curent, se evaluează utilizând *abordarea prin venit*, pe baza profitului lor potențial înainte de dobândă, de impozit și de amortizare (EBITDA), corectat pentru a reflecta activitatea unui operator de eficiență rezonabilă și, adesea, fie pe baza metodologiei DCF, fie prin utilizarea unei rate de capitalizare aplicate la EBITDA. Rata de actualizare sau de capitalizare trebuie să fie adecvată profitului operațional sustenabil (EBITDA) și să fie bazată pe tranzacții comparabile relevante de pe piață.
13. Opțiunea pentru una dintre cele două metode de evaluare (DCF sau capitalizare) va trebui justificată în raportul de evaluare. Astfel, metoda DCF este recomandată în cazul estimării unor fluxuri de numerar variabile în timp sau în cazul evaluării unor PGA complexe, ce necesită o analiză pe elemente componente (de exemplu, veniturile unui hotel pot fi generate de elemente cu dinamică diferită, cum ar fi: rezervările de camere, organizarea de evenimente și serviciile de tip restaurant).
14. Evaluările de PGA sunt, de regulă, bazate pe ipoteza continuității activității de către un operator de eficiență rezonabilă (OER), care beneficiază de licențele existente, de toate mijloacele fixe și obiectele de inventar necesare afacerii și de un fond de rulment adecvat. Valoarea proprietății, care include și fondul comercial transferabil, rezultă dintr-un nivel mentenabil estimat al activității comerciale. Dacă evaluarea cerută se bazează pe orice altă ipoteză, evaluatorul trebuie să prezinte în mod explicit ipoteza respectivă.
15. Deoarece nivelul curent al performanțelor afacerii poate fi punctul de plecare în estimarea nivelului rezonabil și mentenabil al activității, ar trebui făcute ajustări adecvate pentru veniturile și cheltuielile atipice, astfel încât să se reflecte activitatea comercială a unui operator de eficiență rezonabilă.

16. Din analiza pieței se poate concluziona că un operator de eficiență rezonabilă poate îmbunătăți potențialul comercial al PGA în urma unor modificări aduse proprietății. Orice astfel de îmbunătățiri reflectate la nivelul beneficiilor așteptate vor trebui să includă în estimări și costurile echivalente pentru a duce la bun sfârșit îmbunătățirile. Un exemplu de astfel de costuri pot fi costurile de redecorare, costurile pentru reparații etc.
17. Orice informații și ipoteze luate în considerare pentru a prezenta activitatea unui operator de eficiență rezonabilă vor trebui justificate în raportul de evaluare pe baza unor analize comparative de piață.
18. În cazul evaluării unei PGA, trebuie verificată existența unor echipamente deținute de terțe părți și specificat faptul că valoarea acestora este inclusă sau nu în valoarea prezentată în raport de evaluare al PGA.
19. Pot exista active corporale esențiale pentru buna funcționare a unei PGA, care pot fi deținute indirect, printr-o structură mai complexă, sau pot fi deținute prin contracte de leasing financiar. În cadrul procesului de evaluare trebuie avut în vedere dacă aceste active pot fi transferate odată cu vânzarea PGA. În cazul în care aceste active nu pot fi transferate, trebuie reflectat impactul absenței acestora asupra unui potențial cumpărător al PGA. De asemenea, trebuie avută în vedere necesitatea prelungirii anumitor licențe și posibilitatea beneficierii de pe urma avizelor existente.
20. Trebuie să se facă deosebirea dintre valoarea activelor unei PGA și valoarea afacerii desfășurată utilizând proprietatea. În situația în care proprietarul PGA nu este și operatorul afacerii, trebuie alocată o parte din profitul operațional sustenabil (POS) pentru a acoperi remunerarea capitalului investit de operator. În alocarea POS între proprietar și operator, evaluatorul ar trebui să țină cont de relația risc - câștig specifică capitalului investit de cele două părți.
21. Chiar dacă tehnicile și conceptele sunt similare cu cele utilizate în mod frecvent pentru evaluarea unor întreprinderi (cu amendamentul că evaluarea PGA nu ține seama de taxele fiscale, de regimul de amortizare, de costul capitalului împrumutat și de capitalul investit în afacere), evaluarea PGA se bazează pe alte date de intrare, față de cele care fundamentează, în mod uzual, evaluarea unei întreprinderi.
22. De regulă, activele componente ale unei PGA sunt:
  - teren;

- construcție/construcții;
  - mașini, echipamente și instalații, inclusiv programe pentru calculator;
  - stocuri care pot fi incluse sau nu (se va face precizarea necesară);
  - active necorporale, inclusiv fondul comercial transferabil;
  - orice licență sau aviz de funcționare necesar derulării afacerii.
23. Se poate solicita ca valoarea rezultată să se aloce pe diferitele active componente ale PGA, în vederea raportării financiare sau, când se cere, în scopul garantării împrumutului proprietății.
24. O estimare a valorilor individuale ale componentelor poate proveni numai dintr-o alocare, cu excepția cazului când există dovezi directe de piață, disponibile pentru una sau mai multe din aceste componente, pentru a izola valoarea componentei din întreaga valoare a PGA.
25. Valorile individuale ale componentelor rezultate din alocarea valorii de piață a PGA nu reprezintă neapărat valori de piață.
26. Prin natura lor, PGA sunt active specializate create, de regulă, pentru o utilizare specifică. Modificările condițiilor de piață, datorate structurii domeniului, concurenței locale, legislației sau altor cauze, pot avea un impact important asupra valorii PGA.
27. Atunci când procedează la evaluarea unei PGA, evaluatorul va trebui să aibă cunoștințe suficiente despre specificul segmentului de piață, pentru a fi capabil să judece capacitatea de a genera o activitate comercială realizabilă de un OER, precum și cunoștințe despre valoarea individuală a elementelor componente ale PGA.

### **Particularități**

28. Prevederile acestui standard se aplică și în cazul în care se evaluează un PGA aflat într-una din următoarele situații:
- a. activitatea PGA este sistată și nu sunt disponibile date și informații referitoare la activitatea derulată în perioada anterioară;
  - b. activitatea PGA este sistată și o parte sau toate activele PGA nu mai sunt disponibile sau operaționale;
  - c. debutul activității PGA.
29. În aceste situații evaluarea trebuie să țină cont de costurile și durata achiziției și instalării echipamentelor, obținerii de noi licențe sau autorizații, recrutării și instruirii personalului și în final atingerii venitului sustenabil (VS).

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 233

## Investiția imobiliară în curs de construire<sup>1</sup> (IVS 233)

Conținut	Paragrafe
<b>CERINȚE</b>	1
Termenii de referință ai evaluării	2–3
Implementare	4
Raportare	5
<b>COMENTARIII</b>	
Investiția imobiliară	C1–C3
Abordări în evaluare	C4–C10
Date de intrare pentru evaluare	C11
Cerințe speciale pentru raportarea financiară	C12
Cerințe speciale în cazul evaluărilor pentru garantarea împrumutului	C13

### CERINȚE

1. Principiile conținute în Standardele generale și în SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* se aplică la evaluarea *investiției imobiliare* în curs de construire. Acest standard include doar modificările, cerințele suplimentare sau exemplele specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru evaluările care cad sub incidența acestui standard.

#### Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

2. Pentru conformarea la cerințele de declarare a documentării necesare și a naturii și sursei informațiilor, în conformitate cu SEV 101 paragrafele 2(g) și respectiv (h), se vor comenta următoarele aspecte:
  - sursa informațiilor despre construcția aflată în fază de proiect, de exemplu, identificarea planurilor și specificațiilor care vor fi utilizate pentru a indica valoarea proiectului finalizat;

<sup>1</sup> Expresia „în curs de construire” este echivalentă cu expresia „în curs de execuție” din IFRS.

- sursa informațiilor despre costurile de construire și alte costuri necesare pentru finalizarea proiectului.
3. Exemple tipice de ipoteze sau *ipoteze speciale* care trebuie să fie convenite și confirmate pentru a îndeplini cerințele din SEV 101, paragraful 2(i), sunt:
- construcția va fi finalizată în conformitate cu planurile și specificațiile identificate;
  - toate condițiile preliminare pentru închirierile convenite aferente construcției finalizate, ar fi îndeplinite sau respectate.

### **Implementare (SEV 102)**

4. Nu există cerințe suplimentare pentru *investiția imobiliară* în curs de construire.

### **Raportare (SEV 103)**

5. Un raport de evaluare a unei *investiții imobiliare* în curs de construire va include, în plus față de cerințele minime prezentate în SEV 103 *Raportare* și SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, mențiuni adecvate referitoare la situațiile incluse în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele 2 și 3 anterioare. De asemenea, raportul va include comentarii referitoare la unele probleme, dacă acestea sunt relevante pentru scopul evaluării, respectiv:
- o specificare a faptului că proiectul este în curs de construire;
  - o descriere a proiectului;
  - o descriere a stadiului procesului de construire, a costului estimat necesar pentru finalizarea proiectului și sursa acestei estimări;
  - identificarea și, dacă este posibil, cuantificarea riscurilor rămase asociate proiectului, făcându-se distincție între riscurile aferente generării venitului din închiriere și riscurile de construire;
  - o descriere a modalității în care aceste riscuri au fost reflectate în evaluare;
  - datele relevante de intrare pentru evaluare și ipotezele asumate pentru a determina aceste date de intrare;
  - un rezumat al situației contractelor principale în vigoare, dacă este relevant.



## COMENTARII

### Investiția imobiliară

- C1. *Investiția imobiliară* este o proprietate imobiliară, respectiv un teren sau o construcție, ori o parte a unei construcții sau ambele, deținută de proprietar mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului sau ambele, decât pentru:
- (a) a fi utilizată pentru producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative, sau pentru
  - (b) a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.
- C2. Proprietarul poate deține un drept absolut sau subordonat asupra *investiției imobiliare*. Pentru descrierea tipurilor de drepturi asupra proprietății imobiliare și a principiilor de evaluare a acestora, a se vedea SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*. Acest standard se referă la situația în care o *investiție imobiliară* se află în curs de construire *la data evaluării*.
- C3. Evaluările *investiției imobiliare* nefinalizate pot fi solicitate pentru diverse scopuri, incluzând:
- achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți de întreprinderi;
  - garantarea împrumutului;
  - litigii;
  - raportare financiară.

### Abordări în evaluare

- C4. Acest standard furnizează principiile care trebuie urmate în estimarea *valorii de piață* a *investiției imobiliare* în curs de construire. *Valoarea de piață* este comentată amănunțit în SEV 100 *Cadrul general*, însă, pe scurt, scopul este acela de a se estima prețul care ar putea fi plătit și încasat într-un schimb ipotetic pe piață, a unei proprietăți imobiliare nefinalizate, la *data evaluării*.
- C5. În practică, între participanții de pe piață se transferă puține investiții imobiliare nefinalizate, cu excepția cazurilor când reprezintă fie o parte a unui transfer al entității deținătoare, ori vânzătorul se află fie în insolvență, fie se confruntă cu insolvența și, deci, nu are capacitatea de a finaliza proiectul. Chiar și în situația, puțin probabilă, în care există dovada transferului altei *investiții imobiliare* nefinalizate, la o dată apropiată de *data evaluării*, aproape sigur că stadiile lucrărilor de construire vor fi

diferite, chiar dacă, din anumite puncte de vedere, proprietățile imobiliare ar fi similare.

- C6. În absența datelor directe privind vânzările comparabile, valoarea trebuie estimată prin utilizarea unei sau a mai multor abordări în evaluare bazate pe piață. Aceste abordări pot să utilizeze informații dintr-o varietate de surse, incluzând:
- dovezi privind vânzările de proprietăți imobiliare comparabile, aflate în locații diferite sau în stări diferite, cu ajustări efectuate pentru a cuantifica aceste diferențe;
  - dovezi privind vânzările de proprietăți imobiliare comparabile, tranzacționate în condiții economice diferite, cu ajustări efectuate pentru a cuantifica aceste diferențe;
  - previziuni ale fluxului de numerar actualizat sau capitalizarea venitului fundamentate pe date de piață comparabile referitoare la costurile de construire, clauzele contractelor de închiriere, cheltuielile de exploatare, ipotezele privind creșterea, ratele de actualizare și de capitalizare și alte date de intrare relevante.
- C7. *Valoarea de piață* a unei *investiții imobiliare* nefinalizate va reflecta așteptările participanților de pe piață asupra valorii proprietății imobiliare finalizate, din care se deduc costurile necesare finalizării proiectului și ajustările adecvate pentru profit și risc. Evaluarea și toate ipotezele relevante utilizate în evaluare ar trebui să reflecte condițiile de piață de la *data evaluării*.
- C8. Nu este adecvat să se estimeze *valoarea de piață* a unei *investiții imobiliare* nefinalizate luând în considerare numai planul proiectului sau studiul de fezabilitate realizat la începutul proiectului. Odată ce execuția proiectului a început, acesta nu mai este un instrument credibil pentru estimarea valorii, deoarece datele de intrare pentru evaluare vor fi cele istorice. Din acest motiv, o abordare bazată pe estimarea procentajului în care a fost executat proiectul, înainte de *data evaluării*, este puțin probabil să fie relevantă pentru determinarea *valorii de piață* curente.
- C9. Dacă intervalul de timp necesar, de la *data evaluării* până la data finalizării noii *investiții imobiliare*, este astfel încât fluxurile de numerar previzionate vor apare după o perioadă de timp și dacă valoarea banilor în timp ar avea o influență semnificativă, atunci va fi mai adecvat să se utilizeze metoda fluxului de numerar actualizat, care reflectă eșalonarea probabilă în timp a acelor fluxuri de numerar.

C10. O evaluare a unei *investiții imobiliare* în curs de construire poate fi făcută fie prin utilizarea unui model al fluxului de numerar nominal, fie a unui model al fluxului de numerar real<sup>2</sup>. În oricare dintre aceste modele, obiectivul este estimarea valorii pe baza *ipotezei speciale* că proprietatea imobiliară ar fi finalizată, din care sunt efectuate, apoi, deduceri adecvate pentru a estima valoarea proprietății imobiliare aflată în stadiul ei curent de construire. Cel mai adecvat dintre aceste modele va fi cel care, la *data evaluării*, predomină pe piața tipului respectiv de proprietate imobiliară. Datele de intrare pentru evaluare utilizate într-un model nu ar trebui să se utilizeze în celălalt model, iar raportul ar trebui să precizeze clar care abordare a fost adoptată.

### **Date de intrare pentru evaluare**

C11. Datele de intrare exacte utilizate pentru evaluare vor fi diferite în funcție de abordarea în evaluare utilizată, dar, în mod uzual, vor include pe cele prezentate în această secțiune. De asemenea, datele de intrare vor fi diferite în funcție de utilizarea pentru fluxul de numerar exprimat în termeni nominali sau pentru cel exprimat în termeni reali, a se vedea paragraful C10 anterior. Date de intrare tipice sunt:

#### **(a) Proprietatea imobiliară finalizată**

Valoarea proprietății imobiliare finalizate se poate baza pe valorile curente în cazul *ipotezei speciale* că, la data evaluării, ar fi deja finalizată sau pe baza valorii prospective a proprietății imobiliare finalizate, adică valoarea preconizată a proprietății imobiliare de la data când se anticipează că va fi finalizată. O atenție deosebită trebuie acordată asigurării faptului că rata de actualizare utilizată este corelată cu abordarea în evaluare și cu ipotezele utilizate.

#### **(b) Închiriere**

Dacă trebuie să fie identificați chiriașii proprietății imobiliare finalizate, va trebui să fie făcută o alocare pentru timpul și costurile care ar permite atingerea unui grad de ocupare stabilizat, de exemplu, perioada necesară pentru a atinge grade de ocupare realiste pe termen lung. Costurile din această perioadă pot include onorarii, cheltuieli de marketing, stimulente, întreținere și alte cheltuieli nerecuperabile pentru servicii. Dacă există contracte de închiriere în vigoare, care

---

<sup>2</sup> Pentru informații suplimentare și îndrumări vezi îndrumarul de evaluare elaborat de IVSC: IE 1 *Fluxul de numerar actualizat*. București: IROVAL, 2012.

sunt condiționate de proiect sau de o parte relevantă care trebuie finalizată, acestea ar trebui prezentate în evaluare.

(c) Costurile de construire

Beneficiul oricărei lucrări executate înainte de *data evaluării* va fi reflectat în valoare, dar nu va determina acea valoare. În mod similar, plățile anterioare din cadrul contractului de lucrări curente, efectuate înainte de *data evaluării*, nu sunt relevante pentru valoarea curentă. Dimpotrivă, sumele rămase de plată în cadrul oricărui contract de lucrări legat de proiect, în vigoare la *data evaluării*, reprezintă deseori cea mai bună dovadă a costurilor de construire necesare pentru finalizarea lucrării. Totuși, dacă există un risc important ca acel contract să nu poată fi finalizat, de exemplu, din cauza unui litigiu sau a insolvenței uneia dintre părți, este mai adecvat să se determine costul aferent angajării unui nou contractor care să finalizeze lucrarea rămasă. Dacă nu există în vigoare un contract cu preț fix, atunci poate fi mai adecvat să se utilizeze costul previzionat, de exemplu, prețul care reflectă așteptările rezonabile ale participanților de pe piață la *data evaluării*, privind costurile de la datele când sunt susceptibile a fi suportate.

(d) Costurile finanțării

Acestea reprezintă costul finanțării proiectului în perioada cuprinsă între data obținerii creditului și data estimată a rambursării acestuia. Având în vedere faptul că creditorul poate percepe riscurile din cursul fazei de construire ca fiind substanțial diferite față de cele de după finalizarea construcției, costul finanțării ar trebui luat în considerare separat pentru fiecare perioadă. Chiar dacă entitatea își autofinanțează proiectul, ar trebui folosite rate ale dobânzii adecvate în contextul pieței, pentru a reflecta ratele dobânzii care ar putea fi obținute pe piață de un cumpărător tipic al proprietății imobiliare, la *data evaluării*.

(e) Alte costuri

Acestea includ cheltuielile pentru servicii juridice și profesionale, pe care le-ar putea efectua în mod rezonabil un cumpărător pentru finalizarea construcției și pentru închirierea *investiției imobiliare*. Cu excepția cazului în care există contracte de închiriere în vigoare, va trebui să se ia în considerare și costurile rezonabile de marketing. Totuși, ar trebui ignorate orice costuri care ar putea fi suportate într-un transfer efectiv al proprietății imobiliare, la *data evaluării*.

## (f) Profitul și riscul cumpărătorilor

Ar trebui făcută o alocare pentru profitul care ar fi așteptat de către un cumpărător de pe piață pentru *investiția imobiliară* nefinalizată. Acesta ar trebui să reflecte riscurile asociate cu finalizarea programului de construire și cu realizarea venitului anticipat sau a valorii anticipate a capitalului, la *data evaluării*. Profitul cumpărătorului poate fi exprimat fie ca un profit țintă, fie ca o sumă globală, fie ca un procentaj din cost sau din valoare.

Toate riscurile semnificative ar trebui să fie identificate și estimate. Riscurile specifice, asociate cu orice proiect de construire nefinalizat, vor include modificările costurilor de construire, ale costurilor finanțării și ale programului de construire. Riscurile suplimentare, asociate cu *investiția imobiliară* în curs de construire, includ fluctuațiile valorii proiectului finalizat între data începerii și data finalizării, precum și perioada de timp care va fi necesară pentru a contracta chiriași și a asigura un venit stabilizat. Riscurile asociate cu venitul generat de proprietatea imobiliară după finalizarea acesteia, ar trebui să fie identificate și evaluate separat de riscurile asociate finalizării construcției. Dacă datele de intrare pentru evaluare vor include valorile și costurile curente, atunci riscul de modificare a acestora, între *data evaluării* și data estimată a finalizării, trebuie să fie luat în considerare. Dacă datele de intrare pentru evaluare se bazează pe valorile și pe costurile prospective, ar trebuie luat în considerare riscul ca aceste previziuni să nu fie conforme cu realitatea.

Dacă pentru obținerea valorii se utilizează metoda fluxului de numerar actualizat, rata de actualizare poate fi rata minimă a rentabilității care ar fi cerută pe piață de către un cumpărător tipic.

Profitul anticipat de entitate la începutul proiectului de dezvoltare, nu este relevant pentru evaluarea participației sale la proiect, după ce a început edificarea construcției. Valoarea ar trebui să reflecte acele riscuri rămase la *data evaluării* și discountul sau profitul pe care un cumpărător al proiectului nefinalizat îl așteaptă pentru a finaliza cu succes proiectul.

## (g) Alte considerații

În situațiile în care s-a produs o schimbare pe piață față de data la care a fost conceput inițial, proiectul în curs de

construire poate să nu mai reprezinte cea mai bună utilizare a terenului. În aceste cazuri, costurile pentru finalizarea proiectului propus inițial pot fi nerelevante, deoarece un cumpărător de pe piață fie ar demola orice construcții nefinalizate, fie le-ar adapta pentru un alt proiect. În aceste cazuri, valoarea *investiției imobiliare* în curs de construire ar trebui să reflecte valoarea curentă a altui proiect, precum și costurile și riscurile asociate cu finalizarea aceluși proiect.

### **Cerințe speciale pentru raportarea financiară**

- C12. Situațiile financiare se elaborează, în mod normal, pe ipoteza continuității activității entității, a se vedea SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*, paragraful 4. Din acest motiv, este adecvat să se presupună că orice contracte, de exemplu, pentru construirea sau pentru închirierea proprietății imobiliare după finalizarea acesteia, ar trece în sarcina cumpărătorului, într-un schimb ipotetic, chiar dacă acele contracte pot să nu fie încheiate într-un schimb efectiv. O excepție ar fi dacă, la *data evaluării*, ar exista o dovadă a unui risc mai mare decât cel normal, din partea unei părți contractante, de a nu-și îndeplini obligațiile.

### **Cerințe speciale în cazul evaluărilor pentru garantarea împrumutului**

- C13. Așa cum se arată în SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*, tipul valorii adecvat pentru garantarea împrumutului este *valoarea de piață*. Totuși, în luarea în considerare ca garanție a valorii oricărei proprietăți imobiliare în curs de construire, trebuie să se țină cont de faptul că multe contracte se pot anula sau pot fi lovite de nulitate, în situația în care una dintre părți devine subiectul procedurilor formale de insolvență. De aceea, poate fi neadecvat să se asume ipoteza că un cumpărător al unui proiect nefinalizat poate avea beneficiul din contractele de construire existente și din orice garanții asociate. În mod similar, ar trebui manifestată prudență în a presupune că beneficiul oricărui acord de închiriere încheiat de debitor, în calitate de locator, ar fi transferabil către un cumpărător.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 310

## Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

Conținut	Paragrafe
Introducere	
<b>CERINȚE</b>	
Termenii de referință ai evaluării	2–5
Implementare	6
Raportare	7–8
<b>GHID DE APLICARE</b>	
Dreptul asupra proprietății imobiliare	G1–G2
Facilități	G3
Abordări în evaluare	G4
Tipuri de proprietăți imobiliare	G5
Investiția imobiliară	G6–G9
Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar	G10
Proprietatea imobiliară specializată	G11–G12
Proprietatea generatoare de afaceri	G13
Proprietatea imobiliară în dezvoltare	G14–G17
Active epuizabile	G18

### INTRODUCERE

Deseori creditele de la bănci și de la alte instituții financiare sunt garantate cu drepturile debitorului asupra *proprietății imobiliare*. Creditarea se poate face pe calea unei ipotecări sau prin alte forme de plăți fixe sau variabile. Elementul comun este acela că creditorul are capacitatea să-și recupereze creditul prin preluarea controlului asupra garanției, în cazul incapacității de plată a debitorului. Ca garanție, pot fi oferite diferite tipuri de proprietăți imobiliare.

## CERINȚE

1. Principiile conținute în Standardele generale și în SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* se aplică evaluărilor în scopul garantării împrumutului, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate de acest standard. Acest standard conține numai acele modificări, cerințe suplimentare sau exemple specifice referitoare la modalitățile în care se aplică Standardele generale.

### Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

2. Pentru a se conforma cerinței din SEV 101, paragraful 2(a) privind confirmarea identității și statutului evaluatorului, termenii de referință ai evaluării vor indica orice implicare materială pe care evaluatorul o are cu proprietatea imobiliară supusă evaluării, cu debitorul sau cu un debitor potențial. Materialitatea unei asemenea implicări, prezentă sau anterioară, este o chestiune care ține de raționamentul profesional al evaluatorului, dar principalul criteriu este dacă implicarea respectivă ar putea da naștere în gândirea unei persoane raționale unor îndoieli privind capacitatea evaluatorului de a furniza o evaluare independentă, în cazul în care acea implicare ar fi descoperită după ce evaluarea a fost finalizată.
3. Pentru a se conforma cu cerința de a identifica activele supuse evaluării, din SEV 101, paragraful 2(d), dreptul asupra *proprietății imobiliare*, care urmează să fie utilizat pentru garantarea împrumutului sau a altor scheme de finanțare, trebuie să fie clar identificat, împreună cu partea care deține acel drept.
4. Conform SEV 101, paragraful 2(e), în mod normal, *tipul valorii* care urmează să fie specificat va fi *valoarea de piață*. Unii creditori cer evaluări în ipoteza unei vânzări forțate sau impun o limită de timp pentru transferul ipotetic al proprietății imobiliare. Deoarece impactul oricărei constrângeri privind perioada de marketing asupra prețului, va depinde de situațiile existente la data când transferul va avea loc, nu este realist să se facă speculații asupra prețului care ar putea fi obținut, fără cunoașterea prealabilă a acelor situații. O evaluare se poate face pe baza unor *ipoteze speciale* bine definite, precizate în termenii de referință ai evaluării. În astfel de cazuri, ar trebui făcută o precizare că valoarea va fi valabilă numai la *data evaluării* și că nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite.
5. Evaluările pentru garantarea împrumutului se fac deseori pe baza unei *ipoteze speciale*, respectiv că a avut loc o schimbare în



starea sau situația reală a proprietății imobiliare. Pentru a se conforma cu cerința pentru formularea oricărei ipoteze, din SEV 101, paragraful 2(i), orice *ipoteze speciale*, care sunt necesare, trebuie să fie incluse în termenii de referință ai evaluării. Exemple de *ipoteze speciale*, care, de obicei, se asumă în evaluarea pentru garantarea împrumutului, sunt:

- (a) faptul că o construcție proiectată ar fi finalizată la *data evaluării*;
- (b) faptul că un contract de închiriere propus ar fi semnat la *data evaluării*;
- (c) faptul că un grad de ocupare preconizat ar fi atins la *data evaluării*;
- (d) vânzătorul a impus o perioadă limitată pentru vânzare, care a fost necorespunzătoare pentru un marketing adecvat.

### **Implementare (SEV 102)**

- 6. Nu există cerințe suplimentare în cazul evaluărilor pentru garantarea împrumutului.

### **Raportare (SEV 103)**

- 7. În plus față de elementele cerute de SEV 103 *Raportare*, un raport de evaluare în scopul garantării împrumutului va include trimiteri adecvate la aspectele abordate în termenii de referință ai evaluării, conform paragrafelor 2–5 anterioare. Raportul trebuie să includă și un comentariu asupra factorilor care sunt relevanți pentru estimarea, de către creditorii, a performanțelor garanției pe perioada creditului propus. Exemple de astfel de factori sunt:
  - (a) activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
  - (b) cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare;
  - (c) orice cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări, care există sau care poate fi anticipată la *data evaluării*;
  - (d) impactul oricăror evenimente previzibile la *data evaluării* asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului. De exemplu, un chiriaș care exercită o opțiune de reziliere a unui contract de închiriere;
  - (e) în cazul în care *valoarea de piață* este determinată pe baza unei *ipoteze speciale*, raportul va include:
    - (i) o explicare a *ipotezei speciale*;

- (ii) un comentariu asupra oricărei diferențe importante între *valoarea de piață* și *valoarea de piață* determinată pe baza *ipotezei speciale*;
  - (iii) un comentariu referitor la faptul că o astfel de valoare ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepția cazului în care situația de fapt este identică cu cea descrisă în *ipoteza specială*.
8. Când creditul propus are rolul de a fundamenta cumpărarea unui drept asupra proprietății imobiliare, în mod normal, va exista un preț de vânzare agreeat sau confirmat. Trebuie făcute investigații de piață pentru a stabili acest preț, iar rezultatul acestor investigații trebuie să fie menționat în raport. Când există o diferență între un preț de tranzacționare recent sau un preț de ofertă și valoarea rezultată din evaluare, raportul trebuie să conțină un comentariu despre motivele obținerii acestei diferențe.

## GHID DE APLICARE

### Dreptul asupra proprietății imobiliare

- G1. Existența sau crearea altor drepturi va avea un impact asupra valorii dreptului asupra *proprietății imobiliare*, oferit ca garanție. Prin urmare, este important ca toate drepturile aferente proprietății imobiliare subiect să fie identificate, împreună cu părțile care au dobândit acele drepturi. În cazul în care nu au fost furnizate informații detaliate despre titlul de proprietate sau acesta nu este disponibil, ar trebui să fie stabilite în mod clar ipotezele care au fost formulate pentru dreptul respectiv asupra *proprietății imobiliare*. De asemenea, se recomandă ca aceste aspecte să fie verificate înainte de acordarea oricărui credit.
- G2. Este necesară prudență în cazul în care proprietatea imobiliară oferită ca garanție face obiectul unui contract de leasing către o parte aflată în relație cu debitorul. În evaluarea proprietății în scopul garantării împrumutului, dacă contractul de închiriere generează un flux de venit mai favorabil decât cel care ar fi obținut pe piață, poate fi oportun să nu se țină seama de existența contractului de leasing.

### Facilități

- G3. A devenit un obicei ca vânzătorul proprietății imobiliare, în special un dezvoltator imobiliar sau un comerciant, să ofere facilități cumpărătorilor. Exemple de astfel de facilități includ: garantarea obținerii venitului din chirie, suportarea unor părți din cheltuielile de instalare sau de amenajare ale cumpărătorului sau de achiziționare de mobilier sau de echipamente. *Valoarea de piață* nu ține cont de majorarea prețului prin contraprestații sau facilități speciale. Când acestea există, este adecvat să se facă un comentariu asupra efectului pe care orice facilitate oferită îl are asupra prețurilor reale de vânzare realizate, deoarece facilitățile ar putea să nu mai fie disponibile creditorului atunci când acesta va trebui să se bazeze pe garanție.

### Abordări în evaluare

- G4. Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra *valorii de piață*, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra *valorii de piață* în scopul garantării împrumutului, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100 *Cadrul general*, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a

se utiliza fie *abordarea prin piață*, fie *abordarea prin venit*, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, *abordarea prin cost* este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.

### **Tipuri de proprietăți imobiliare**

- G5. În calitate de garanție, diferitele tipuri de proprietăți imobiliare au caracteristici diferite. Este important ca evaluarea dreptului asupra proprietății imobiliare relevante să țină seama de acestea, în scopul de a oferi creditorului informații corespunzătoare referitoare la adecvarea proprietății ca garanție și pentru a ajuta creditorul să identifice orice factori de risc asociați cu proprietatea imobiliară, pe perioada creditării.

### **Investiția imobiliară**

- G6. Pentru scopuri de creditare, *investiția imobiliară* se evaluează de obicei pe o bază de sine stătătoare, adică activ cu activ, deși unii creditori pot acorda un credit pe baza valorii unui portofoliu definit. În astfel de situații, este necesar să se facă o distincție între valoarea *investiției imobiliare* individuale, presupunându-se că ea se vinde în mod individual, și valoarea acesteia când este considerată ca parte a portofoliului.
- G7. Trebuie luate în considerare cererea și vandabilitatea preconizate pentru proprietatea imobiliară, pe perioada împrumutului, precum și informațiile adecvate despre condițiile de piață curente, conținute în raport. Aceste informații nu ar trebui să includă predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci trebuie să reflecte așteptările curente de pe piață asupra performanțelor viitoare ale investiției, bazate pe tendințele curente. Cu toate acestea, în cazul în care astfel de informații sugerează un risc semnificativ privind plățile viitoare ale chiriei, impactul acestui risc asupra valorii ar trebui să fie luat în considerare și comentat în raport.
- G8. În mod normal, termenii de referință ai evaluării nu includ aprecierile asupra capacității unui chiriaș de a plăti chiria în viitor și asupra altor obligații aferente închirierii, dincolo de informațiile disponibile despre chiriaș, care se găsesc în domeniul public și la dispoziția tuturor participanților de pe piață.
- G9. În procesul de evaluare ar trebui să se ia în considerare dacă venitul generat de proprietatea imobiliară este dependent în mod esențial de un chiriaș sau de chiriașii dintr-un singur sector/

domeniu de activitate sau de alt factor care ar putea produce în viitor instabilitatea venitului. În anumite cazuri, poate fi adecvată o estimare a valorii proprietății imobiliare pe ipoteza altei utilizări, presupunând o posesie vacantă.

### **Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar**

- G10. O proprietate imobiliară ocupată de proprietar, evaluată pentru scopuri de creditare, va fi evaluată în mod normal pe ipoteza că este transferată de către proprietarul ocupant, ca fiind negrevată de sarcini, adică cumpărătorul are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar impune ca valoarea să nu ia în considerație niciun avantaj special atribuit ocupării de către proprietar, avantaj care însă poate fi reflectat într-o valoare a întreprinderii.

### **Proprietatea imobiliară specializată**

- G11. O *proprietate imobiliară specializată* poate avea o valoare semnificativă numai dacă este privită ca parte a întreprinderii căreia îi aparține. În evaluările pentru garantarea împrumutului, dacă nu există alte instrucțiuni, astfel de proprietăți imobiliare se vor evalua pe *ipoteza specială* că întreprinderea și-a încetat activitatea și, deci, garanția respectivă va reflecta valoarea pentru o altă utilizare. Evaluarea va include luarea în considerare a costurilor și riscurilor care vor fi implicate în realizarea acelei utilizări.
- G12. O evaluare a unei *proprietăți imobiliare specializate* poate fi cerută în cazul în care proprietatea imobiliară este parte a unei întreprinderi care își continuă activitatea. În astfel de situații, valoarea este dependentă de realizarea în continuare a rentabilității adecvate, de către întreprindere. În acest caz, trebuie făcută distincția între valoarea proprietății imobiliare ca parte a întreprinderii și valoarea proprietății imobiliare în situația că întreprinderea nu se află în funcționare sau este închisă.

### **Proprietatea generatoare de afaceri**

- G13. Valoarea *proprietății generatoare de afaceri* va reflecta, în mod normal, potențialul acesteia de a genera venit, datorat clădirilor sau altor structuri care sunt destinate numai pentru un anumit tip de afacere. Natura specializată a unor astfel de proprietăți imobiliare arată că aici poate exista o diferență semnificativă între valoarea lor, ca parte a unei entități aflate în exploatare și valoarea lor în situația în care nu sunt ocupate de o afacere. Dacă

afacere. Dacă entitatea și-a încetat activitatea, orice cumpărător interesat să o cumpere ar avea nevoie de timp pentru a restabili o nouă afacere în acea proprietate imobiliară și ar suporta finanțarea cheltuielilor de înființare și alte cheltuieli pentru dotarea proprietății imobiliare cu echipamente, pentru obținerea oricăror licențe și autorizații necesare etc. Când un creditor se bazează pe valoarea dreptului asupra proprietății imobiliare respective ca garanție, o evaluare pentru garantarea împrumutului trebuie să prezinte impactul încetării oricărei activități de afaceri asupra valorii dreptului asupra proprietății imobiliare. În anumite cazuri, *valoarea de piață* poate fi reprezentată de valoarea pentru o altă utilizare potențială.

### **Proprietatea imobiliară în dezvoltare**

- G14. Proprietățile imobiliare deținute pentru dezvoltare sau amplasamentele destinate pentru edificarea construcțiilor se evaluează avându-se în vedere drepturile și autorizațiile de dezvoltare existente și potențiale. Orice ipoteze, cum ar fi aspectele legate de urbanism și alți factori importanți, trebuie să fie rezonabile și să reflecte ipotezele care ar fi formulate de către participanții de pe piață.
- G15. Abordarea aplicată în evaluarea proprietăților imobiliare în dezvoltare va depinde de stadiul dezvoltării proprietății imobiliare, de la *data evaluării*, și poate lua în considerare gradul în care aceasta este vândută sau închiriată în avans. Pot fi incluse următoarele considerații suplimentare, dar fără a se limita numai la acestea:
- (a) estimarea perioadei de dezvoltare, pornind de la data evaluării și necesitatea de a prezenta orice etapizare a proiectului de dezvoltare;
  - (b) determinarea efectului cerințelor de dezvoltare suplimentare asupra cheltuielilor și veniturilor, prin utilizarea tehnicii actualizării, atunci când este adecvat;
  - (c) identificarea tendințelor anticipate ale pieței pe parcursul perioadei de dezvoltare;
  - (d) identificarea riscurilor asociate cu dezvoltarea;
  - (e) luarea în considerare a efectului oricăror relații speciale existente între părțile implicate în dezvoltare.
- G16. Dacă dezvoltarea finalizată include mai multe unități individuale, metoda de evaluare adoptată trebuie să reflecte atât perioada de timp anticipată pentru finalizarea construcției fiecărei unități, cât și

estimarea unei rate realiste a vânzărilor unităților individuale. La raportare ar trebui să se facă o distincție clară între valoarea dezvoltării finalizate pentru un singur cumpărător, care și-ar asuma costul și riscul vânzărilor în viitor ale unităților individuale, în schimbul unei marje de profit, și suma prețurilor anticipate pentru fiecare unitate individuală.

- G17. Pentru îndrumări suplimentare în evaluarea unei proprietăți imobiliare în dezvoltare, în situația în care trebuie să înceapă construirea sau în situația în care construcția se află în curs de construire, a se vedea și Comentariile la SEV 233 *Investiția imobiliară în curs de construire*.

### **Active epuizabile**

- G18. Considerente specifice apar în cazul evaluării activelor epuizabile în scopul garantării împrumutului, de exemplu, un activ care, în general, își va diminua valoarea pe parcursul timpului. Exemple de astfel de active sunt minele sau carierele. În raport trebuie să fie identificate și precizate în mod clar durata de viață estimată și rata de diminuare a valorii pe parcursul acestei durate de viață.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 320

## Estimarea valorii de investiție pentru investitori individuali (EVA 5)<sup>1</sup>

Conținut	Paragrafe
Introducere	1
Aria de aplicabilitate	2
Definiții	3-4
Comentarii	5-7
Metoda de analiză	8-11

### Introducere

1. EVA 5 se aplică în cazul estimării prețului maxim pe care l-ar putea plăti un investitor pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, luând în calcul beneficiile pe care le va avea investitorul respectiv prin deținerea acesteia, precum și obiectivele de exploatare pe care le urmărește.

### Arie de aplicabilitate

2. Acest standard se referă la tipul valorii și metoda de analiză folosite pentru a determina valoarea de investiție a unei proprietăți imobiliare pentru un investitor individual.

### Definiții

3. Toate tipurile de valori la care se face referire în EVA 5 sunt definite în EVS 2 (Tipuri ale valorii diferite de valoarea de piață).<sup>2</sup>
4. *Durata de viață utilă*: perioada în care o proprietate este preconizat a fi disponibilă pentru utilizare.

<sup>1</sup> Acest standard de evaluare este o traducere a *European Valuation Application 5*, publicat de TEGoVA în 2012.

<sup>2</sup> SEV 100 este standardul echivalent din colecția de standarde de evaluare ANEVAR 2015.



## **Comentarii**

5. **Tipul valorii** – Aceste evaluări trebuie efectuate pe baza valorii de investiție (vezi EVS 2). Raportul de evaluare, elaborat conform EVS 5<sup>3</sup>, trebuie să specifice acest lucru și să clarifice faptul că este întocmit numai pentru investitorul individual respectiv (pe baza cerințelor și ipotezelor formulate de acesta) și nu pentru alte terțe părți.

6. **Informații** – Evaluatorul are nevoie să obțină de la investitor următoarele informații:

- orice caracteristici specifice afacerii sau portofoliului de investiții deținut de acesta, care pot influența în orice fel fluxul de numerar viitor generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării;
- criteriile de investiție ale investitorului (cum ar fi rata rentabilității dorită de acesta sau durata investiției);
- contracte de închiriere;
- bugetele previzionate pentru performanța financiară;
- licențe;
- extras de carte funciară și documente cadastrale;
- cheltuieli de întreținere;

de asemenea - de obicei de la terțe părți, informații cu privire la:

- date de piață despre proprietatea imobiliară;
- rate ale dobânzii și modificări așteptate ale acestora;
- potențialul de vânzare a proprietății
- aspecte juridice și de urbanism care afectează proprietatea;
- ratele curente și rata potențială a inflației.

7. **Categoriile de proprietăți imobiliare**

În scopul evaluării, investițiile imobiliare pot fi împărțite în trei categorii:

- proprietăți imobiliare deținute ca investiții datorită performanței lor ca active generatoare de venit și/sau câștig de capital;
- proprietăți imobiliare în curs de dezvoltare;
- proprietăți imobiliare deținute în vederea dezvoltării ulterioare.

---

<sup>3</sup> SEV 103 este standardul echivalent din colecția de standarde de evaluare ANEVAR 2015.

- a) Proprietățile imobiliare deținute ca investiții includ, de obicei, acele proprietăți ale căror lucrări de construire s-au finalizat și care sunt deținute în scopul închirierii, producând un venit din chirii negociate cu terțe părți, în condiții de piață. Uneori, astfel de proprietăți imobiliare pot fi deținute pentru a genera un venit din utilizarea directă de către investitor.
- b) Proprietățile imobiliare în curs de dezvoltare includ acele proprietăți care au fost achiziționate, disponibile pentru închiriere, cu intenția de a căuta cât mai repede părți interesate să le închirieze în condiții de piață, indiferent dacă sunt necesare lucrări de reparații sau amenajări. În afară de proprietăți ale căror lucrări de construire se află în derulare, această categorie va include, de asemenea, orice proprietate imobiliară unde demararea lucrărilor este iminentă, s-au obținut deja toate autorizațiile și avizele necesare și s-a încheiat un contract ferm de construire.
- c) Proprietățile imobiliare deținute în vederea dezvoltării viitoare includ proprietățile achiziționate cu intenția redezvoltării la o dată viitoare (cu sau fără alte proprietăți care nu au fost încă achiziționate) și care nu aparțin niciuneia dintre cele două categorii de mai sus.

### **Metoda de analiză**

8. Pentru a determina valoarea de investiție, evaluatorul utilizează de obicei metoda fluxului de numerar actualizat sau alte tehnici echivalente. Uneori, este posibil ca tehnica venitului rezidual să fie adecvată.
9. Fluxurile de numerar și costurile trebuie estimate pe perioada estimată de deținere a proprietății imobiliare de către investitor, luând în calcul toți factorii care le-ar putea afecta. După estimarea veniturilor și cheltuielilor și a riscurilor aferente fiecăruia dintre cele două elemente pe perioada estimată de deținere a proprietății de către investitor, valoarea terminală va fi:
- în cazul construcțiilor deținute în scopul închirierii de către terțe părți sau pentru utilizare de către investitor, suma care se așteptată să fie obținută de investitor la vânzarea finală a proprietății; sau
  - în cazul în care proprietatea imobiliară este deținută de investitor până la sfârșitul duratei de viață utilă a acesteia, valoarea de piață a terenului minus cheltuielile de vânzare a

acestuia, la data la care există motive întemeiate (și nu o așteptare nefundamentată) pentru a presupune că o schimbare a condițiilor va conduce la modificarea valorii sale pe piață; sau

- în cazul în care proprietatea imobiliară urmează să fie vândută de investitor înainte de sfârșitul duratei de viață utilă a acesteia, valoarea de piață așteptată a acesteia la data viitoarei vânzării minus cheltuielile de vânzare.
10. În situația în care proprietatea imobiliară este în curs de dezvoltare sau urmează să fie dezvoltată, evaluatorul trebuie să-și formeze o idee referitoare la momentul obținerii autorizațiilor, finalizării construirii, închirierii proprietății și încasării primelor chirii.
  11. Rata de actualizare aplicată venitului și cheltuielilor viitoare va fi cea selectată de investitor, reflectând cerințele acestuia.

**Copyright © TEGoVA 2014. Toate drepturile rezervate.**

*Acest text a fost preluat din „European Valuation Standards 2012, seventh edition, European Valuation Application 5 Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors”, elaborat de TEGoVA.*

*Nicio parte a acestei publicații nu poate fi reprodusă, stocată sau transmisă sub orice formă sau prin orice mijloace, electronic, mecanic, fotocopiare, de înregistrare, de scanare sau de alt tip, cu excepția celor permise în conformitate cu art. 33, din Legea nr. 8 din 1996, privind dreptul de autor și drepturile conexe, fără acordul prealabil în scris al editorului.*

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 330

# Evaluarea bunurilor imobile în contextul Directivei privind administratorii fondurilor de investiții alternative (EVA7)<sup>1</sup>

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-8
Arie de aplicabilitate	9-10
Definiții	11-15
Utilizarea și aplicarea standardului	16-18
Comentarii	19-31

### Introducere

1. Urmare a crizei financiare, Uniunea Europeană a adoptat Directiva 2011/61/UE din 8 iunie 2011 privind administratorii fondurilor de investiții alternative, directivă care stabilește modul de reglementare și supraveghere a entităților angajate în gestionarea și administrarea fondurilor de investiții alternative (AFIA). Directiva stabilește un cadru european armonizat de monitorizare și supraveghere a riscurilor pe care AFIA le reprezintă pentru investitori, partenerii contractuali, alți participanți pe piața financiară și pentru stabilitatea financiară.
2. Prevederile Directivei privesc o gamă largă de riscuri, cum ar fi riscul aferent gradului de îndatorare, sistemelor ineficiente de gestionare a riscurilor, slabei protecții a investitorului sau sistemelor de tranzacționare ineficiente. Este posibil ca organismele AFIA mari, cu un grad de îndatorare ridicat să fi amplificat volatilitatea pieței și să fi contribuit astfel la instabilitatea piețelor financiare din UE.
3. În scopul facilitării dezvoltării pieței unice, un AFIA autorizat în statul membru de origine are dreptul să comercializeze titlurile de

<sup>1</sup> Acest standard de evaluare este o traducere a *European Valuation Application 7*, publicat de TEGoVA în 2012.

participare ale fondurilor de investiții alternative către investitorii profesioniști de pe teritoriul oricărui stat membru (pașaport european). Acest pașaport nu acoperă fondurile de investiții alternative (FIA) care comercializează titlurile de participare către investitorii de retail, deși este posibil ca statele membre să permită FIA să efectueze astfel de activități de comercializare către investitorii de retail din țara respectivă.

4. Directiva 2011/61/UE din 8 iunie 2011 face referire la ansamblul fondurilor care nu cad sub incidența Directivei OPCVM: de exemplu, fonduri speculative, fondurile de capital privat, fonduri de mărfuri și derivate pe mărfuri, fondurile de infrastructură și fondurile imobiliare.
5. Articolul 19 din Directivă prevede în detaliu reguli pentru evaluarea activelor. AFIA trebuie să stabilească proceduri adecvate și consecvente prin care să asigure evaluarea adecvată și independentă a activelor. Administratorii fondurilor au obligația de a calcula valoarea unitară a activului net cel puțin o dată pe an, conform prevederilor relevante din legislația națională și regulilor AFIA.
6. Directiva stabilește principiul ce stă la baza procedurilor de evaluare adecvate și consecvente și definește „evaluatorul extern”, însă nu oferă standarde de evaluare sau niciun fel de îndrumare metodologică și nici nu conține prevederi privind metodele de evaluare aplicabile activelor acestor fonduri.
7. Comisia Europeană urmează să adopte, pe baza recomandărilor oferite de Autoritatea Europeană pentru Valori Mobiliare și Piețe (AEVMP), măsuri prin care să se specifice:
  - criteriile privind procedurile de evaluare și calculul valorii unitare a activului net;
  - garanțiile profesionale de care trebuie să facă dovada evaluatorii externi pentru a putea efectua evaluarea;
  - frecvența evaluărilor efectuate de un FIA de tip deschis.
8. AEVMP a transmis recomandările sale pe data de 16 noiembrie 2011.

#### **Arie de aplicabilitate**

9. Acest standard se referă la evaluarea activelor imobiliare ale FIA, conform Directivei AFIA. FIA care investesc în active imobiliare pot fi fonduri de tip deschis sau fonduri de tip închis.

10. Comentariile următoare au la bază recomandările acestei Directive și cele ale AEVMP. Regulile de evaluare și procedurile de calcul al valorii activului net respectate de către FIA sunt de obicei specificate în prospectele financiare ale fondurilor FIA sau în documentele lor constitutive.

### **Definiții**

11. Definițiile de la punctul 12 la punctul 14 sunt extrase din Directiva AFIA.
12. **Administrator al fondurilor de investiții alternative** înseamnă persoane juridice a căror activitate curentă este administrarea unuia sau mai multor FIA (Articolul 4(b)).
13. **Fonduri de investiții alternative** înseamnă organisme de plasament colectiv care atrag capital de la o serie de investitori, în vederea plasării acestuia în conformitate cu o politică de investiții definită în interesul respectivilor investitori (Articolul 4(a)).
14. **Evaluatorul extern**<sup>2</sup> înseamnă o persoană juridică sau fizică independentă de FIA, de AFIA și de orice altă persoană ce are legături strânse cu FIA sau AFIA (Articolul 19(4)(a)).
15. **Valoarea activului net**<sup>3</sup> este valoarea curentă totală a activelor din care se scade valoarea totală a datoriilor.

### **Utilizarea și aplicarea standardului**

16. Valoarea activului net a unui FIA, în general, este cotate pe unitate de investiție. În situația fondurilor de investiții imobiliare, aceasta se calculează pe baza valorii totale a portofoliului imobiliar minus costul vânzării.
17. Deoarece AFIA utilizează diferite metodologii și sisteme de evaluare a activelor – în funcție de tipul de active și piețele unde plasează cu preponderență investițiile – evaluatorul trebuie să cunoască regulile de evaluare de la nivel național și regulile de evaluare statutară a FIA. Evaluatorul consultă procedurile și politicile AFIA pentru a putea identifica obligațiile sale, precum și regulile și metodele de evaluare aplicabile.

---

<sup>2</sup> A se vedea definiția din Glosar 2015.

<sup>3</sup> Idem.

18. Evaluarea se efectuează de regulă pe baza valorii de piață a fiecărui bun. Dacă se solicită evaluatorului să evalueze un portofoliu imobiliar, fiecare proprietate imobiliară din portofoliu trebuie evaluată separat. Orice deviere de la Standardele Europene de Evaluare trebuie consemnată în raportul de evaluare.

## **Comentarii**

### ***Generalități***

19. Nici Directiva 2011/61/UE din 8 iunie 2011 și nici AEVMP nu oferă proceduri general aplicabile sau standarde de evaluare pentru calculul valorii activelor unui organism FIA. Regulile aplicabile în evaluarea activelor sunt stipulate în legislația țării în care FIA are sediul social și/sau în documentele constitutive ale FIA.
20. AFIA poartă răspunderea pentru evaluarea corespunzătoare a activelor FIA. De aceea AEVMP recomandă ferm ca AFIA să-și stabilească politici și proceduri scrise care să definească rolul și îndatoririle tuturor părților implicate în procesul de evaluare, proceduri de evaluare transparente și adecvate, precum și metodele aplicabile.
21. Din cauza varietății claselor de active FIA și a reglementărilor naționale diferite, Directiva stabilește un regim flexibil cu privire la persoanele care efectuează evaluarea. Activitatea de evaluare poate fi îndeplinită fie de evaluatori externi, fie chiar de AFIA.

### ***Evaluare internă sau externă***

22. TEGoVA consideră că AFIA care investesc în proprietăți imobiliare trebuie întotdeauna să desemneze un evaluator extern care să efectueze evaluarea.
23. Totuși, AFIA însuși poate efectua intern evaluarea activelor, cu condiția ca evaluarea să fie independentă din punct de vedere funcțional față de activitatea de gestiune a portofoliului, iar politica de remunerare și alte măsuri să asigure eliminarea conflictelor de interese și să prevină exercitarea influenței asupra angajaților (vezi Articolul 19, alin. 4 din Directivă).
24. Deoarece evaluarea activelor FIA este o activitate care aparține AFIA, se consideră că evaluarea activelor de către un evaluator

extern reprezintă o delegare a acestei activități către o terță parte supusă unor condiții suplimentare riguroase.

25. În situația în care serviciul de evaluare este asigurat de un evaluator extern (vezi definiția de la paragraful 14), acesta:
  - a. face obiectul autorizării profesionale obligatorii recunoscute prin lege sau al unor dispoziții legale sau de reglementare sau al unor norme de conduită profesională;
  - b. trebuie să poată oferi suficiente garanții profesionale pentru a-și putea îndeplini în mod eficient activitatea de evaluare;
  - c. nu delegă activitatea de evaluare unei terțe părți.
26. Conform recomandărilor AEVMP, garanțiile profesionale oferite trebuie să conțină dovezi ale calificării evaluatorului extern și ale capacității sale de a efectua evaluarea cu:
  - a. personal și resurse tehnice suficiente;
  - b. proceduri adecvate care să garanteze o evaluare corespunzătoare și independentă;
  - c. cunoștințe și o înțelegere adecvate.
27. Directiva consfințește răspunderea evaluatorului. Articolul 19 alin. 10 stipulează faptul că evaluatorul extern răspunde față de AFIA pentru pierderile suferite de AFIA ca urmare a neglijenței evaluatorului extern sau a neîndeplinirii intenționate a sarcinilor sale.
28. Evaluatorul trebuie să fie conștient de obligația AFIA de a notifica autoritățile competente din statul membru de origine cu privire la numirea sa (vezi Articolul 19 alin. 7 din Directivă). Acestea pot refuza numirea și pot desemna un alt evaluator.

### ***Frecvența evaluării și verificarea valorilor individuale***

29. Deși Directiva afirmă principiul conform căruia activele nefinanciare trebuie evaluate cel puțin o dată pe an, se stipulează că evaluarea unor astfel de active care aparțin unor fonduri de tip deschis se efectuează, de asemenea, cu o frecvență corespunzătoare tipului de active evaluate și frecvenței de emisiune și răscumpărare (vezi Articolul 19 alin. 3 din Directivă).
30. Aceasta permite fondurilor de investiții imobiliare de tip deschis să aplice un regim individualizat și să crească frecvența evaluării,



dacă acest lucru este relevant. Această prevedere se aplică dacă ultima valoare determinată nu mai este justă și/sau relevantă. Consultarea politicilor și a procedurilor interne ale AFIA pentru acest scop reprezintă sarcina evaluatorului.

31. Dacă FIA este de tip închis, evaluarea se efectuează, de asemenea, în cazul majorării sau diminuării capitalului FIA (Articolul 19 alin. 3). Suplimentar, valorile individuale ale activelor trebuie verificate atunci când există dovezi că acestea nu mai corespund. Este o situație care poate să apară în cazul piețelor volatile, dar și a celor nelichide. AFIA trebuie să dețină sistemele adecvate pentru validarea valorilor activelor FIA.

**Copyright © TEGoVA 2014. Toate drepturile rezervate.**

*Acest text a fost preluat din „European Valuation Standards 2012, seventh edition, European Valuation Application 7 Property Valuation in the Context of the Alternative Investment Fund Managers Directive”, elaborat de TEGoVA.*

*Nicio parte a acestei publicații nu poate fi reprodusă, stocată sau transmisă sub orice formă sau prin orice mijloace, electronic, mecanic, fotocopiare, de înregistrare, de scanare sau de alt tip, cu excepția celor permise în conformitate cu art. 33, din Legea nr. 8 din 1996, privind dreptul de autor și drepturile conexe, fără acordul prealabil în scris al editorului.*

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 340

## Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8)<sup>1</sup>

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-4
Arie de aplicabilitate	5
Definiții	6-12
Utilizarea și aplicarea standardului	13-15
Comentarii	16-48

### Introducere

1. Cheltuielile cu energia reprezintă adesea una dintre cele mai importante cheltuieli de ocupare a unei proprietăți imobiliare, cheltuieli care, în general, au crescut în ultimii ani. Nevoia de căldură, de lumină și, din ce în ce mai mult, de aer condiționat se combină cu cerințele de furnizare a unor servicii ca, de exemplu, pregătirea alimentelor sau funcționarea lifturilor, și cu necesarul de energie cerut de procesele desfășurate în clădire. Cumpărătorii și chiriașii potențiali sunt de regulă interesați, cel puțin din punct de vedere practic, de disponibilitatea și costul energiei necesare lor. Unii dintre aceștia ar putea dori să demonstreze anumite niveluri de eficiență sau că energia provine din surse regenerabile.
2. Se estimează că 35% din emisiile de CO<sub>2</sub> din Uniunea Europeană sunt generate de clădiri și, prin urmare, problematica energiei reprezintă acum un factor major cu impact asupra legislației care se aplică proprietății imobiliare. Atât Uniunea Europeană, cât și fiecare țară în parte speră să influențeze ocupanții clădirilor astfel încât aceștia să-și schimbe comportamentul, să reducă consumul de energie, să crească

<sup>1</sup> Acest standard de evaluare este o traducere a *European Valuation Application 8*, publicat de TEGoVA în 2012.

eficiența energetică și să utilizeze mai mult sursele de energie regenerabilă. Sub acest aspect, clădirile au în mod clar un ciclu de viață mai lung decât echipamentele sau sistemele incluse în acestea. Multe proprietăți imobiliare, în special casele, sunt adesea mai vechi de un secol și cea mai mare parte a fondului locativ aferent anului 2050 există deja în acest moment.

3. Directiva 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor dezvoltă directiva precursoră, și anume 2001/91. În Preambulul acesteia se face observația că:
  - „Sectorul construcțiilor se află în expansiune, ceea ce va duce la creșterea consumului de energie” și, de asemenea, se afirmă că „reducerea consumului de energie și utilizarea energiei provenită din surse regenerabile în sectorul construcțiilor constituie măsuri importante necesare pentru reducerea dependenței energetice a Uniunii Europene și a emisiilor de gaze cu efect de seră.” (Expunere de motive 3)
  - „Este necesar să se stabilească acțiuni mai concrete, care să vizeze exploatarea potențialului mare, încă nevalorificat, al economisirii energiei utilizate în clădiri și reducerea marilor decalaje între statele membre în ceea ce privește rezultatele obținute în acest sector.” (Expunere de motive 7)
4. Evaluatorul trebuie să prezinte în raportul de evaluare solicitat de client, concluzia asupra valorii proprietății imobiliare analizate pe baza informațiilor pe care le are la dispoziție. Acestea includ date de piață, esențiale pentru conceptul de „valoare de piață”. Costul energiei și eficiența energetică reprezintă numai o parte din această matrice și, prin urmare, unele dintre multiplele aspecte pe care evaluatorul trebuie să le aibă în vedere.

### **Arie de aplicabilitate**

5. Acest standard se aplică în cazul în care în evaluarea proprietăților imobiliare se iau în considerare aspectele legate de eficiența energetică și, respectiv, impactul măsurilor ce urmează a fi luate de statele membre conform Directivei privind performanța energetică a clădirilor 2010/31/UE. Comentariile următoare au la bază această Directivă. Evaluatorii ar trebui să țină seama de faptul că, deși statele membre sunt obligate să implementeze Directiva, sunt libere să stabilească standarde superioare.

## Definiții

6. Dacă nu se afirmă altfel, definițiile citate în acest document sunt extrase din Directiva privind performanța energetică a clădirilor 2010/31/UE (numită în continuare „Directiva”).
7. **Clădirea** reprezintă „o construcție cu acoperiș și pereți, în care energia este utilizată pentru a se regla climatul interior;” (Articolul 2(1))  
*Notă* – Această definiție exclude din standardele de performanță energetică și din regimul certificatului de performanță energetică (CPE) un număr de construcții care ar putea în mod normal să fie numite clădiri, în special acele clădiri unde nu se depune un efort special pentru a fi încălzite sau răcite.
9. **Certificatul de performanță energetică** reprezintă „un certificat recunoscut de un stat membru sau de o persoană juridică desemnată de acesta, care indică performanța energetică a unei clădiri sau a unei unități dintr-o clădire, calculată pe baza unei metodologii adoptate conform Articolului 3;” (Articolul 2(12))
10. **Performanța energetică a unei clădiri** reprezintă „cantitatea de energie, calculată sau măsurată, utilă pentru a se asigura necesarul de energie în condițiile utilizării normale a clădirii, care include, între altele, energia utilizată pentru încălzire, răcire, ventilare, apă caldă și iluminat;” (Articolul 2(4))
11. **Clădirea cu consum de energie aproape egal cu zero** este „o clădire cu o performanță energetică foarte ridicată, stabilită în conformitate cu Anexa 1. Cantitatea de energie utilizată, aproape egală cu zero sau foarte redusă, ar trebui să fie acoperită, într-o foarte mare măsură, de energia provenită din surse regenerabile, inclusiv energia din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere;” (Articolul 2(2))
12. **Instalațiile funcționale ale clădirii** reprezintă „echipamentul tehnic al unei clădiri sau al unei unități de clădire care asigură încălzirea, răcirea, ventilarea, apa caldă și iluminatul sau o combinație a acestora;” (Articolul 2(3))

## Utilizarea și aplicarea standardului

13. Evaluatorul trebuie să prezinte în raportul de evaluare solicitat de client concluzia asupra valorii proprietății imobiliare analizate pe baza informațiilor pe care le are la dispoziție. Eficiența energetică a clădirii poate fi relevantă pentru valoarea proprietății imobiliare, însă costurile aferente energiei vor reprezenta numai o parte din această estimare.

14. În situația în care evaluarea se efectuează într-un context în care construirea, vânzarea sau închirierea către un nou chiriaș sunt relevante, evaluatorul ar trebui să consemneze în raport clasa de performanță energetică și cele mai importante recomandări stipulate în CPE și, dacă consideră adecvat, ar trebui să le ia în calcul în evaluare.

15. **Particularități**

- în cazul unei proprietăți imobiliare care deține un certificat de performanță energetică, la exprimarea concluziei asupra valorii acesteia conform unui tip al valorii recunoscut, evaluatorul va avea în vedere clasa de performanță energetică și recomandările care s-au dovedit relevante la data evaluării și care reflectă condițiile de piață;
- atunci când evaluatorul este solicitat să ofere consiliere sau să asiste la stabilirea încadrării unor lucrări de construire în categoria „lucrări de renovare majoră” într-un stat membru care a adoptat în acest scop opțiunea bazată pe cost și valoare, el ar trebui să:
  - (a) aprecieze dacă lucrările de renovare necesare clădirii sunt suficiente pentru a avea drept rezultat promovarea într-o clasă superioară a performanței energetice minime necesare a clădirii;
  - (b) obțină o estimare credibilă sau să consilieze clientul să obțină o estimare a costului acestei promovări, conform competenței sale și instrucțiunilor primite, astfel încât clientul să poată lua o decizie în cunoștință de cauză.

**Comentarii**

**Generalități**

16. Printre cele mai relevante măsuri pentru activitatea de evaluare a proprietății imobiliare, Directiva cere statelor membre să elaboreze:
- standarde integrate de performanță energetică, bazate atât pe caracteristicile termice ale fiecărei clădiri, cât și pe sistemele de energie regenerabilă aferente, urmând ca standardele:
    - să fie stabilite de către fiecare stat membru pentru toate clădirile; și
    - să fie puse în aplicare nu numai pentru clădirile noi, ci și pentru clădirile existente pentru care se efectuează „lucrări de renovare majoră”; și
  - certificate de performanță energetică (CPE).

Pe lângă acestea, se cere ca începând cu anul 2021 toate clădirile noi să îndeplinească cerința „consumului de energie aproape egal cu zero” și se impune un regim de inspecție regulată a instalațiilor de încălzire și aer condiționat de mare capacitate pentru care se vor elabora recomandări.

17. Evaluatorul va trebui să înțeleagă prevederile aplicabile în statul membru unde este localizată proprietatea imobiliară.

### ***Clădiri noi – consum de energie aproape egal cu zero***

18. „Statele membre se vor asigura că:
  - (a) începând cu 31 decembrie 2020, toate clădirile noi vor fi clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero;
  - (b) începând cu 31 decembrie 2018, clădirile noi ocupate și deținute de autoritățile publice sunt clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero.”

Articolul 9(1)

19. Aceasta este o obligație strictă, deși Articolul 9(6) permite statelor membre să nu le aplice în cazuri „specifice și justificate”, în care analiza cost-beneficiu pe durata ciclului de viață economică a clădirii respective conduce la un rezultat negativ.

### ***Clădirile existente și lucrările de „renovare majoră”***

20. Deși urmează să se elaboreze standarde de performanță energetică pentru clădirile existente, Directiva nu cere aplicarea lor decât atunci când aceasta este legată de lucrările de „renovare majoră”.
21. **„Lucrări de renovare majoră”** – În Preambul se arată că „Lucrările de renovare majoră a clădirilor existente, indiferent de dimensiunea lor, constituie o ocazie de a adopta măsuri, eficiente din punct de vedere al eficienței costului, pentru creșterea performanței energetice a acestora.” (Expunere de motive 16)
22. „Statele membre vor lua măsurile necesare pentru a se asigura că, atunci când clădirile sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, performanța energetică a clădirii sau a părții de clădire care a făcut obiectul renovării este îmbunătățită astfel încât să se îndeplinească cerințele minime de performanță energetică...” (Articolul 7)
23. Clientul poate cere evaluatorului să verifice dacă lucrările propuse intră în categoria „renovare majoră”, ceea ce implică, potrivit

Directivei, îndeplinirea standardelor curente de performanță energetică. Directiva stabilește două opțiuni pe care le au statele membre pentru a selecta testul prin care se determină dacă lucrările întră în categoria „renovare majoră”:

„renovare majoră înseamnă renovarea unei clădiri în cazul căreia:

- (a) costul total al renovării aplicate anvelopei clădirii sau instalațiilor funcționale ale acesteia depășește 25% din valoarea clădirii, excluzând valoarea terenului aferent proprietății imobiliare; sau
- (b) peste 25% din suprafața anvelopei clădirii este supusă renovării.

Statele membre pot alege să aplice opțiunea (a) sau opțiunea (b).” (Articolul 2(10))

- 24. Atunci când un evaluator este consultat cu privire la acest aspect, el ar trebui să știe care dintre opțiuni a fost aleasă de către statul membru respectiv.
- 25. Având în vedere informațiile aferente fiecărui caz în parte, este posibil să reprezinte o chestiune de interpretare dacă extinderea unei clădiri reprezintă un caz de renovare (care, în lipsa oricărei alte definiții, se presupune că se limitează la sensul său uzual).
- 26. În cazul opțiunii (a) Directiva nu specifică tipul valorii care se estimează – se presupune automat că acesta este „valoarea de piață” estimată conform cu EVS 1 (Valoarea de piață)<sup>2</sup>, cu excepția cazului în care există motive justificate pentru a estima un alt tip al valorii (deși Expunerea de motive 16 din Directivă se referă atât la „valoarea actuarială”, cât și la costul de reconstruire ca posibili indicatori). Tipul dreptului de proprietate asupra clădirii nu pare să fie relevant pentru această estimare. Această opțiune permite o comparație între costul lucrărilor propuse și valoarea clădirii, după ce se exclude valoarea terenului aferent proprietății. Testul nu impune o alocare proporțională a valorii, ci excluderea valorii terenului. Acest lucru ar însemna că, în cea mai mare parte dintre cazuri, acest test pare să impună două evaluări pentru orice clădire care s-ar vinde în mod normal împreună cu terenul:
  - evaluarea proprietății imobiliare, adică clădire și teren;
  - evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare, fără clădire (probabil asociat cu plusul de valoare indus de dezvoltarea imobiliară).

---

<sup>2</sup> Notă: SEV 100 este standardul echivalent din colecția de standarde ANEVAR 2015.

Diferența dintre valoarea proprietății imobiliare și valoarea terenului trebuie apoi comparată cu costul lucrărilor propuse. Deoarece costul reprezintă un concept diferit de cel de valoare, în cazul renovării clădirilor, dacă valoarea adăugată de lucrări reprezintă mai puțin de 25% din valoarea clădirii, acest test poate impune adesea trecerea clasei de performanță energetică a clădirii într-o clasă superioară.

27. Opțiunea (b) pare să necesite determinarea:

- suprafeței exterioare totale a clădirii, inclusiv cea a pereților și acoperișului; și
- mărimii suprafeței exterioare care face obiectul lucrărilor de renovare.

Aceasta ar însemna că renovarea numai a interiorului clădirii nu ar fi reflectată de opțiunea (b), ci de opțiunea (a).

28. Dacă se dovedește că renovarea este una „majoră”, conform testului adoptat de statul membru respectiv, Directiva dă fiecăruia dintre acestea libertatea de a decide dacă întreaga clădire sau numai partea renovată va fi promovată la standardul minim de performanță energetică. Evaluatorul ar trebui să cunoască regulile locale referitoare la acest aspect.

29. În cazul în care statul membru alege opțiunea (a) pentru determinarea valorii, evaluatorul solicitat ar trebui să:

- (i) aprecieze dacă lucrările de renovare necesare clădirii sunt suficiente pentru a avea drept rezultat promovarea într-o clasă superioară a performanței energetice minime necesare a clădirii;
- (ii) obțină o estimare credibilă sau să consilieze clientul să obțină o estimare a costului acestei promovări, conform competenței sale și instrucțiunilor primite, astfel încât clientul să poată lua o decizie în cunoștință de cauză.

### ***Certificatul de performanță energetică (CPE)***

30. CPE este un document în care se înregistrează clasa de eficiență energetică a unei clădiri, determinată de către un auditor acreditat prin utilizarea unei clasificări standard și realizarea de comparații, și în care se prezintă recomandări de îmbunătățire a acesteia. Punctajul va rezuma printr-o literă sau un număr caracteristicile termice ale clădirii și gradul în care clădirea depinde de energia provenită din surse regenerabile, conform Directivei 2009/28/CE privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile.



Valabilitatea CPE este de zece ani. Certificatele emise conform Directivei din 2002 rămân valabile. În anunțurile de comercializare a proprietății imobiliare trebuie specificată clasa de eficiență energetică raportată, iar CPE trebuie dat viitorului proprietar sau chiriaș.

31. Deținerea unui CPE valabil este o cerință legală în cazul construirii, vânzării sau închirierii către un nou chiriaș, pentru majoritatea clădirilor și pentru toate clădirile ocupate de autorități publice și care au o suprafață utilă de peste 500 m<sup>2</sup>. „Certificatul de performanță energetică sau o copie a acestuia este arătat potențialului nou chiriaș sau cumpărător și înmănat acestuia”. (Articolul 12(2))
32. Scopul CPE în informarea pieței imobiliare se găsește în Expunerea de motive din Directivă:  
„Potențialul cumpărător sau chiriaș al unei clădiri sau al unei unități de clădire ar trebui să primească prin intermediul certificatului de performanță energetică informații corecte despre performanța energetică a clădirii și sfaturi practice pentru îmbunătățirea acestei performanțe ... Certificatul ar trebui, de asemenea, să furnizeze informații despre impactul real al încălzirii și al răcirii clădirii asupra necesității de energie, consumului de energie primară și emisiilor de dioxid de carbon aferente acesteia.” (Expunere de motive 22).
33. **Este necesar CPE?** Atunci când proprietatea evaluată cuprinde o clădire, evaluatorul poate identifica, dacă este necesar, un certificat de performanță energetică pentru aceasta, dacă a fost obținut un certificat valabil.
34. Cu excepția cazurilor enumerate mai jos, CPE este obligatoriu pentru:
  - clădirile care:
    - sunt în curs de construire;
    - urmează să fie vândute;
    - urmează să fie închiriate unui alt chiriaș;
  - clădirile ocupate de o autoritate publică și frecventate de public.  
Începând cu 9 iulie 2015, suprafața minimă de 500 m<sup>2</sup> se reduce la 250 m<sup>2</sup>.

Statele membre pot amâna aplicarea CPE în cazul unităților individuale de clădire (cum ar fi apartamentele) care sunt deja închiriate până la data de 31 decembrie 2015.

35. Dacă nu i se solicită acest lucru, nu este sarcina evaluatorului să obțină un certificat de performanță energetică sau un raport cu privire la instalațiile funcționale ale clădirii.
36. **Clădiri care nu necesită CPE** – conform definiției clădirii din Directivă, nu se cere CPE pentru clădirile pentru care nu se depune niciun efort de a-i modifica climatul interior. Aceste clădiri nu intră sub incidența regimului CPE. Printre acestea s-ar putea număra anumite hale de depozitare și multe dintre clădirile agricole.
37. Statele membre sunt libere, de asemenea, să excepteze de la obligația obținerii unui CPE, următoarele categorii de clădiri:

a. clădirile oficial protejate datorită situării într-o zonă de protecție a mediului sau importanței lor speciale din punct de vedere arhitectural sau istoric, atâta vreme cât prin asigurarea conformității lor cu cerințele minime de performanță energetică s-ar modifica în mod inacceptabil caracteristicile sau aspectul acestora;

*Notă* – Această excepție se aplică doar în măsura în care asigurarea conformității ar modifica caracteristicile sau aspectul clădirii, deoarece aspectul unei clădiri istorice ar putea fi modificat de utilizarea ferestrelor cu geam dublu sau a izolației exterioare.

b. clădiri folosite ca lăcașuri de cult sau pentru activități religioase;

*Notă* – Clădirile folosite pentru activități religioase ar putea include mănăstirile sau locurile pentru rituale de purificare. Ar putea să nu conteze dacă astfel de clădiri ar fi folosite și în alte scopuri.

c. construcții temporare cu o durată de utilizare de doi ani sau mai mică, hale industriale, ateliere și clădiri agricole cu un necesar mic de consum de energie, precum și clădiri agricole care sunt utilizate într-un domeniu reglementat de un acord național sectorial privind performanța energetică;

*Notă* – Această excepție evidențiază trei aspecte:

- construcțiile temporare pot include construcții folosite pe șantier și cele construite pentru anumite evenimente, precum și clădirile cu autorizație temporară de urbanism;
- se pare că excepția referitoare la „cererea scăzută de energie” se aplică nu numai construcțiilor agricole, ci și halelor industriale și atelierelor. Directiva nu definește noțiunea de „cerere scăzută de energie”. Unele state membre o pot face;
- acordurile sectoriale privind performanța energetică referitoare la clădirile agricole este cel mai probabil să se aplice fermelor de porci, avicole și horticoale.

d. clădiri rezidențiale care sunt utilizate sau se intenționează să fie utilizate fie mai puțin de patru luni pe an, fie un interval de timp limitat pe parcursul unui an, așteptându-se un consum de energie mai mic de 25% din ceea ce ar reprezenta consumul anual;

*Notă* – Această categorie este probabil să includă casele sezoniere, fie de vacanță, fie de serviciu.

e. clădirile individuale cu o suprafață utilă totală mai mică de 50 m<sup>2</sup>.

38. La evaluarea unei clădiri care ar putea fi inclusă într-una din aceste categorii, evaluatorul ar trebui, dacă este relevant, să verifice dacă este exceptată de la certificatul de performanță energetică (și, de asemenea, de la cerințele de renovare prezentate anterior) în jurisdicția respectivă.
39. **Utilizarea unui CPE** – Directiva nu asigură un format comun pentru CPE în cadrul UE. CPE diferă de la un stat membru la altul și uneori chiar și în cadrul aceluiași stat. Directiva indică Comisiei Europene să adopte o schemă europeană de certificare voluntară pentru clădirile ne-rezidențiale (Articolul 11(9)). Prin urmare, evaluatorul este posibil să întâlnească CPE în formate diferite, precum și certificate în formatul aferent schemei voluntare comune din Uniunea Europeană.
40. Atunci când prin evaluare se estimează valoarea de piață a unei clădiri certificate energetic sau dacă evaluarea se face în scopul vânzării sau al închirierii ei unui alt chiriaș, ar trebui să se ia în considerare certificatul de performanță energetică valabil. Aceste situații includ, în general, evaluarea pentru garantarea împrumutului, deoarece debitorul este, de asemenea, interesat de valoarea unei proprietăți imobiliare. Ponderea CPE, dacă se alocă vreo pondere, depinde de competența evaluatorului. Este posibil ca în unele țări să apară între timp cerințe sau obligații suplimentare pentru vânzarea sau închirierea unor proprietăți imobiliare cu scor scăzut de performanță energetică.
41. Evaluatorul ar trebui să analizeze certificatul de performanță energetică (să consemneze cine l-a emis, numărul de înregistrare, clasa de performanță energetică și data expirării) și să stabilească că există un certificat valabil pentru evaluarea solicitată. Relevanța CPE poate fi afectată de orice modificare a clădirii față de momentul emiterii acestuia.
42. Atunci când se cere certificat de performanță energetică, clasa de eficiență energetică poate avea impact asupra valorii. Evaluatorul

trebuie să stabilească acest lucru pe baza cunoștințelor sale despre piață.

43. Evaluatorul ar trebui să consilieze clientul în situația în care certificatul de performanță energetică nu este disponibil sau când acest certificat nu este de încredere și să aprecieze situația în raportul de evaluare, corespunzător condițiilor și informațiilor disponibile.
44. Potențialul clădirilor de a trece într-o clasă superioară de eficiență energetică prin „modernizare” poate fi reflectat în valoarea lor de piață. În mod asemănător, în situația în care lucrările ar costa mai mult, costul potențial ar putea conduce la scăderea valorii. În astfel de situații, evaluatorul ar putea să aprecieze semnificația și impactul recomandărilor de îmbunătățire a eficienței energetice stipulate în CPE.
45. Depinde de raționamentul lui profesional ca evaluatorul să aprecieze dacă include în raportul de evaluare mai mult decât simpla informație privind existența unui certificat de performanță energetică și cum anume o face.
46. Orice recomandare semnificativă din rapoartele privind instalațiile funcționale ale clădirii pot fi, de asemenea, luate în considerare, dacă sunt relevante.
47. Evaluatorul poate fi uneori solicitat să exploateze în mod eficient informațiile conținute în CPE. Evaluatorul va face acest lucru numai dacă are competența profesională necesară. Dacă evaluatorul își asumă această sarcină, scopul lui este să utilizeze analiza CPE pentru a ajuta clientul să înțeleagă raționamentul aplicat. Punctele cheie comune pot include:
  - clasa energetică atribuită clădirii (fie pe o scară de la A la G, fie de la 0 la 100);
  - necesarul anual de energie;
  - costul consumului anual de energie;
  - comparația cu standardele curente relevante;
  - starea tehnică a instalațiilor funcționale ale clădirii;
  - măsurile de îmbunătățire a eficienței energetice recomandate în cadrul CPE, alături de costurile și rentabilitatea aferente acestora; și
  - orice altă valoare care s-ar putea realiza prin încadrarea într-o altă clasă dacă, conform regulilor naționale, acest lucru facilitează vânzarea sau închirierea clădirii.

48. În cazul unei proprietăți imobiliare care deține un certificat de performanță energetică, la exprimarea concluziei asupra valorii acesteia conform unui tip al valorii recunoscut, evaluatorul va avea în vedere clasa de performanță energetică și recomandările care s-au dovedit relevante la data evaluării și care reflectă condițiile de piață.

**Copyright © TEGoVA 2014. Toate drepturile rezervate.**

*Acest text a fost preluat din „European Valuation Standards 2012, seventh edition, European Valuation Application 8 Property Valuation and Energy Efficiency”, elaborat de TEGoVA.*

*Nicio parte a acestei publicații nu poate fi reprodusă, stocată sau transmisă sub orice formă sau prin orice mijloace, electronic, mecanic, fotocopiere, de înregistrare, de scanare sau de alt tip, cu excepția celor permise în conformitate cu art. 33, din Legea nr. 8 din 1996, privind dreptul de autor și drepturile conexe, fără acordul prealabil în scris al editorului.*

## GHID DE EVALUARE – GEV 500

# Determinarea valorii impozabile a unei clădiri

Conținut	Paragrafe
Introducere	1
Considerații generale	2-16
<b>Metodologia de determinare a valorii impozabile</b>	
Abordarea prin cost	17-22
Abordarea prin venit	23-26
Abordarea prin piață	27-29
Alocarea valorii	30-31
<b>Dispoziții finale</b>	32-35
<b>Data intrării în vigoare</b>	36

### Introducere

1. Presentul ghid conține informații necesare privind evaluarea pentru impozitare a clădirilor nerezidențiale. Aplicarea acestui ghid este obligatorie pentru evaluatorii autorizați. Nerespectarea prevederilor prezentului Ghid atrage răspunderea evaluatorului în conformitate cu art. 25 din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 aprobată prin Legea 99/2013 cu modificările ulterioare.

### Considerații generale

2. Subiectul și metodologia evaluării pentru impozitare prevăzute în prezentul Ghid se referă exclusiv la clădiri nerezidențiale.
3. Valoarea impozabilă nu reprezintă „valoarea de piață” sau „valoarea justă” definite ca tipuri ale valorii în standardele de evaluare în vigoare, respectiv în legislația română privind reglementările contabile conforme cu directivele europene sau alte reglementări contabile specifice și în Standardele Internaționale de Audit.

4. În accepțiunea acestui Ghid, valoarea impozabilă este un tip al valorii estimat în scopul impozitării clădirilor nerezidențiale.
5. Valoarea impozabilă nu se înregistrează în situațiile financiare ale întreprinderilor.
6. Lista cu clădirile care urmează să fie supuse evaluării va fi pusă la dispoziția evaluatorului autorizat de către contribuabil/client prin completarea formularului din Anexa 1 *Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare*. În funcție de situația concretă a fiecărei clădiri, evaluatorul autorizat va putea solicita contribuabilului și alte informații necesare pentru elaborarea raportului de evaluare, acesta având obligația de a le pune la dispoziția evaluatorului în cel mai scurt timp (în termenul convenit prin documentul contractual). Prelungirea termenului de predare a informațiilor solicitate va putea duce la prelungirea termenului de predare a raportului de evaluare, cu același interval de timp.
7. De regulă, evaluatorul trebuie să inspecteze fiecare clădire subiect al evaluării în scopul impozitării. Contribuabilul va asigura accesul evaluatorului în clădirea subiect al evaluării. În cazul în care nu se realizează inspecția fiecărei clădiri, evaluatorul se va asigura că a identificat corect clădirea și starea fizică a acesteia și va prezenta fotografiile în raportul de evaluare, care să prezinte clădirea în starea existentă la data evaluării. Neinspectarea clădirii va fi justificată în raportul de evaluare.
8. Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare, aplicate în conformitate cu prevederile din prezentul Ghid.
9. În determinarea valorii impozabile se poate aplica doar o singură abordare în evaluare, în condițiile în care nu există informații suficiente pentru aplicarea celorlalte abordări, fiind obligatoriu însă ca aceasta să fie abordarea prin cost. În această situație, evaluatorul va trebui să precizeze în raportul de evaluare care sunt argumentele neaplicării uneia sau a celorlalte două abordări în evaluare.
10. Terenurile aferente clădirilor se vor evalua doar în scopul alocării valorii proprietății imobiliare. Astfel, terenurile vor fi evaluate utilizând metodele de evaluare adecvate, prevăzute în standardele de evaluare în vigoare.

11. Evaluarea în scopul stabilirii valorii impozabile a clădirii poate fi realizată numai de către un evaluator autorizat având ca specializare evaluarea proprietății imobiliare (EPI) sau de către un membru corporativ, caz în care raportul trebuie întocmit de unul sau mai mulți evaluatori având specializarea EPI.
12. Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 *Verificarea evaluării*, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.
13. Serviciul de evaluare în vederea impozitării clădirilor va fi contractat de către contribuabil, iar raportul de evaluare respectiv va avea ca utilizator desemnat atât contribuabilul, cât și autoritatea locală pe raza căreia contribuabilul are obligația legală a achitării impozitului pe clădiri.
14. Concluzia evaluatorului asupra valorii impozabile implică selecția unei valori dintre cele determinate prin aplicarea mai multor abordări în evaluare. Nu este admisă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multor valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare, cu excepția cazurilor în care reglementările legale impun în mod explicit efectuarea unei medii a valorilor.
15. Rezultatul evaluării va fi selectat astfel:
  - a) dacă valoarea rezultată prin aplicarea abordării prin cost este cea mai mică, va fi selectată această valoare;
  - b) dacă valoarea rezultată prin aplicarea abordării prin cost nu este cea mai mică, iar dacă diferența existentă între această valoare și cea mai mică valoare rezultată este de maxim 10%, se va selecta valoarea cea mai mică dintre aceste două valori. Dacă această diferență este mai mare de 10% atunci se va selecta rezultatul abordării prin cost, care poate fi diminuat cu până la 10%.
16. În cazul în care un contribuabil deține mai multe clădiri pe aceeași rază administrativ-teritorială a unei localități, se va elabora un singur raport de evaluare care va include concluziile asupra valorilor impozabile ale tuturor clădirilor de pe raza localității respective.



## **Metodologia de determinare a valorii impozabile**

### ***Abordarea prin cost***

17. Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecierea economice/externe.
18. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire și costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.
19. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce a fost luat în considerare acest cost.
20. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi prezentate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile, diferite, înainte de a fi utilizate în raport.
21. Uzura fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia prezentată în *Anexa 2 Modalitatea de estimare a uzurii fizice, precum și formula de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările din ultimii trei ani aduse clădirii supuse evaluării*.
22. Modernizările efectuate în ultimii trei ani vor fi reflectate în evaluare prin recalcularea vârstei efective a clădirii în conformitate cu prevederile prezentate în *Anexa 2*.

### ***Abordarea prin venit***

23. Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului.
24. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

25. Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii impozabile.
26. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

### ***Abordarea prin piață***

27. Abordarea prin piață se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cotă indiviză și contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații privind suprafața terenului.
28. Abordarea prin piață cuprinde două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului corespunzător acesteia; și (2) alocarea valorii de piață obținută în etapa (1) între valoarea clădirii și valoarea terenului.
29. Abordarea prin piață aplicată atât pentru întreaga proprietate imobiliară (etapa 1), cât și doar pentru teren (etapa 2), va avea în vedere comparabile identificabile din punct de vedere fizic. Nu se vor folosi informații privind comparabile preluate de pe site-uri de specialitate sau din alte surse, dacă aceste comparabile nu pot fi identificate din punct de vedere fizic. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren a proprietății cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare. Inspecția comparabilelor este obligatorie în cazul în care din informațiile scriptice nu rezultă suficiente detalii care să permită identificarea tuturor elementelor de comparație și aplicarea ajustărilor.

### ***Alocarea valorii***

30. Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare între clădire și teren reprezintă procesul de separare a valorii obținute prin aplicarea abordării prin venit sau a abordării prin piață, dacă aceste abordări au putut fi aplicate în conformitate cu prevederile din acest Ghid.
31. Alocarea se face prin deducerea din valoarea proprietății imobiliare a valorii de piață a terenului aferent clădirii, estimată pentru cea mai bună utilizare a acestuia (CMBU).

### **Dispoziții finale**

32. Conținutul și structura raportului de evaluare sunt prezentate în Anexa 3 *Raportul de evaluare uniform*, prin care se va raporta activitatea de evaluare pentru impozitare.
33. Raportul de evaluare va fi pus la dispoziția autorității locale de către contribuabil.
34. Anexele 1-3 la prezentul Ghid pot fi descărcate de pe site-ul [www.anevar.ro](http://www.anevar.ro).
35. Anexele la prezentul Ghid pot fi modificate prin hotărârea Consiliului director al ANEVAR.

### **Data intrării în vigoare**

36. Prezentul Ghid intră în vigoare când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  - a) intră în vigoare modificarea Codului Fiscal care prevede că impozitarea clădirilor se realizează în funcție de destinația acestora și nu în funcție de proprietar și că valorile impozabile ale clădirilor nerezidențiale vor fi stabilite de către un evaluator autorizat;
  - b) prezentul Ghid este aprobat de către Conferința Națională a ANEVAR.

## GHID DE EVALUARE – GEV 530

# Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil (VTL)

Conținut	Paragrafe
<b>Introducere</b>	1-3
<b>Prevederi generale și principiile metodologiei</b>	
Aria de aplicabilitate a metodologiei	4-6
Principiile determinării VTL	7-8
Metodologia de determinare a VTL	9-25
Selectarea valorii. Raportare. Portofolii de proprietăți rezidențiale	26-34
<b>Revizuirea VTL</b>	35-36
<b>Dispoziții finale</b>	37-38
<b>Data intrării în vigoare</b>	39

### Introducere

1. Acest ghid face referire la metodologia de determinare a valorii pe termen lung a unui bun imobil (VTL) – Mortgage Lending Value (MLV) – în contextul emiterii de obligațiuni garantate cu creanțe. Metodologia devine aplicabilă numai pentru acest scop și nu va fi interpretată ca și cadru general pentru evaluările realizate în alte scopuri: evaluare pentru garantarea împrumutului, evaluare pentru raportare financiară, pentru asigurare, pentru vânzare/ cumpărare, pentru fuziuni etc.
2. În cuprinsul acestui ghid sunt tratate aspecte legate de evaluare: standardele de evaluare, abordări în evaluare, raportul de evaluare, precum și de particularitățile metodologiei pentru determinarea VTL.
3. Raportarea valorii va respecta Standardele de evaluare ANEVAR în vigoare.

## **Prevederi generale și principiile metodologiei**

### ***Aria de aplicabilitate a metodologiei***

4. VTL are drept obiect un drept de proprietate sau un drept echivalent cu un drept de proprietate real asupra bunurilor imobile, care sunt sau urmează a fi utilizate pentru emiterea obligațiunilor garantate cu creanțe.
5. Tipurile de proprietăți imobiliare la care se aplică prezenta metodologie sunt: proprietățile comerciale de tip birouri și cele de tip spații comerciale, proprietățile rezidențiale (apartamente, condominii și locuințe unifamiliale etc.), precum și proprietățile mixte, formate din utilizările prezentate anterior.
6. Metodologia se va aplica la cele mai lichide tipuri de proprietăți imobiliare menționate anterior, pentru care există informații de piață suficiente, astfel încât să poată constitui suport al obligațiunilor garantate cu creanțe.

### ***Principiile determinării VTL***

7. VTL este acea valoare a bunului imobil care, pornind de la experiențele trecute privind evoluția pieței imobiliare specifice, poate fi așteptată a fi obținută prin vânzarea acestuia, pe toată durata creditului, independent de fluctuațiile temporare (de exemplu, cele date de influențe economice) ale pieței relevante pentru bunul imobil respectiv și excluzându-se elementele speculative.
8. VTL **nu este o valoare de piață** în sensul Standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare.

### ***Metodologia de determinare a VTL***

9. Pentru determinarea VTL se vor aplica două abordări, una principală, a doua pentru verificare („control”).
10. Pentru proprietăți comerciale (birouri sau spații comerciale) abordarea principală va fi abordarea prin venit, iar cea de verificare va fi abordarea prin cost.
11. Pentru proprietăți comerciale de tip spații comerciale stradale, abordarea principală va fi abordarea prin venit, iar cea de verificare va fi abordarea prin piață.
12. Pentru proprietăți rezidențiale (apartamente, condominii locuințe unifamiliale etc.), abordarea principală va fi abordarea prin piață,

iar cea de verificare va fi abordarea prin venit pentru apartamente, respectiv abordarea prin cost pentru celelalte tipuri de proprietăți.

13. Pentru proprietățile mixte având utilizările prezentate anterior, abordările se vor aplica conform fiecărei utilizări în parte.
14. În fiecare caz, în aplicarea abordărilor în evaluare, metodologia include elemente specifice care asigură sustenabilitatea pe termen lung a rezultatelor evaluării, respectiv mărimi prudentiale legate de parametrii utilizați în evaluare.
15. Abordările în evaluare vor fi aplicate ținând cont de particularitățile prezentate în continuare.

### ***Abordarea prin venit***

16. Metoda utilizată pentru determinarea VTL este capitalizarea chiriei. Noțiunile următoare sunt cele definite în ghidul metodologic de evaluare GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*. Particularitățile aplicării metodei pentru VTL sunt:

#### ***a) Venitul brut***

- (1) La selectarea nivelului chiriei din intervalul de chirii obținute de pe piață, trebuie avut în vedere cât de sustenabili sunt, pe termen lung, factorii cu impact asupra proprietății imobiliare subiect, care conferă acesteia atractivitate pe piață la data evaluării, cum ar fi:

- capacitatea proprietății de a genera venit;
- ipoteza că venitul ar putea să fie obținut de orice proprietar, în condițiile unui management de eficiență rezonabilă a proprietății și a unei utilizări permise, fără a ține seamă de elementele specifice ale managementului curent;
- flexibilitatea utilizării construcției și adaptabilitatea utilizării ei de către terțe părți;
- o gamă largă de potențiali utilizatori.

- (2) Dacă chiria stabilită conform aliniatului (1) este diferită de chiria contractuală generată de proprietate la data evaluării, atunci, ca regulă, se ia în considerare minimul dintre cele două.

#### ***b) Cheltuielile generate de proprietate***

- (1) Cheltuielile generate de proprietate trebuie să fie stabilite

în intervalele de valori din Anexa 2 - *Intervalele de valori ale categoriilor de cheltuieli pentru determinarea VTL*, cu excepția situațiilor în care, în cazul specific al proprietății imobiliare subiect, valoarea acestor cheltuieli este mai mare. Ponderea minimă a cheltuielilor de exploatare trebuie să fie 15% din venitul brut efectiv.

c) *Capitalizarea venitului net*

(1) La stabilirea VTL, trebuie avute în vedere intervalele recomandate ale ratei de capitalizare specificate în Anexa 1 - *Rate de capitalizare utilizate în determinarea VTL*, pe tipuri de utilizări. Limita inferioară a fiecărui interval poate fi utilizată pentru proprietăți premium. Pentru a fi considerate proprietăți premium, acestea trebuie să îndeplinească minim următoarele condiții:

- amplasare foarte bună în interiorul orașelor;
- infrastructura completă;
- dotări și instalații de foarte bună calitate;
- calitate foarte bună a construcției;
- stare foarte bună a proprietății imobiliare;
- pentru proprietăți imobiliare comerciale:
  - vad deosebit al locației;
  - atractivitate deosebită pe piață/vizibilitate;
  - utilizările permise restrânse la magazine, spații de vânzări en gros, birouri și afaceri;
- posibilitatea reconversiei construcției la utilizări diferite de utilizarea curentă.

(2) Atunci când bunul imobil este utilizat în scopuri rezidențiale, rata de capitalizare nu trebuie să fie mai mică decât ratele prezentate în Anexa 1.

d) *Determinarea venitului în cazuri speciale*

(1) Dacă în urma aplicării abordării prin venit, valoarea obținută este mai mică sau egală cu valoarea terenului considerat ca fiind liber, atunci VTL a proprietății imobiliare va fi valoarea terenului considerat ca fiind liber. În acest caz, se vor scădea cheltuielile necesare pentru a aduce lotul de teren respectiv la stadiul de teren neconstruit. Costurile standard care se iau în considerare sunt cheltuielile de demolare a construcțiilor.

### **Abordarea prin piață**

17. Abordarea prin piață nu este o metodă recomandată pentru determinarea VTL deoarece este dependentă de fluctuațiile pieței. Totuși, în prezenta metodologie sunt prevăzute situațiile în care această abordare poate fi utilizată.
18. Pentru determinarea VTL prin abordarea prin piață, se vor lua în considerare prețurile (obținute din surse de informații verificabile) ale proprietăților imobiliare similare cu proprietatea imobiliară subiect, în ceea ce privește caracteristicile cu influență majoră asupra valorii, respectiv: locația, dotări și instalații, precum și utilizări potențiale. Prețurile proprietăților imobiliare comparabile pot fi selectate din baza de date cu tranzacții sau din alte surse de piață. O marjă de siguranță de cel puțin 15% trebuie dedusă din valoarea rezultată.
19. În cazul în care, în cadrul abordării prin piață, se utilizează prețurile din ofertele de vânzare, acestea trebuie ajustate pentru marja de negociere, independent de marja de siguranță amintită anterior. De asemenea, se recomandă ca pentru a susține caracterul prudentțial al VTL să se utilizeze minim șapte tranzacții/oferte pentru efectuarea comparației.
20. La utilizarea datelor de piață se va avea în vedere ca suma ajustărilor brute ale prețurilor tuturor proprietăților imobiliare comparabile selectate să nu depășească:
  - 20% pentru apartamente;
  - 40% pentru case și
  - 50% pentru terenuri.Ajustările brute nu includ marja de negociere.
21. Valoarea proprietăților imobiliare comparabile, rezultate în urma aplicării corecțiilor efectuate în limitele stipulate mai sus, nu pot să difere între ele cu mai mult de 20%.
22. Orice valori, a căror estimare s-a realizat fără respectarea condițiilor prezentate anterior, nu vor fi valide în contextul prevederilor prezentei metodologii.

### **Abordarea prin cost**

#### *a) Valoarea terenului*

23. Valoarea de piață a terenului considerat ca fiind liber se estimează



prin abordarea prin piață, conform celor prezentate anterior.

24. La estimarea valorii terenului utilizarea (dezvoltarea) existentă va fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare.

*b) Valoarea construcției*

25. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse de informații credibile care vor fi prezentate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, costul de nou selectat va trebui verificat din două surse diferite înainte de a fi utilizat în raport.

**Selectarea valorii. Raportare. Portofolii de proprietăți rezidențiale**

**Selectarea valorii**

*a) Locuințe unifamiliale și condominii*

26. În cazul utilizărilor unifamiliale și a celor multifamiliale (duplex, înșiruite etc.), precum și în cazul apartamentelor în vilă, VTL va fi valoarea cea mai mică dintre valorile obținute prin aplicarea abordării prin piață și a abordării prin cost.

*b) Apartamente*

27. În cazul apartamentelor, VTL va fi valoarea cea mai mică dintre valorile obținute prin aplicarea abordării prin piață și a abordării prin cost.

*c) Proprietăți comerciale (birouri sau spații comerciale)*

28. Abordarea în evaluare aplicată pentru determinarea VTL, în acest caz, este cea prin venit, al cărei rezultat reprezintă nivelul maxim al VTL. În situațiile în care diferența dintre valoarea obținută prin metoda de verificare și cea obținută prin abordarea prin venit este mai mare de 20%, VTL va fi considerată la valoarea obținută prin metoda de verificare.

**Raportare**

29. Comunicarea VTL se face printr-un raport de evaluare, în conformitate Standardele de evaluare ANEVAR în vigoare.
30. Raportul de evaluare poate fi elaborat și semnat numai de către un evaluator autorizat deținător al specializării EPI.

### **Portofolii de proprietăți imobiliare rezidențiale**

31. În cazul evaluării unui portofoliu mare de proprietăți imobiliare rezidențiale cu caracteristici omogene, în cadrul unei achiziții de creanțe, se poate proceda la stabilirea VTL la nivel de portofoliu, cu respectarea prezentei metodologii și la raportarea într-un singur raport de evaluare. Portofoliul omogen va ține cont de criterii ca:
  - amplasare;
  - tip de proprietate imobiliară rezidențială;
  - suprafață și dotări etc.
32. Se poate conveni cu beneficiarul raportului de evaluare dacă inspecția se face pentru toate unitățile evaluate sau numai pentru un eșantion relevant.
33. Nu se pot aplica metodologii statistice deoarece acestea sunt legate de nivelul pieței, la data evaluării.
34. Verificarea rapoartelor de evaluare, de către instituția de credit, poate fi aplicată unui eșantion reprezentativ pentru portofoliul achiziționat și pentru regiunea în care se află respectivele proprietăți imobiliare.

### **Revizuirea VTL**

35. Acolo unde există indicii că elementele, pe baza cărora au fost formulate ipotezele pentru determinarea VTL, nu mai sunt valabile, este necesară revizuirea VTL. Aceasta trebuie efectuată în următoarele situații:
  - la solicitarea BNR, în situația în care există informații contradictorii referitoare la o anumită proprietate imobiliară sau grup de proprietăți imobiliare;
  - odată cu înregistrarea unor deteriorări semnificative ale pieței, semnalate de supraveghetorul pieței obligațiunilor garantate cu creanțe și/sau ANEVAR.
36. Dacă nu există alte instrucțiuni care să specifice necesitatea revizuirii valorii, altele decât cele menționate la paragraful 56, VTL rămâne neschimbată.

### **Dispoziții finale**

37. La momentul intrării în vigoare a prezentului ghid, Anexele 1 și 2 pot fi descărcate de pe site-ul [www.anevar.ro](http://www.anevar.ro).

38. Anexele la prezentul ghid pot fi modificate prin hotărârea Consiliului director al ANEVAR.

**Data intrării în vigoare**

39. Prezentul ghid intră în vigoare când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
- a) VTL, ca tip al valorii, va fi prevăzută în legislația privind emiterea obligațiunilor garantate cu creanțe;
  - b) este aprobat de către Conferința Națională a ANEVAR.

# GHID DE EVALUARE – GEV 630

## Evaluarea bunurilor imobile

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-7
Stabilirea termenilor de referință ai evaluării	8-12
Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	13-23
Analiza datelor	24-33
Aplicarea abordărilor în evaluare	34-36
Abordarea prin piață	37-51
Abordarea prin venit	52-64
Abordarea prin cost	65-73
Evaluarea terenului	74-95
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	96-101
Raportare	102-104
Particularități	105-111

### Introducere

1. Acest ghid este elaborat pentru a oferi suport evaluatorilor și utilizatorilor de rapoarte de evaluare în înțelegerea și implementarea standardelor SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, SEV 233 *Investiția imobiliară în curs de construire*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*, prin detalierea unor aspecte privind metodologia de evaluare și trebuie înțeles ca fiind complementar cerințelor aplicabile evaluărilor de proprietăți imobiliare conținute în prezenta ediție a Standardelor de evaluare ANEVAR.
2. Acest Ghid este aplicabil numai pentru derularea activității de evaluare a bunurilor imobile.

3. Evaluarea bunurilor imobile poate fi realizată numai de către evaluatorii autorizați care dețin specializarea evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), conform legislației aplicabile în România. Evaluarea acestui tip de bunuri nu poate fi realizată în nicio circumstanță de către evaluatorii autorizați care nu dețin specializarea EPI.
4. În situația în care evaluarea este realizată de o firmă membru corporativ, aceasta trebuie să includă în echipă cel puțin un evaluator cu specializarea EPI.
5. În contextul prezentului Ghid, conceptele de bun imobil și proprietate imobiliară sunt echivalente.
6. Prin evaluarea proprietăților imobiliare se înțelege orice activitate de evaluare care are ca subiect al evaluării o proprietate imobiliară sau una din componentele acesteia (teren sau construcții).
7. Prin termenul de construcții se face referire atât la clădiri, cât și la construcții speciale.

### **Stabilirea termenilor de referință ai evaluării**

8. La începutul procesului de evaluare, precum și pe parcursul acestuia, evaluatorul trebuie să stabilească termenii de referință ai evaluării care vor fi agreeți cu clientul și vor fi precizați în scris într-un document contractual.
9. Documentul contractual include cerințele cuprinse în SEV 101, cu precizările detaliate în continuare. Aceste aspecte se vor regăsi și în raportul de evaluare:
  - a) *Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia;*
  - b) *Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați*
    - (1) identificarea clientului evaluării (persoană fizică sau juridică);
    - (2) identificarea altor utilizatori desemnați, dacă este cazul. Utilizatorul desemnat trebuie să fie identificat prin nume, conform termenilor agreeți cu clientul;
    - (3) identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare. Atunci când este posibil, aceste persoane trebuie să fie identificate prin

nume, conform termenilor agreeți cu clientul. Totuși, dacă identificarea prin nume nu este adecvată, evaluatorul poate identifica o astfel de persoană prin precizarea tipului acesteia (de exemplu, auditorii clientului, consultanții juridici ai clientului, autorități fiscale etc.).

- i. Se vor preciza condițiile în care alți utilizatori desemnați vor putea utiliza raportul de evaluare, respectiv condițiile în care alte persoane pot avea acces la raportul de evaluare. Aceste condiții pot include limitarea sau excluderea asumării răspunderii evaluatorului față de un utilizator desemnat sau față de o persoană care are acces la raportul de evaluare, referiri la adecvarea scopului evaluării față de interesele unui utilizator desemnat sau ale unei persoane care poate avea acces la raportul de evaluare, respectarea termenilor de confidențialitate sau altele.
  - ii. Utilizatorii desemnați, alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare, precum și condițiile menționate în paragraful anterior pot fi identificate și menționate în secțiunea privind restricțiile aplicabile utilizării, difuzării și publicării raportului de evaluare.
  - iii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
  - iv. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.
- c) *Scopul evaluării*  
SEV 101 și SEV 230 dau exemple de astfel de scopuri ale evaluării.
- d) *Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării*  
Aspecte relevante pentru scopul evaluării și utilizarea desemnată a raportului, care trebuie identificate:

- adresa poștală și/sau descrierea legală sau alte referințe asemănătoare necesare pentru a prezenta cu precizie localizarea proprietății subiect;
- în cazul în care adresa subiectului evaluării nu are cod poștal, se precizează codul poștal al localității de care aparține;
- dreptul de proprietate supus evaluării;
- orice restricție a dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscută sau evidentă.

e) *Tipul valorii*

f) *Data evaluării*

- (1) Data evaluării reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.
- (2) În completarea cerințelor cuprinse în SEV 101, referitoare la data evaluării, aceasta poate să nu fie menționată în mod expres în documentele contractuale care se referă la evaluări ce vor fi elaborate în baza unor comenzi viitoare (cum este cazul contractelor de prestări servicii de evaluare încheiate cu instituțiile de credit). Documentele contractuale trebuie însă să indice intervalul de timp în care urmează să se emită raportul de evaluare și data de la care se calculează acest termen.
- (3) Data evaluării nu poate fi ulterioară datei raportului.

g) *Documentarea pentru elaborarea evaluării;*

h) *Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea;*

i) *Ipoteze și ipoteze speciale*

- (1) Ipotezele speciale pot fi formulate numai dacă acestea pot fi considerate, în mod rezonabil, ca fiind realiste, relevante și adecvate cu circumstanțele particulare ale evaluării.
- (2) În cazul în care un client solicită o evaluare pe baza unei ipoteze pe care evaluatorul o consideră ca fiind nerealistă, acesta trebuie să refuze furnizarea serviciilor de evaluare.

j) *Restricții de utilizare, difuzare sau publicare;*

k) *Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității;*

l) *Descrierea raportului.*

10. Termenii de referință ai evaluării pot fi modificați pe parcursul procesului de evaluare, după caz, prin acordul scris al evaluatorului și clientului, cu condiția ca orice modificare să fie agreată în scris de către părți înainte de finalizarea procesului de evaluare și emiterea raportului de evaluare.
11. Termenii de referință ai evaluării trebuie formulați într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părțile contractuale și niciun terț independent și avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceștia sunt consemnați.
12. Termenii de referință ai evaluării agreeți de către evaluator și client în documentul contractual menționat anterior, precum și orice referire la acest document contractual, trebuie prezentați în raportul de evaluare, în mod sintetic, într-un format considerat adecvat de evaluator. În toate cazurile, acești termeni vor fi formulați într-o manieră clară și care să nu inducă în eroare în mod voit un utilizator desemnat al raportului de evaluare care nu are acces la documentul contractual prin care s-au consemnat termenii de referință ai evaluării.

### **Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare**

13. Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.
14. Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.
15. Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.
16. Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare



comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

17. De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspectia parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.
18. Inspectia proprietății, efectuată de către evaluator, ar trebui să fie suficientă încât să permită:
  - identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;
  - dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată;
  - efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.
19. Inspectia proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.
20. Evaluatorul trebuie să urmărească corespondența între descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspectiei acesteia și să prezinte în raportul de evaluare orice neconcordanțe observate.
21. Evaluatorul va lua în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale ale proprietății care, potrivit legii<sup>1</sup>, cuprind elemente de identificare, măsurare și de descriere a imobilelor, reprezentate pe hărți și planuri cadastrale.
22. În raportul de evaluare, descrierea proprietății subiect trebuie să fie clară și să conțină informațiile minime necesare pentru evaluare (care, fără a se limita la acestea, pot fi: amplasarea, dreptul asupra proprietății imobiliare, caracteristicile fizice ale terenului și construcțiilor, utilizarea etc.).

---

<sup>1</sup> Legea nr. 7/1996 cu modificările ulterioare.

23. În cadrul raportului de evaluare trebuie să se indice sursele de informații pentru toate datele incluse în raport și folosite în evaluare.

### **Analiza datelor**

24. În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte analiza pieței proprietății imobiliare subiect, specifică tipului său de proprietate.
25. Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate.
26. Analiza de piață trebuie să fie individualizată în mod corespunzător pentru fiecare proprietate evaluată și trebuie să facă referire la piața proprietății subiect.
27. Raționamentul utilizat pentru delimitarea ariei de piață trebuie să fie prezentat în raport. Evaluatorul trebuie să identifice tipul/tipurile specific(e) de proprietate/prorietăți imobiliare luat(e) în considerare și să prezinte relația existentă între cererea și oferta de pe piața specifică, precum și factorii potențiali care ar putea influența această relație.
28. Analiza de piață va trebui să furnizeze informații suport pentru elementele care vor fi utilizate în aplicarea abordărilor în evaluare care, fără a se limita la acestea, pot fi: nivelul chiriilor, gradul de neocupare, ratele de capitalizare, prețurile proprietăților comparabile, costurile de construire.
29. În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte concluzia analizei *celei mai bune utilizări* (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.
30. Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.
31. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.
32. În situația în care estimarea valorii s-a făcut în ipoteza CMBU, alta decât utilizarea existentă, evaluatorul va prezenta argumentarea acestei concluzii.

33. Raționamentul evaluatorului, pe baza căruia se fundamentează această concluzie, trebuie să aibă la bază caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății subiect, valabile la data evaluării.

### **Aplicarea abordărilor în evaluare**

34. Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:
- a) abordarea prin piață;
  - b) abordarea prin venit;
  - c) abordarea prin cost.
35. În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.
36. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

### ***Abordarea prin piață***

37. Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
38. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.
39. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.
40. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.
41. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.
42. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în

condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

43. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.
44. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.
45. Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:
  - a) tehnicile cantitative:
    - analiza pe perechi de date;
    - analiza datelor secundare;
    - analiza statistică;
    - analiza costurilor;
  - b) tehnicile calitative:
    - analiza comparațiilor relative;
    - analiza tendințelor;
    - analiza clasamentului;
    - interviuri.
46. Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.
47. În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.
48. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.
49. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

50. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:
- intervalul de valori rezultate,
  - numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
  - totalul ajustărilor ale prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
  - totalul ajustărilor ale prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
  - orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.
51. Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

### ***Abordarea prin venit***

52. Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.
53. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).
54. Abordarea prin venit include două metode de bază:
- capitalizarea venitului;
  - fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).
55. Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.
56. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul

chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

57. Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.
58. În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare.
59. În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare.
60. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.
61. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%.
62. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.
63. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.
64. Informațiile și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit (de exemplu: chiria de piață, rata de neocupare, cheltuielile

aferele proprietarului, rata de capitalizare/actualizare etc.) trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie să conțină cel puțin sursele de informații folosite, modul de verificare al acestora și modul de calcul, după caz.

### **Abordarea prin cost**

65. Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.
66. Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:
  - construcții noi sau construcții relativ nou construite;
  - construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
  - construcții aflate în faza de proiect;
  - construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.
67. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.
68. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.
69. Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.
70. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport.

71. Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:
- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
    - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
    - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
    - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
  - b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
    - recuperabilă;
    - nerecuperabilă;
  - c) deprecierea externă (economică).
72. Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.
73. Modalitatea de estimare a costului de nou și a depreciilor trebuie să fie prezentată în raportul de evaluare însoțită de argumentele care au stat la baza calculului acestora. Nu este permisă utilizarea unor forme ale deprecierei fără a fi prezentată modalitatea de estimare a acestora.

### **Evaluarea terenului**

74. Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
75. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
76. **Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
77. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.
78. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.



79. Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.
80. Atunci când este utilizată **metoda comparației directe**, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.
81. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.
82. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
83. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.
84. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.
85. **Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
86. **Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
87. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.
88. **Metodele de capitalizare a veniturii** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

89. Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
90. **Metoda reziduală** poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  - b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
  - d) dacă există autorizație de construire.
91. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
92. **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
93. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
94. **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
95. Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

### **Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

96. În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare

aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.

97. Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.
98. Raționamentul profesional al evaluatorului se va concretiza în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.
99. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.
100. Nu este admisibilă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare.
101. Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

### **Raportare**

102. Conținutul raportului de evaluare va respecta prevederile SEV 103 *Raportare*.
103. La aspectele solicitate de SEV 103 se adaugă următoarele precizări:

#### *a) Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării*

- (1) Proprietatea imobiliară subiect al evaluării va fi prezentată în raportul de evaluare, după caz, prin adresă, copii ale extraselor din documentația cadastrală, copii ale actelor de

proprietate, hartă de referință, fotografii, date privind impozitarea și evidențierea contabilă a componentelor proprietății imobiliare sau orice alte referințe similare și care sunt relevante pentru scopul și utilizarea desemnată a evaluării.

- (2) Orice aspecte neobișnuite și contrastante dintre utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate trebuie să fie clar evidențiate în raport.
- (3) Orice aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect trebuie să fie clar evidențiate în raport.
- (4) Orice ipoteze privind dreptul de proprietate trebuie să fie clar precizate în raport.

*b) Tipul valorii*

Definiția tipului valorii trebuie să fie inclusă în raport împreună cu sursa definiției.

*c) Documentarea pentru elaborarea evaluării*

Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectată proprietatea imobiliară subiect și în care a fost efectuată orice investigație.

*d) Ipoteze și ipoteze speciale*

- (1) Ipotezele și ipotezele speciale trebuie grupate și prezentate într-o secțiune distinctă a raportului de evaluare.
- (2) Chiar dacă unele ipoteze și ipoteze speciale sunt aplicabile în multe evaluări, evaluatorul va evita preluarea lor prin copiere din alte texte, fără o personalizare adecvată evaluării efectuate. În cele mai multe cazuri este necesară asocierea tipului valorii cu ipoteze și ipoteze speciale adecvate, care descriu starea sau situația presupusă a proprietății la data evaluării.
- (3) O ipoteză este adeseori legată de o limitare a documentării care ar putea fi realizată de către evaluator. Toate ipotezele care sunt incluse în raport trebuie să fie aduse la cunoștința clientului.
- (4) Se referă la orice componentă non-imobiliară, dotare tehnico-funcțională, accesoriu comercial sau active necorporale care nu intră în componența proprietății imobiliare, dar care sunt incluse în evaluare.

104. Rezultatul evaluării poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Particularități**

105. În anumite circumstanțe, de exemplu, în evaluarea pentru raportare financiară, evaluatorului îi este solicitată alocarea valorii proprietății imobiliare între terenul și construcția care compun proprietatea imobiliară.
106. De regulă, valoarea de piață a proprietății imobiliare este alocată pe cele două componente, rezultând astfel valorile juste ale componentelor.
107. Procesul de alocare are la bază raționamentul evaluatorului și va trebui argumentat în raportul de evaluare.
108. Având în vedere că, de regulă, proprietățile imobiliare sunt înregistrate în situațiile financiare în două conturi distincte (teren și construcții) procesul de alocare poate fi realizat în două moduri:
  - a) prin deducerea valorii de piață a terenului din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea construcției;
  - b) prin deducerea costului de înlocuire net al construcției din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea terenului.
109. Dacă sunt aplicate corect și coerent, ambele moduri de alocare ar trebui să conducă la același rezultat. Când cele două moduri de alocare nu conduc la același rezultat, unul dintre modurile de alocare va fi considerat inaplicabil.
110. Modul de alocare prevăzut la paragraful 108 lit. a) poate fi aplicat atunci când sunt respectate cumulativ următoarele condiții:
  - a) terenul aferent proprietății poate fi tranzacționat pe piață fără nicio restricție (de exemplu, nu poate face obiectul acestui mod de alocare terenul în cotă parte indiviză aparținând apartamentelor situate în blocuri de locuințe, teren care nu poate fi tranzacționat separat de construcția aferentă) și când există informații de piață care să permită evaluarea terenului conform prevederilor acestui Ghid de evaluare;
  - b) valoarea construcției rezultată în urma alocării este mai mică decât costul de înlocuire net al acesteia.
111. Având în vedere diversitatea modalităților de înregistrare în situațiile financiare a componentelor proprietății imobiliare, precum și faptul că alocările realizate până la data evaluării nu au ținut seama de prevederile de mai sus pentru anumite proprietăți imobiliare, prin excepție de la prevederile de la paragraful 110, evaluatorul va decide și va prezenta în raportul de evaluare raționamentul avut în vedere la alocarea valorii și va prezenta argumentele selectării modului de alocare, precum și modalitățile de calcul.

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 200

### Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)

Conținut	Paragrafe
<b>CERINȚE</b>	1
Termenii de referință ai evaluării	2-3
Implementare	4
Raportare	5
<b>COMENTARII</b>	
Definiții	C1
Întreprinderi	C2-C4
Drepturi de proprietate	C5-C7
Informații despre întreprindere	C8-C12
Abordări în evaluare	C13-C14
Abordarea prin piață	C15-C21
Abordarea prin venit	C22-C30

#### CERINȚE

1. Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul acesteia. Acest standard include doar modificările, cerințele suplimentare sau exemplele specifice privind modalitatea de aplicare a Standardelor generale pentru evaluările care cad sub incidența acestui standard.

#### Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

2. Pentru a se conforma cu cerința din SEV 101, paragraful 2(d), de a identifica activul sau datoria care sunt evaluate, va trebui să fie identificată participația la capitalul întreprinderii evaluate. Aceasta va include elemente, cum ar fi: specificarea statutului juridic al întreprinderii, dacă este o întreprindere în ansamblul ei sau o

participație la capitalul acesteia, dacă include toate activele sau datoriile sau numai o parte din acestea și clasa sau clasele de acțiuni implicate.

3. Exemple tipice de ipoteze sau de *ipoteze speciale*, care ar trebui să fie precizate pentru a se conforma cu SEV 101, paragraful 2(i), atunci când se evaluează o întreprindere sau o participație la aceasta, sunt:
  - în cazul unui drept parțial, o ipoteză care să clarifice dacă proprietarul sau proprietarii dreptului rămas/drepturilor rămase intenționează să vândă sau să le dețină în continuare;
  - dacă anumite active sau datorii ale întreprinderii urmează să nu fie luate în considerare.

#### **Implementare (SEV 102)**

4. Dacă evaluarea se face pentru o participație la capital care dă dreptul la lichidarea activelor întreprinderii, se va avea în vedere dacă valoarea totală a activelor, care se vând în mod individual în procesul de lichidare, depășește valoarea totală a activelor determinată pe ipoteza continuării activității.

#### **Raportare (SEV 103)**

5. Nu există cerințe suplimentare pentru întreprindere și participații la capitalul acesteia, altele decât cele conținute de referințele adecvate asupra aspectelor menționate în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele 2 și 3, anterioare.

## COMENTARIII

### Definiții

- C1. În contextul acestor Comentarii se aplică următoarele definiții:
- (a) Valoarea întreprinderii – valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi, minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii;
  - (b) Valoarea capitalurilor proprii – valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii ei.

### Întreprinderi

- C2. O întreprindere este o activitate comercială, industrială, de servicii sau de investiții. O evaluare a unei întreprinderi poate să cuprindă fie întreaga activitate a unei entități, fie o parte a activității acesteia. Este important să se facă deosebirea dintre valoarea unei entități de afaceri și valoarea activelor sau datoriilor individuale ale acelei entități. Dacă scopul evaluării solicită evaluarea activelor sau datoriilor individuale, iar aceste active și datorii sunt separabile de întreprindere și pot fi transferate în mod independent, acele active sau datorii ar trebui să se evalueze separat și nu prin alocarea valorii totale a întreprinderii. Înainte de a efectua o evaluare a unei întreprinderi este important să se stabilească dacă evaluarea se face pentru întreaga entitate, pentru acțiuni sau pentru o participație la capitalul entității, pentru o activitate specifică a entității sau pentru active sau datorii specifice.
- C3. Evaluările de întreprinderi sunt solicitate pentru scopuri diferite, respectiv pentru achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi, impozitare, litigii, proceduri de insolvență și pentru raportare financiară.
- C4. În funcție de contextul și scopul evaluării și de natura întreprinderii sau a participației la capitalul întreprinderii supuse evaluării, pot fi luate în considerare aspectele prezentate în continuare.

### Drepturi de proprietate

- C5. Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică a întreprinderii/societății comerciale, solicită o analiză atentă în activitatea de evaluare. În mod uzual, drepturile de proprietate sunt definite prin documente legale, cum ar fi: clauzele de asociere, clauzele din actul



constitativ al întreprinderii, contractul de asociere, statute, contracte de parteneriat și acorduri între proprietari. Drepturile asupra proprietății pot fi părți sociale sau acțiuni, participații la capitalul unei întreprinderi sau întreprinderea în ansamblul ei. În anumite situații poate fi necesar și să se distingă dreptul de proprietate de dreptul de folosință. Trebuie să se facă cu atenție distincția între drepturile și obligațiile aferente participației la capital și cele care pot fi conținute într-un acord între proprietarii existenți.

- C6. Documentele pot conține restricții asupra transferului participației la capitalul întreprinderii și pot conține prevederi referitoare la *tipul valorii* care trebuie să fie adoptat în cazul transferului participației. De exemplu, documentele pot stipula faptul că participația la capitalul întreprinderii ar trebui să fie evaluată ca o fracțiune pro rata din întregul capital emis în acțiuni, indiferent dacă este o participație cu drept de control sau una minoritară. În fiecare caz, este necesar să fie luate în considerare, încă de la începutul evaluării, drepturile aferente participației evaluate și drepturile atașate oricărei alte clase de participații.
- C7. O participație fără drept de control poate avea o valoare mai mică decât o participație care asigură dreptul de control. O participație majoritară nu este neapărat și o participație cu drept de control. Dreptul de vot și alte drepturi atașate participației la capital vor fi determinate de cadrul legal în care entitatea funcționează. Deseori există diferite clase de capital investit în întreprindere, fiecare fiind purtătoare a unor drepturi diferite. Ca urmare, într-un astfel de caz, este posibil ca o participație minoritară să asigure totuși controlul sau un drept de veto asupra anumitor măsuri.

### **Informații despre întreprindere**

- C8. Evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la aceasta se bazează frecvent pe informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți. Ar trebui să se acorde o atenție deosebită precizării informațiilor care sunt demne de încredere și a celor care trebuie să fie verificate, precum și a amplitudinii verificării necesare pe parcursul evaluării, atunci când se stabilesc termenii de referință ai evaluării, a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 2(g).
- C9. Deși, la o anumită dată, valoarea reflectă beneficiile anticipate ale deținerii viitoare, istoricul unei întreprinderi este util deoarece poate oferi o orientare pentru așteptările viitoare.

- C10. Pentru evaluarea întreprinderii este esențială cunoașterea tendințelor economice relevante din domeniul de activitate. Aspecte, cum ar fi: mediul politic, politica guvernamentală, ratele de schimb valutar, inflația, ratele dobânzii și activitatea pieței, pot afecta în mod diferit întreprinderile care funcționează în diferite sectoare ale economiei.
- C11. Evaluarea unei participații la întreprindere este relevantă numai în contextul poziției financiare a întreprinderii, la un moment dat. Este important să se înțeleagă natura activelor și datoriilor întreprinderii și să se determine atât elementele care sunt necesare pentru a fi utilizate în procesul de generare a venitului, cât și cele care sunt excedentare pentru întreprindere, la *data evaluării*.
- C12. Întreprinderile pot avea active sau datorii care nu sunt înregistrate în bilanțul contabil. Astfel de active pot fi brevete de invenție, mărci comerciale, drepturi de autor, branduri, know-how și baze de date brevetate. *Fondul comercial* este o valoare reziduală, după ce au fost luate în considerare toate activele corporale și activele necorporale identificabile. Evaluarea activelor necorporale este prezentată în SEV 210 *Active necorporale*.

### **Abordări în evaluare**

- C13. Pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit, descrise în SEV 100 *Cadrul general*. În mod normal, nu poate fi aplicată *abordarea prin cost*, cu excepția întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității.
- C14. Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori „abordarea prin activul net” sau „abordarea prin active”. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valorile activelor și datoriilor individuale se obțin din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 100 *Cadrul general*, înainte de a fi însumate.

### **Abordarea prin piață**

- C15. *Abordarea prin piață* compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate

proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.

- C16. Trei din cele mai uzuale surse de date utilizate în *abordarea prin piață* sunt piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare, piața achizițiilor de întreprinderi pe care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor, precum și tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.
- C17. În *abordarea prin piață* trebuie să existe o bază credibilă pentru comparații cu întreprinderi similare. Aceste întreprinderi similare ar trebui să facă parte din același domeniu de activitate cu întreprinderea subiect sau dintr-un domeniu care este influențat de aceleași variabile economice. Pentru a constitui o bază rezonabilă pentru comparație, factorii care trebuie să fie luați în considerare sunt următorii:
- asemănarea cu întreprinderea subiect în ceea ce privește caracteristicile calitative și cantitative ale întreprinderii;
  - volumul datelor despre întreprinderi similare și posibilitatea verificării acestora;
  - dacă prețul întreprinderii similare reflectă o tranzacție nepărtinitoare.
- C18. Ar trebui să se facă o analiză comparativă a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre întreprinderile similare și întreprinderea subiect.
- C19. În urma analizei întreprinderilor cotate la bursă sau a tranzacțiilor efective se calculează ratele de evaluare, care, de obicei, reprezintă prețul împărțit la unele forme de venit sau la activele nete. Pentru calcularea și selectarea acestor rate trebuie să fie luate în considerare următoarele aspecte:
- (a) rata trebuie să ofere informații semnificative despre valoarea întreprinderii;
  - (b) ar putea fi necesare ajustări pentru a face ca rata să fie adecvată pentru întreprinderea subiect. Exemple de ajustări sunt cele pentru diferențele de risc și de așteptări ce caracterizează întreprinderile similare față de cele ale întreprinderii subiect;
  - (c) pot fi necesare ajustări pentru diferențele între participația subiect și participațiile la alte întreprinderi, referitoare la puterea de control, la vandabilitate sau la mărimea participației.

- C20. Analistii pieței utilizează în mod frecvent „uzanțele” de evaluare (bazate pe formule simple de evaluare rezultate din practică n. t.), ca fiind o procedură prescurtată a *abordării prin piață*. Totuși, ar trebui să nu se atribuie o importanță semnificativă indicațiilor asupra valorii rezultate din utilizarea unor astfel de uzanțe, cu excepția cazului în care se poate dovedi că vânzătorii și cumpărătorii le acordă o mare credibilitate. Acolo unde este cazul, ar trebui să se facă o verificare încrucișată, utilizând cel puțin încă o altă metodă.
- C21. Prețurile de piață ale acțiunilor cotate tranzacționate sau ale părților sociale, prețurile de achiziție ale participațiilor la capitalul întreprinderii sau ale întreprinderilor din același domeniu de afaceri se utilizează deseori ca o verificare rezonabilă a concluziei privind valoarea rezultată dintr-o altă abordare.

### **Abordarea prin venit**

- C22. În *abordarea prin venit*, pentru estimarea valorii se utilizează diferite metode. Aceste metode sunt metoda capitalizării fluxului de numerar sau a beneficiilor și metoda fluxului de numerar actualizat.
- C23. Venitul și fluxul de numerar pot fi exprimate printr-o diversitate de definiții. Formele venitului sau ale fluxului de numerar se calculează înainte de impozitare sau după impozitare, acestea din urmă fiind utilizate mai des. Ratele de capitalizare sau de actualizare aplicate trebuie să fie adecvate cu definiția venitului sau fluxului de numerar utilizat.
- C24. *Abordarea prin venit* implică și estimarea unei rate de capitalizare, atunci când se capitalizează venitul sau fluxul de numerar și a unei rate de actualizare, când se actualizează fluxul de numerar. În estimarea ratei adecvate se iau în considerare factori, cum ar fi: nivelul ratelor dobânzii, ratele rentabilității așteptate de participanții de pe piață pentru investiții similare și riscul inerent fluxului de beneficii avute în vedere.
- C25. În cadrul metodelor care utilizează actualizarea, creșterea așteptată poate fi luată în considerare, în mod explicit, în venitul sau în fluxul de numerar previzionat. În cadrul metodelor de capitalizare care nu utilizează actualizarea, creșterea preconizată este reflectată în mod normal în rata de capitalizare. Când fluxul de numerar previzionat se exprimă în termeni nominali, trebuie să se utilizeze o rată de actualizare care ia în considerare așteptările asupra modificărilor viitoare ale prețurilor generate de inflație sau deflație. Când fluxul de numerar previzionat se exprimă în termeni

reali, trebuie utilizată o rată de actualizare care nu ia în considerare așteptările asupra modificărilor viitoare ale prețurilor generate de inflație sau deflație.<sup>1</sup>

- C26. Valoarea întreprinderii se obține, în mod tipic, prin capitalizarea profiturilor sau a fluxurilor de numerar cu o rată de capitalizare sau prin aplicarea unei rate de actualizare determinate înainte de luarea în considerare a costurilor serviciului datoriei. Rata de capitalizare sau rata de actualizare aplicată este costul mediu ponderat al capitalului aferent unei ponderi adecvate a creditelor și a capitalurilor proprii. Pentru a determina valoarea totală a capitalurilor proprii, din valoarea întreprinderii se scade *valoarea de piață* a datoriilor purtătoare de dobânzi. O altă cale de determinare în mod direct a valorii capitalurilor proprii este prin cuantificarea fluxului de numerar disponibil pentru proprietari. Când se calculează valoarea întreprinderii sau valoarea capitalurilor proprii, trebuie să fie avute în vedere și activele în surplus, adică activele din afara exploatarei.
- C27. În *abordarea prin venit*, situațiile financiare istorice ale unei entități de afaceri se utilizează deseori ca un reper pentru estimarea venitului sau a fluxului de numerar viitor al întreprinderii. Identificarea tendințelor anterioare, prin intermediul analizei ratelor, poate oferi informațiile necesare pentru estimarea riscului inerent activității de exploatare a întreprinderii, în contextul domeniului de activitate și al previziunilor performanței viitoare.
- C28. Pentru a reflecta diferențele dintre fluxurile de numerar realizate în trecut și cele care ar fi posibil de obținut de un cumpărător al participației evaluate, la *data evaluării*, pot fi necesare ajustări. Exemple sunt următoarele:
- corectarea veniturilor și cheltuielilor la niveluri considerate a fi reprezentative, în mod rezonabil, pentru continuarea activității de exploatare preconizată;
  - prezentarea datelor financiare ale întreprinderii subiect și ale întreprinderilor comparabile pe o bază coerentă;
  - corectarea prețurilor tranzacțiilor părținătoare, la cote de piață;
  - corectarea cheltuielilor cu personalul sau a elementelor închiriate sau contractate de la părțile afiliate, în scopul reflectării prețurilor sau a ratelor de piață;
  - reflectarea impactului evenimentelor aleatoare asupra elementelor de venituri și cheltuieli istorice. Exemple de

<sup>1</sup> Pentru mai multe informații a se vedea îndrumarul pentru evaluare elaborat de IVSC, IE 1 *Fluxul de numerar actualizat*. București: IROVAL, 2012.

elemente întâmplătoare sunt: pierderile cauzate de greve, de faza inițială/de demarare a activității unei întreprinderi și de fenomenele meteorologice. Oricum, fluxurile de numerar previzionate trebuie să reflecte orice venituri sau cheltuieli ocazionale, care pot fi anticipate în mod rezonabil, iar evenimentele anterioare pot indica evenimentele similare care pot avea loc și în viitor;

- (f) corectarea amortizării raportate și a bazei de impozitare la o estimare comparabilă cu cea rezultată conform regimului de amortizare utilizat în întreprinderile similare;
- (g) corectarea valorii contabile a stocurilor astfel încât să fie comparabilă cu valoarea contabilă a acestora din întreprinderile similare, dar ale căror conturi pot fi ținute pe o altă bază decât cea utilizată în întreprinderea subiect sau pentru a reflecta cu precizie mai mare realitatea economică.

Ajustările aplicate valorii stocurilor pot să fie diferite când se are în vedere contul de profit și pierdere față de cele care au în vedere bilanțul contabil. De exemplu, metoda primul intrat–primul ieșit de evaluare a stocurilor poate să reflecte cu precizie mai mare valoarea stocurilor atunci când se elaborează un bilanț contabil la *valoarea de piață*. Când analizăm contul de profit și pierdere, metoda ultimul intrat–primul ieșit de evaluare a stocurilor poate să reflecte cu precizie mai mare nivelul venitului în perioadele de inflație sau de deflație.

- C29. Când se folosește o *abordare prin venit*, ar putea fi necesar să se facă ajustări și ale valorii rezultate, pentru a reflecta aspectele care nu au fost încorporate în previziunile fluxului de numerar sau în rata de actualizare adoptată. Exemple pot fi ajustările pentru vandabilitatea participației supuse evaluării sau pentru poziția de drept de control sau pentru lipsa dreptului de control asupra întreprinderii, aferente participației la capital supuse evaluării.
- C30. Deseori, întreprinderile mici și mijlocii se tranzacționează mai degrabă sub forma unei vânzări de active decât sub forma unui transfer de participații la capitalurile proprii. În astfel de cazuri se obișnuiește să se excludă elemente cum ar fi: creanțele, datoriile și fondul de rulment, iar valoarea activelor să se determine prin aplicarea unui multiplu al valorii adecvat asupra profitului înainte de dobânzi, de impozitul pe profit și de amortizarea mijloacelor fixe. Ar trebui acordată atenție pentru a se asigura că multiplul utilizat se bazează pe analiza altor vânzări de active similare.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 210

## Active necorporale<sup>1</sup> (IVS 210)

Conținut	Paragrafe
<b>CERINȚE</b>	1
Termenii de referință ai evaluării	2–4
Implementare	5
Raportare	6
<b>COMENTARIII</b>	
Principalele tipuri de active necorporale	C1–C10
Fondul comercial	C11–C13
Caracteristicile activelor necorporale	C14–C15
Abordări în evaluare	C16–C17
Abordarea prin piață	C18–C21
Abordarea prin venit	C22–C23
Metoda evitării plății redevenței	C24–C27
Metoda profiturilor suplimentare	C28–C30
Metoda beneficiilor economice excedentare	C31–C34
Beneficiul fiscal din amortizare	C35
Abordarea prin cost	C36–C38
Abordări multiple	C39
Informații suplimentare	C40

### CERINȚE

1. Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluarea *activelor necorporale*. Acest standard include doar modificările, cerințele suplimentare sau exemplele specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru evaluările care cad sub incidența acestui standard.

<sup>1</sup> În IFRS termenul echivalent utilizat pentru active necorporale este imobilizări necorporale.

### **Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)**

2. Pentru conformitatea cu cerințele SEV 101, paragraful 2(d), de identificare a activului sau datoriei supuse evaluării, *activul necorporal* trebuie să fie definit în mod clar în ceea ce privește tipul acestuia și drepturile legale sau interesele asupra aceluia activ. Principalele tipuri de *active necorporale* și caracteristicile specifice ale acestora sunt prezentate în paragrafele C1–C13 din Comentariile la acest standard.
3. Termenii de referință ai evaluării ar trebui să conțină identificarea oricăror active contribuitoare și să arate dacă acestea sunt sau nu sunt incluse în evaluare. Un activ contribuitor este acela care se utilizează în combinație cu activul subiect pentru a genera fluxurile de numerar asociate cu activul subiect. Dacă activele contribuitoare nu sunt incluse în evaluare, este necesar să se clarifice dacă *activul necorporal* trebuie să fie evaluat în ipoteza că activele contribuitoare sunt disponibile pentru un cumpărător sau în ipoteza că acestea nu sunt disponibile, respectiv că activul subiect se evaluează pe o bază de sine stătătoare.
4. Exemple uzuale de ipoteze sau de *ipoteze speciale*, care apar la evaluarea *activelor necorporale* și care, conform SEV 101, paragraful 2(i), sunt cerute a fi menționate, pot fi ipotezele că un brevet de invenție a fost acordat, când acesta nu exista la *data evaluării* sau că un produs concurent a intrat sau a fost scos de pe piață.

### **Implementare (SEV 102)**

5. Nu există cerințe suplimentare pentru *activele necorporale*.

### **Raportare (SEV 103)**

6. Nu există cerințe suplimentare pentru *activele necorporale* față de referințele conținute în termenii de referință ai evaluării, conform paragrafelor 2–4.



**COMENTARII****Principalele tipuri de active necorporale**

- C1. Un *activ necorporal* este un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile lui economice. El nu are substanță fizică, dar acordă drepturi și beneficii economice proprietarului acestuia.
- C2. Evaluările de *active necorporale* sunt solicitate pentru diverse scopuri, incluzând achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți de întreprinderi, cumpărări și vânzări de *active necorporale*, raportări către autoritățile fiscale, litigii și proceduri de insolvență și pentru raportarea financiară.
- C3. Un *activ necorporal* poate fi identificabil sau neidentificabil. Un *activ necorporal* este identificabil dacă:
- (a) fie este separabil, adică poate fi separat sau desprins de entitate și vândut, transferat, cesionat printr-un contract de licență, închiriat sau schimbat, fie individual, fie împreună cu un alt contract, cu un activ identificabil sau cu o datorie identificabilă aferent(ă), indiferent dacă entitatea intenționează sau nu să facă acest lucru, fie
  - (b) decurge din drepturi contractuale sau de altă natură legală, indiferent dacă acele drepturi sunt transferabile sau separabile de entitate sau de alte drepturi și obligații.
- C4. Orice *activ necorporal* neidentificabil, asociat cu o întreprindere sau cu un grup de active, este numit *fond comercial*.
- C5. Principalele clase de *active necorporale* sunt următoarele:
- legate de marketing;
  - legate de client sau de furnizor;
  - de natură tehnologică;
  - de natură artistică.
- C6. În cadrul fiecărei clase, activele pot fi contractuale sau necontractuale.
- C7. *Activele necorporale* legate de marketing sunt utilizate, în primul rând, pentru marketingul sau promovarea produselor sau serviciilor. Exemple sunt mărcile comerciale, brandurile, designul comercial unic, numele domeniului de internet și acordurile de neconcurență.

- C8. *Activele necorporale* legate de client sau de furnizor provin din relațiile cu sau din informațiile despre clienți sau furnizori. Exemple sunt contractele de prestări de servicii sau de achiziții, contractele de licență sau de redevență, registrele de comenzi, contractele de muncă și relațiile cu clienții.
- C9. *Activele necorporale* de natură tehnologică provin din drepturile contractuale sau necontractuale de a utiliza tehnologia brevetată, tehnologia nebrevetată, bazele de date, formulele, proiectele, programele pentru calculator, procesele sau rețelele.
- C10. *Activele necorporale* de natură artistică provin din dreptul la beneficii, cum ar fi: redevențele din lucrări artistice, ca de exemplu, piese de teatru, cărți, filme și muzică și din protecția dreptului de autor necontractual.

### **Fondul comercial**

- C11. *Fondul comercial* reprezintă orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la capitalul unei întreprinderi sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile. Ar trebui reținut că se folosesc definiții diferite ale *fondului comercial*, conforme cu diferitele regimuri de raportare financiară sau de impozitare; ca urmare, poate fi necesar ca acestea să fie reflectate când evaluările se fac pentru aceste scopuri.
- C12. Exemple de beneficii reflectate în *fondul comercial* sunt:
- sinergiile specifice ale companiei, rezultate în urma unei combinări de întreprinderi, de exemplu, o reducere a cheltuielilor de exploatare sau economii de scară, care nu sunt reflectate în valoarea altor active;
  - oportunitățile de dezvoltare, de exemplu, expansiunea pe diferite piețe;
  - capitalul organizațional, de exemplu, beneficiile rezultate dintr-o rețea de afaceri pusă la punct.
- C13. Într-o accepțiune generală, valoarea *fondului comercial* este valoarea reziduală rămasă după ce din valoarea unei întreprinderi au fost scăzute valorile tuturor activelor identificabile, corporale, necorporale și monetare, ajustate cu datoriile existente sau cu cele potențiale.

### **Caracteristicile activelor necorporale**

- C14. *Activele necorporale* specifice sunt definite și sunt descrise prin caracteristici, cum ar fi: dreptul de proprietate asupra lor, funcția îndeplinită, poziția pe piață și descrierea lor. Aceste caracteristici diferențiază *activele necorporale* între ele. Caracteristicile care le diferențiază sunt ilustrate în exemplele următoare:
- mărcile produselor de patiserie se pot diferenția prin gustul diferit, prin sursa diferită a ingredientelor și prin calitatea diferită;
  - programele pentru calculator se diferențiază, în mod uzual, prin referire la specificațiile lor de funcționare.
- C15. Deși *activele necorporale* similare, care fac parte din aceeași clasă, au câteva caracteristici comune, ele vor avea și caracteristici diferite care vor varia în funcție de tipul *activului necorporal*.

### **Abordări în evaluare**

- C16. Pentru evaluarea *activelor necorporale* pot fi aplicate toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 *Cadrul general*.
- C17. Toate metodele de evaluare a *activelor necorporale* impun o estimare a duratei de viață utilă rămasă. Pentru anumite active, aceasta poate fi o perioadă determinată, limitată fie prin contract, fie de ciclurile tipice de viață specifice domeniului de activitate. Alte active pot avea o durată de viață nedeterminată. Estimarea duratei de viață utilă rămasă presupune luarea în considerare a factorilor juridici, tehnologici, funcționali, precum și a celor economici. De exemplu, un brevet de invenție pentru un medicament poate avea o durată de viață legală rămasă de cinci ani până la expirarea protecției legale a brevetului, dar un medicament concurent, cu o eficacitate anticipată mai mare, se preconizează să fie introdus pe piață peste trei ani. O astfel de situație poate face ca durata de viață utilă rămasă a primului produs să fie estimată la numai trei ani.

### **Abordarea prin piață**

- C18. Prin *abordarea prin piață*, valoarea unui *activ necorporal* se determină prin referință la activitatea de pe piață, de exemplu, la cererile sau la ofertele care implică active identice sau similare.
- C19. Natura eterogenă a *activelor necorporale* semnifică faptul că rareori este posibil să se găsească dovezi de piață despre

tranzacții cu active identice. Dacă există dovezi de piață, singurele dovezi disponibile se referă, de obicei, la active similare și nu la unele identice. Ca o alternativă sau ca un instrument suplimentar, comparația cu prețurile tranzacțiilor relevante cu active identice sau similare, obținute în urma analizei vânzărilor, poate furniza dovezi despre ratele de evaluare, de exemplu, ar fi posibil să se determine o rată tipică preț / profit net sau o rată a rentabilității pentru o clasă de *active necorporale* similare.

C20. În cazul în care există dovezi fie despre prețuri, fie despre ratele de evaluare, deseori va fi necesar să se facă ajustări ale acestora pentru a se reflecta diferențele dintre activul subiect și activele implicate în tranzacții.

C21. Aceste ajustări sunt necesare pentru a reflecta diferențierea caracteristicilor *activului necorporal* subiect de cele ale activelor implicate în tranzacții. Astfel de ajustări pot fi determinate mai degrabă la nivel calitativ decât la nivel cantitativ. Situațiile în care sunt necesare ajustări calitative sunt incluse în exemplele următoare :

- brandul supus evaluării poate fi considerată că asigură o poziție mai dominantă pe piață decât cele implicate în tranzacții;
- un brevet de invenție pentru un medicament, care este evaluat, poate avea o eficacitate mai mare și mai puține contraindicații decât ale celor implicate în tranzacții.

### **Abordarea prin venit**

C22. În *abordarea prin venit*, valoarea unui *activ necorporal* se determină prin referință la valoarea actualizată a venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de cheltuieli generate de *activul necorporal*. Principalele metode de evaluare, incluse în *abordarea prin venit*, utilizate în evaluarea activelor necorporale, sunt:

- metoda evitării plății redevenței, menționată uneori ca metoda economisirii redevenței;
- metoda profiturilor suplimentare, menționată uneori ca metoda venitului suplimentar;
- metoda beneficiilor economice excedentare.

C23. Fiecare dintre aceste metode implică convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o indicație asupra valorii, utilizând fie tehnicile actualizării fluxului de numerar, fie, în cazuri simple,

aplicarea unui factor de capitalizare asupra unui flux de numerar reprezentativ dintr-o singură perioadă.

### **Metoda evitării plății redevenței**

- C24. În cadrul metodei evitării plății redevenței (engl. Relief from Royalty Method), valoarea unui *activ necorporal* se determină prin referință la valoarea unor plăți ipotetice ale redevenței, care ar fi evitate ca urmare a deținerii proprietății asupra activului, în comparație cu obținerea unei licențe pentru *activul necorporal*, de la o terță parte. Plățile ipotetice ale redevenței, pe durata de viață a *activului necorporal*, sunt ajustate pentru impozitul plătit și sunt actualizate la valoarea prezentă, de la *data evaluării*. În unele cazuri, plățile redevenței pot să includă o sumă suplimentară, plătită inițial, față de sumele periodice calculate pe baza unui procentaj din cifra de afaceri sau din alți indicatori financiari.
- C25. Pentru a obține o rată a redevenței ipotetice pot fi utilizate două metode. Prima metodă se bazează pe ratele de piață ale redevențelor din tranzacțiile comparabile sau similare. O condiție prealabilă pentru această metodă este existența unor active necorporale comparabile, care au constituit obiectul unor contracte de licență nepărtinitoare, în mod regulat. A doua metodă se bazează pe o divizare a profiturilor care ar fi plătite ipotetic într-o tranzacție nepărtinitoare, de către un licențiat hotărât, unui licențiator hotărât, pentru drepturile de folosință a *activului necorporal* subiect.
- C26. În metoda evitării plății redevenței sunt luate în considerare unele sau toate datele de intrare pentru evaluare redată în continuare:
- proiecțiile indicatorilor financiari, cum ar fi: cifra de afaceri la care ar fi aplicată rata redevenței, pe durata de viață a *activului necorporal*, împreună cu o estimare a duratei de viață a *activului necorporal*;
  - cota la care economia de impozit ar putea fi obținută pentru plățile ipotetice de redevență;
  - cheltuielile de marketing și orice alte cheltuieli care ar fi suportate de un licențiat în utilizarea activului;
  - o rată de actualizare sau o rată de capitalizare adecvate pentru a converti plățile ipotetice de redevență aferente activului, într-o valoare actualizată a acestora.

În cazul în care este posibil să se utilizeze ambele metode pentru obținerea ratei redevenței, este uzual să se aplice oricare dintre acestea ca un instrument de verificare a celeilalte.

C27. Adesea, ratele redevențelor aferente activelor similare pot să difere în mod semnificativ pe piață. Ca urmare, este prudent ca rata redevenței folosită ca dată de intrare să se compare cu marja brută din exploatare pe care un operator tipic poate să o ceară din cifra de afaceri generată de utilizarea activului.

### **Metoda profiturilor suplimentare**

C28. Metoda profiturilor suplimentare (engl. Premium Profits Method) presupune compararea profiturilor sau a fluxurilor de numerar previzionate, care ar putea fi obținute de o întreprindere care utilizează *activul necorporal*, cu cele care ar fi obținute de o întreprindere care nu utilizează acel *activ necorporal*. Deseori această metodă se utilizează atunci când ratele redevențelor de piață nu sunt disponibile sau nu sunt credibile.

C29. După ce s-a stabilit diferența între profiturile care vor fi generate, se aplică o rată de actualizare adecvată pentru a converti profiturile suplimentare periodice sau fluxurile de numerar suplimentare periodice previzionate în valoarea lor actualizată sau se aplică un multiplu/factor de capitalizare pentru a capitaliza profiturile sau fluxurile de numerar suplimentare constante.

C30. Metoda profiturilor suplimentare poate fi utilizată atât pentru evaluarea *activelor necorporale* a căror utilizare va diminua cheltuielile, cât și a celor a căror utilizare va genera profituri sau fluxuri de numerar suplimentare.

### **Metoda beneficiilor economice excedentare**

C31. Metoda beneficiilor economice excedentare (engl. Excess Earnings Method) determină valoarea unui *activ necorporal* ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar atribuibile *activului necorporal* subiect, după scăderea fluxurilor de numerar care sunt atribuite activelor contribuitoare. Metoda beneficiilor economice excedentare se utilizează în special pentru evaluarea contractelor cu clienții, a relațiilor cu clienții și a proiectelor de cercetare și dezvoltare nefinalizate.

C32. Metoda beneficiilor economice excedentare poate fi aplicată fie prin utilizarea fluxurilor de numerar previzionate dintr-o singură perioadă, numită „metoda beneficiilor economice excedentare dintr-o singură perioadă”, fie prin utilizarea fluxurilor de numerar previzionate pe mai multe perioade, numită „metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice”. Această a doua metodă se utilizează mai des, deoarece *activele necorporale* generează, în mod obișnuit, beneficii monetare pe o perioadă de timp extinsă.

- C33. Metoda beneficiilor economice excedentare presupune alocarea fluxurilor de numerar preconizate la nivelul celei mai mici unități de afacere sau celui mai mic grup de active al întreprinderii, flux care include toate veniturile obținabile din deținerea activului subiect.
- C34. Din aceste fluxuri de numerar previzionate se scade contribuția la fluxurile de numerar atribuită activelor contribuitoare corporale, necorporale și financiare. Acest lucru se realizează prin calcularea unui profit aferent costului de oportunitate, numit și profit economic (engl. economic rent), cerut de activele contribuitoare și apoi scăderea acestuia din fluxul de numerar total. Pentru a ajunge la o valoare credibilă a activului subiect, poate fi oportun să se facă și o deducere suplimentară pentru a reflecta orice valoare suplimentară atribuită faptului că toate activele se utilizează împreună, ca o entitate care își continuă activitatea. De obicei, această valoare suplimentară este reflectată de fluxurile de numerar suplimentare care sunt atribuibile unui activ reprezentat de forța de muncă instruită, care nu ar fi disponibile pentru un cumpărător al unui activ individual.

### **Beneficiul fiscal din amortizare**

- C35. În multe legislații fiscale, amortizarea unui *activ necorporal* poate fi tratată ca o cheltuială deductibilă pentru calcularea profitului impozabil. Acest „beneficiu fiscal din amortizare” poate avea un impact pozitiv asupra valorii activului. Când se utilizează *abordarea prin venit* va fi necesar să se ia în considerare impactul oricărui beneficiu fiscal disponibil pentru cumpărători și să se aplice o ajustare adecvată fluxurilor de numerar.

### **Abordarea prin cost**

- C36. *Abordarea prin cost* este utilizată în special în cazul *activelor necorporale* generate intern, care nu au fluxuri identificabile de venit. În *abordarea prin cost* se estimează costul de înlocuire fie al unui activ similar, fie al unui activ cu potențial de servicii similar sau cu utilitate similară.
- C37. Exemple de *active necorporale*, pentru care se poate utiliza *abordarea prin cost*, sunt următoarele:
- un program pentru calculator generat intern, deoarece prețul unui program cu aceeași capacitate de servicii sau similară poate fi obținut uneori de pe piață;
  - paginile de internet, în măsura în care este posibil să se estimeze costul de construire a paginii de internet;

- forța de muncă instruită, prin determinarea costului de formare și instruire a forței de muncă.

C38. Datele de intrare pentru evaluare, care sunt necesare pentru aplicarea *abordării prin cost*, sunt următoarele:

- costul necesar generării sau cumpărării unui activ identic;
- costul necesar generării sau cumpărării unui activ cu aceeași utilitate sau capacitate de servicii;
- orice ajustări aplicate asupra costului necesar generării sau cumpărării, pentru a reflecta caracteristicile specifice ale activului subiect, cum ar fi deprecierea economică sau cea funcțională;
- orice cost de oportunitate suportat de dezvoltatorul activului.

### **Abordări multiple**

C39. Din cauza naturii eterogene a multor *active necorporale*, deseori există o necesitate mai mare de a se aplica mai multe abordări și metode pentru a obține valoarea, decât în cazul altor clase de active.

### **Informații suplimentare**

C40. Informații suplimentare și îndrumări pot fi găsite în Îndrumarul pentru evaluare 3, *Evaluarea activelor necorporale*.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> IVSC (2012). IE 3 *Evaluarea activelor necorporale*. București: IROVAL.



# GHID DE EVALUARE – GEV 600

## Evaluarea întreprinderii

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-5
Stabilirea termenilor de referință ai evaluării	6-10
Culegerea și analiza datelor	11-22
Aplicarea abordărilor în evaluare	23-50
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	51-59
Raportare	60-61
Particularități	62

### Introducere

1. Acest ghid este elaborat pentru a oferi suport evaluatorilor și utilizatorilor de rapoarte de evaluare în înțelegerea și implementarea standardului SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, prin detalierea unor aspecte privind metodologia de evaluare și trebuie înțeles ca fiind complementar cerințelor aplicabile evaluărilor de întreprinderi conținute în prezenta ediție a Standardelor de evaluare ANEVAR.
2. Acest ghid este aplicabil numai pentru derularea activității de evaluare a întreprinderii.
3. Evaluarea întreprinderilor, a participațiilor la întreprinderi și a activelor necorporale poate fi realizată numai de către evaluatorii autorizați care dețin specializarea evaluarea întreprinderii (EI) conform legislației aplicabile în România. În situația în care evaluarea este realizată de un membru corporativ, elaborarea raportului trebuie coordonată de unul sau mai mulți evaluatori având specializarea EI.
4. Acest ghid nu se referă la evaluarea activelor necorporale, a bunurilor imobile, a bunurilor mobile sau a altor active corporale care pot constitui o parte a unei întreprinderi. În situația în care pentru evaluarea întreprinderii este necesar să se evalueze

separat anumite bunuri, evaluatorul de întreprinderi se poate baza pe evaluarea efectuată de alți evaluatori autorizați cu specializarea corespunzătoare.

5. Acest ghid poate fi folosit și pentru evaluarea unor active sau datorii, atunci când pentru determinarea valorii acestora este necesară evaluarea totală sau parțială a unei întreprinderi. Un exemplu în acest sens este evaluarea unor active financiare (conform SEV 250), cum ar fi: acțiuni, obligațiuni convertibile, opțiuni etc. sau evaluarea pentru raportare financiară (conform SEV 300), cum ar fi estimarea valorii recuperabile.

### **Stabilirea termenilor de referință ai evaluării**

6. La începutul procesului de evaluare, precum și pe parcursul acestuia, evaluatorul trebuie să stabilească termenii de referință ai evaluării care vor fi agreeți cu clientul și vor fi precizați în scris într-un document contractual.
7. Documentul contractual include cerințele cuprinse în SEV 101, cu precizările detaliate în continuare. Aceste aspecte se vor regăsi și în raportul de evaluare:

a) *Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia;*

b) *Identificarea clientului și, după caz, a altor utilizatori desemnați sau persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:*

- identificarea clientului evaluării (persoană fizică sau juridică);
- identificarea altor utilizatori desemnați, dacă este cazul. Utilizatorul desemnat trebuie să fie identificat prin nume, conform termenilor agreeți cu clientul;
- identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare. Atunci când este posibil, aceste persoane trebuie să fie identificate prin nume, conform termenilor agreeți cu clientul. Totuși, dacă identificarea prin nume nu este adecvată, evaluatorul poate identifica o astfel de persoană prin precizarea tipului acesteia (de exemplu, auditorii clientului, consultanții juridici ai clientului, autorități fiscale etc.);

- (1) Se vor preciza condițiile în care alți utilizatori desemnați vor putea utiliza raportul de evaluare, respectiv condițiile în care alte persoane pot avea acces la raportul de evaluare.

Aceste condiții pot include: limitarea sau excluderea asumării răspunderii evaluatorului față de un utilizator desemnat sau față de o persoană care are acces la raportul de evaluare; referiri la adecvarea scopului evaluării față de interesele unui utilizator desemnat sau ale unei persoane care poate avea acces la raportul de evaluare; respectarea termenilor de confidențialitate sau altele.

- (2) Utilizatorii desemnați, alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare, precum și condițiile menționate în paragraful anterior pot fi identificate și menționate în secțiunea privind restricțiile aplicabile utilizării, difuzării și publicării raportului de evaluare.
- (3) Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- (4) Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

### c) *Scopul evaluării*

SEV 101 și SEV 200 dau exemple de astfel de scopuri ale evaluării. De asemenea, scopul evaluării poate fi asistența acordată clientului în cadrul unei potențiale tranzacții, respectarea unor reglementări privind piața de capital, informarea managementului sau acționarilor etc.

### d) *Identificarea întreprinderii sau a participației la întreprindere subiect al evaluării*

- (1) identificarea întreprinderii (de exemplu, prin următoarele elemente: denumire, adresă etc.);
- (2) precizarea tipului de întreprindere, în sensul definiției întreprinderii utilizată în acest ghid, precum și, în cazul în care evaluarea se referă la o întreprindere în ansamblul său, specificarea valorii estimate, și anume, valoarea capitalurilor proprii sau valoarea întreprinderii;

- (3) precizarea tipului valorilor mobiliare (de exemplu, acțiuni, părți sociale etc., precum și clasa valorilor mobiliare respective, dacă este cazul);
  - (4) specificarea mărimii participației (de exemplu, 100% din acțiuni sau un pachet de acțiuni emise de către întreprinderea respectivă a cărei mărime poate fi exprimată fie numeric, fie procentual etc.).
- e) *Tipul valorii;*
- f) *Data evaluării;*
- (1) În completarea cerințelor cuprinse în SEV 101, referitor la data evaluării, aceasta poate să nu fie menționată în mod expres în documentele contractuale care se referă la evaluări ce vor fi elaborate în baza unor comenzi viitoare (cum este cazul contractelor de prestări servicii de evaluare încheiate cu instituțiile de credit). Documentele contractuale trebuie însă să indice intervalul de timp în care urmează să se emită raportul de evaluare și data de la care decurge acest termen.
  - (2) Data evaluării nu poate fi ulterioară datei raportului.
- g) *Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării;*
- h) *Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea;*
- i) *Ipoteze și ipoteze speciale*
- (1) Orice instrucțiuni sau ipoteze speciale (de exemplu, dar fără a se limita la acestea, includerea sau excluderea anumitor active sau pasive în situațiile financiare ale întreprinderii sau entității care face subiectul evaluării) permise de evaluator din partea clientului, pot fi luate în calcul numai dacă acestea pot fi considerate, în mod rezonabil, ca fiind realiste, relevante și adecvate situațiilor particulare ale evaluării;
  - (2) În cazul în care un client solicită o evaluare în vederea estimării valorii de piață pe baza unei ipoteze pe care evaluatorul o consideră ca fiind nerealistă, acesta trebuie să refuze furnizarea serviciilor de evaluare.
- j) *Restricții de utilizare, difuzare sau publicare*
- k) *Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității*
- l) *Descrierea raportului*

8. Termenii de referință ai evaluării pot fi modificați pe parcursul elaborării raportului de evaluare, după caz, prin acordul scris al evaluatorului și clientului, cu condiția ca orice modificare să fie agreată în scris de către părți înainte de emiterea raportului de evaluare final.
9. Termenii de referință ai evaluării trebuie formulați într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părțile contractuale și nici un terț independent și avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceștia sunt consemnați.
10. Termenii de referință ai evaluării agreeți de către evaluator și client în documentul contractual menționat anterior, precum și o referire la acest document contractual, trebuie prezentați în raportul de evaluare, în mod sintetic, într-un format considerat adecvat de evaluator. În toate cazurile, acești termeni vor fi formulați într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare în mod voit un utilizator desemnat al raportului de evaluare, care nu are acces la documentul contractual prin care s-au consemnat termenii de referință ai evaluării.

### **Culegerea și analiza datelor**

11. Evaluatorul trebuie să identifice informațiile necesare pentru efectuarea evaluării, precum și modalitățile de obținere a acestora. Documentarea poate cuprinde: discuții cu clientul, vizitarea întreprinderii subiect al evaluării, întâlniri și interviuri cu conducerea și personalul relevant, inspecția anumitor active sau linii de producție, identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, alte activități considerate de către evaluator ca fiind necesare pentru elaborarea raportului de evaluare.
12. Se recomandă ca amploarea documentării necesare să fie estimată la începutul evaluării. În acest sens, se recomandă ca evaluatorul să transmită clientului o cerere preliminară de informații la începutul activității de evaluare, pentru a-și putea planifica activitățile ulterioare. În unele cazuri, evaluatorul poate constata că sunt necesare informații suplimentare față de cele determinate inițial, astfel încât anumite activități de documentare pot continua pe parcursul evaluării.
13. În toate cazurile, evaluatorul va identifica, documenta și informa clientul asupra oricăror limitări sau restricții referitoare la informațiile necesare pentru elaborarea raportului de evaluare.
14. Culegerea datelor trebuie să se bazeze pe surse și baze de date credibile și relevante la data evaluării. De asemenea, în raportul

de evaluare este necesară prezentarea cu acuratețe a surselor din care au provenit datele utilizate de evaluator în calculul și raționamentul său. În cadrul procesului de culegere a datelor se recomandă ca evaluatorul de întreprinderi să ia în considerare următorii factori:

- a) drepturile, privilegiile sau condițiile aferente dreptului de proprietate, indiferent dacă sunt deținute de o societate pe acțiuni, de o societate cu răspundere limitată sau de un proprietar individual (conform C5-C7, SEV 200);
- b) mărimea relativă a participației care trebuie evaluată – dacă există sau nu poziție de control și dacă poziția aduce beneficii suplimentare (conform C7, SEV 200);
- c) obiectul de activitate al întreprinderii, piața în care operează aceasta, principalii competitori, clienți și furnizori;
- d) mediul economic și politic care ar putea afecta întreprinderea subiect (conform C10, SEV 200);
- e) corelarea informațiilor utilizate în evaluare cu tendințele de piață și explicarea eventualelor devieri de la evoluția domeniului de activitate, precum și, după caz, prezentarea verificărilor întreprinse referitoare la rezonabilitatea ipotezelor considerate (conform C8, SEV 200);
- f) poziția și performanțele financiare ale întreprinderii, atât în ultimii ani de funcționare, cât și la data evaluării (conform C9, SEV 200);
- g) informații legate de veniturile și cheltuielile generate de activele din afara exploatarei, precum și considerații privind posibilitatea valorificării acestora (conform C11, SEV 200).
- h) politica de dividende;
- i) alte informații de piață, cum ar fi: ratele rentabilității altor investiții, dezavantajele lipsei de lichiditate etc.;
- j) tranzacțiile anterioare în care au fost implicate participații ale întreprinderii subiect al evaluării;
- k) informații privind prețul de piață al acțiunilor tranzacționate pe o piață reglementată, precum și prețurile de achiziție ale participațiilor sau ale întreprinderilor similare ce își desfășoară activitatea în același domeniu de activitate sau din domenii de activitate condiționate de aceiași factori de risc;
- l) orice alte informații considerate de evaluator ca fiind relevante.

15. Datele colectate de evaluator trebuie analizate, iar în cazul în care sunt relevante pentru evaluare, ele trebuie prezentate în cadrul raportului de evaluare.
16. Evaluatorul trebuie să acorde importanță analizei situațiilor financiare ale întreprinderii subiect al evaluării. Există trei scopuri ale analizei financiare și ale ajustărilor situațiilor financiare:
  - a) înțelegerea relațiilor existente între elementele din contul de profit și pierdere și cele din bilanț, inclusiv a tendințelor care s-au manifestat de-a lungul timpului, pentru aprecierea riscurilor inerente în activitatea întreprinderii, precum și a perspectivelor performanței financiare viitoare;
  - b) compararea cu întreprinderi similare pentru a stabili factorii cheie care ar putea influența valoarea;
  - c) ajustarea situațiilor financiare istorice pentru a reflecta performanțele și perspectivele de evoluție viitoare a întreprinderii.
17. Paragrafele 17 și 18, referitoare la analiza datelor, trebuie interpretate ca având caracter orientativ și nu limitativ sau obligatoriu. Evaluatorul va selecta pe baza raționamentului său profesional acele aspecte ale analizei financiare care sunt relevante pentru scopul evaluării, întreprinderea subiect al evaluării, precum și abordările și metodele de evaluare aplicate.
18. Elementele de analiză financiară prezentate în cadrul raportului de evaluare trebuie să fie utile și adecvate aplicării abordărilor și metodelor de evaluare selectate, să fie prezentate în mod clar și obiectiv și să nu inducă în eroare în mod voit un utilizator desemnat al raportului de evaluare.
19. Pentru estimarea valorii de piață a întreprinderii pot fi necesare ajustări ale înregistrărilor financiare în scopul de a reflecta cât mai corect realitatea economică. Aceste ajustări ale elementelor situațiilor financiare pot necesita și ajustări corespunzătoare ale impozitelor.
20. Ajustările situațiilor financiare trebuie făcute, atunci când este necesar, asupra datelor financiare raportate, pentru elementele relevante și semnificative în evaluare. Ajustările pot fi adecvate în următoarele cazuri:
  - a) ajustarea veniturilor și cheltuielilor la niveluri care sunt reprezentative în mod rezonabil pentru continuarea activităților de exploatare;
  - b) prezentarea pe o bază consecventă atât a datelor financiare

- ale întreprinderii în cauză, cât și a celor ale întreprinderilor selectate ca bază de comparație;
- c) ajustarea valorilor contabile înregistrate în situațiile financiare la valori de piață;
  - d) existența activelor și datoriilor în afara bilanțului sau din afara exploataării, ceea ce poate necesita ajustarea veniturilor și cheltuielilor generate de acestea;
  - e) eliminarea din situațiile financiare a impactului unor evenimente cu caracter excepțional;
  - f) amortizarea poate să necesite o ajustare față de amortizarea contabilă din situațiile financiare, pentru a putea fi comparată, cu mai mare precizie, cu regimul de amortizare practicat în întreprinderile similare;
  - g) ajustarea impactului contractelor, respectiv oricăror alte tranzacții cu parteneri afiliați sau terțe persoane (tranzacții cu titlu gratuit, donații, tranzacții comerciale, leasing, închiriere, etc), dacă acestea nu reflectă condițiile de piață.
21. Aprecierea adecvării unei ajustări se va face luând în considerare puterea de control a deținătorilor participației evaluate, pentru a determina dacă aceștia au sau nu puterea de decizie pentru a modifica elementele supuse ajustării. Evaluatorul trebuie să își exercite raționamentul profesional pentru a reflecta această situație atunci când ia în considerare ajustările potențiale.
22. În situația în care evaluatorul a realizat ajustări ale situațiilor financiare, acestea trebuie prezentate în cadrul raportului de evaluare împreună cu raționamentul care a stat la baza realizării lor, în vederea susținerii validității lor.

## **Aplicarea abordărilor în evaluare**

### ***Abordarea prin piață***

23. Conform C15, SEV 200, abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu alte întreprinderi similare, cu participații la întreprinderi similare tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu participații ale întreprinderii subiect.
24. Cele trei surse uzuale de informații (folosite în abordarea prin piață) sunt: piețele de capital pe care se tranzacționează participații la întreprinderi similare; piața fuziunilor și achizițiilor de



întreprinderi; și tranzacțiile anterioare cu participații ale întreprinderii subiect al evaluării (conform C16, SEV 200).

25. Conform C17, SEV 200, în abordarea prin piață este necesar ca evaluatorul să aibă acces la o bază de date credibilă care să cuprindă informații privind caracteristicile calitative și cantitative ale întreprinderilor similare selectate pentru analiza comparativă.
26. În completarea C18, SEV 200, evaluatorul va realiza analiza cantitativă și calitativă, prin identificarea caracteristicilor reprezentative ale întreprinderii subiect, care ar trebui să fie analizate în comparație cu cele ale întreprinderilor identificate ca fiind similare (de exemplu, se pot analiza: aria geografică în care operează întreprinderile respective, cifra de afaceri și structura acesteia, valoarea și structura valorii activelor, marjele de profit, perspectivele de creștere etc.).
27. Analiza cotațiilor acțiunilor emise de întreprinderi similare și listate pe o piață de capital sau a tranzacțiilor private care implică achiziționarea unor participații la întreprinderi similare se concretizează, de regulă, în calculul anumitor multiplicatori. În calculul acestor multiplicatori, în afara celor menționate la C19, SEV 200, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele aspecte:
  - a) în evaluarea întreprinderii subiect pot fi selectați mai mulți multiplicatori ce pot fi aplicați, fiind necesar ca evaluatorul să argumenteze opțiunea pentru multiplicatorii selectați în evaluarea întreprinderii sau participației la o întreprindere;
  - b) de regulă, multiplicatorii care au la numărător valoarea întreprinderii utilizează ca numitor elemente din situațiile financiare ce nu iau în considerare îndatorarea întreprinderii (precum, cifra de afaceri, profitul înainte de dobânzi, amortizare și impozit pe profit – EBITDA, profit înainte de dobânzi și impozit pe profit – EBIT etc.), iar multiplicatorii care au la numărător valoarea capitalurilor proprii utilizează la numitor elemente din situațiile financiare ce iau în considerare îndatorarea întreprinderii (de exemplu, profitul net, valoarea contabilă netă a capitalurilor proprii etc.);
  - c) elementele care intră în calculul multiplicatorilor trebuie să fie determinate în mod similar atât pentru întreprinderea evaluată, cât și pentru întreprinderile comparabile;
  - d) datele referitoare la prețul unei tranzacții, utilizate în calculul multiplicatorilor, ar trebui să fie valabile la data evaluării. Datele colectate privind indicatorii financiari ai întreprinderilor

similare, luați în considerare în calculul multiplicatorilor, pot fi informații istorice valabile la data evaluării sau pot fi previzionate. Evaluatorul ar trebui să argumenteze opțiunea sa privind indicatorii financiari luați în considerare și natura informațiilor colectate;

- e) utilizarea unor indicatori statistici (de exemplu, medie, mediană, medie armonică etc.), pentru calculul multiplicatorilor pe baza informațiilor disponibile privind întreprinderile similare, trebuie motivată de către evaluator și fundamentată adecvat în cadrul raportului de evaluare;
  - f) ajustarea nivelului indicatorilor financiari luați în considerare pentru elementele neobișnuite, cu caracter excepțional și din afara exploatării, ar trebui fundamentată adecvat în cadrul raportului de evaluare;
  - g) informațiile de piață privind întreprinderile similare trebuie utilizate cu atenție, în multe situații fiind recomandate anumite ajustări pentru ca informațiile respective să fie relevante pentru evaluarea întreprinderii subiect. Orice ajustări ale informațiilor de piață realizate de către evaluator vor trebui argumentate în cadrul raportului de evaluare.
28. Când în evaluare sunt utilizate informații despre tranzacțiile anterioare ale întreprinderii, pot fi necesare ajustări ale acestora pentru a lua în considerare modificările survenite în economie, în domeniul de activitate și în întreprinderea respectivă. Tranzacțiile anterioare pot fi considerate ca fiind comparabile, numai dacă ajustările pot fi argumentate, iar în urma ajustărilor rezultă valori care pot fi considerate a fi realizabile în contextul economic general și specific, valabil la data evaluării.
29. În abordarea prin piață, evaluatorul poate considera ca fiind adecvată aplicarea unor prime sau discounturi pentru a reflecta diferențele niveluri de control, lichiditate/vandabilitate etc. Utilizarea și nivelul oricăror astfel de prime sau discounturi vor trebui argumentate în raportul de evaluare.

### ***Abordarea prin venit***

30. Prin abordarea prin venit se estimează valoarea unei întreprinderi sau a unei participații prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor economice viitoare. Cele două metode uzuale ale abordării prin venit sunt: metoda capitalizării beneficiilor economice și metoda fluxurilor de numerar actualizate.
31. Capitalizarea beneficiilor economice poate fi utilizată fie în cadrul metodei fluxurilor de numerar actualizate pentru a determina

- valoarea terminală, fie în aplicarea metodei actualizării dividendelor.
32. În metoda capitalizării beneficiilor economice, un nivel reprezentativ anual normalizat al beneficiilor se împarte la o rată de capitalizare adecvată.
  33. Conform C25, SEV 200, în aplicarea metodelor de capitalizare, creșterea așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare. Pentru a determina rata de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata așteptată de creștere pe termen lung a beneficiilor economice.
  34. În metoda fluxului de numerar actualizat, fluxurile nete de numerar se estimează pentru fiecare din perioadele viitoare. Aceste fluxuri se convertesc în valoare prin aplicarea ratei de actualizare, folosind tehnici de actualizare.
  35. Fluxurile nete de numerar se estimează pe baza previziunilor furnizate de către client. Evaluatorul poate ajusta aceste previziuni în baza raționamentului profesional. Ajustările previziunilor și raționamentul care a stat la baza ajustărilor vor fi prezentate în raport. În situația în care nu sunt disponibile previziuni elaborate de către client, dar există suficiente informații publice pentru elaborarea acestor previziuni, evaluatorul poate estima fluxurile nete de numerar în baza previziunilor proprii. În acest caz, raportul va menționa sursa previziunilor și raționamentul în baza cărora acestea au fost elaborate.
  36. Beneficiile economice viitoare trebuie estimate luând în considerare activele deținute de întreprinderea subiect și investițiile necesare, performanțele anterioare ale întreprinderii, evoluția așteptată a acestora, precum și factorii economici cu impact asupra activității întreprinderii și asupra domeniului său de activitate.
  37. Ratele de actualizare trebuie estimate în aceeași monedă în care sunt exprimate fluxurile nete de numerar viitoare sau beneficiile economice supuse actualizării sau capitalizării.
  38. Trebuie să existe coerență între fluxurile nete de numerar și tipul de rată de actualizare utilizat. Astfel, fluxurilor nete de numerar estimate după impozitare li se vor aplica o rată de actualizare estimată după impozitare, iar fluxurilor nete de numerar estimate înainte de impozitare li se vor aplica rate de actualizare estimate înainte de impozitare.
  39. Fluxurile nete de numerar exprimate în termeni nominali (ce includ modificările viitoare ale prețurilor generate de inflație sau deflație)

sunt actualizate cu rate nominale, iar fluxurile nete de numerar exprimate în termeni reali (prețuri constante) sunt actualizate folosind rate de actualizare exprimate în termeni reali.

40. În mod similar, rata de creștere așteptată pe termen lung a beneficiilor economice trebuie să fie fundamentată și exprimată în mod clar, în termeni nominali sau reali, după caz.
41. Conform C1 și C26, SEV 200, valoarea întreprinderii este determinată în mod uzual prin actualizarea fluxurilor nete de numerar la dispoziția întreprinderii cu costul mediu ponderat al capitalului. Valoarea capitalurilor proprii poate fi determinată fie direct, prin actualizarea fluxurilor nete de numerar la dispoziția acționarilor cu costul capitalului propriu, fie indirect, prin scăderea valorii datoriilor nete purtătoare de dobândă din valoarea întreprinderii.
42. În situația în care întreprinderea subiect deține active din afara exploatării, acestea trebuie analizate și evaluate separat la valoarea de piață, putând fi luate în considerare și costurile generate de vânzare, dacă este cazul. În această situație, evaluatorul va ajusta situațiile financiare în vederea eliminării impactului activelor din afara exploatării. Ajustările efectuate în contul de profit și pierdere trebuie să aibă în vedere eliminarea atât a veniturilor, cât și a cheltuielilor aferente activelor din afara exploatării, inclusiv a impactului impozitării.
43. În estimarea costului mediu ponderat al capitalului trebuie să se ia în calcul o structură adecvată a capitalului, care ia în considerare caracteristicile întreprinderii și ale domeniului de activitate și care este determinată pe baza valorii de piață a capitalurilor proprii și a datoriilor purtătoare de dobândă.
44. Conform C29, SEV 200 evaluatorul poate ajusta valoarea estimată prin abordarea prin venit pentru a reflecta lipsa de lichiditate a participației subiect al evaluării sau lipsa dreptului de control aferent participației respective. Utilizarea și nivelul oricăror astfel de prime sau discounturi vor trebui argumentate în raportul de evaluare.
45. Metoda actualizării dividendelor se recomandă a fi utilizată în cazul în care evaluatorul deține suficiente informații credibile privind politica de dividende a întreprinderii și evoluția sa viitoare.
46. Informațiile utilizate și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. Ratele de actualizare/capitalizare, modelul de estimare

și raționamentul care a stat la baza determinării acestora trebuie să fie prezentate în raportul de evaluare.

### **Abordarea prin active**

47. Standardul SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi* include următoarele prevederi: „C14. - Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi derivată dintr-o însumare a valorilor activelor și datoriiilor. Aceasta este numită uneori *abordarea prin activul net* sau *abordarea prin active*. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriiilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 *Cadrul general*, înainte de a fi însumate.”
48. În aplicarea abordării prin active, bilanțul contabil întocmit conform politicilor contabile adoptate de întreprindere este ajustat astfel încât să reflecte toate activele corporale, necorporale și financiare, precum și toate datoriiile, la valoarea lor de piață sau la o altă valoare adecvată. Poate fi necesară luarea în considerare a impactului ajustărilor asupra impozitelor. În anumite cazuri specifice (de exemplu, evaluarea în ipoteza încetării activității) poate fi necesară luarea în considerare a costurilor generate de vânzare și a altor cheltuieli.
49. Între valoarea activului net obținută prin aplicarea abordării prin active conform C14, SEV 200 și valoarea capitalurilor proprii ale întreprinderii care ar rezulta prin aplicarea abordării prin piață sau a abordării prin venit, atunci când acestea ar fi aplicabile, pot exista deseori diferențe semnificative. Evaluatorul va analiza, prezenta și argumenta în raportul de evaluare măsura în care valoarea activului net obținută prin însumarea valorilor individuale ajustate ale activelor și datoriiilor este considerată reprezentativă pentru evaluarea întreprinderii subiect. Informațiile utilizate și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin active trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.
50. În abordarea prin active, evaluatorul poate considera ca fiind adecvată aplicarea unor prime sau discounturi pentru a reflecta diferențele niveluri de control, lichiditate/vandabilitate etc. Utilizarea și nivelul oricăror astfel de prime sau discounturi vor trebui argumentate în raportul de evaluare.

### **Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

51. În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.
52. Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare. În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.
53. Raționamentul profesional al evaluatorului se va concretiza în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, pe care evaluatorul o consideră ca fiind cea mai credibilă.
54. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și la stabilirea concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.
55. Nu este admisibilă stabilirea valorii întreprinderii prin aplicarea mediei aritmetice sau mediei ponderate a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare, cu excepția cazurilor în care acest tratament decurge dintr-o prevedere legală.
56. Aplicarea mai multor abordări în evaluare nu este necesară în situația în care valoarea poate fi estimată prin aplicarea unei singure abordări în evaluare, adecvată și bazată pe informații suficiente și credibile, iar aplicarea unei alte abordări ar presupune utilizarea unor informații mai puțin relevante și credibile decât cele utilizate în aplicarea primei abordări.
57. În cazul evaluării unei participații la capitalul întreprinderii care dă dreptul la lichidarea activelor acestora, se va avea în vedere determinarea valorii întreprinderii din perspectiva lichidării numai

în condițiile în care există suficiente indicii că lichidarea este probabilă și că această valoare ar putea fi mai mare ca valoarea întreprinderii din perspectiva continuării activității.

58. Aprecierea credibilității rezultatelor, obținute prin aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare utilizate, se va baza pe următorii factori:
- scopul evaluării;
  - calitatea și credibilitatea informațiilor pe baza cărora au fost stabilite ipotezele de evaluare;
  - situațiile specifice în care se poate afla întreprinderea, cum ar fi: se află în exploatare, este de tip holding sau deține active din afara exploatării cu valori semnificative;
  - alți factori considerați ca fiind relevanți de către evaluator.
59. Rezultatul evaluării poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

### **Raportare**

60. Conținutul raportului de evaluare va respecta prevederile SEV 103 *Raportare*.
61. În scopul conformării cu cerința din SEV 103, paragraful 5 (i), ipotezele și ipotezele speciale trebuie grupate și prezentate împreună într-o secțiune distinctă a raportului de evaluare. Chiar dacă unele ipoteze și ipoteze speciale sunt aplicabile în multe evaluări, evaluatorul va evita preluarea lor prin copiere din alte texte, fără o particularizare adecvată pentru evaluarea efectuată. O ipoteză este adeseori legată de o limitare a documentării care ar putea fi realizată de către evaluator. Prin urmare, toate ipotezele care sunt incluse în mod obișnuit în raport trebuie să fie aduse la cunoștința clientului.

### **Particularități**

62. În cazul evaluării acțiunilor emise de o întreprindere realizată pentru retragerea de la tranzacționare a acesteia, nu se aplică discounturi pentru lipsa de control, respectiv pentru lipsa de lichiditate/vandabilitate.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 220

## Mașini, echipamente și instalații<sup>1</sup> (IVS 220)

Conținut	Paragrafe
<b>CERINȚE</b>	1
Termenii de referință ai evaluării	2–4
Implementare	5
Raportare	6
<b>COMENTARII</b>	
Mașini, echipamente și instalații	C1–C2
Active necorporale	C3
Scheme de finanțare	C4–C5
Vânzare forțată	C6–C7
Abordări în evaluare	C8–C12

### CERINȚE

- Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluările mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. Acest standard include doar modificările, cerințele suplimentare sau exemplele specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru evaluările care cad sub incidența acestui standard.

#### Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

- Pentru respectarea cerinței din SEV 101, paragraful 2(d), referitoare la identificarea activului sau a datoriei care se evaluează, trebuie luată în considerare măsura în care mașina, echipamentul sau instalația este atașat(ă) la alte active sau este integrat(ă) cu acestea. De exemplu:

<sup>1</sup> Conform IAS 16, mașinile, echipamentele și instalațiile sunt incluse în clasa imobilizărilor corporale, exclusiv proprietatea imobiliară (terenul și construcțiile).



- activele pot fi fixate în mod permanent de teren și nu pot fi îndepărtate fără demolarea substanțială fie a activului, fie a construcției sau structurii în care acesta este încorporat;
- un utilaj individual poate fi integrat într-o linie de producție, unde funcționarea lui este dependentă de alte active.

În astfel de cazuri, va fi necesar să se definească în mod clar ce se include sau ce se exclude din evaluare. Trebuie precizate orice ipoteze sau *ipoteze speciale* necesare care se referă la disponibilitatea oricăror active complementare, a se vedea paragraful 4 următor.

3. Mașinile, echipamentele și instalațiile destinate să furnizeze diferite servicii sau utilități unei construcții, sunt adesea integrate în construcție și, odată instalate, nu pot fi separate de aceasta.

În mod normal, aceste elemente vor fi incluse în *proprietatea imobiliară*. Astfel de exemple se referă la instalațiile pentru furnizarea de energie electrică, gaz, căldură, aer condiționat sau pentru ventilație și la echipamente, cum ar fi lifurile. Dacă scopul evaluării solicită ca aceste elemente să fie evaluate separat, termenii de referință ai evaluării vor conține o precizare privind efectul firesc al includerii valorii acestora în valoarea *proprietății imobiliare* și faptul că este posibil să nu poată fi valorificate separat. În situația în care se fac evaluări diferite ale *proprietății imobiliare* și a mașinilor, echipamentelor și instalațiilor aflate în aceeași locație, este necesară acordarea unei atenții deosebite pentru a se evita fie omisiuni, fie duble înregistrări.

4. Din cauza naturii diverse și a gradului diferit de transportabilitate al multor mașini, echipamente și instalații, în mod normal, vor fi necesare ipoteze suplimentare pentru a descrie starea sau situațiile în care sunt evaluate aceste active. Pentru conformarea la prevederile SEV 101, paragraful 2(i), aceste ipoteze trebuie luate în considerare și precizate în termenii de referință ai evaluării. Exemple de ipoteze, care pot fi adecvate în diferite situații, sunt:

- aceea în care mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează ca un întreg, instalate/pe amplasament și ca parte a întreprinderii care își continuă activitatea normală de exploatare;
- aceea în care mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează ca un întreg, instalate/pe amplasament, dar în ipoteza că întreprinderea este închisă;

- aceea în care mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează ca elemente separate ce urmează să fie scoase de pe locația lor permanentă (dezinstalate).

În anumite situații, ar putea fi adecvată folosirea mai multor ipoteze, de exemplu, pentru a arăta efectul închiderii unei întreprinderi sau al încetării operațiilor tehnologice asupra valorii mașinilor, echipamentelor și instalațiilor.

### **Implementare (SEV 102)**

5. Nu există cerințe suplimentare pentru mașini, echipamente și instalații.

### **Raportare (SEV 103)**

6. În plus față de cerințele minimale din SEV 103 *Raportare*, un raport de evaluare a mașinilor, echipamentelor și instalațiilor va include referințe corespunzătoare aspectelor incluse în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele 2-4 anterioare. De asemenea, raportul va include un comentariu privind efectul asupra valorii raportate a oricăror active corporale sau *necorporale* excluse din evaluare, de exemplu, un program pentru calculator aferent unui instalații sau dreptul de ocupare în continuare a terenului pe care este amplasat activul.

**COMENTARII****Mașini, echipamente și instalații**

C1. Mașinile, echipamentele și instalațiile reprezintă active corporale care sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau pentru prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și care se preconizează să fie utilizate pe o perioadă de timp. Nu sunt clasificate ca mașini, echipamente sau instalații următoarele tipuri de active:

- *proprietatea imobiliară*;
- resursele minerale sau naturale;
- materiile prime și materiale;
- stocurile;
- consumabilele;
- activele agricole (de exemplu, plantații, animale etc.);
- bunurile mobile, cum ar fi operele de artă, bijuteriile sau colecțiile.

C2. În mod normal, o evaluare a mașinilor, echipamentelor și instalațiilor va impune luarea în considerare a mai multor factori care se referă la activul în sine, la mediul lor și la potențialul lor economic. Exemple de astfel de factori care pot fi luați în considerare sunt:

Factori legați de activ:

- specificația tehnică a activului;
- durata de viață fizică rămasă;
- starea activului, inclusiv istoricul privind întreținerea sa;
- dacă activul nu este evaluat pe amplasamentul lui curent, costul de demontare și de mutare;
- orice pierdere potențială a unui activ complementar, de exemplu, durata de exploatare a unui utilaj poate fi diminuată din cauza duratei contractului de închiriere a construcției în care este localizat.

Factori legați de mediu:

- localizarea față de sursa de materie primă și de piața produsului. De asemenea, adecvarea localizării poate avea o durată limitată, de exemplu, dacă materiile prime sunt limitate sau dacă cererea este tranzitorie;

- impactul oricărei legislații privind mediul sau alte aspecte, care fie restricționează utilizarea, fie impun costuri suplimentare de funcționare sau de demontare.

Factori legați de potențialul economic:

- rentabilitatea efectivă sau cea potențială a activului, pe baza comparării cheltuielilor de exploatare cu beneficiile efective sau cu cele potențiale;
- cererea pentru produsul realizat prin utilizarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, în legătură cu factorii macro și micro economici care ar putea influența cererea;
- posibilitatea ca activului să i se atribuie o utilizare mai bună decât utilizarea sa curentă.

### **Active necorporale**

- C3. *Activele necorporale* nu fac parte din categoria mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. Totuși, un *activ necorporal* poate avea efect asupra valorii mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. De exemplu, valoarea modelelor și matrițelor este deseori legată nemijlocit de drepturile de proprietate intelectuală asociate. Programele pentru calculator, datele tehnice, tehnologiile și brevetele de invenție sunt alte exemple de *active necorporale* care pot avea un impact asupra valorii mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, aceasta depinzând de includerea sau neinclusiunea lor în evaluare. În astfel de cazuri, evaluarea va presupune luarea în considerare a *activelor necorporale* și a impactului acestora asupra valorii mașinilor, echipamentelor și instalațiilor.

### **Scheme de finanțare**

- C4. O mașină, un echipament sau o instalație poate fi subiectul unei scheme de finanțare. Ca urmare, activul nu poate să fie vândut fără ca creditorul sau locatorul să primească orice sold aferent schemei de finanțare. Această plată poate sau nu poate să depășească valoarea negrevată de sarcini a elementului. În funcție de scopul evaluării, poate fi adecvat să se identifice toate activele care sunt grevate de sarcini, iar valoarea lor trebuie să se prezinte separat de cea a activelor negrevate de sarcini.
- C5. Mașinile, echipamentele și instalațiile care sunt deținute în cadrul contractelor de leasing operațional, se află în proprietatea terțelor părți și, deci, nu sunt incluse în evaluarea activelor locatarului. Totuși, astfel de active trebuie înregistrate, deoarece prezența lor poate avea impact asupra valorii activelor deținute în proprietate de către locatar și utilizate împreună.

**Vânzare forțată**

- C6. Activele de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor pot fi susceptibile de condițiile vânzării forțate, a se vedea SEV 100 *Cadrul general*, paragrafele 53–55. Un exemplu uzual este cazul când activele trebuie să fie demontate dintr-o proprietate imobiliară, într-un interval de timp care nu permite desfășurarea unui marketing adecvat, deoarece contractul de închiriere a proprietății imobiliare a expirat.
- C7. Impactul unor astfel de situații asupra valorii, trebuie luat în considerare cu atenție. Pentru a recomanda valoarea care ar putea fi realizată, va fi necesar să se ia în considerare orice alternativă a vânzării de pe locația curentă, cum ar fi posibilitatea practică și costul mutării elementului la o altă locație în vederea cedării, în limita timpului disponibil.

**Abordări în evaluare**

- C8. Pentru evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor pot fi aplicate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 *Cadrul general*.
- C9. Pentru clasele de mașini, echipamente și instalații care sunt omogene, de exemplu, autovehicule și anumite tipuri de echipamente de birou sau utilaje industriale, în mod obișnuit, este utilizată *abordarea prin piață*, deoarece există date suficiente privind vânzările recente ale unor active similare. Totuși, multe tipuri de mașini, echipamente și instalații sunt specializate și nu există informații disponibile privind vânzările unor astfel de elemente, ceea ce impune utilizarea fie a *abordării prin venit*, fie a *abordării prin cost*.
- C10. *Abordarea prin venit* poate fi utilizată pentru evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor atunci când pot fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare, de exemplu, dacă un grup de active formează o linie de fabricație și realizează un produs vandabil.<sup>2</sup> Totuși, unele fluxuri de numerar pot fi atribuite *activelor necorporale* și poate fi dificilă separarea lor de cele atribuite mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. În mod normal, utilizarea *abordării prin venit* nu este practică pentru multe mașini, echipamente și instalații individuale.
- C11. În general, *abordarea prin cost* se aplică în evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, în special în cazul celor individuale

---

<sup>2</sup> Detalii suplimentare sunt conținute în îndrumarul pentru evaluare elaborat de IVSC: IE 1 *Fluxul de numerar actualizat*. București: IROVAL, 2012.

care sunt specializate. Aceasta se realizează prin calcularea costului de înlocuire net<sup>3</sup> al activului. Se estimează costul unui înlocuitor al activului subiect din optica unui participant pe piață. Costul de înlocuire este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect. Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea activului subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

- C12. După stabilirea costului activului substituit, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect, când acesta se compară cu un activ înlocuitor care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

---

<sup>3</sup> Detalii suplimentare sunt conținute în îndrumarul pentru evaluare elaborat de IVSC: IE 2 *Abordarea prin cost a activelor corporale*. București: IROVAL, 2012.

# GHID DE EVALUARE – GEV 620

## Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-9
Stabilirea termenilor de referință ai evaluării	10-15
Culegerea și analiza datelor	16-27
Aplicarea abordărilor în evaluare	28-29
Abordarea prin piață	30-43
Abordarea prin venit	44-53
Abordarea prin cost	54-70
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	71-76
Raportare	77-78

### Introducere

1. Acest Ghid este elaborat pentru a oferi suport evaluatorilor și utilizatorilor de rapoarte de evaluare, în înțelegerea și implementarea standardului SEV 220 *Mașini, echipamente și instalații*, prin detalierea unor aspecte privind metodologia de evaluare și trebuie înțeles ca fiind complementar cerințelor aplicabile evaluărilor de mașini, echipamente și instalații conținute în prezenta ediție a Standardelor de evaluare ANEVAR.
2. Acest Ghid este aplicabil numai pentru evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, de către evaluatorii autorizați care dețin specializarea evaluarea bunurilor mobile (EBM) conform legislației aplicabile în România. În situația în care evaluarea este

realizată de un membru corporativ, raportul trebuie întocmit de unul sau mai mulți evaluatori având specializarea EBM<sup>1</sup>.

3. Bunurile mobile reprezintă o categorie largă de bunuri. Pornind de la conceptul cunoscut de proprietate imobiliară se poate defini conceptul de proprietate mobilă, care se referă la toate drepturile, interesele și beneficiile ce derivă din dreptul de proprietate asupra bunurilor, altele decât proprietatea imobiliară. Obiectele proprietății mobiliare pot fi denumite bunuri mobile. Bunurile mobile includ elemente corporale și necorporale care nu reprezintă proprietate imobiliară.
4. O categorie importantă a bunurilor mobile o reprezintă mașinile, echipamentele și instalațiile (în continuare fiind utilizat acronimul MEI), la care se referă prezentul Ghid. MEI au caracteristici specifice care le diferențiază de bunurile imobile, caracteristici care pot afecta atât abordările în evaluare, cât și raportarea valorii. Cea mai importantă caracteristică ce diferențiază MEI de bunurile imobile este mobilitatea<sup>2</sup>. O altă caracteristică specifică a MEI, care le diferențiază de bunurile imobile, este deprecierea lor mai rapidă. Acest lucru poate fi cauzat de o durată de viață fizică mai mică decât cea a construcțiilor (cu efect asupra deprecierei fizice), de progresul rapid al tehnicii (cu efect asupra deprecierei funcționale) sau de fluctuația cererii pentru produsele întreprinderii (cu efect asupra deprecierei economice).
5. Categoriile uzuale de mașini, echipamente și instalații sunt:
  - utilajele de producție;
  - mijloacele de transport;
  - echipamentele de manipulare;
  - echipamentele auxiliare;
  - echipamentele de laborator și de încercări;
  - mobilierul de birou, accesoriile și birotica;
  - echipamentele de calcul;
  - uneltele, dispozitivele, instrumentele de măsură și control;
  - instalațiile sau unitățile de procesare.

---

<sup>1</sup> Când este cazul, în evaluare pot fi cooptați și specialiști.

<sup>2</sup> MEI pot fi mobile sau fixe, acestea din urmă putând fi, în mod normal, reamplasate.



6. Nu sunt clasificate ca mașini, echipamente sau instalații următoarele tipuri de active:
- proprietatea imobiliară;
  - resursele minerale sau naturale;
  - stocurile (inclusiv materiile prime și materialele);
  - consumabilele;
  - activele agricole (de exemplu, plantații, animale etc.);
  - bunurile mobile, cum ar fi operele de artă, bijuteriile sau colecțiile.

7. Clasificarea unui bun mobil ca mașină, echipament sau instalație se face în baza raționamentului profesional, pornind de la înțelegerea funcționalității și a destinației bunului respectiv.

8. Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G. nr. 2139/2004, se folosește de către agenții economici, de către persoanele juridice fără scop patrimonial, precum și de către instituțiile publice pentru determinarea în mod unitar a amortizării fiscale a capitalului imobilizat în active corporale.

Catalogul clasifică mijloacele fixe amortizabile în trei grupe principale și anume:

- Grupa 1 - Construcții;
- Grupa 2 - Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații;
- Grupa 3 - Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale.

Mașinile, echipamentele și instalațiile se regăsesc în grupele 2 și 3 din Catalog. Totuși, aceste două grupe cuprind și alte categorii de bunuri în afara MEI, cum ar fi animalele (clasa 2.4.1) sau plantațiile (clasa 2.4.2).

9. Nu trebuie confundat conceptul de mașini, echipamente și instalații cu cel de bunuri mobile. Conceptul de bunuri mobile este mai larg, incluzând în afara mașinilor, echipamentelor și instalațiilor și alte categorii de bunuri, cum ar fi stocurile sau obiectele de colecție.

### **Stabilirea termenilor de referință ai evaluării**

10. La începutul procesului de evaluare, precum și pe parcursul acesteia, evaluatorul trebuie să stabilească termenii de referință ai evaluării, care vor fi agreeți cu clientul și vor fi precizați în scris într-un document contractual.
11. Documentul contractual include aspectele solicitate de SEV 101, cu precizările detaliate în continuare. Aceste aspecte se vor regăsi și în raportul de evaluare:

a) *Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia*

b) *Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați*

- identificarea clientului evaluării (persoană fizică sau juridică);
- identificarea altor utilizatori desemnați, dacă este cazul. Utilizatorul desemnat trebuie să fie identificat prin nume, conform termenilor agreeți cu clientul;
- identificarea altor persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare. Atunci când este posibil, aceste persoane trebuie să fie identificate prin nume, conform termenilor agreeți cu clientul. Totuși, dacă identificarea prin nume nu este adecvată, evaluatorul poate identifica o astfel de persoană prin precizarea tipului acesteia (de exemplu, auditorii clientului, consultanții juridici ai clientului, autorități fiscale etc.).

(1) Se vor preciza condițiile în care alți utilizatori desemnați vor putea utiliza raportul de evaluare, respectiv condițiile în care alte persoane pot avea acces la raportul de evaluare. Aceste condiții pot include limitarea sau excluderea asumării răspunderii evaluatorului față de un utilizator desemnat sau față de o persoană care are acces la raportul de evaluare, referiri la adecvarea scopului evaluării față de interesele unui utilizator desemnat sau ale unei persoane care poate avea acces la raportul de evaluare, respectarea termenilor de confidențialitate sau altele.

(2) Utilizatorii desemnați, alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare, precum și condițiile menționate în paragraful anterior pot fi identificate și menționate în

secțiunea privind restricțiile aplicabile utilizării, difuzării și publicării raportului de evaluare.

- (3) Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- (4) Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

*c) Scopul evaluării*

SEV 101 și SEV 220 dau exemple de astfel de scopuri ale evaluării.

*d) Identificarea MEI subiect al evaluării:*

- (1) Uzual, identificarea MEI se face prin marca de fabrică (producătorul), codul modelului și numărul de serie dar, uneori, unele din datele de identificare menționate anterior nu pot fi găsite sau sunt indescifrabile. Pot fi folosite și alte metode de identificare a MEI (cum ar fi identificarea în baza numărului de inventar atribuit de către deținător și care se regăsește marcat în mod permanent pe bunul respectiv<sup>3</sup> sau identificarea autovehiculelor în baza numărului de înmatriculare).
- (2) Identificarea MEI evaluate pe amplasament (instalate), implică, suplimentar, localizarea bunurilor prin adresa poștală și/sau prin descrierea legală sau prin alte referințe asemănătoare.
- (3) Este necesară identificarea măsurii în care mașina, echipamentul sau instalația este atașat(ă) la alte active (de exemplu, instalații încorporate în construcții sau structuri și care nu pot fi mutate fără a fi afectate substanțial

---

<sup>3</sup> Această metodă de identificare este recomandată în cazul evaluării unui număr mare de bunuri (de exemplu, pentru raportarea financiară).

construcția, structura sau instalația) sau este integrat(ă) cu acestea (de exemplu, într-o linie de producție). În aceste cazuri trebuie să se precizeze în mod clar ce se include sau ce se exclude din evaluare.

- (4) Este necesară identificarea oricăror accesorii sau active necorporale de natură tehnologică (cum ar fi programe informatice de proces, documentații tehnice, documente de producție și brevete de invenție, drepturi de proprietate intelectuală legate indisolubil de modele sau matrițe etc.) care sunt incluse în evaluare<sup>4</sup>.
- (5) Dacă sunt evaluate MEI destinate să furnizeze servicii sau utilități unei construcții, care în mod normal sunt incluse în proprietatea imobiliară, iar scopul evaluării solicită ca aceste elemente să fie evaluate separat, se va include o precizare privind efectul firesc al includerii valorii acestora în valoarea proprietății imobiliare și faptul că ar putea să nu fie valorificate separat<sup>5</sup>.

*e) Tipul valorii*

- (1) Tipul valorii estimate, conform definițiilor din standardele de evaluare aplicabile în România (de exemplu, valoare de piață, valoare de investiție, valoare specială etc.);
- (2) Definiția tipului valorii sau precizarea sursei definiției trebuie să fie inclusă în documentul contractual.

*f) Data evaluării*

- (1) În completarea cerințelor cuprinse în SEV 101, referitor la data evaluării, aceasta poate să nu fie menționată în mod expres în documentele contractuale care se referă la evaluări ce vor fi elaborate în baza unor comenzi viitoare (cum este cazul contractelor de prestări servicii de evaluare încheiate cu instituțiile de credit). Documentele contractuale trebuie însă să indice intervalul de timp în care urmează să se emită raportul de evaluare și data de la care se calculează acest termen.

---

<sup>4</sup> În acest caz impactul activelor necorporale asupra valorii MEI trebuie luat în considerare în cadrul activității de evaluare.

<sup>5</sup> SEV 220 solicită ca, în situația în care se fac evaluări distincte a proprietății imobiliare și a mașinilor, echipamentelor și instalațiilor aflate în aceeași locație, să se acorde o atenție deosebită pentru a se evita fie omisiuni, fie duble înregistrări.

(2) Data evaluării nu poate fi ulterioară datei raportului.

g) Documentarea pentru elaborarea evaluării;

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea;

i) Ipoteze și ipoteze speciale

(1) Orice instrucțiuni sau ipoteze speciale permise de evaluator din partea clientului, pot fi luate în calcul numai dacă acestea pot fi considerate, în mod rezonabil, ca fiind realiste, relevante și adecvate situațiilor particulare ale evaluării.

(2) În cazul în care un client solicită o evaluare pe baza unei ipoteze pe care evaluatorul o consideră ca fiind nerealistă, acesta trebuie să refuze furnizarea serviciilor de evaluare.

(3) Dacă MEI este atașat(ă) la alte active sau este integrat(ă) cu acestea, trebuie precizate orice ipoteze sau ipoteze speciale necesare care se referă la disponibilitatea oricăror active complementare.

(4) Când inspecția este limitată (inspecție parțială, eșantionare sau analiza de tip „desktop” - de birou) trebuie emise ipoteze privind bunurile care nu au fost inspectate.

(5) Trebuie precizate premisele valorii, precum și ipotezele speciale care descriu condiția și situația în care MEI sunt oferite pe piață, cum ar fi:

- MEI se evaluează ca grup, instalate/pe amplasament și ca parte a întreprinderii care își continuă activitatea normală de exploatare;
- MEI se evaluează ca grup, instalate/pe amplasament, dar în ipoteza că întreprinderea este închisă;
- MEI se evaluează ca elemente individuale ce urmează să fie scoase de pe locația lor permanentă (dezinstalate).

Ipotezele menționate anterior nu sunt limitative. În anumite situații, ar putea fi adecvată folosirea mai multor ipoteze (de exemplu, pentru a arăta efectul încetării operațiilor tehnologice asupra valorii MEI).

j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare;

k) Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea neconformității;

l) Descrierea raportului.

13. Termenii de referință ai evaluării pot fi modificați pe parcursul elaborării raportului de evaluare, după caz, prin acordul scris al evaluatorului și clientului, cu condiția ca orice modificare să fie agreată în scris de către părți înainte de emiterea raportului de evaluare final.
14. Termenii de referință ai evaluării trebuie formulați într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părțile contractuale și nici un terț independent și avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceștia sunt consemnați.
15. Termenii de referință ai evaluării agreeți de către evaluator și client în documentul contractual menționat anterior, precum și o referire la acest document contractual, trebuie prezentați în raportul de evaluare, în mod sintetic, într-un format considerat adecvat de evaluator. În toate cazurile, acești termeni vor fi formulați într-o manieră clară și care să nu inducă în eroare în mod voit un cititor îndreptățit al raportului de evaluare care nu are acces la documentul contractual prin care s-au consemnat termenii de referință ai evaluării.

## **Culegerea și analiza datelor**

### ***Clasificarea și descrierea MEI***

16. Când se solicită evaluarea unui număr mare de MEI, bunurile evaluate ar trebui prezentate într-o manieră sistematică și uniformă. Se recomandă să se utilizeze clasificarea clientului, mai ales când evaluarea se face în scopul raportării financiare.
17. Listele mijloacelor fixe puse la dispoziție de către client trebuie analizate pentru a se identifica prezența unor bunuri care nu pot fi clasificate ca MEI (de exemplu, construcții). Acestea se evaluează în baza metodelor și tehnicilor specifice de către evaluatori autorizați care au specializarea corespunzătoare.
18. Este posibil ca listele clientului să includă poziții eronate<sup>6</sup>. Este inadecvat să fie atribuită valoare pozițiilor din liste care nu pot fi identificate ca MEI.
19. Evaluatorul trebuie să înțeleagă modul în care sunt utilizate MEI, capacitatea acestora și relația cu alte MEI. Descrierea MEI se va

---

<sup>6</sup> De exemplu, poziții referitoare la reparații ale unor MEI.

face într-un mod simplu, nivelul de detaliere trebuind să asigure o bună înțelegere de către cititor<sup>7</sup>.

### **Culegerea datelor**

20. Cantitatea și tipul datelor culese sunt impuse de abordările pe care se bazează concluzia asupra valorii, precum și de premisele valorii și de ipotezele specifice ale evaluării. Toate datele culese trebuie să aibă sens și să fie relevante.
21. Datele necesare pentru a efectua evaluarea și a formula concluziile asupra valorii sunt:
  - (1) *date despre procesul de producție* în care se integrează MEI evaluat (procedul de identificare fiind cunoscut ca *macroidentificare*). Aceste date sunt cele despre produsele executate (inclusiv cele derivate), localizarea MEI în fluxul tehnologic, numărul de operatori, echipamente de control al poluării etc. Aceste date sunt utile pentru înțelegerea MEI de către evaluator, inclusiv pentru identificarea unui grup de elemente combinate care sunt reunite în scopul generării unui venit. În cadrul abordărilor, datele sunt utile mai ales în evaluarea MEI în combinație cu alte active, ca grup. Datele reprezintă o bază de pornire pentru estimarea deprecierei fizice, funcționale sau economice. Întrucât se presupune că reprezentanții entității sunt buni cunoscători ai sectorului de activitate, în cadrul macroidentificării pot fi abordate și aspecte care țin de piața specifică a MEI;
  - (2) *date despre MEI evaluate* (procedul de identificare fiind cunoscut ca *microidentificare*), focalizate pe identificarea caracteristicilor specifice fiecărei MEI; includ, fără a se limita la acestea: informații despre fabricant, model, tipul constructiv, capacitatea sau caracteristica funcțională principală, alte caracteristici tehnico - funcționale, vârsta, durata de viață fizică, starea activului, inclusiv istoricul privind întreținerea sa, costuri directe și indirecte de instalare – dacă MEI este evaluat pe amplasament, costul de demontare și mutare - dacă MEI nu este evaluat pe amplasament, precum și alte informații considerate a fi relevante pentru participanții pe piață;

---

<sup>7</sup> Când este cazul, pot fi utilizate și reprezentări grafice (de exemplu, scheme ale procesului de producție).

- (3) *date despre piața specifică* sunt colectate, de obicei, la nivel regional/național dar, în funcție de tipul MEI evaluate, datele pot fi colectate și la nivel internațional. Aceste date surprind aspecte din domeniile social, tehnologic, economic<sup>8</sup>, administrativ<sup>9</sup> sau de mediu<sup>10</sup> care pot influența valoarea MEI evaluate și reprezintă o bază pentru analiza pieței specifice, identificarea unor forme ale deprecierei, explicarea rezultatelor și concluzia finală asupra valorii;
- (4) *date despre alte bunuri, comparabile cu MEI evaluate*. Datele colectate pot include, fără a se limita la acestea, informații despre MEI comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere, informații privind prețurile MEI echivalente noi, deprecierei, venituri, cheltuieli, rate de capitalizare și de actualizare.
22. De regulă, evaluarea MEI implică inspectarea acestora. Inspekția MEI se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta. Identificarea MEI se face pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea activelor revenind clientului.
23. Inspekția parțială, eșantionarea sau analiza de tip „desktop” (de birou) sunt tehnici de identificare limitate a căror utilizare trebuie să fie bine justificată în raportul de evaluare. Acestea pot fi utilizate doar dacă evaluatorul este convins că aplicarea lor nu va conduce la erori în evaluare. Inspekția parțială se referă la imposibilitatea inspekției în totalitate a MEI evaluat (de exemplu, în cazul instalațiilor complexe). În cadrul inspekției prin eșantionare sunt folosite tehnici specifice statisticii; eșantionarea este adecvată numai dacă prin aplicarea ei se poate obține o imagine corectă asupra întregului. Analiza de tip „desktop” (de birou) presupune identificarea MEI fără ca acestea să fie inspekțate de către evaluator. În acest caz este obligatoriu ca clientul sau reprezentanții acestuia să furnizeze în scris toate informațiile necesare evaluării.

---

<sup>8</sup> De exemplu, cererea pentru produsul realizat prin utilizarea MEI evaluate, corelată cu alți factori economici ar putea influența cererea pentru MEI respective.

<sup>9</sup> De exemplu, beneficii fiscale din impozitare sau obligații fiscale.

<sup>10</sup> De exemplu, localizarea față de sursa de materii prime sau impactul legislației privind mediul, care restricționează utilizarea sau impun costuri suplimentare de funcționare.



24. Raportul de evaluare trebuie să includă referințe la sursele de informații utilizate de către evaluator.

### **Analiza datelor**

25. În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte o analiză a pieței specifice.
26. În efectuarea analizei de piață, evaluatorul trebuie să parcurgă cel puțin următoarele etape:
- (1) să identifice subgrupa<sup>11</sup> căreia îi aparțin MEI evaluate și să evidențieze caracteristicile specifice subgrupe;
  - (2) să delimiteze aria pieței specifice subgrupe, raționamentul folosit trebuind să fie prezentat în raport;
  - (3) să analizeze cererea, oferta și tipul de piață la data evaluării;
  - (4) să analizeze, acolo unde este cazul, efectul schimbărilor care vor afecta relația dintre cerere și ofertă, precum și oferta competitivă viitoare respectiv cererea probabilă viitoare.
27. Analiza de piață va trebui să conțină informații suport pentru datele care vor fi utilizate la aplicarea abordărilor evaluării care fără a se limita la acestea, pot fi: prețurile MEI echivalente moderne („de nou”), prețurile MEI comparabile folosite sau recondiționate pe diferite piețe, prețul materialelor recuperabile, tarifele de prestări servicii sau închiriere către terți, rata de capitalizare.

### **Aplicarea abordărilor în evaluare**

28. Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii MEI, evaluatorii aplică metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:
- a) abordarea prin piață;
  - b) abordarea prin venit;
  - c) abordarea prin cost.
29. În orice estimări ale valorii, se folosesc una sau mai multe din aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de MEI, de utilizarea

---

<sup>11</sup> În mod ideal analiza de piață ar trebui să se refere la MEI identice; întrucât deseori MEI identice sunt greu de identificat, în scopul realizării analizei de piață bunul evaluat este încadrat de către evaluator într-o subgrupă de bunuri cu caracteristici tehnologice asemănătoare. Nu trebuie confundată aceasta încadrare cu clasificarea în grupele/subgrupele reglementate de H.G. 2139/2004.

desemnată a evaluării, de premisele valorii, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

### **Abordarea prin piață**

30. Abordarea prin piață (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
31. Abordarea prin piață este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate; în lipsa acestor informații aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Abordarea prin piață nu se poate aplica pentru evaluarea MEI unicat (specializate); caracteristicile speciale ale MEI unicat transferă comparația și cuantificarea ajustărilor din sfera percepțiilor pieței, în sfera speculativului.
32. Abordarea prin piață se utilizează cu precauție în cazul evaluării instalațiilor complexe, întrucât prețurile de tranzacționare ale comparabilelor pot include componente pe care instalația subiect nu le deține (cum ar fi terenuri, construcții, fond de rulment sau active necorporale) sau pot reflecta percepțiile subiective ale cumpărătorilor privind rentabilitatea viitoare.
33. Cercetarea insuficientă de către evaluator a pieței nu este o scuză pentru omisiunea acestei abordări, atunci când există informații disponibile sau când acestea pot fi procurate în mod rezonabil. În lipsa unor informații suficiente despre tranzacții recente cu MEI comparabile, se pot utiliza informații privind oferte de MEI similare și disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.
34. Evaluatorul trebuie să folosească surse credibile privind comparabilele, cărora li se verifică acuratețea. Verificarea fiecărei comparabile poate să nu fie necesară atunci când sunt utilizate baze de date credibile, care furnizează o percepție corectă asupra vânzărilor comparabile. Raportul de evaluare trebuie să includă informațiile și demersurile realizate, pe baza cărora evaluatorul a selectat MEI comparabile.
35. În mod ideal evaluatorul ar trebui să-și fundamenteze concluziile pe vânzări de MEI identice; întrucât tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale

unor MEI similare. Comparabilele care prezintă diferențe majore ale caracteristicilor față de cele ale MEI subiect nu pot fi considerate adecvate din cauza ajustărilor prea mari necesare a fi aplicate.

36. Tehnicile de comparație uzuale folosite în cadrul abordării prin piață sunt:
  - tehnica identificării (potrivirii) directe;
  - tehnica asimilării;
  - tehnica procentajului din cost.
37. În cadrul tehnicii asimilării, prețurile comparabilelor sunt ajustate pentru a reflecta diferențele dintre fiecare MEI comparabilă și MEI subiect. Elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: originea și vârsta efectivă, starea, capacitatea, caracteristici (accesorii) altele decât capacitatea, localizarea, producătorul, motivația părților, condițiile de finanțare, calitatea, cantitatea, data vânzării, tipul de vânzare. Evaluatorul trebuie să identifice acele caracteristici ale MEI pe care participanții de pe piață le consideră a fi importante pentru fundamentarea prețului.
38. În abordarea prin piață, cuantificarea ajustărilor efectuate asupra prețurilor este una dintre cele mai dificile sarcini ale evaluatorului. Toate ajustările efectuate asupra prețurilor MEI comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimare al acestora. Valoarea finală este indicată de comparabila care este cea mai apropiată de MEI subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.
39. Atunci când este posibil, pot fi folosite tehnici statistice în evaluarea MEI. Instrumentele statistice pot fi instrumente ale statisticii descriptive (mărimi de sintetizare a datelor, tabele, grafice sau diagrame) sau instrumente ale statisticii inferențiale (regresia liniară simplă și multiplă).
40. Evaluarea MEI prin abordarea prin piață implică analize diferite, în funcție de ipotezele evaluării (de exemplu, ipoteza continuării activității impune cuantificarea suplimentară a contribuției costurilor instalării).
41. Abordarea prin piață se aplică în mod diferit în cazul în care un MEI este evaluat în mod individual, adică pe o bază de sine stătătoare, sau ca grup, adică în combinație cu alte active. Informațiile utilizate

și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin piață trebuie să fie argumentate(ți) în raportul de evaluare.

42. Estimarea valorii de piață prin abordarea prin piață, pe ipoteza continuității activității, nu cuantifică acele forme ale deprecierei (funcțională sau externă) pe care piața de MEI nu le reflectă (de exemplu, amplasarea necorespunzătoare a unui utilaj în cadrul unei linii de fabricație sau în incinta unei clădiri, deprecierea economică cauzată de lipsa de materii prime din regiune); în acest caz pot fi utilizate mai degrabă abordarea prin cost și abordarea prin venit.
43. Atunci când se estimează o valoare pe ipoteza continuității activității (activ instalat și în funcțiune) evaluatorul va ajusta prețurile comparabilelor pentru a reflecta contribuția costurilor directe și indirecte de instalare.

### ***Abordarea prin venit***

44. În abordarea prin venit valoarea MEI se estimează prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Informațiile utilizate și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit trebuie să fie argumentate(ți) în raportul de evaluare.
45. Abordarea prin venit poate fi utilizată pentru evaluarea MEI aflate în următoarele situații:
  - a) MEI individuale care sunt închiriable;
  - b) MEI sau grupuri de MEI folosite în combinație, care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri identificabile. Deseori, la generarea veniturilor, alături de MEI participă și alte active contribuitoare necorporale (programe informatice de proces, documentații tehnice, brevete de invenție etc.), corporale (teren, construcții) sau fondul de rulment. Pentru a estima valoarea MEI va fi necesară o alocare a valorii totale pe activele contribuitoare.

În mod normal, abordarea prin venit nu este practică pentru evaluarea multor MEI individuale.

46. Abordarea prin venit include două metode de evaluare:
  - metoda capitalizării venitului;
  - metoda fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

47. Metoda capitalizării venitului se poate aplica numai dacă se poate estima fluxul de numerar anual viitor, de natura unei anuități fixe pe durata de viață utilă rămasă a MEI. În situația în care se preconizează că fluxul de numerar anual viitor va fi fluctuant este adecvată aplicarea metodei fluxului de numerar actualizat (DCF).
48. Prin metoda DCF se pot evalua instalațiile complexe, formate deseori dintr-o combinație de active corporale și necorporale, care reprezintă componentele de bază ale unei întreprinderi (de exemplu, o linie de îmbuteliat lichide).
49. Pentru evaluarea unor instalații complexe de natura celor redată în paragraful 48, prin aplicarea metodei DCF, se folosește fluxul de numerar la dispoziția firmei, care se actualizează cu o rată de actualizare reprezentată de costul mediu ponderat al capitalului întreprinderii proprietare a instalației subiect. Din valoarea actualizată a acestui tip de flux de numerar, incluzând și valoarea terminală se scad, după caz, valoarea terenului și valoarea construcției în care este amplasată instalația, fondul de rulment net și activele necorporale, iar rezultatul este valoarea instalației complexe.
50. Aplicarea metodei DCF impune ca fluxul de numerar previzionat să fie pozitiv; dacă se previzionează fluxuri de numerar negative sau nule, atunci MEI trebuie evaluate în ipoteza vânzării.
51. Este important ca fluxurile de numerar previzionate să fie corelate cu ratele de actualizare utilizate.
52. Metoda DCF poate să conducă la valoarea de piață numai dacă fluxul de numerar previzionat este cel pe care participanții de pe piață îl estimează în mod normal, iar ratele de actualizare și de capitalizare sunt preluate de pe piață.
53. Estimarea veniturilor, cheltuielilor aferente proprietarului, precum și rata de capitalizare/actualizare trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie să conțină cel puțin sursele de informații folosite, modul de verificare al acestora și modul de calcul, după caz.

### ***Abordarea prin cost***

54. În cadrul abordării prin cost, evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire al MEI evaluate, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele depreciării

(deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă). Informațiile utilizate și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin cost trebuie să fie argumentate(ți) în raportul de evaluare.

55. Evaluatorul trebuie să facă distincția între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și, respectiv, *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri, în mod consecvent, pe întreaga durată a analizei.
56. În evaluarea MEI tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicații asupra valorii acesteia este costul de înlocuire. Este recomandată folosirea numai ocazională a costului de reconstruire, justificându-se motivul apelării la acesta.
57. În abordarea prin cost cele mai uzuale metode de estimare a costului curent sunt: metoda devizului, indexarea și metoda cost - capacitate.
58. Se recomandă ca metoda indexării să fie folosită numai atunci când nu pot fi utilizate alte metode mai precise.
59. Relația cost - capacitate nu se poate aplica oricărui utilaj de producție și nu orice caracteristică tehnică<sup>12</sup> poate fi folosită cu succes în relația cost - capacitate.
60. Exponenții sunt specifici fiecărui tip de MEI. Exponenții trebuie calculați și testați pentru a se ajunge la rezultate credibile.
61. Dacă MEI aparține unei clase cu diferențe mari între capacitatea minimă și cea maximă, utilizarea unui exponent unic poate conduce la erori semnificative, în acest caz, fiind indicată folosirea mai multor exponenți, pe intervale de dimensiuni.
62. Costul de înlocuire trebuie să fie fundamentat pe date culese din surse credibile care vor fi prezentate în raportul de evaluare.
63. În mod normal, ajustările costului de nou se fac pentru următoarele tipuri ale deprecierei:
  - a) deprecierea fizică (cunoscută și sub denumirea de uzură fizică);
  - b) deprecierea funcțională;
  - c) deprecierea economică (externă).

---

<sup>12</sup> Exemple de caracteristici ce pot fi folosite în relația cost - capacitate: volum (rezervoare), capacitate de producție (linii de producție).

64. Evaluatorul trebuie să înțeleagă diferența dintre deprecierea recuperabilă<sup>13</sup> și cea nerecuperabilă<sup>14</sup>.
65. Când cele trei tipuri ale deprecierei nu pot fi separate și cuantificate în mod individual, pot fi folosite și forme agregate (cum ar fi deprecierea totală sau deprecierea funcțională cumulată cu cea economică).
66. O opinie privind deprecierea fizică este dificil de formulat numai în urma vizualizării MEI. Estimarea deprecierei fizice se face îmbinând constatările făcute cu ocazia inspecției cu informațiile furnizate de personalul întreprinderii și cu datele și analizele anterioare pentru MEI similare.
67. Există diferențe semnificative între conceptele de durată de viață fizică, utilă și economică, așa cum se prezintă în continuare.
  - (1) Dacă durata de viață fizică este legată în mod direct de efectele deprecierei fizice asupra MEI, durata de viață utilă reflectă utilitatea preconizată a activului pentru entitatea deținătoare.
  - (2) Durata de viață utilă se stabilește de entitate la punerea în funcțiune a activului, avându-se în vedere factori fizici, funcționali sau economici, conform IAS 16. Rareori entitățile din România adoptă durate de viață utile bazate pe raționament și pe experiența cu active similare.
  - (3) Adesea entitățile folosesc ca substitut al duratei de viață utilă, durata normală de funcționare din *Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe*, aprobat prin H.G. nr. 2139/2004. Duratele normale de funcționare sunt durate administrative și vizează amortizarea fiscală a activelor, fiind complet diferite conceptual de durata de viață utilă.
  - (4) Diferența dintre cele două concepte se observă ușor în cazul activelor cărora le-a expirat durata normală de funcționare (amortizate integral și cu valoare contabilă nulă), dar care sunt utilizate în continuare de întreprindere (nefiind complet depreciate).

---

<sup>13</sup> Depreciere recuperabilă - orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic.

<sup>14</sup> Depreciere nerecuperabilă - depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

- (5) Din aceste considerente este inadecvată folosirea în evaluare a duratei normale de funcționare (Catalog aprobat prin H.G. 2139/2004) în locul duratei de viață utilă.
  - (6) Durata de viață utilă a MEI ar trebui să provină din analiza unor active similare subiectului despre care se cunosc date concrete privind perioada și condițiile de utilizare.
  - (7) Perioada de timp preconizată în care un activ poate genera beneficii economice (durata de viață economică) reprezintă un concept utilizat rar (de exemplu, când reglementările de mediu interzic utilizarea bunului începând cu o anumită dată).
68. În raportul de evaluare deprecierea estimată trebuie să fie prezentată însoțită de argumentele care au stat la baza calculului acestora. Nu este permisă utilizarea unor deprecieri fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.
69. Este importantă identificarea corectă a tuturor formelor de depreciere care afectează MEI evaluate și evitarea dublării lor.
70. Toate formele de depreciere sunt scăzute din costul de înlocuire în succesiunea tradițională: mai întâi se scade deprecierea fizică; din rezultat se scade apoi deprecierea funcțională; din acest ultim rezultat se scade la final deprecierea economică. Totuși, pot exista situații când faptele sau rațiunea economică pot dicta o ordonare diferită a deducerilor deprecierilor din costul de înlocuire. În acest caz abaterea de la succesiunea tradițională trebuie argumentată.

### **Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

71. În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la motivele principale privind concluziile stabilite.
72. În condiții ideale, cele trei abordări în evaluare, aplicate pentru evaluarea unui activ, pe baza aceluiași ipoteze ale evaluării, ar trebui să conducă la același rezultat sau la rezultate foarte apropiate. Acest lucru nu se întâmplă însă în practică din multe motive, considerate ca fiind obiective (cantitatea informațiilor avute la dispoziție, adecvarea acestor informații etc.).
73. În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională



de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.

74. Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.
75. Nu este admisibilă stabilirea valorii unui activ prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare, cu excepția cazurilor în care reglementările legale impun în mod explicit efectuarea unei medii a valorilor. Analiza rezultatelor se bazează pe raționamentul profesional al evaluatorului.
76. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

### **Raportare**

77. Conținutul raportului de evaluare va respecta prevederile SEV 103<sup>15</sup>.
78. La aspectele solicitate de SEV 103 se adaugă următoarele precizări:
  - (1) Identificarea MEI subiect al evaluării va include:
    - a. Identificarea MEI  
Orice diferențe între situația scriptică și situația faptică a MEI subiect trebuie să fie clar evidențiate în raport.
    - b. Dreptul de proprietate supus evaluării;
    - c. Caracteristici fizice, legale și economice;
    - d. Orice restricție a dreptului de proprietate, cunoscută sau evidentă (grevare de sarcini, contracte de închiriere, acorduri, contracte, sentințe, garanții sau alte elemente de

---

<sup>15</sup> Anumite părți ale raportului pot fi excluse, conform prevederilor SEV 103, cu condiția menționării acestui lucru în documentul contractual (a se vedea și SEV 101).

natură similară)<sup>16</sup>. Orice ipoteze privind dreptul de proprietate trebuie să fie clar precizate în raport.

(2) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele și ipotezele speciale trebuie grupate și prezentate într-o secțiune distinctă a raportului de evaluare.

(3) Rezultatul evaluării

- Rezultatul evaluării poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.
- Raportul de evaluare va include un comentariu privind efectul asupra valorii estimate a oricăror active corporale sau necorporale excluse din evaluare<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> MEI pot face subiectul unei scheme de finanțare. Vânzarea acestor MEI implică deci plăți către creditor sau locator. În funcție de scopul evaluării, poate fi adecvat să se identifice activele grevate de sarcini, iar valoarea lor să fie raportată separat de restul activelor.

<sup>17</sup> De exemplu, un program pentru calculator aferent unui utilaj.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 250

## Instrumente financiare (IVS 250)

Conținut	Paragrafe
<b>CERINȚE</b>	1
Termenii de referință ai evaluării	2–3
Implementare	4
Raportare	5–6
<b>COMENTARIII</b>	
Introducere	C1–C4
Piețele instrumentelor financiare	C5–C8
Riscul de credit	C9–C10
Riscul propriu de credit	C11–C12
Lichiditatea și activitatea pieței	C13–C15
Date de intrare în evaluare	C16–C19
Abordări în evaluare	C20–C22
Abordarea prin piață	C23–C25
Abordarea prin venit	C26–C29
Abordarea prin cost	C30
Îndrumări suplimentare	C31
Control intern	C32–C36

### CERINȚE

1. Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluarea instrumentelor financiare. Acest standard include doar modificările, cerințele suplimentare sau exemplele specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru evaluările care cad sub incidența acestui standard.

#### **Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)**

2. În cazul în care evaluările se fac de către entitatea deținătoare pentru a fi utilizate de către investitori externi, autorități de

reglementare sau alte entități, în scopul conformării la cerința din SEV 101, paragraful 2(a), de a confirma identitatea și competențele evaluatorului, se va face referire la controlul intern existent, a se vedea Comentarii, paragrafele următoare, C31–C35.

3. În scopul conformării cu cerința din SEV 101, paragraful 2(d), de identificare a activului sau datoriei care este evaluat/ă, trebuie prezentate următoarele:
  - a. clasa sau clasele instrumentului care se evaluează;
  - b. dacă se evaluează un instrument individual, un portofoliu de instrumente identice sau un întreg portofoliu de active.

### **Implementare (SEV 102)**

4. Nu există cerințe suplimentare pentru instrumentele financiare.

### **Raportare (SEV 103)**

5. În scopul conformării cu cerința din SEV 103, paragraful 5 (I), de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, trebuie avut în vedere un grad adecvat de detaliere a raportului. Acesta va fi diferit pentru diferite categorii de instrumente financiare. Se vor furniza suficiente informații, pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura fiecărei clase de instrument care este evaluat și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea. La determinarea nivelului adecvat de detaliere trebuie avute în vedere următoarele:

- **Semnificație**

Valoarea instrumentului sau a clasei de instrumente în comparație cu valoarea totală a activelor sau datoriei entității deținătoare sau a portofoliului care este evaluat.

- **Incertitudine**

Valoarea unui instrument poate fi subiect al unei incertitudini semnificative, la *data evaluării*, din cauza naturii instrumentului, modelului sau datelor de intrare utilizate sau anomaliilor pieței. Trebuie prezentate cauza și natura fiecărei incertitudini semnificative.

- Complexitate

În mod normal, pentru instrumente complexe este adecvată o descriere mai detaliată a naturii instrumentului și a factorilor care influențează valoarea.

- Comparabilitate

Instrumentele care prezintă un interes special pentru utilizatori pot diferi cu trecerea timpului. Utilitatea raportului de evaluare sau a oricărei alte referiri la valoare este mai mare dacă reflectă cerințele utilizatorilor în funcție de schimbarea condițiilor de piață, deși, pentru a fi semnificativă, informația prezentată ar trebui să permită comparația cu perioadele anterioare.

- Active suport

Dacă fluxul de numerar al unui instrument este generat sau garantat de anumite active suport, informațiile privind factorii care influențează valoarea curentă a acestor active vor permite utilizatorilor să înțeleagă valoarea raportată a instrumentului.

6. Dacă instrumentele financiare sunt evaluate pentru includerea într-un raport financiar întocmit în conformitate cu IFRS-urile, IFRS 7 impune un grad specific de transparență, în funcție de clasificarea instrumentului în ierarhia datelor de intrare pentru evaluare, a se vedea SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

## COMENTARII

### Introducere

- C1. Un instrument financiar reprezintă un contract care generează drepturi sau obligații între anumite părți de a încasa sau plăti numerar sau altă contraprestație financiară sau un instrument de capitaluri proprii. Contractul poate impune ca încasarea sau plata să fie făcută la sau înaintea unei anumite date sau să fie declanșată de un eveniment specificat. Un instrument de capitaluri proprii este orice contract care creează un interes rezidual în activele unei entități după deducerea tuturor datoriilor acesteia.
- C2. Evaluările instrumentelor financiare sunt solicitate pentru diferite scopuri care includ, dar nu se limitează la:
- achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți de întreprinderi;
  - raportare financiară;
  - cerințe impuse de reglementări, în particular cerințe de solvabilitate bancară;
  - proceduri interne de risc și conformare;
  - stabilirea valorii activului net a fondurilor societăților de asigurare;
  - determinarea valorii și măsurarea performanței fondurilor de investiții.
- C3. Instrumentele financiare pot fi, în sens larg, clasificate în „instrumente de numerar”, care includ credite, depozite, acțiuni și obligațiuni, sau „instrumente derivate”, al căror câștig rezultă din unul sau mai multe active suport.
- C4. Pentru identificarea și evaluarea informațiilor de piață relevante, care sunt disponibile pentru instrumente identice sau similare, este necesară înțelegerea deplină a instrumentului care este evaluat. Astfel de informații includ prețuri din tranzacții recente cu același instrument sau cu unul similar, cotații de la brokeri sau servicii consensuale de determinare a prețului, indici sau alte date de intrare pentru procesul de evaluare, precum curba adecvată a ratei dobânzii sau volatilitatea prețului.

### Piețele instrumentelor financiare

- C5. Instrumentele lichide, precum o acțiune a unei companii importante, o obligațiune de stat sau un contract futures pentru o

marfă cunoscută se tranzacționează pe burse de valori importante și prețurile sunt disponibile în timp real, atât pentru participanții pe o piață activă sau prin intermediul diferitelor canale mass-media. Unele instrumente derivate lichide, de exemplu, contractele forward, opțiunile pe acțiuni sau contractele futures pe mărfuri se tranzacționează, de asemenea, pe burse de valori.

- C6. Mai multe tipuri de instrumente, inclusiv multe tipuri de derivate sau instrumente de numerar nelichide, nu se tranzacționează pe bursele de valori și au grade de lichiditate diferite. Tranzacțiile cu astfel de instrumente se efectuează pe piața denumită over the counter (OTC).
- C7. Deși volumul pieței este de câteva ori mai mare pentru instrumentele tranzacționate pe piața OTC decât cel al instrumentelor tranzacționate pe bursele de valori, volumul tranzacțiilor variază în mod semnificativ. Unele swap-uri uzuale sunt tranzacționate zilnic, în volume importante, în timp ce alte swap-uri nu se tranzacționează deloc după vânzarea inițială, fie deoarece tranzacționarea este interzisă prin contract, fie deoarece nu există piață pentru această clasă de instrumente.
- C8. Utilizarea unor tehnici de evaluare este mai solicitantă în cazul instrumentelor tranzacționate pe piețele OTC sau pe bursele de valori, în cazul în care acea piață a devenit inactivă. Astfel de situații constituie subiectul principal al acestui standard.

### **Riscul de credit**

- C9. Înțelegerea riscului de credit este un aspect important al evaluării unui instrument de datorie financiară. Printre factorii comuni care trebuie luați în considerare la determinarea și măsurarea riscului de credit se numără:

- Riscul de contraparte

Capacitatea de plată a emitentului sau a giranților impune luarea în considerare nu numai a tranzacțiilor istorice și a profitabilității entității respective, ci și considerarea performanței și perspectivelor sectorului de activitate, în general.<sup>1</sup>

- Subordonare

În stabilirea riscului de neplată este esențială determinarea priorității unui instrument. Alte instrumente pot avea prioritate

---

<sup>1</sup> IVSC și-a propus să elaboreze, până la sfârșitul anului 2013, un îndrumar pentru evaluare, având ca temă corecțiile în evaluarea creditelor și datorțiilor.

în raport cu activele emitentului sau în ceea ce privește fluxurile de numerar cu care se garantează instrumentul.

- **Îndatorare**

Mărimea creditului utilizat pentru finanțarea activelor din care rezultă câștigul unui instrument influențează volatilitatea câștigului emitentului și poate influența riscul de credit.

- **Calitatea activelor cu care se garantează**

Trebuie analizate activele cu care, în cazul încetării plăților, va fi despăgubit deținătorul unui instrument. În particular, este necesar să se înțeleagă dacă despăgubirea se face cu toate activele emitentului sau numai cu anumite active. Cu cât sunt mai mari valoarea și calitatea activelor cu care o entitate este despăgubită, în cazul încetării plăților, cu atât este mai redus riscul de credit al instrumentului.

- **Acorduri de compensare bilaterale**

În cazul instrumentelor derivate, care sunt deținute între contrapărți, riscul de credit poate fi redus prin acorduri de compensare bilaterale, care limitează obligațiile la valoarea netă a tranzacțiilor, respectiv dacă una din părți devine insolubilă, cealaltă parte are dreptul de a compensa sumele datorate părții insolubile, cu sume datorate din deținerea altor instrumente.

- **Asigurarea contra încetării plății**

Multe instrumente conțin anumite forme de asigurare a deținătorului contra riscului de neplată. Asigurarea poate fi sub forma garanției unei terțe părți, unui contract de asigurare, unui credit default swap sau a mai multor active pentru garantarea instrumentului pentru care trebuie efectuate plăți. De asemenea, riscul de neplată este redus dacă instrumentele subordonate suportă primele pierderile aferente activelor suport și, astfel, se reduce riscul pentru instrumentele de rang superior. Dacă asigurarea este sub forma unei garanții, unui contract de asigurare sau unui credit default swap, este necesar să se identifice partea care furnizează protecția și să se determine solvabilitatea acestei părți. Considerarea solvabilității terței părți implică nu numai poziția curentă, ci și efectul posibil al altor garanții sau contracte de asigurare asumate anterior. Dacă furnizorul unei garanții a garantat, de asemenea, mai multe valori mobiliare de datorie corelate, riscul de neperformanță a acestora poate crește semnificativ.



C10. În cazul entităților pentru care este disponibilă doar o cantitate limitată de informații, poate fi necesară consultarea informațiilor disponibile despre entități cu caracteristici similare de risc. În acest proces pot fi utilizați și indicii de credit publicați. Dacă există tranzacții secundare cu instrumente de datorie structurate, pot exista date suficiente pentru a fundamenta corecțiile corespunzătoare de risc. Trebuie luată în considerare sensibilitatea variabilă la riscul de credit al diverselor instrumente de datorie, pentru a determina care dintre sursele de date privind creditele furnizează informația cea mai relevantă. Corecția de risc sau marja de credit aplicată au ca referință suma pe care un participant de pe piață o va solicita pentru un anume instrument.

### **Riscul propriu de credit**

- C11. Deoarece riscul de credit asociat unei datorii este important pentru valoarea acesteia, există opinia că, la evaluarea deținerii emitentului unei datorii, riscul de credit al emitentului este relevant pentru valoarea acesteia, în cazul transferului acestei datorii. În cazul în care este adecvat să se presupună transferul unei datorii, indiferent de limitările abilității contrapărților de a o transfera, de exemplu, în vederea respectării cerințelor de raportare financiară, există mai multe surse potențiale pentru a reflecta riscul propriu de credit în evaluarea datoriilor. Acestea includ curba randamentului pentru obligațiunile emitentului sau alte instrumente de datorie emise de acesta și marjele de credit default swap, sau referiri la valoarea activului corespondent. Totuși, în multe cazuri, emitentul unei datorii nu va avea capacitatea de a o transfera, ci doar să deconteze datoria cu contrapartea.
- C12. De asemenea, în luarea în considerație a corecțiilor pentru riscul propriu de credit, este important să se aibă în vedere natura garanției pentru datoria care se evaluează. O garanție care este în mod legal separată de emitent reduce în mod normal riscul de credit. Dacă datoriile sunt subiect al unui proces zilnic de garantare, este posibil să nu se facă o corecție semnificativă pentru riscul propriu de credit, deoarece contrapartea este asigurată contra riscului de neplată. Totuși, garanția pentru una din contrapărți nu este disponibilă pentru alte contrapărți. Astfel, deși unele datorii garantate pot să nu fie subiectul unui risc de

credit semnificativ, existența acelei garanții poate afecta riscul de credit al altor datorii.<sup>2</sup>

### **Lichiditatea și activitatea pieței**

- C13. Instrumentele financiare sunt diferite, de la cele tranzacționate normal, în mod regulat pe burse de valori în volume ridicate până la instrumente convenite între două părți care nu pot fi transferate către o terță parte. Această diversitate de tipuri de instrumente presupune luarea în considerare a lichidității unui instrument și ca urmare, nivelul curent de activitate a pieței este important în determinarea celei mai adecvate abordări în evaluare.
- C14. Lichiditatea și activitatea pieței pot fi evidențiate în mod separat. Lichiditatea unui activ este o măsură a modului în care acesta poate fi transferat rapid și facil contra unei sume de bani sau echivalent de numerar. Activitatea pieței este o măsură a volumului de tranzacții la un moment dat, și este o măsură mai degrabă relativă și nu una absolută, a se vedea SEV 100 *Cadrul general*.
- C15. Deși sunt concepte separate, lipsa de lichiditate sau nivelurile reduse de activitate ale pieței reprezintă provocări în evaluare din cauza lipsei datelor relevante de piață, de exemplu, datele care sunt fie curente la *data evaluării*, sau care fac referire la un activ suficient de asemănător pentru a fi considerate credibile. Cu cât lichiditatea sau activitatea pieței sunt mai reduse, cu atât se iau mai mult în considerare în abordările în evaluare care utilizează tehnici de corectare sau de acordare a unei importanțe diferite datelor de intrare bazate pe dovezi despre alte tranzacții, pentru a reflecta fie modificările de pe piață, fie caracteristicile diferite ale activului.

### **Date de intrare pentru evaluare**

- C16. Cu excepția instrumentelor lichide care se tranzacționează pe o bursă de valori, unde prețurile curente sunt observabile și accesibile tuturor participanților de pe piață, datele de intrare pentru evaluare pot proveni din surse diferite. Sursele de date de intrare utilizate în general sunt cotații ale dealerilor sau provin de la servicii consensuale de determinare a prețurilor.
- C17. Deși nu prezintă aceeași credibilitate precum dovada unei tranzacții curente și relevante, dacă astfel de informații nu sunt disponibile, atunci cotațiile dealerilor pot constitui următoarea cea

---

<sup>2</sup> Îndrumări suplimentare despre riscul propriu de credit sunt conținute în proiectul de îndrumar având ca temă corecțiile în evaluarea creditului și datoriei, menționat anterior.

mai bună dovadă asupra modului în care participanții pe piață ar evalua activul. Totuși, problemele asociate cu cotațiile dealerilor, care pot afecta credibilitatea datelor de intrare pentru evaluare, includ următoarele:

- în mod normal, dealerii doresc să fie formatori de piață și să emită cotații de cumpărare pentru cele mai căutate instrumente, dar nu și pentru emisiunile mai puțin lichide. Deoarece lichiditatea se reduce adesea în timp, pot fi găsite cu dificultate cotații pentru instrumentele mai vechi;
- interesul primar al dealerului este comercializarea și nu sprijinirea evaluării, iar ei au o motivație redusă în a cerceta cu atenție o cotație furnizată pentru o evaluare, așa cum ar face-o pentru o cerere de vânzare sau de cumpărare. Aceasta poate avea consecințe asupra calității informației;
- în cazul în care dealerii sunt contraparte pentru un instrument, există un conflict de interese inerent;
- dealerii au motivația de a furniza sfaturi cumpărătorilor într-o manieră care prezintă în mod favorabil deținerea.

C18. Serviciile consensuale de determinare a prețurilor operează prin colectarea informațiilor de preț pentru un instrument de la mai mulți participanți abonați. Acestea reflectă un set de cotații din surse diferite, cu sau fără ajustare statistică pentru a reflecta abaterile medii pătratice sau distribuția cotațiilor.

C19. Serviciile consensuale de determinare a prețurilor elimină problema conflictului de interese asociată cu un singur dealer. Totuși, acoperirea acestor servicii este la fel de limitată ca în cazul cotațiilor unui singur dealer. Ca în cazul oricărui set de date utilizat ca date de intrare pentru evaluare, înțelegerea surselor și a modului în care acestea sunt ajustate statistic de către furnizor sunt esențiale pentru a înțelege importanța care trebuie acordată acestora în procesul de evaluare.

### **Abordări în evaluare**

C20. Multe tipuri de instrumente, mai ales cele tranzacționate pe bursele de valori, sunt evaluate utilizând modele automate de evaluare, care folosesc algoritmi pentru analiza tranzacțiilor de piață și produc evaluări ale activului respectiv. Aceste modele au, adesea, legătură cu platforme de tranzacționare brevetate. Nu este scopul acestor standarde să examineze în detaliu astfel de modele, deși, ca și în cazul altor modele sau tehnici de evaluare semiautomate sau clasice, aceste standarde stabilesc un context pentru utilizarea lor și pentru raportarea rezultatelor.

- C21. Fie că sunt automate sau clasice, diferitele metode de evaluare utilizate pe piețele financiare au la bază *abordările prin piață, prin venit sau prin cost*, descrise în SEV 100 *Cadrul general*. Acest standard descrie cele mai utilizate metode și aspecte care trebuie luate în considerare și datele de intrare necesare pentru aplicarea acestor metode.
- C22. La utilizarea unei anumite metode sau a unui model de evaluare, este importantă asigurarea că acesta este calibrat în mod regulat cu informații observabile din piață. Acesta asigură că modelul reflectă condițiile curente de piață și identifică orice deficiență potențială. Odată cu schimbarea condițiilor din piață, poate fi necesară schimbarea modelului/modelelor utilizate sau introducerea unor ajustări suplimentare a valorilor. Aceste ajustări pot fi făcute pentru a se asigura că rezultatul corespunde în cea mai mare măsură scopului evaluării.

### **Abordarea prin piață**

- C23. În mod normal, cea mai bună indicație privind *valoarea de piață* a unui instrument identic este un preț obținut de pe o platformă bursieră recunoscută la sau aproape de momentul sau data evaluării. În cazul în care nu au existat tranzacții recente și relevante, cotațiile sau ofertele de preț pot fi, de asemenea, relevante.
- C24. Deși adesea nu este necesară nicio corecție a prețului dacă instrumentul este identic, informația este suficient de recentă pentru a fi relevantă și deținerea este similară, sunt necesare corecții dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite. Exemple, privind necesitatea introducerii unor ajustări sau a acordării unei importanțe diferite prețurilor din tranzacții, sunt:
- în cazul în care instrumentul de evaluat are caracteristici diferite de cele pentru care sunt disponibile prețuri;
  - există diferențe în mărimea sau volumul tranzacțiilor față de deținerea evaluată;
  - dacă tranzacția nu a avut loc între părți nepărtinitoare, care să fi acționat independent;
  - momentul tranzacției, care este evidențiat la închiderea bursei.
- C25. Un alt factor care poate crea o diferență între un preț de pe bursă și instrumentele care sunt evaluate, poate apare dacă, prin transferul deținerii, rezultă fie crearea unei dețineri de control, fie posibilitatea schimbării controlului.

**Abordarea prin venit**

- C26. Valoarea unui instrument financiar poate fi determinată prin utilizarea metodei fluxului de numerar actualizat. Pe durata de existență a instrumentului, fluxurile de numerar pot fi fixe sau variabile. Caracteristicile instrumentului determină sau permit estimarea fluxurilor de numerar. În general, instrumentul financiar are următoarele caracteristici:
- eșalonarea fluxurilor de numerar, respectiv momentele la care entitatea se așteaptă să realizeze fluxurile de numerar din deținerea instrumentului;
  - calcularea fluxurilor de numerar, de exemplu, pentru un instrument de datorie, rata dobânzii aplicabilă, respectiv rata cuponului, sau pentru un instrument derivat, modul cum se calculează fluxurile de numerar în conexiune cu instrumentul suport sau cu indicele (sau indicii);
  - eșalonarea și condițiile pentru fiecare opțiune din contract, de exemplu, de vânzare sau de cumpărare, plată anticipată, opțiuni de extindere sau opțiuni de convertibilitate;
  - protejarea drepturilor părților la instrument, de exemplu,, condițiile referitoare la riscul de credit pentru instrumentele de datorie, prioritatea sau subordonarea față de alte instrumente deținute.
- C27. La determinarea ratei de actualizare adecvate este necesar să se stabilească câștigul care va fi cerut din deținerea instrumentului pentru a compensa riscurile din:
- caracteristicile și condițiile instrumentului, de exemplu, subordonarea;
  - riscul de credit, respectiv incertitudinea privind capacitatea contrapărții de a efectua plățile la momentul scadenței;
  - lichiditatea și vandabilitatea instrumentului;
  - riscul de modificare a reglementărilor sau a cadrului juridic;
  - modul în care instrumentul este impozitat.
- C28. Dacă fluxurile de numerar viitoare nu se bazează pe valori contractuale fixe, determinarea datelor de intrare necesare impune estimarea venitului probabil. De asemenea, determinarea ratei de actualizare va necesita ipoteze privind riscul. Rata de actualizare trebuie să fie adecvată fluxurilor de numerar, de exemplu, dacă fluxurile sunt determinate înainte de impozitare, atunci rata de actualizare trebuie să rezulte din analiza unor instrumente, înainte de impozitare.

- C29. În funcție de scopul evaluării, datele de intrare și ipotezele modelului fluxului de numerar vor reflecta fie pe cele ale participanților de pe piață, fie se vor baza pe așteptările curente sau țință ale deținătorului. De exemplu, dacă scopul evaluării este determinarea *valorii de piață*, sau a valorii juste conform definiției IFRS, ipotezele trebuie să reflecte pe cele ale participanților de pe piață. Dacă scopul este măsurarea performanței unui activ față de nivelul luat ca și referință de administrator, de exemplu, o rată internă a rentabilității țință, este adecvată utilizarea altor ipoteze.

### **Abordarea prin cost**

- C30. Principiul substituției, specific *abordării prin cost*, se aplică la evaluarea instrumentelor financiare prin utilizarea metodei reproducerii. Această metodă oferă o indicație privind valoarea curentă a unui instrument sau unui portofoliu prin reproducerea sau „copierea” riscului și a fluxurilor de numerar într-o alternativă ipotetică sau sintetică. Această alternativă se bazează pe o combinație de valori mobiliare și/sau instrumente derivate simple, pentru a estima costul pentru compensarea sau hedging-ul poziției la *data evaluării*. Replicarea portofoliului se utilizează adesea pentru a simplifica procedurile la evaluarea unui portofoliu de instrumente financiare complexe (de exemplu, cereri estimate de despăgubire din asigurări sau produse structurate), prin substituirea cu o replică a portofoliului de active care se pot evalua mai ușor și, deci, riscul poate fi controlat zilnic, mai eficient.

### **Îndrumări suplimentare**

- C31. IVSC și-a propus să elaboreze îndrumări suplimentare în ceea ce privește evaluarea diverselor tipuri de instrumente derivate, iar primul proiect referitor la *Evaluarea instrumentelor derivate de capitaluri proprii* a fost publicată în iulie 2013, pentru comentarii. Informații curente privind aceste proiecte se pot obține pe pagina de internet [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

### **Control intern**

- C32. În comparație cu alte clase de active, volumul de instrumente financiare în circulație este foarte mare, dar numărul participanților activi de pe piață este relativ redus. Natura și volumul instrumentelor și frecvența evaluării acestora înseamnă că, adesea, evaluarea este realizată pe calculator, cu modele de evaluare legate la platforme de tranzacționare. Ca o consecință, multe instrumente sunt evaluate de entitatea deținătoare, chiar

dacă evaluarea este utilizată de părți externe, de exemplu, de investitori sau de autorități de reglementare. Incidența evaluărilor efectuate de experții independenți ai unor terțe părți este mai rară decât în cazul altor clase de active.

- C33. Evaluarea de către entitatea deținătoare creează un risc semnificativ în ceea ce privește gradul de obiectivitate al evaluărilor. Dacă evaluările sunt destinate utilizatorilor externi, trebuie luate măsuri pentru a se asigura că există un control intern adecvat, pentru a minimiza incertitudinea privind independența evaluării.
- C34. Controlul intern se bazează pe proceduri interne de guvernanță și control, al căror scop este creșterea încrederii celor care se bazează pe evaluare, în procesul de evaluare și de obținere a concluziilor.
- C35. Ca un principiu general, evaluările produse de „front office” al entității de intermediere și formare de piață, care trebuie incluse în raportările financiare sau pe care se va baza o terță parte, trebuie să fie verificate și aprobate de „back office”. Autoritatea finală pentru astfel de evaluări trebuie să fie separată și pe deplin independentă de funcțiunile de preluare a riscului. Modalitățile practice de a realiza o separare a funcțiunilor variază în funcție de natura entității, de tipul instrumentului de evaluat și de importanța valorii respectivei clase a instrumentului pentru obiectivul general. Protocoale și controale adecvate trebuie determinate atent, prin luarea în considerare a incertitudinilor asupra obiectivității, care ar putea fi percepute de o terță parte care utilizează evaluarea.
- C36. Exemplele de componente tipice ale controlului intern includ:
- stabilirea unui grup responsabil cu politicile și procedurile de evaluare și pentru supravegherea procesului de evaluare din entitate, care include unii membri din afara entității;
  - un protocol pentru stabilirea frecvenței și a metodelor de calibrare și testare a modelelor de evaluare;
  - criteriile pentru verificarea anumitor evaluări de către diferiți experți interni sau externi;
  - identificarea nivelurilor de referință sau a evenimentelor care impun o investigație mai atentă sau necesități de dublă aprobare;
  - identificare procedurilor de stabilire a datelor de intrare semnificative care nu sunt observabile direct din piață, de exemplu, prin stabilirea unor comitete de evaluare sau de audit.





# STANDARDE PENTRU UTILIZĂRI SPECIFICE

SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)*

SEV 400 *Verificarea evaluării*

SEV 450 *Estimarea valorii de asigurare (EVA 4)*

GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea împrumutului*



# STANDARD DE EVALUARE – SEV 300

## Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)

Conținut	Paragrafe
Introducere	
Definiții	
<b>CERINȚE</b>	1
Termenii de referință ai evaluării	2–7
Implementare	8
Raportare	9–12
<b>GHID DE APLICARE</b>	
Valoarea justă	G1–G2
Agregarea	G3
Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste	G4–G5
Datorii	G6–G7
Deprecierea	G8–G11
Deprecierea: terenuri și construcții	G12–G14
Deprecierea: mașini, echipamente și instalații	G15
Deprecierea: componentizare	G16–G17
Contracte de leasing	G18–G19
Clasificarea contractelor de leasing	G20–G23
Clasificarea contractelor de leasing imobiliar	G24–G28
Investiția imobiliară în leasing	G29–G32
Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing	G33–G37
Alocarea prețului de achiziție	G38–G40
Testarea deprecierei	G41–G42
Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă	G43
Testarea deprecierei – valoarea de utilizare	G44–G49
Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării	G50–G51

## INTRODUCERE

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situațiilor financiare ale companiilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare, alocarea prețului de achiziție al unei întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing și datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit și pierdere.

Secțiunea Ghid de aplicare a acestei Aplicații face referire la diferitele cerințe ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deși IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des și standardele naționale. Cu toate că într-un document internațional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naționale, multe dintre aceste standarde naționale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant și pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

## DEFINIȚII

În această Aplicație se folosesc definițiile următoare:

**Standarde de Raportare Financiară:** orice standarde recunoscute sau adoptate pentru elaborarea situațiilor periodice privind poziția financiară a unei entități. Acestea se mai numesc și standarde de contabilitate.

**Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri):** standardele și interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind:

- (a) Standardele Internaționale de Raportare Financiară,
- (b) Standardele Internaționale de Contabilitate, și
- (c) Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).

**Unitate de cont:** nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

**CERINȚE**

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale (SEV 101, 102 și 103), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

**Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)**

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 2(c), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea. Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, o alocare a prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.
3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 2(d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare poate să fie diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. De exemplu:
  - tratamentul *proprietăți imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
  - instrumentele financiare, care sunt deținute în scopul de a se obține fluxuri de numerar contractuale, care conțin numai încasări de rate de rambursare a creditului și de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit față de alte tipuri de instrumente;
  - *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziție a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit față de activele similare deja deținute de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”.

Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 2(e), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă. Definiția lor este conținută în standardul de contabilitate relevant.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 2(i), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.
5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.
6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale*.
7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 2(j), se vor avea în vedere următoarele:
  - (a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;
  - (b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

### **Implementare (SEV 102)**

8. Nu există cerințe suplimentare atunci când se efectuează evaluări pentru raportarea financiară.

### **Raportare (SEV 103)**

9. În plus față de cerințele minime ale SEV 103 *Raportare*, un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situație financiară va include referințele adecvate la aspectele abordate în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare 2–7.
10. De asemenea, raportul va cuprinde orice informație pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informații referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele și ipotezele semnificative folosite în evaluare și măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referință prețurile observabile sau tranzacțiile recente de pe piață. Unele standarde cer și informații despre sensibilitatea valorii față de modificările unor date de intrare semnificative.
11. Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.
12. Pentru a se conforma cerinței de a preciza restricțiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 5(j), în raport vor fi menționate orice condiții referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situațiile financiare publicate ale entității.

## **GHID DE APLICARE**

Această secțiune oferă informațiile de fond privind cerințele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). IFRS-urile cuprind standarde și interpretări numerotate individual. Standardele publicate inițial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaționale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri și referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundației IFRS.

Referirile la IFRS-uri și la alte publicații ale IASB sunt făcute pentru cele emise la data la care acest standard de evaluare a fost publicat. IFRS-urile și interpretarea lor se schimbă pe parcursul timpului. În consecință, referirile din prezentul document sunt supuse riscului de a nu mai fi de actualitate. Acest document nu trebuie folosit pentru a înlocui referirile la IFRS-urile curente sau la interpretările publicate de către IASB sau de Fundația IFRS. Mai multe informații cu privire la IFRS-uri și la alte publicații asociate pot fi obținute de pe website-ul [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org).

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiștii în evaluare și pentru a-i ajuta pe utilizatori să înțeleagă anumite cerințe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deși scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenței unui conflict între prevederile acestui ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala. Chiar dacă pot exista cerințe similare în alte Standarde de Raportare Financiară, IVSC nu face nicio afirmație referitoare la relevanța acestui ghid față de aceste standarde.

### **Valoarea justă**

G1. Valoarea justă reprezintă fie tipul valorii solicitat, fie o opțiune permisă pentru multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 *Evaluarea la valoarea justă* conține următoarea definiție:

„Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”<sup>1</sup>

Această definiție înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri. Trebuie avut în vedere și faptul că această definiție diferă de cea care apare în SEV 100 *Cadrul general* și

---

<sup>1</sup> © IFRS Foundation.



care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară.

- G2. Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de *valoarea justă*, așa cum este aceasta definită și comentată în SEV 100 *Cadrul general*. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 *Cadrul general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

### **Agregarea**

- G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare. Această cerință, de a stabili modul în care activele individuale se presupun a fi agregate cu alte active potențiale complementare, este conformă cu cerințele SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării* și SEV 103 *Raportare*.

### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

- G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:
- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate” (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
  - datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;

- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.<sup>2</sup>

Această ierarhie apare și în IFRS 7 *Instrumente financiare: informații de furnizat*.

- G5. IFRS 13 cere ca, în situațiile financiare, să fie indicat nivelul din această ierarhie al oricărui activ sau al oricărei datorii evaluate la valoarea justă. Există cerințe de contabilizare suplimentare în legătură cu evaluările efectuate prin utilizarea datelor de intrare de nivel 3. De aceea, un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situațiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informații suficiente despre datele de intrare folosite pentru evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

### **Datorii**

- G6. IFRS 13 prevede că evaluarea unei datorii presupune faptul că aceasta este transferată unui participant de pe piață la data evaluării; nu se presupune a fi decontată cu cealaltă parte sau stinsă în alt mod. Atunci când pentru datorie nu există un preț de piață observabil, valoarea sa trebuie estimată prin utilizarea aceleiași metode pe care ar folosi-o cealaltă parte în tranzacție pentru a estima valoarea activului corespondent. Valoarea justă a unei datorii reflectă riscul de neperformanță asociat cu datoria, dar îl consideră a fi același, înainte și după presupusul transfer. Riscul de neperformanță include efectul riscului de credit al entității.
- G7. În IFRS 13 există prevederi speciale referitoare la situațiile în care nu există un activ corespondent pentru o datorie, așa cum este cazul multor datorii nefinanciare. De asemenea, în estimarea valorii juste a unei datorii există o cerință de a ignora orice restricție contractuală sau de altă natură privind posibilitatea unei entități de a transfera datoria respectivă.

### **Deprecierea**

- G8. IAS 16 include o cerință pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viață utilă a acestuia pentru o entitate. Există o cerință de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în raport cu întregul. Pot fi grupate componentele care au o durată de viață utilă similară și care se amortizează într-

---

<sup>2</sup> © IFRS Foundation.

un mod similar. În cazul proprietății imobiliare, de obicei, terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.

- G9. Termenul de depreciere este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost*, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.
- G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:
- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
  - valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
  - valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
  - durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.
- G11. Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

### **Deprecierea: terenuri și construcții**

- G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți a unei proprietăți imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.
- G13. După ce a fost stabilită valoarea teoretică pentru componenta construcție, trebuie estimată valoarea reziduală a construcției. Pentru a face acest lucru este necesar să se estimeze durata de viață utilă. Este important de reținut faptul că aceasta poate fi diferită de durata de viață economică rămasă, așa cum aceasta ar fi recunoscută de un participant tipic de pe piață. Conform IAS 16, durata de viață utilă este specifică entității. Dacă proprietatea imobiliară nu ar fi disponibilă entității pentru întreaga sa durată de viață sau dacă entitatea decide că respectiva construcție va fi în scurt timp un surplus pentru cerințele sale, atunci aceasta reprezintă durata de viață utilă.
- G14. Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situației financiare, dar în ipoteza că activul s-ar afla deja la finalul duratei sale de viață utilă și într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze. Construcțiile pot avea o durată de viață economică care depășește perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate și, de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă.

### **Deprecierea: mașini, echipamente și instalații**

- G15. Durata de viață utilă a unei mașini, a unui echipament sau a unei instalații este mai probabil să coincidă cu durata lor de viață economică și deci cotele de amortizare sunt mai mari decât în cazul construcțiilor, ceea ce înseamnă că duratele de viață economică sunt mai scurte. Totuși, ar trebui luată în considerare deosebirea existentă între durata de viață utilă pentru entitate și durata de viață economică rămasă.

**Deprecierea: componentizare**

- G16. Atunci când valoarea contabilă are la bază costul istoric trebuie să fie identificat costul curent al acelor componente care au atât un cost semnificativ în raport cu întregul, cât și o durată de viață utilă care diferă semnificativ.
- G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deși ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, dacă există o piață activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacționate în mod activ. Situația din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcții, de exemplu, construcțiile sunt rareori vândute fără instalațiile mecanice și electrice necesare pentru încălzire, iluminat și aerisire, iar instalațiile încorporate nu pot fi vândute fără construcție. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului și costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

**Contracte de leasing**

- G18. Conform IAS 17, contractele de leasing sunt clasificate pentru a fi incluse în situațiile financiare fie ca leasing-uri operaționale, fie ca leasing-uri financiare.<sup>3</sup> Evaluările pot fi cerute pentru a stabili cum se clasifică un contract de leasing și, dacă acesta este clasificat ca un *leasing financiar*, pentru a determina valoarea contabilă a activului și a datoriei. Aceste tipuri de leasing sunt definite în IAS 17, astfel:
- un leasing financiar este operațiunea de leasing care transferă în mare măsură toate riscurile și recompensele aferente dreptului de proprietate asupra unui activ. Titlul de proprietate poate să fie transferat sau nu, în cele din urmă;
  - un leasing operațional este operațiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar.
- G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investițiile imobiliare*, elementele teren și construcție ale unei proprietăți imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea

---

<sup>3</sup> IASB revizuieste în prezent tratamentul contabil al contractelor de leasing, iar propunerile inițiale implică schimbări majore, inclusiv eliminarea diferenței existente în prezent între contractele de leasing operațional și financiar.

contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operațional. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G29–G32. IAS 17 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum acestea sunt definite în IAS 41.

### **Clasificarea contractelor de leasing**

- G20. Testul de clasificare depinde mai degrabă de conținutul contractului decât de forma acestuia. De exemplu, un contract între două părți, pentru utilizarea unui activ în schimbul unei plăți, poate să nu fie numit contract de leasing, dar dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de IAS 17, atunci va fi necesar ca acest contract să fie clasificat ca și contract de leasing.
- G21. În IAS 17 se enumeră următoarele exemple de situații care ar putea indica existența unui leasing financiar, fie individual, fie în combinație. Acestea reprezintă doar exemple:
- (a) contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;
  - (b) locatarul are opțiunea de a cumpăra activul la un preț estimat a fi suficient de mic față de valoarea justă<sup>4</sup> de la data la care opțiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opțiunea va fi exercitată;
  - (c) durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
  - (d) la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăților minime de leasing este cel puțin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deținut în leasing;
  - (e) activele deținute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;
  - (f) dacă locatarul poate rezilia contractul de leasing, pierderile locatorului generate de rezilierea contractului sunt suportate de locatar;
  - (g) câștigurile sau pierderile rezultate din variația valorii juste a valorii reziduale cad în sarcina locatarului;
  - (h) locatarul are capacitatea de a continua leasingul pentru o a

---

<sup>4</sup> A se vedea paragraful G33.

doua perioadă, la o chirie care este substanțial mai mică față de chiria de piață.<sup>5</sup>

- G22. IAS 17 subliniază faptul că aceste criterii enumerate sunt doar exemple și indicii și nu sunt întotdeauna concludente. Dacă din alte caracteristici reiese clar că leasingul nu transferă în mare măsură toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate, atunci leasingul este clasificat drept leasing operațional. De exemplu, acesta poate fi cazul când proprietatea asupra activului este transferată la sfârșitul contractului de leasing, în schimbul unei plăți variabile egale cu valoarea sa justă la acel moment sau dacă există ajustări regulate ale chiriei, la nivelul chiriei de piață din acel moment sau prin indexare cu un indice.
- G23. Clasificarea leasingului se face la începutul contractului de leasing. Clasificarea presupune o estimare a măsurii în care se transferă beneficiile economice printr-un contract de leasing. În multe cazuri, o apreciere calitativă a termenilor contractului de leasing va indica rapid clasificarea corectă, fără a fi necesară evaluarea diferitelor drepturi incluse în contractul de leasing. Totuși, evaluările pot fi cerute pentru a ajuta la stabilirea beneficiilor locatorului și respectiv ale locatarului, de exemplu, la estimarea valorii reziduale la sfârșitul contractului, pentru a stabili dacă leasingul a acoperit o parte semnificativă din durata de viață economică a activului.

### **Clasificarea contractelor de leasing imobiliar**

- G24. Atunci când un contract de leasing are ca obiect un teren și o construcție sau mai multe construcții la un loc, IAS 17 impune ca cele două componente să fie tratate separat în scopul clasificării. Dacă componenta contractului de leasing atribuibilă construcției este un leasing financiar, va fi necesar să se facă o alocare a chiriei inițiale, luând drept criteriu valorile juste relative ale fiecărei componente, de la data începerii contractului de leasing.
- G25. În cazul celor mai multe contracte de leasing imobiliar terenul și construcțiile revin locatorului la sfârșitul contractului de leasing. Deseori există și prevederi care impun ca chiria să fie reajustată periodic pentru a reflecta modificările intervenite în valoarea proprietății și frecvent o obligație a locatarului de a înapoia locatorului construcțiile în stare bună. Acestea, de obicei, sunt indicii asupra faptului că locatorul nu a transferat locatarului în mare parte toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de

---

<sup>5</sup> © Fundația IFRS.

proprietate asupra construcțiilor sau terenului, atunci când a încheiat contractul de leasing. Ca urmare, multe contracte de leasing, care au ca obiect terenuri și construcții, sunt ușor identificabile drept contracte de leasing operațional.

- G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri și construcții, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanța o posibilă achiziție a proprietății de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opțiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plățile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanțare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existența unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plățile chiriei nu susțin valoarea proprietății. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor și beneficiilor transferate de la locator către locatar.
- G27. Atunci când un contract de leasing are ca obiect o parcelă de teren și o clădire construită pe aceasta, alocarea chiriei pe fiecare componentă este o sarcină care poate fi efectuată în mod credibil atunci când în localitate există o piață activă pentru terenuri similare pentru dezvoltare. În alte situații, de exemplu, atunci când contractul de leasing are ca obiect o parte dintr-o clădire cu mai multe spații de închiriat, fără să existe un teren identificabil atribuibil unui anume contract de leasing, o alocare credibilă este imposibilă. IAS 17 impune condiția ca, atunci când nu se poate realiza o alocare credibilă, întregul leasing să fie clasificat drept leasing financiar, cu excepția cazului în care este clar că ambele componente fac obiectul unui contract de leasing operațional. Dacă este clar încă de la început că ambele componente sunt leasinguri operaționale, efectuarea alocării nu este necesară.
- G28. În practică, contractele de leasing având ca obiect o parte dintr-o clădire cu mai multe spații de închiriat, de obicei, sunt leasing-uri operaționale și întreaga proprietate va fi clasificată ca *investiție imobiliară* de către locatar. În astfel de cazuri alocarea nu este necesară. În cazurile în care componenta clădire face, în mod clar, obiectul unui contract de leasing financiar, componenta teren este în majoritatea cazurilor identificabilă. Se întâmplă rar ca o clădire să îndeplinească criteriile pentru a fi clasificată ca leasing operațional și componenta teren să nu poată fi clar identificată. Totuși, dacă există un astfel de caz, nu trebuie să fie realizată o alocare între teren și clădire pe baza unor criterii neconcludente.



În astfel de situații, întreaga proprietatea imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

### **Investiția imobiliară în leasing**

- G29. Conform IAS 17, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren și construcții ale unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing și contabilizată prin folosirea modelului valorii juste.
- G30. *Investiția imobiliară* este frecvent deținută de un investitor printr-un contract de leasing, de exemplu, un contract de leasing pe termen lung având ca obiect un teren pe care a realizat construcții, care sunt apoi închiriate ca o investiție. Deoarece, de obicei, terenul nu se amortizează, un contract de leasing având ca obiect un teren poate părea corect clasificat ca un contract de leasing operațional și ca urmare, nu va fi inclus în situația privind poziția financiară. Totuși, recunoscând faptul că multe investiții imobiliare mari sunt deținute pe această bază, IAS 40 prevede că la recunoașterea inițială a unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing, conform IAS 17 aceasta va fi considerată ca un *leasing financiar*.
- G31. Deși prevederile mai sus menționate arată că de obicei nu există neclarități cu privire la clasificare și alocare în cazul *investiției imobiliare*, persistă o potențială anomalie. Valoarea dreptului investitorului asupra unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing, reflectă diferența dintre plățile efectuate conform contractului de leasing inițial și încasările sau încasările potențiale obținute prin contractul sau contractele de subînchiriere, a se vedea SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*. Totuși, IAS 17 prevede că nu este adecvat ca datoriile pentru activele în regim de leasing să fie prezentate în situațiile financiare ca o deducere din valoarea activelor în sistem de leasing.
- G32. Pentru a se conforma acestei cerințe, IAS 40 prevede că atunci când valoarea justă a unei *investiții imobiliare*, deținute în temeiul unui contract de leasing, este netă de orice plăți care se preconizează că vor fi efectuate, va fi necesară readăugarea oricărei datorii recunoscute aferente contractului de leasing pentru a se ajunge la valoarea contabilă a investiției imobiliare. Trebuie menționat faptul că aceasta este numai o ajustare contabilă și nu ar trebui să fie reflectată sau anticipată în evaluarea dreptului investitorului (locatorului).

### **Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing**

- G33. Atunci când un contract de leasing este identificat ca fiind un leasing financiar, locatarii trebuie să contabilizeze activul sau datoria folosind ca bază fie valoarea justă a activului închiriat, fie valoarea actualizată a plăților minime de leasing, alegând-o pe cea mai mică dintre acestea, fiecare fiind determinată la începutul contractului de leasing. IFRS 13 *Evaluarea valorii juste* nu se aplică contractelor de leasing.
- G34. În contextul IAS 17, valoarea unui activ este considerată separat de orice datorie creată de leasing. Atunci când se contabilizează dreptul locatarului într-un leasing financiar, este necesar să se cuantifice valoarea activului prin estimarea valorii beneficiului pe care un participant de pe piață l-ar obține ca urmare a dreptului de folosință a activului pe întreaga durată a contractului de leasing. În cazul contractelor de leasing având ca obiect proprietăți imobiliare, altele decât *investițiile imobiliare*, este important de menționat faptul că acestea nu coincid cu valoarea dreptului de folosință al locatarului, creat prin contractul de leasing (a se vedea SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*), având în vedere faptul că aceasta din urmă reflectă atât datoria aferentă leasingului, cât și valoarea activului.
- G35. Plățile minime de leasing sunt definite în IAS 17. Pe scurt, ele reprezintă plățile pe care locatarul trebuie să le efectueze pe durata contractului de leasing, excluzând orice chirie contingentă, costurile serviciilor și impozitele pe care locatorul le va plăti. Plățile minime de leasing includ orice valoare reziduală garantată pentru locator, de către locatar. Întrucât chiriele contingente sunt excluse din calculul plăților minime de leasing, iar plățile trebuie să fie clar stabilite în cadrul contractului de leasing, de obicei, evaluările nu sunt necesare.
- G36. IAS 17 prevede faptul că valoarea actualizată a plăților minime de leasing ar trebui calculată folosind o rată de actualizare echivalentă cu „rata implicită a dobânzii de leasing” sau, în lipsa acesteia, „rata dobânzii marginale a locatarului”. Pentru calcularea ratei implicite a dobânzii de leasing, este necesară stabilirea valorii juste a activului negrevat de sarcini, la data începerii contractului de leasing și a valorii sale reziduale la sfârșitul leasingului.
- G37. Cerințele privind amortizarea din IAS 16 se aplică și activelor în sistem de leasing și, de aceea, pot fi relevante și paragrafele G8–G17.

**Alocarea prețului de achiziție**

- G38. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziția unei participații care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacția prin recunoașterea activelor identificabile separat dobândite și a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferența dintre prețul de achiziție plătit pentru transferul întreprinderii și valoarea justă a activelor nete identificabile achiziționate.
- G39. Activele corporale ale unei întreprinderi sunt, în general, ușor de identificat și pot fi evaluate separat. Identificarea și evaluarea separată a *activelor necorporale* identificabile poate provoca mai multe dificultăți, însă Comentariul la SEV 210 *Active necorporale* conține îndrumări relevante.
- G40. IFRS 3 prezintă excepții față de cele menționate mai sus, privind recunoașterea și/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerințele speciale se aplică datoriilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaților, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acțiuni și activelor deținute pentru a fi vândute.

**Testarea depreciării**

- G41. Deprecierea are loc atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea ce poate fi recuperată fie prin continuarea utilizării sale, fie prin vânzarea activului. Conform IAS 36 *Deprecierea activelor*, o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situații privind poziția financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de o diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieței sau tehnologiei, de învechirea activului, de subperformanța activului în comparație cu beneficiul așteptat sau de o intenție de a întrerupe sau de a restructura activitatea entității. Anumite active (fondul comercial și activele necorporale cu o durată de viață nedeterminată sau care nu sunt încă disponibile pentru a fi utilizate) trebuie testate anual pentru a identifica deprecierea.
- G42. Dacă se consideră că a apărut deprecierea, valoarea contabilă a activului, obținută fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioară, trebuie diminuată până la nivelul „valorii recuperabile”. Aceasta este cea mai mare valoare dintre „valoarea de utilizare” a activului și „valoarea sa justă minus costurile asociate vânzării”.

### **Testarea deprecierii – valoarea recuperabilă**

G43. Valoarea recuperabilă este cea mai mare valoare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile asociate vânzării. Nu este întotdeauna necesar să se determine ambele valori; dacă una dintre acestea depășește valoarea contabilă a activului, activul nu este depreciat și nu mai este necesară estimarea celeilalte valori.

### **Testarea deprecierii – valoarea de utilizare**

G44. Valoarea de utilizare este definită de IAS 36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar. O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil de active care generează intrări de numerar independente într-o mare măsură de intrările de numerar generate de alte active sau grupuri de active.

G45. Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.

G46. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:

- (a) o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv;
- (b) preconizările privind posibilele variații ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- (c) valoarea în timp a banilor, în funcție de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piață;
- (d) prețul suportării incertitudinii inerente activului;
- (e) alți factori, cum ar fi absența lichidității, pe care participanții pe piață ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv.<sup>6</sup>

G47. Fluxurile de numerar preconizate trebuie testate pentru a le verifica rezonabilitatea, asigurându-se că ipotezele care stau la baza previziunilor făcute de entitate sunt în concordanță cu rezultatele efective anterioare, cu condiția ca efectele unor evenimente sau situații ulterioare, care nu au existat când aceste fluxuri efective de numerar au fost generate, să justifice aceste

---

<sup>6</sup> © Fundația IFRS.

rezultate. Fluxurile de numerar se estimează pentru activul aflat în situația lui curentă și, de aceea, fluxurile de numerar preconizate nu trebuie să reflecte orice creșteri ale acestora datorate oricăror restructurări sau modernizări ale activului, la care entitatea nu s-a angajat încă.

- G48. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilității pe care participanții de pe piață o cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.
- G49. IAS 36 prezintă considerente detaliate pentru estimarea valorii de utilizare.

### **Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării**

- G50. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unități generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obținută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacții nepărtinitoare, între părți hotărâte și aflate în cunoștință de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării*, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.
- G51. Costurile asociate vânzării sunt costurile direct atribuibile tranzacției, de exemplu, taxele legale, costurile de marketing, costurile aferente îndepărtării activului, taxele nerecuperabile aferente tranzacției și orice cost direct pentru scoaterea la vânzare a activului sau a unității generatoare de numerar. Aceste costuri nu includ costurile colaterale, de exemplu, acele costuri implicate de reorganizarea întreprinderii după transferul activului.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 400

## Verificarea evaluării

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-6
Obiectivele verificării	7-8
Termenii de referință ai verificării	9-11
Raportul de verificare	12-14
Certificarea raportului de verificare	15-17
Dispoziții finale	18-19
Data intrării în vigoare	20

### Introducere

1. Verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind munca altui evaluator, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.
2. Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea *Verificarea evaluării* (VE), dovedită cu parafa de verificador, conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare *Verificatori* sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează certificarea din raportul de verificare împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.
3. Verificatorii evaluărilor pot fi evaluatori interni sau evaluatori externi.
4. Sunt exceptați de la prevederile paragrafului 2 evaluatorii interni ale căror rapoarte de verificare sunt destinate uzului intern al instituției.
5. Verificarea evaluării poate avea ca obiect un raport de evaluare integral, mai multe rapoarte de evaluare care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un raport de evaluare sau un raport de verificare, în conformitate cu prevederile termenilor de referință ai verificării.

6. Cerințele generale pentru un verficator, în scopul realizării activității de verificare a evaluării, sunt următoarele:
  - a. să cunoască, să înțeleagă și să aplice acele tehnici și metode care sunt necesare realizării unui raport de verificare credibil;
  - b. să acționeze cu bună credință, obiectivitate și diligență în elaborarea verificării evaluării;
  - c. să nu realizeze activitatea de verificare într-o manieră neglijentă, prin elaborarea unor rapoarte care să conțină neconformități.

### **Obiectivele verificării**

7. Verficatorul trebuie să emită și să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile. Verficatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația pentru toate neconformitățile identificate.
8. Pe lângă prevederile de la paragraful 7, termenii de referință ai verificării pot include și exprimarea concluziei verficatorului privind valoarea bunului evaluat estimată în raportul supus verificării. În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:
  - a. în procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea, verficatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare în vigoare la data evaluării;
  - b. verficatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;
  - c. verficatorul va prezenta rezultatele analizelor sale și propria concluzie asupra valorii, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport de evaluare distinct;
  - d. părțile din raportul supus verificării, pe care verficatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verficator în procesul propriu de estimare a valorii. Verficatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice, informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.

### **Termenii de referință ai verificării**

9. La începutul procesului de verificare a evaluării, precum și pe parcursul acestuia, verficatorul trebuie să stabilească termenii de

referință ai verificării care vor fi agreeți cu clientul și vor fi precizați în scris într-un document contractual.

10. În stabilirea termenilor de referință ai verificării, verificatorul va avea în vedere cel puțin următoarele aspecte:
  - a. identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați;
  - b. identificarea scopului activității de verificare, respectiv pentru ce vor fi utilizate rezultatele verificării de către client și utilizatorii desemnați;
  - c. aducerea la cunoștința clientului și a utilizatorilor desemnați a cerințelor de independență profesională, conform cărora verificatorul își va exprima opinia fără a fi influențat de către nicio terță parte;
  - d. identificarea obiectivelor verificării, respectiv dacă cerința clientului este aceea de a se prezenta o opinie privind conformitatea raportului supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile, sau/și de a se exprima propria concluzie asupra valorii bunului evaluat în cadrul raportului de evaluare supus verificării;
  - e. identificarea elementelor raportului supus verificării care sunt relevante pentru verificarea pe care urmează să o elaboreze, respectiv:
    - i. orice drepturi de proprietate aferente bunului care face obiectul evaluării în raportul supus verificării;
    - ii. data evaluării și data raportului;
    - iii. identitatea evaluatorului care a realizat raportul de evaluare, cu excepția situațiilor în care clientul nu divulgă identitatea acestuia;
    - iv. caracteristicile fizice, legale și economice, precum și piața aferente bunului evaluat în raportul supus verificării;
  - f. identificarea datei la care sunt valabile opiniile și concluziile verificării;
  - g. specificarea faptului dacă verificarea implică și inspecția bunului evaluat în cadrul raportului de evaluare supus verificării. Această prevedere nu este aplicabilă în cazul evaluărilor de întreprinderi, active necorporale și instrumente financiare;
  - h. identificarea ipotezelor și a ipotezelor specifice avute în vedere în cadrul verificării.



11. Termenii de referință ai verificării trebuie formulați într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părțile contractuale și niciun terț independent și avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceștia sunt consemnați.

### **Raportul de verificare**

12. Raportul rezultat în urma procesului de verificare va trebui să fie prezentat într-o manieră clară și să conțină informații suficiente astfel încât să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați cu privire la rezultatele verificării.
13. Conținutul raportului/rapoartelor rezultat(e) în urma verificării va fi adaptat în conformitate cu termenii de referință ai verificării. Cerințele prevăzute la paragraful următor reprezintă cerințe minime pentru un raport de verificare.
14. Raportul de verificare trebuie să fie în concordanță cu termenii de referință ai verificării și trebuie să conțină sau să se refere cel puțin la următoarele aspecte:
  - a. prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați ai rezultatelor verificării;
  - b. scopul verificării;
  - c. prezentarea unor date suficiente pe baza cărora să se poată identifica raportul de evaluare supus verificării, incluzând:
    - i. drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia;
    - ii. data raportului de evaluare;
    - iii. data evaluării;
  - iv. identitatea evaluatorului, cu excepția situațiilor în care clientul nu o divulgă. În acest caz verificatorul va trebui să prezinte această informație în raportul rezultat în urma verificării;
  - d. prezentarea obiectivelor verificării, respectiv dacă, pe lângă conformitatea cu standardele de evaluare și legislația în vigoare, verificatorul trebuie să prezinte și propria concluzie asupra valorii bunului. În acest caz se vor avea în vedere prevederile de la paragraful 8;
  - e. data raportului de verificare;
  - f. data la care sunt valabile concluziile verificării;
  - g. prezentarea tuturor ipotezelor specifice avute în vedere și măsura în care acestea pot afecta rezultatele verificării;

- h. dacă pentru realizarea activității de verificare verificatorul a apelat la asistență din partea altor specialiști, va trebui să precizeze în raport care a fost aportul acestora, iar numele lor va fi prezentat în certificarea verificării, conform paragrafului 16;
- i. prezentarea opiniilor și concluziilor verificării, inclusiv argumentarea identificării neconformităților conținute de raportul de evaluare verificat;
- j. prezentarea informațiilor în asemenea manieră încât raportul de verificare să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați în ceea ce privește opiniile și concluziile verificării.

### **Certificarea raportului de verificare**

15. Fiecare raport rezultat în urma verificării trebuie să conțină o certificare care este parte integrantă a raportului rezultat în urma verificării. Un verificator care a realizat sau semnat oricare parte a raportului, inclusiv scrisoarea de transmitere, trebuie să semneze certificarea.
16. Orice verificator care semnează certificarea acceptă responsabilitatea pentru toate elementele certificate, pentru conținutul raportului și pentru concluziile acestuia.
17. Certificarea raportului de verificare trebuie să includă următoarele formulări sau formulări similare cu acestea:
  - Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
  - Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
  - Nu am (avem) niciun interes (sau dacă există, acesta trebuie specificat) actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am (avem) niciun interes personal (sau dacă există, acesta trebuie specificat) față de vreuna din părțile implicate.
  - Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
  - Implicarea mea (noastră) în această activitate de verificare nu

se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat (nu am realizat, după caz) personal, inspecția bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării. (Dacă certificarea este semnată de mai multe persoane se va specifica clar care dintre aceste persoane a inspectat bunul evaluat și care nu. În cazul verificării rapoartelor de evaluare de întreprinderi și de active necorporale, precum și a instrumentelor financiare, această afirmație nu este aplicabilă).
- Pentru realizarea raportului nu am primit (am primit) asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.

### **Dispoziții finale**

18. Verificatorul nu va lua în considerare informații sau evenimente care pot afecta valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării, evenimente care au avut loc după data evaluării, ci numai acele informații care erau disponibile la acea dată.
19. În cazul în care obiectivul verificării include și exprimarea concluziei asupra valorii bunului evaluat în cadrul raportului supus verificării, verificatorul trebuie să analizeze care va fi utilizarea rezultatelor verificării și dacă aceasta respectă cerințele de independență a serviciilor. Astfel, în cazul în care verificarea este realizată în scopul auditării situațiilor financiare, iar concluzia asupra valorii bunului nu este destinată uzului intern al auditorului, verificatorul trebuie să fie independent față de auditor.

### **Data intrării în vigoare**

20. Data intrării în vigoare a acestui standard este 1 ianuarie 2016, fiind încurajată aplicarea lui anticipată.

# STANDARD DE EVALUARE – SEV 450

## Estimarea valorii de asigurare<sup>1</sup>

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-9
Aria de aplicabilitate	10
Definiții	11-19
Recomandări	20-25
Metodologia de evaluare	26-34
Alte aspecte	35-39

**Atenționare** – *Standardul se referă la estimarea valorii clădirilor pentru asigurarea în caz de daună sau distrugere și se aplică atunci când acesta reprezintă scopul principal al evaluării, solicitat de către client (a se vedea paragraful 6). Standardul nu se referă la alte tipuri de asigurări împotriva altor riscuri care decurg din acea pagubă sau distrugere, sau a celor asociate cu întreruperea activității unei întreprinderi sau a altor asigurări care cad în general în sarcina celor care administrează proprietatea.*

### Introducere

1. Un contract de asigurare este un contract cu caracter comercial. Ca urmare, el reprezintă o înțelegere legală între părți, în care asiguratorul primește prime de asigurare pentru despăgubirea asiguratului în cazul unor pierderi, până la o sumă sau sume definită(e), aferentă(e) unui risc sau unor riscuri specificate. Condițiile asigurării sunt definite prin clauzele contractuale.
2. Un contract de asigurare este un contract de bună credință (*uberrimae fidei*). Trebuie să se prezinte orice factori care pot influența riscul/riscurile (chiar dacă astfel de informații nu sunt solicitate). În cazul în care nu se prezintă detalii care ar putea influența decizia unui asigurător de a acorda asigurarea, acestuia i se permite anularea contractului.

<sup>1</sup> Acest standard de evaluare este o traducere a *European Valuation Applications 4*, publicat de TEGoVA în 2012.

3. Obligația maximă a unui asigurator este suma asigurată, chiar dacă se poate întâmpla ca aceasta să nu acopere în totalitate dauna. În cazul unei daune totale, asiguratorii vor plăti cel mult suma asigurată. De aceea este important ca această sumă să se stabilească cu atenție și în mod regulat.
4. În cazul unei daune parțiale (de exemplu, când a fost distrusă numai o parte a unei clădiri), asiguratorii vor plăti cel mult o sumă care reflectă un procentaj din valoarea de asigurare convenită. Aceasta este cunoscută ca medie sau clauză medie.
5. În general, este prudent ca asigurarea (și, deci, primele de asigurare) să se bazeze pe costurile totale de refacere, deși, ocazional, primele polițelor de asigurare pot fi emise atunci când ambele părți cunosc și acceptă că suma asigurată este mai mică decât valoarea totală la risc.
6. Un creditor potențial poate solicita o estimare a valorii de asigurare, ca parte a unui raport privind adecvarea proprietății imobiliare ca garanție pentru un împrumut, astfel încât creditorul poate solicita ca garanția oferită să fie asigurată în mod corespunzător. În cazul în care termenii de referință ai evaluării solicită să se indice costurile de reconstruire, în plus față de scopul principal al evaluării pentru garantare, clientul ar trebui să fie informat că aceste costuri sunt doar orientative (cu excepția cazului în care au fost estimate în conformitate cu prezentul SEV), astfel încât, dacă se solicită estimarea valorii de asigurare totale, această cerință poate fi precizată în mod special.
7. Poate fi solicitată o reevaluare a daunei, ca urmare a unei cereri de despăgubire în cadrul unei polițe existente și, de asemenea, a oricăror pierderi asociate cu cauza cererii de despăgubire. În contractul de asigurare poate fi definit criteriul de refacere.
8. Dacă baza asigurării o reprezintă refacerea totală, evaluatorul ar trebui să determine mărimea totală a oricărei daune potențiale, în mod normal prin referire la refacerea proprietății imobiliare deteriorate, respectiv, determinarea mai degrabă a costului, decât a valorii proprietății imobiliare. Deoarece o astfel de pierdere se referă în mod uzual la deteriorarea clădirilor, pentru a efectua o determinare corectă a costului de refacere, evaluatorul trebuie să dețină cunoștințe solide cu privire la construcții și la tehnici de construire, la costuri și restricții de construire, în plus față de experiența adecvată în evaluare.
9. În unele țări, estimarea valorii de asigurare este numită „evaluare pentru scopuri de asigurare”.

### **Aria de aplicabilitate**

10. Acest standard de evaluare se referă la estimarea de către un evaluator a valorii de asigurare a clădirilor, în scopul stabilirii obligației ce-i revine unui asigurător în cazul în care clădirile sunt deteriorate sau distruse. Acest standard de evaluare nu se referă la alte tipuri de asigurări împotriva altor riscuri care decurg din acea pagubă sau distrugere, sau la cele asociate cu întreruperea activității unei întreprinderi sau la alte asigurări care cad în general în sarcina celor care administrează proprietatea.

### **Definiții**

11. **Valoarea de asigurare** a unei proprietăți este suma specificată în contractul de asigurare a proprietății respective drept obligație a asiguratorului de a acoperi paguba și pierderea financiară cauzată asiguratului de riscul specificat în contractul de asigurare și care apare la acea proprietate. Dacă i se solicită să determine o valoare de asigurare, evaluatorul va determina acea valoare care va oferi o despăgubire corespunzătoare. Acesta este un aspect care poate fi relevant nu numai pentru asigurat sau asigurator, ci și pentru terți, de exemplu, pentru un creditor care a pus ipotecă pe proprietatea respectivă.
12. Dacă estimarea se bazează pe costul de refacere, principiul constă în înlocuirea a ceea ce s-a deteriorat sau distrus, pentru a se reconstitui starea la care se afla proprietatea înaintea producerii evenimentului. Nu se acoperă îmbunătățiri sau extinderi, cu excepția cazului în care astfel de modificări sunt impuse, la acel moment, de legislație sau reglementări.
13. Dacă proprietatea este distrusă, refacerea acesteia se referă la reconstruirea clădirii până la obținerea unei stări echivalente cu starea de nou a acesteia, dar nu mai bună sau mai scumpă.
14. Dacă proprietatea este deteriorată, refacerea acesteia se referă la repararea deteriorării și restaurarea părții deteriorate a proprietății până la obținerea unei stări apropiate de starea de nou a acesteia, dar nu mai bună sau mai scumpă.
15. În acest context, reconstruirea, repararea și restaurarea înseamnă refacerea prin utilizarea metodelor sau materialelor care satisfac reglementările sau legislația curentă din domeniul construcțiilor, al asigurării împotriva incendiilor sau din alte domenii.
16. Proprietatea imobiliară cuprinde terenul și construcțiile de pe acesta, aflate sub sau pe suprafața terenului, inclusiv conducte, cabluri sau alte instalații care aparțin proprietății imobiliare.

17. Conform acestei definiții, valoarea de asigurare va lua în considerare costul total de reconstruire împreună cu alți factori suplimentari, dacă este adecvat. În cazul asigurării numai a clădirilor, valoarea nu va include mașinile și echipamentele, dotările comerciale și alte obiecte care nu reprezintă o parte integrantă a clădirii, acestea fiind, de obicei, acoperite de alte asigurări încheiate de ocupant sau de alte persoane relevante.
18. Valoarea ar trebui să includă o estimare a costurilor de demolare, de curățare a amplasamentului, pentru schele și susțineri, precum și toate onorariile profesionale și taxele legale care vor fi plătite pe durata reconstruirii.
19. Dacă evaluatorului i se solicită sau este adecvat să utilizeze costul de înlocuire net, acesta ar trebui să determine costul de înlocuire de nou și apoi să scadă o alocare pentru vechimea și deprecierea fizică a clădirii. Acest cost de înlocuire net reflectă înlocuirea clădirii subiect cu una aflată în aceeași stare și nu înlocuirea cu o clădire nouă.

### **Recomandări**

20. La estimarea valorii de asigurare, evaluatorul nu va lua în considerare riscurile care sunt excluse din contractul de asigurare.
21. Excluderea acestora din asigurare nu va elimina responsabilitatea de a raporta orice aspect care ar putea avea impact asupra oricărei decizii a asiguratorului. Aspectele, care ar putea fi excluse din asigurare (dar care trebuie luate totuși în considerare în evaluare) sau pentru care asigurarea poate fi limitată prin contract, includ:
  - azbestul sau alte materiale periculoase;
  - deteriorări din cauza inundației, mai ales dacă construcția este situată într-o zonă inundabilă sau a mai fost inundată;
  - posibile distrugereri ale împrejmuirii din cauza furtunii;
  - starea întregului acoperiș, deoarece asiguratorul ar putea să excludă distrugerile din cauza furtunii în cazul în care starea inițială a acestuia este proastă;
  - distrugerile din cauza incendiului pot fi excluse dacă sistemul electric nu a fost certificat sau dacă protecția la incendiu este insuficientă (de exemplu, un număr mic de stingătoare);
  - în cazul clădirilor dotate cu sisteme sprinkler, distrugerile din cauza apei pot fi excluse, cu excepția cazului în care se cumpără o asigurare împotriva scurgerilor de apă ale sistemului sprinkler;

- în zone susceptibile de probleme de alunecare a terenurilor, această acoperire poate fi exclusă;
  - în anumite zone, riscul de cutremur poate fi exclus;
  - riscuri de neîncasare a chiriei, rotația chiriașilor și riscurile asociate.
22. Dacă nu există date certe privind contrariul sau când evaluatorul a primit instrucțiuni specifice, se va considera că natura clădirii și starea terenului nu impun necesitatea unor tehnici speciale de construire, cum ar fi fundații pe piloni etc. și că nu există un sol contaminat care ar putea majora costurile de refacere. Se recomandă ca în raportul de evaluare să se includă o precizare privind acest aspect.
23. Dacă se va plăti TVA la costul de refacere, o bună practică este aceea de a indica TVA-ul ca o sumă distinctă față de costul de refacere fără TVA. Clientul este cel ce va decide dacă poate recupera TVA-ul.
24. În ceea ce privește clădirile cu mai multe apartamente, proprietarii acestora au un interes financiar în întreaga clădire, precum și în elementele constructive aferente propriului apartament. Deși proprietarul unui apartament nu ar trebui să asigure întreaga clădire, asigurătorii acesteia solicită un nivel adecvat de acoperire a daunei. Reglementările locale sau uzanțele pot determina extinderea asigurării peste valoarea de asigurare. Se recomandă să se reanalizeze detaliile poliței de asigurare pentru a se asigura că acoperirea este acordată în conformitate cu cerințele asiguratorului. De asemenea, se recomandă ca evaluatorii să analizeze cerințele specifice ale asiguratorilor în cazul în care inundarea clădirii de apartamente poate avea un impact asupra apartamentului respectiv, indiferent dacă finisajele interioare aferente oricărui apartament sunt afectate de inundații.
25. În cazul în care o proprietate imobiliară cuprinde mai multe apartamente, politica uzuală de asigurare constă într-o singură poliță pentru toate apartamentele, inclusiv pentru spațiile comune și spațiile auxiliare. Evaluatorii trebuie să se asigure că valoarea de asigurare reflectă cu precizie valorile diferite care pot exista în cadrul întregii suprafețe și impactul pe care pericolele, cum ar fi inundațiile, îl pot avea asupra oricărei părți a proprietății imobiliare.

### **Metodologia de evaluare**

26. Suprafețele construcțiilor sunt adesea calculate prin determinarea suprafeței utile totale pentru clădirile comerciale și industriale, și a



suprafeței construite desfășurate pentru proprietățile rezidențiale. În unele țări, suprafețele construcțiilor se calculează pe baza suprafeței construite desfășurate, indiferent de utilizarea acestora. Există cataloage care oferă costurile de construire tipice pentru fiecare tip de construcție. Un evaluator trebuie să se asigure că sistemul de măsurare utilizat este în concordanță cu sistemul adoptat de autorii oricăror cataloage recunoscute și cu practica adoptată în țara respectivă.

27. Scopul convențional al poliței de asigurare este acela de a recupera pierderile cauzate de daune. O estimare a valorii de asigurare trebuie să se bazeze mai degrabă pe costul de înlocuire total, decât pe valoarea de piață sau pe alt tip al valorii, cu excepția cazului în care evaluatorul este în mod special instruit altfel, caz în care raportul ar trebui să specifice clar faptul că valoarea determinată nu este o estimare a costurilor de refacere.
28. Costul de reconstruire va fi influențat de o serie de factori, incluzând tipul proprietății, tipul construcției, calitatea construcției și locația proprietății imobiliare, în special în contextul apropierii de proprietățile imobiliare învecinate și orice restricții referitoare la activitatea de construire între limitele ariei de piață.
29. În multe cazuri, costul de construire va fi în mod semnificativ mai mare decât costul efectiv al unei clădiri recent finalizate pe un teren liber. Costul de construire de nou ar reflecta faptul că terenul a fost liber de construcții și contractorul ar putea folosi metode de construire eficiente. În cazul reconstruirii, utilizarea terenului poate fi de multe ori restricționată de alte clădiri deja situate pe teren și de alte clădiri din vecinătate care au fost ulterior dezvoltate. Poate fi necesar ca orice clădire aferentă unei alte proprietăți imobiliare să fie conservată temporar și protejată de intemperii.
30. Evaluatorul trebuie să realizeze o estimare și să ofere o descriere adecvată a următoarelor aspecte:
  - localizarea și utilizarea atât a proprietății imobiliare subiect, cât și a proprietății imobiliare vecine;
  - adaptare, număr de niveluri, servicii și acces;
  - facilități interne și externe, incluzând detalii ale construcției, dimensiuni, aparate și utilizare, împreună cu înregistrări fotografice cuprinzătoare. Trebuie să se facă referire în special la materialele de construcții sau la caracteristicile care nu se găsesc în mod obișnuit la proprietățile imobiliare similare sau în cazul în care costurile de înlocuire ar fi mai mari decât în mod normal;

- autorizații de urbanism, licențe și aprobări relevante;
  - starea proprietății, inclusiv estimarea oricărei deteriorări care rezultă din daune, vechime, defecte sau reparații neefectuate la timp;
  - specificarea costului de reconstruire, împreună cu costurile suplimentare necesare legate de refacerea construcției;
  - posibila solicitare de majorare a costurilor estimate în cazul în care asiguratul ar fi răspunzător pentru TVA, dar în imposibilitate de a o recupera.
31. Cauza unei cereri de refacere totală poate fi un incendiu sau o explozie catastrofală. Ca urmare, trebuie să se prevadă costurile de demolare a structurii existente, precum și cele pentru orice activitate necesară pentru protejarea clădirilor adiacente. În funcție de natura sau de mărimea prejudiciului, procesul de demolare poate fi mai periculos decât în alte cazuri și, în cazuri extreme, poate fi necesară și eliminarea fundației.
32. Trebuie să se prevadă și costul îndepărtării molozului și a altor deșeuri de pe teren, înainte de reconstruire. Costurile asociate cu depozitarea deșeurilor au crescut substanțial în ultimii ani, în special în ceea ce privește materialele dăunătoare sau contaminate.
33. Trebuie acordată o atenție deosebită costurilor asociate cu îmbunătățirea performanței energetice a unei clădiri eligibile. Directiva 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor impune o performanță energetică îmbunătățită în cazul unor „renovări majore”, definite ca: „acele lucrări în care costul total al renovării infrastructurii clădirii și/sau al instalațiilor, precum instalațiile de încălzire, alimentare cu apă caldă, aer condiționat, ventilație și iluminat, depășește 25% din valoarea clădirii, excluzând valoarea terenului pe care este situată clădirea sau acele lucrări în care peste 25% din infrastructura clădirii este supusă renovării”.
34. Trebuie să fie luate în considerare onorariile pentru arhitecți, topografi, ingineri și alte costuri relevante, împreună cu taxele și costurile asociate cu obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

### **Alte aspecte**

35. În anumite cazuri speciale, ar putea fi necesar să se aibă în vedere faptul că, în cazul unei pierderi totale, ar fi nerealist sau

poate inutil sau neeconomic să se reconstruiască clădirea așa cum era anterior. Această situație ar putea fi frecventă în cazul în care proprietatea imobiliară asigurată a fost construită cu materiale care nu mai sunt utilizate în prezent sau prin metode sau la standarde care în prezent sunt depășite. Un exemplu ar fi o clădire construită cu materiale tradiționale și concepută să deservească procese depășite. În astfel de cazuri, s-ar putea să nu fie nevoie să se reconstruiască clădirea așa cum era anterior și poate fi mai ieftin și mai adecvat să fie refăcută pentru a îndeplini cerințele curente și cele previzibile, la data estimării, cu metode, materiale și standarde moderne. Evaluatorului i se poate solicita să prezinte o evaluare bazată pe conceptul de cost de înlocuire net.

36. Abordarea prin cost (sau metoda contractorului) se utilizează pentru a determina costul de înlocuire de nou și costul de înlocuire net.
37. În cazul determinării costului de înlocuire net ar trebui să se facă o alocare numai pentru deprecierea care rezultă din deteriorarea fizică, dar nu și pentru deprecierea funcțională sau cea economică, deoarece scopul este acela de a înlocui pierderea fizică. Estimarea costului de înlocuire net depinde, printre altele, de vârsta clădirii, de durata de viață rămasă estimată, de construirea ei, de utilizarea și întreținerea acesteia.
38. Terenul aferent nu trebuie să fie evaluat, cu excepția cazului când este supus unui risc identificat, acoperit prin polița de asigurare (de exemplu, inundații, contaminare sau o alunecare de teren).
39. Orice estimare a valorii de asigurare a clădirilor de patrimoniu necesită cunoștințe de specialitate privind detaliile construcțiilor, costurile de înlocuire adecvate și cerințele unei agenții guvernamentale sau ale unei alte autorități. Cu excepția cazului în care evaluatorul este recunoscut ca fiind un specialist în acest domeniu, nicio estimare nu ar trebui să se finalizeze fără asistență din partea unui expert în tipul și în structura proprietății imobiliare. În cazul în care se recurge la o astfel de asistență, clientul trebuie să fie informat și să fie de acord cu numirea expertului.

**Copyright © TEGoVA 2014. Toate drepturile rezervate.**

*Acest text a fost preluat din „European Valuation Standards 2012, seventh edition, European Valuation Application 4 Assessment of Insurable Value”, elaborat de TEGoVA.*

*Nicio parte a acestei publicații nu poate fi reprodusă, stocată sau transmisă sub orice formă sau prin orice mijloace, electronic, mecanic, fotocopiare, de înregistrare, de scanare sau de alt tip, cu excepția celor permise în conformitate cu art. 33, din Legea nr. 8 din 1996, privind dreptul de autor și drepturile conexe, fără acordul prealabil în scris al editorului.*

# GHID DE EVALUARE – GEV 520

## Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-10
Principii de evaluare a garanțiilor reale de natura activelor corporale	11-34
Evaluarea în faza acordării creditului	35-49
Evaluarea pe parcursul derulării creditului	50-67
Evaluarea în faza executării silite	68-69
Dispoziții finale	70-72

### Introducere

1. Ghidul pentru evaluarea garanțiilor reale (denumit în continuare „Ghidul”) urmează a fi aplicat de către instituții de credit, evaluatori autorizați, auditori financiari și alți utilizatori ai serviciilor de evaluare, în legătură cu activitatea de creditare, în diferitele faze ale acesteia și reprezintă cadrul general pe baza căruia instituțiile de credit își vor elabora propriile norme de evaluare.
2. Raportul de evaluare elaborat pentru alt scop decât cel de garantare a împrumutului (precum raportare financiară, asigurare, impozitare etc.) nu poate fi utilizat de instituția de credit în vederea garantării împrumutului. Pentru aceste scopuri există standarde specifice.
3. Rapoartele de evaluare pentru garantarea împrumuturilor sunt elaborate de către evaluatori interni, care au calitatea de membri titulari ANEVAR sau de către evaluatori externi, care au calitatea de membri titulari sau de membri corporativi ANEVAR, autorizați la data evaluării.
4. Instituția de credit este utilizatorul raportului de evaluare.
5. Instituțiile de credit vor adopta normele interne cu respectarea prezentului Ghid, în care se va institui obligația, pentru evaluatori,

să respecte Standardele de evaluare ANEVAR. Orice derogări de la aceste standarde vor fi definite în normele interne ale instituțiilor de credit și vor respecta prevederile standardelor de evaluare referitoare la derogări, respectiv vor fi explicate. Prejudiciile cauzate prin impunerea unor derogări nepermise de standarde vor atrage răspunderea instituției de credit. În cazul în care aceste derogări nu sunt solicitate în scris de instituția de credit, evaluatorul va refuza evaluarea. Elaborarea raportului de evaluare cu derogări de la standarde, nesolicitate de instituția de credit sau cu nerespectarea derogărilor solicitate, va atrage răspunderea evaluatorului.

6. Prin documentul contractual/angajament cadru încheiat cu evaluatorul extern se vor prevedea cerințele specifice ale instituției de credit, atât în ceea ce privește evaluarea, cât și în ceea ce privește raportarea evaluării în conformitate cu prevederile prezentului Ghid.
7. Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul/drepturile de proprietate asupra bunului/bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va angaja răspunderea.
8. Concluzia asupra valorii, estimată în cadrul raportului de evaluare, trebuie să fie independentă de orice presiune din partea clientului sau a unei terțe părți.
9. Instituția de credit stabilește dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție bancară și reprezintă responsabilitatea acesteia.
10. Verificarea rapoartelor de evaluare, pentru uzul intern al instituției de credit, poate fi realizată de către evaluatori interni sau de către evaluatori externi, la solicitarea instituției de credit. Această acțiune va fi realizată de către un evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, care nu poate fi același cu cel care a elaborat raportul de evaluare.

## **Principii de evaluare a garanțiilor reale de natura activelor corporale**

11. La evaluarea garanțiilor reale evaluatorul autorizat estimează *valoarea de piață* a acestora.
12. În cazul estimării valorii de piață pe baza unei ipoteze speciale, această ipoteză specială se stabilește pe baza unui document pus la dispoziția evaluatorului de către instituția de credit, responsabilitatea asupra conținutului juridic al documentului aparținând acesteia.
13. În cazul în care nu există o piață activă pentru bunurile supuse evaluării în scopul garantării împrumuturilor, evaluatorul va informa în scris instituția de credit și va aștepta instrucțiunile acesteia.
14. Documentele necesare realizării raportului de evaluare vor fi puse la dispoziția evaluatorului autorizat de către solicitantul creditului prin intermediul sau cu înștiințarea instituției de credit, astfel ca în posesia evaluatorului să existe același set de documente care se află și în posesia băncii. Evaluatorul trebuie să elaboreze și să prezinte băncii și solicitantului de credit, lista cu documentele și informațiile necesare realizării evaluării, în funcție de natura activului de evaluat.
15. Dacă în timpul inspecției bunului evaluatorul constată că există diferențe între situația faptică și situația din documentele avute la dispoziție sau că proprietatea de evaluat nu poate fi identificată, el va informa în scris instituția de credit și va proceda conform instrucțiunilor acesteia, formulate în scris.
16. Termenul de realizare a rapoartelor de evaluare va fi stabilit de către instituția de credit și evaluator și poate varia în funcție de aspectele concrete ale proprietății evaluate. Durata minimă pentru elaborarea unui raport de evaluare este de 3 zile lucrătoare de la data primirii tuturor documentelor necesare elaborării acestuia și realizarea inspecției proprietății.
17. Activele corporale care vor fi supuse evaluării pe baza prevederilor prezentului Ghid sunt, în principal:
  - proprietăți imobiliare (terenuri, apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, spații industriale, birouri, hoteluri etc.);
  - bunuri mobile (echipamente, mașini și instalații, mobilier, stocuri etc.).

18. Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării.
19. Etapele evaluării sunt:
  - definirea problemei de evaluare;
  - stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
  - culegerea datelor și descrierea proprietății;
  - analiza de piață;
  - aplicarea abordărilor în evaluare;
  - analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
  - raportarea.
20. Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unui bun, evaluatorii vor folosi metode specifice, care se încadrează în cele trei abordări distincte ale evaluării:
  - abordarea prin piață;
  - abordarea prin venit;
  - abordarea prin cost.
21. Relevanța fiecăreia dintre cele trei abordări poate fi diferită în funcție de situația concretă.
22. În abordarea prin piață, concluzia evaluatorului asupra valorii de piață se formează în urma comparării unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.
23. În cadrul abordării prin piață se utilizează tehnici cantitative și/sau calitative. Acestea pot fi utilizate, atât în mod separat, cât și în combinație unele cu altele.
24. Tehnicile cantitative sunt:
  - analiza pe perechi de date;
  - analiza datelor secundare;
  - analiza statistică;
  - analiza costurilor.
25. Tehnicile calitative sunt:
  - analiza comparațiilor relative;
  - analiza tendințelor;

- analiza clasamentului;
  - interviuri.
26. Abordarea prin cost este acea abordare în baza căreia costul unui bun este estimat pe baza comparației cu costul aferent construirii unui bun similar sau a unui bun identic. Costul estimat se ajustează apoi pentru deprecierea bunului supus evaluării.
27. Abordarea prin cost devine relevantă când lipsa informațiilor suficiente și credibile privind tranzacții/oferte recente, limitează aplicarea abordării prin piață, precum și în situația în care proprietățile evaluate nu pot fi evaluate prin abordarea prin venit.
28. Abordarea prin venit constă în estimarea valorii de piață prin actualizarea beneficiilor viitoare generabile de bunul supus evaluării.
29. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:
- comparația directă;
  - extracția de pe piață;
  - alocarea (proportia);
  - analiza parcelării și dezvoltării;
  - reziduală;
  - capitalizarea rentei/arendei funciare.
30. Valorile obținute prin abordări diferite vor fi analizate în scopul obținerii unei concluzii finale asupra valorii.
31. Raportarea tipului definit al valorii este ultima etapă a evaluării și rezumă datele analizate, metodele aplicate și raționamentul care a condus la concluzia asupra valorii.
32. Forma și conținutul raportului de evaluare vor respecta prevederile din prezentul Ghid.
33. Structura de bază a raportului de evaluare este prevăzută în Anexa 1 a prezentului Ghid.
34. Raportul de evaluare va respecta Standardele de evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării.

### **Evaluarea în faza acordării creditului**

35. Evaluatorul va începe evaluarea numai pe baza unei instrucțiuni scrise primite de la instituția de credit sau de la solicitantul



creditului, însoțită de documentele bunului de evaluat. Dacă pe parcursul procesului de evaluare apare necesitatea completării cu alte documente, evaluatorul extern va înștiința în scris instituția de credit. Pe cale de consecință, termenul de predare a raportului de evaluare va fi prelungit cu perioada până la furnizarea documentului respectiv.

36. Inspecția bunului de evaluat este obligatorie. La efectuarea inspecției este obligatorie prezența solicitantului creditului sau a unei persoane desemnate de acesta în acest scop. În raportul de evaluare se va preciza data inspecției, amploarea inspecției, numele persoanei care a realizat-o (care trebuie să fie evaluator autorizat) și numele solicitantului de credit sau al persoanei desemnate, care a însoțit evaluatorul la inspecție. Inspecția exterioară și interioară este obligatorie.
37. Orice neclaritate privind identificarea bunului evaluat, precum și orice neconcordanță dintre situația constatată la inspecție și documentele primite de evaluator, de care evaluatorul a ținut cont la elaborarea raportului de evaluare, la solicitarea instituției de credit, vor fi menționate expres în raport.
38. Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare include:
  - pentru proprietăți imobiliare:
    - documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
    - extrasul de carte funciară pentru informare;
    - documentația cadastrală vizată ANCPI/OCPI;
    - documentația din care să rezulte suprafața terenului și suprafața construită desfășurată și/sau suprafața utilă ale clădirii, semnată de o persoană autorizată;
    - certificat de urbanism valid din care să reiasă posibilitățile de dezvoltare (POT, CUT, destinație, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere;
    - alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.).
  - În cazul în care documentele prezentate nu reflectă situația constatată la inspecție se vor solicita documente suplimentare (autorizație de construire/ demolare, autorizație de funcționare, raport de expertiză tehnică etc.);
  - pentru bunuri mobile:
    - documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;

- documente din care să rezulte elemente de identificare (număr inventar, serie etc.): balanța mijloacelor fixe, carte de identitate etc.;
  - documente/informații din care să rezulte caracteristicile fizice și tehnice ale bunului: capacitate, model etc.;
  - informații cu privire la regimul și condițiile de exploatare, reparații curente/capitale, accidente;
  - alte documente specifice, în funcție de tipul bunului evaluat (avize, autorizații etc.).
39. Pentru lucrările de investiții sunt necesare documentele tehnico - economice prevăzute de legislația specifică domeniului construcții - montaj.
40. Este obligatorie identificarea terenurilor prin adresa poștală și/sau prin coordonate în sistemul Stereografic 1970.
41. Aspectele ce vor fi menționate în raport cu privire la piața specifică, se vor referi la:
- definirea pieței;
  - cererea;
  - oferta;
  - echilibrul pieței.
42. Informațiile utilizate la aplicarea abordărilor în evaluare trebuie să fie reale și verificabile, astfel încât, pe baza surselor incluse în raportul de evaluare, să poată fi consultate pentru validarea acestora. Informațiile prezentate vor cuprinde referiri cu privire la bunurile comparabile, costurile de înlocuire/de reconstruire, ratele de capitalizare și actualizare, prețurile de tranzacționare/ofertă, chirii etc.
43. În cazul abordării prin piață, evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.
44. Concluzia evaluatorului se va exprima pe baza abordării în evaluare considerată de evaluator cea mai relevantă, în funcție de cantitatea și calitatea informațiilor utilizate în evaluare, fără ca această concluzie să reprezinte media valorilor obținute prin aplicarea unor abordări diferite sau prin aplicarea unor metode diferite în cadrul aceleiași abordări.

45. În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.
46. În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.
47. Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.
48. Moneda în care se exprimă valoarea estimată, precum și includerea taxei pe valoarea adăugată (TVA) în această valoare vor fi stabilite, prin cerințe specifice transmise evaluatorului, de către instituția de credit utilizatoare a raportului de evaluare. Evaluatorul va trebui să precizeze acest lucru în raportul de evaluare
49. În cazul echipamentelor tehnologice, ipoteza în care se face evaluarea, adică echipament montat pe amplasament sau demontat, va fi stabilită de instituția de credit.

### **Evaluarea pe parcursul derulării creditului**

50. Pe parcursul derulării creditelor se vor evalua periodic garanțiile existente în portofoliul de garanții al instituției de credit.
51. Evaluarea globală, pe parcursul derulării creditului, se realizează la termenele prevăzute de normele interne ale instituțiilor de credit, cu respectarea frecvenței impuse de reglementările legale în vigoare, pentru toate garanțiile care nu intră sub incidența unei evaluări individuale.
52. Tipul valorii estimat în cazul evaluărilor pe parcursul derulării creditului este *valoarea de piață*.
53. Instituțiile de credit pot agreea forme simplificate ale rapoartelor de evaluare, prin normele interne, cu condiția ca acestea să respecte Standardele de evaluare ANEVAR în vigoare.
54. Garanțiile din portofoliile instituțiilor de credit vor fi evaluate individual sau global. Evaluarea individuală se va realiza atunci când nu pot fi realizate evaluări globale sau în situațiile prevăzute la paragraful 56.

55. Evaluările globale se vor realiza pentru toate garanțiile din portofoliul instituției de credit care constituie populații statistice.
56. Cazurile în care se poate efectua evaluarea individuală pe parcursul derulării creditului sunt precizate în normele interne ale băncilor și pot fi efectuate în următoarele situații:
- la analiza solicitărilor de prelungire, majorare, reeșalonare/ rescadențare a creditului aflat în derulare;
  - la analiza de operațiuni noi, garantate cu aceleași garanții, constituite pentru credite anterioare; și
  - ori de câte ori instituția de credit o solicită, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.
57. Evaluarea individuală a garanțiilor, pe perioada derulării creditului, este similară cu cea de la acordarea împrumutului (paragrafele 1–49 din acest Ghid), cu mențiunea că, pentru inspecția bunului, instituția de credit va trebui să obțină acceptul proprietarului și să îl transmită evaluatorului. Instituția de credit poate decide derogări de la etapele evaluării, cu informarea prealabilă în scris a evaluatorului. Una din aceste derogări poate fi evaluarea bunului fără inspecție sau cu o inspecție parțială (de exemplu, numai din exteriorul clădirii). În acest caz, evaluatorul nu este responsabil, dacă valoarea estimată va fi influențată de faptul că nu s-a realizat inspecția sau pentru că inspecția a fost doar parțială.
58. Evaluarea globală se aplică pentru următoarele tipuri de garanții:
- a. proprietăți imobiliare de tipul: apartamente, terenuri intravilane cu destinație rezidențială, case de locuit individuale;
  - b. bunuri mobile de tipul: autovehicule rutiere, mijloace de transport feroviar, echipamente tehnologice de tipul mașini unelte universale;
  - c. alte tipuri de bunuri pentru care pot fi identificate populații statistice.
59. Evaluarea globală nu se aplică pentru următoarele tipuri de garanții:
- a. proprietăți imobiliare specializate de tipul: hale industriale, hoteluri, ferme agricole, complexe comerciale, alte proprietăți generatoare de venituri, construcții speciale etc.;
  - b. bunuri mobile specializate de tipul: linii tehnologice, produse unicate etc.;
  - c. alte tipuri de bunuri pentru care nu pot fi identificate populații statistice.

60. Evaluarea globală se realizează prin utilizarea metodelor statistice de evaluare. În acest scop, se va preleva un eșantion reprezentativ pentru întreaga populație (portofoliu de garanții), având în vedere că este imposibil să se utilizeze întreaga populație de date.
61. Un eșantion este reprezentativ pentru întreaga populație dacă structura lui este identică sau foarte asemănătoare cu structura populației din care a fost extras, astfel încât să fie posibilă extrapolarea concluziilor finale la toată populația din care face parte.
62. Eșantionul este reprezentativ dacă se utilizează un procedeu de eșantionare obiectiv, aleatoriu, cu probabilitate anticipată și dacă eșantionul are un volum suficient de mare de date.
63. Evaluarea prin modele statistice cuprinde următoarele etape:
  - identificarea bunurilor subiect;
  - stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale;
  - managementul datelor și analiza calității datelor;
  - stabilirea eșantionului reprezentativ;
  - stratificarea eșantionului (în cazul în care acesta nu a fost construit prin eșantionare stratificată);
  - stabilirea specificațiilor modelului;
  - calibrarea modelului;
  - testarea modelului și validarea sa;
  - aplicarea modelului;
  - analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.
64. Recomandări privind evaluarea globală a portofoliului de garanții bancare, în care sunt detaliate etapele menționate la paragraful 63, sunt cuprinse în Anexa 2 la prezentul Ghid – *Evaluarea globală a portofoliilor de garanții bancare*, prezentată pe site-ul ANEVAR. Aceste recomandări vor reprezenta baza metodologiei de evaluare globală, elaborată de către evaluatori (interni sau externi), care va fi utilizată de către instituțiile de credit pentru evaluarea portofoliului de garanții atunci când se aplică evaluarea globală.
65. Instituțiile de credit se vor asigura că metodologia de evaluare globală, realizată de către evaluatori (interni sau externi) și care urmează a fi aplicată la evaluarea portofoliului de garanții, respectă cerințele științifice privind utilizarea tehnicilor statistice în evaluare.

66. Conformitatea acestor metodologii va fi verificată de specialiști interni sau externi care pot cumula experiențe din diverse domenii: programatori, statisticieni, matematicieni, evaluatori, analiști de piață, alții decât cei care au elaborat metodologia de evaluare.
67. Validarea rezultatului evaluării globale va fi făcută exclusiv prin validarea modelului statistic și nu prin testarea individuală aleatorie a valorilor garanțiilor componente ale portofoliului evaluat.

### **Evaluarea în faza executării silite**

68. În faza executării silite evaluările se vor face prin respectarea legislației în vigoare.
69. În faza executării silite evaluările cu scop intern se pot face asimilat evaluării pe parcursul derulării creditului. Pentru aceste evaluări nu este necesară înscrierea informațiilor în Baza Imobiliară de Garanții (BIG) a ANEVAR.

### **Dispoziții finale**

70. Documentul contractual agreat de către instituția de credit și evaluator trebuie să includă o clauză prin care instituția de credit se obligă că nu va încălca independența evaluatorului prin impunerea unui rezultat al evaluării prestabilit sau în alt mod. Încălcarea acestei clauze îl obligă pe evaluator să aducă la cunoștință detalii despre această solicitare nivelului ierarhic superior celui la care se află persoana angajată a instituției de credit, autoare a solicitării.
71. Rapoartele de evaluare finale, transmise pe orice cale instituțiilor de credit de către evaluatorii agreeți de acestea, trebuie să conțină dovada scrisă că au transmis informațiile în baza de date Baza Imobiliară de Garanții (BIG) a ANEVAR, conform procedurii stabilite prin normele interne ale instituției de credit.
72. În situația în care, ca urmare a verificării făcută de evaluatori autorizați, instituția de credit constată din analizarea rapoartelor de evaluare nerespectarea regulilor impuse de prezentul Ghid, poate sesiza ANEVAR în vederea dispunerii măsurilor ce se impun și are posibilitatea să denunțe unilateral convenția/documentul contractual/acordul cadru încheiat(ă) cu evaluatorul, în cazul în care măsurile dispuse de ANEVAR conduc la concluzia că prevederile prezentului Ghid nu au fost respectate de către evaluatorul în cauză.

# Glosar 2015

## **Abordare bazată pe active (Asset Based Approach)**

O metodă de estimare a valorii unei întreprinderi sau a unei participații la capitalul unei întreprinderi bazată pe însumarea valorii nete a activelor și datoriilor individuale. Deoarece fiecare activ și datorie poate fi evaluat(ă) prin utilizarea oricăreia din abordările prin piață, prin cost sau prin venit, aceasta nu reprezintă o abordare în evaluare distinctă. Vezi: SEV 100 *Cadrul general*; vezi și: *Metoda însumării*.

## **Abordare în evaluare (Valuation Approach)**

Una din cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice. Vezi și: *Abordare prin cost*; *Abordare prin venit*; *Abordare prin piață*; *Metodă de evaluare*.

## **Abordarea prin cost (Cost Approach)**

O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.

## **Abordarea prin piață (Market Approach)**

O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

## **Abordarea prin venit (Income Approach)**

O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

## **Accesorii**

Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.

<b>Activ modern echivalent (Modern Equivalent Asset)</b>	Un activ care oferă funcțiuni similare și utilitate echivalentă cu cele ale activului care se evaluează, dar care are un proiect modern și este construit sau executat cu materiale și tehnici curente.
<b>Activ necorporal (Intangible Asset)</b>	Un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Acesta nu are substanță fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.
<b>Active contribuitoare (Contributory Assets)</b>	Orice active corporale sau necorporale utilizate pentru generarea fluxurilor de numerar asociate cu activul necorporal supus evaluării. Vezi și: <i>Costuri de oportunitate ale activelor contribuitoare.</i>
<b>Active corporale (Tangible Assets)</b>	Active/imobilizări care au o formă fizică. Exemple sunt terenuri și construcții, instalații, mașini și echipamente, unelte și active în curs de execuție și dezvoltare.
<b>Active curente (Current Assets)</b>	Numerar și active care se așteaptă să fie convertite în mod rezonabil în numerar, pe parcursul unui an de desfășurare normală a activității întreprinderii. Vezi și: <i>Datorii curente.</i>
<b>Active din afara exploatării (Non-operating Assets)</b>	Clase de active care nu sunt de bază pentru activitățile de exploatare ale unei întreprinderi, dar care totuși pot genera venit sau pot asigura un beneficiu din investiție.
<b>Active epuizabile (Wasting Assets)</b>	Active ale căror valori, exprimate în termeni reali, se vor micșora de-a lungul timpului.
<b>Active imobilizate (Non-Current Assets)</b>	Active care sunt deținute pe termen lung de către o întreprindere în scopul utilizării în producția de bunuri sau pentru prestarea de servicii. Vezi și: <i>Active curente.</i>
<b>Alocarea valorii</b>	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.



<b>Amplasament</b>	Terenul care este amenajat astfel încât este pregătit pentru o anumită utilizare.
<b>Anuitate (Annuity)</b>	O serie de sume anuale plătite sau încasate la anumite intervale, fie pe o durată de viață, fie pe un anumit număr de perioade.
<b>Apartament</b>	Grup de încăperi și dependențele necesare, care formează o locuință.
<b>Argumentare</b>	Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile ce conduc la formarea concluziei evaluatorului pe parcursul evaluării.
<b>Beneficiu economic</b>	O sumă exprimată în termeni monetari, generată sau economisită ca urmare a activităților desfășurate de o întreprindere. Beneficiile economice pot fi: cifra de afaceri, fluxurile de numerar, profitul, dividendele, economia de redevență etc.
<b>Beneficii economice excedentare (Excess Earnings)</b>	Acea sumă a beneficiilor economice anticipate care depășește profitul economic normal, calculat pe baza ratei rentabilității adecvate a valorii activelor de bază selectate (adesea activele corporale nete) utilizate pentru a genera acele beneficii economice anticipate.
<b>Beneficii normalizate (Normalised Earnings)</b>	Beneficii economice corectate pentru elementele nerepetabile, ne-economice sau neobișnuite, în scopul asigurării comparabilității.
<b>Beneficiu fiscal din amortizare (Tax Amortisation Benefit)</b>	Economia de impozit realizată ca urmare a amortizării unui activ imobilizat.
<b>Beta (Beta)</b>	O cuantificare a riscului sistematic al unei acțiuni; tendința cursului unei acțiuni de a se corela cu modificările unui indice specific.
<b>Beta pentru îndatorare (Levered Beta)</b>	Beta care reflectă o structură a capitalului care include și credit. Vezi și: <i>Beta</i> .

<b>Bunuri imobile</b> (conform Codului Civil)	Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.
<b>Capital de lucru (Fond de rulment net) (Working Capital)</b>	Diferența dintre activele curente și datoriile curente. Vezi și: <i>Active curente; Datorii curente.</i>
<b>Capital investit (Invested Capital)</b>	Suma dintre capitalul propriu al unei întreprinderi și creditul total. Creditul poate semnifica fie (a) toate datoriile purtătoare de dobânzi, fie (b) datoriile pe termen lung purtătoare de dobânzi. Când se utilizează acest termen ar trebui să se precizeze care este accepțiunea folosită. Vezi și: <i>Valoarea întreprinderii.</i>
<b>Capital propriu (Equity)</b>	Dreptul proprietarului asupra unui activ sau într-o întreprindere după deducerea tuturor datoriilor.
<b>Capitalizare (Capitalisation)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului,</li><li>2. structura capitalului unei întreprinderi sau</li><li>3. recunoașterea unei cheltuieli, într-o situație financiară, mai degrabă ca o imobilizare de capital decât ca o cheltuială curentă.</li></ol>
<b>Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)</b>	Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.
<b>Chiriaș (Leasee)</b>	O persoană sau o entitate corporativă cu drept de folosință a unui activ conform clauzelor unui contract de închiriere. Vezi și: <i>Contract de închiriere; Locator.</i>

<b>Chirie contractuală (Contract Rent)</b>	Chiria specificată într-un contract de închiriere. Poate fi diferită de chiria de piață. Vezi și: <i>Chiria de piață</i> .
<b>Chirie de piață (Market Rent)</b>	Suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
<b>Chiria sustenabilă</b>	Chiria obținabilă de pe piață, cel mai probabil a fi obținută pe termen lung.
<b>Clădire (conform Codului Fiscal)</b>	Orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, și care are una sau mai multe încăperi ce pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite. Încăperea reprezintă spațiul din interiorul unei clădiri
<b>Clădire nerezidențială</b>	Clădire care nu este folosită în scop rezidențial.
<b>Client</b>	O parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare
<b>Condominium</b>	Proprietate imobiliară cu regim mixt, constituită din proprietăți individuale (apartamente sau spații cu altă destinație) și din proprietate comună indiviză, în care cotele indivize nu pot fi separate și revin, după un algoritm stabilit, proprietăților individuale componente, la care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă
<b>Continuarea exploatării (Going Concern)</b>	O întreprindere care se preconizează să-și continue activitatea de exploatare într-un viitor previzibil.

<b>Contract de închiriere (Lease)</b>	Un contract prin care un locator acordă unui locatar un drept de folosință a unui activ pe o perioadă de timp convenită în schimbul unei plăți sau a unei serii de plăți. Vezi și: <i>Chiriaș; Locator.</i>
<b>Contribuabil</b>	Persoană fizică sau juridică care deține în proprietate una sau mai multe clădiri pentru care datorează impozit, conform legii
<b>Control majoritar (Majority Control)</b>	Măsura în care o poziție majoritară asigură autoritatea de control.
<b>Construcții</b>	În înțelesul ghidului GEV 630, construcțiile sunt cele prevăzute în grupa 1 din <i>Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe</i> , aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2139/2004, cu modificările ulterioare.
<b>Cost de înlocuire (Replacement Cost)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Costul curent al unui activ similar care oferă utilitate echivalentă. Vezi și: <i>Activ modern echivalent.</i></li><li>2. În înțelesul ghidului GEV 630, costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale. Vezi și: <i>Activ modern echivalent.</i></li></ol>
<b>Costul de nou</b>	Costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou.
<b>Costul net</b>	Costul de înlocuire/de reconstruire de nou minus deprecierea activului.
<b>Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) (Reproduction Cost)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Costul curent de realizare a unei replici a unui activ.</li><li>2. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data</li></ol>

	<p>evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supra-dimensionare etc. ale construcției subiect.</p>
<b>Costul capitalului (Cost of Capital)</b>	Rata rentabilității așteptată pe care piața o cere pentru a atrage fondurile necesare pentru o anumită investiție.
<b>Costul mediu ponderat al capitalului (Weighted Average Cost of Capital)</b>	O rată de actualizare determinată ca medie ponderată, la valoarea de piață, a costurilor tuturor surselor de finanțare din structura capitalului unei întreprinderi.
<b>Costuri de oportunitate ale activelor contribuitoare (Contributory Asset Charges)</b>	Un cost de oportunitate care reflectă profitul economic sau recuperarea activelor contribuitoare utilizate pentru generarea fluxurilor de numerar asociate cu activul necorporal evaluat. Vezi și: <i>Active contribuitoare; Metoda beneficiilor economice excedentare dintr-un an; Metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice.</i>
<b>Criteriu(i) de comparație (Unit(s) of Comparison)</b>	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament etc.
<b>Cumpărător special (Special Purchaser)</b>	Un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are o valoare specială datorită avantajelor rezultate din dreptul asupra proprietății acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.
<b>Cursul acțiunii / profit net (Price / Earnings Ratio)</b>	Raportul dintre cursul unei acțiuni și profitul net pe acțiunea respectivă.
<b>Data evaluării (Valuation Date)</b>	1. Data la care se aplică concluzia asupra valorii. Data evaluării ar putea să conțină și

momentul/ora la care este valabilă valoarea, dacă valoarea tipului de activ se poate modifica în măsură semnificativă pe parcursul unei zile.

2. În cazul determinării valorii impozabile data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.

**Data raportului**

1. Data la care se emite raportul.
2. În cazul determinării valorii impozabile data raportului este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.

**Date de intrare pentru evaluare (Valuation Inputs)**

Date și alte informații care sunt utilizate într-o metodă de evaluare. Datele de intrare pot fi reale/certe sau asumate/ipotetice.

**Datorii curente (Current Liabilities)**

Credite sau obligații care au o scadență mai mică de un an. Vezi și: *Active curente*.

**Depreciere (Impairment)**

O pierdere din beneficiile economice viitoare sau din potențialul de servicii al unui activ, în plus față de pierderea sistematică recunoscută de beneficii economice viitoare sau de potențial de servicii exprimată prin amortizare.

**Depreciere (Obsolescence)**

O pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Vezi și: *Depreciere economică; Depreciere externă; Depreciere funcțională; Depreciere fizică*.

**Depreciere economică (Economic Obsolescence)**

O pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Vezi și: *Depreciere externă; Depreciere funcțională; Depreciere; Depreciere fizică.*

**Depreciere externă (External Obsolescence)**

O pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Vezi și: *Depreciere economică; Depreciere funcțională; Depreciere; Depreciere fizică.*

**Depreciere funcțională (Functional Obsolescence)**

O pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Vezi și: *Depreciere economică; Depreciere externă; Depreciere; Depreciere fizică.*

**Depreciere fizică (Physical Obsolescence)**

O pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

**Depreciere nerecuperabilă**

Depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

**Depreciere recuperabilă**

Orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic.

**Depreciere tehnologică (Technical Obsolescence)**

Vezi: *Depreciere funcțională.*

**Discont pentru blocaj (Blockage Discount)**

O sumă sau un procentaj care ar fi dedus(ă) de către participanții de pe piață din cursul curent de piață al unei acțiuni listate la bursa de valori, pentru a reflecta o diminuare a valorii unei acțiuni dintr-un pachet de acțiuni cu un volum ce îl face să nu poată fi vândut într-o perioadă

de timp rezonabilă, având în vedere tranzacțiile normale cu pachete de acțiuni.

**Discont pentru lipsă de control (Discount for Lack of Control)**

O sumă sau un procentaj scăzut dintr-o valoare pro rata a unei acțiuni dintr-un pachet de 100% din capitalul propriu al unei întreprinderi pentru a reflecta lipsa uneia sau a tuturor prerogativelor autorității de control. Vezi și: *Primă de control*.

**Discont pentru participăție minoritară (Minority Discount)**

Un discont pentru lipsa de control aferent unei participații minoritare.

**Document contractual**

Poate fi un contract de prestări servicii sau un contract de prestări servicii cu caracter general și comenzile ulterioare

**Drepturi imobiliare (Real Property)**

Toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

**Durată de viață economică (Economic Life)**

Perioada totală de timp în care se preconizează ca un activ să genereze beneficii economice pentru unul sau mai mulți utilizatori. Vezi și: *Durată de viață utilă*.

**Durata de viață fizică**

Numărul de ani estimați în care o mașină/un echipament/o instalație nouă va putea fi utilizat(ă) fizic, până când deteriorările fizice ale acesteia o vor face inutilizabilă și fără a lua în considerare posibilitatea retragerii mai devreme din funcțiune din cauza deprecierei funcționale sau economice.

**Durată de viață utilă (Useful Life)**

Definiția din IFRS, IAS16:

- (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate; sau
- (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ. Vezi și: *Durată de viață economică*.



<b>Echipeamente</b>	Alte active care sunt utilizate pentru a facilita funcționarea întreprinderii sau entității.
<b>Elemente de comparație</b>	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
<b>Eligibilitatea garanției</b>	Proprietatea imobiliară care este recomandată pentru a fi utilizată drept garanție de către instituțiile de credit.
<b>Evaluare/Valoare (Valuation)</b>	1) Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii; sau 2) Suma care reprezintă o concluzie asupra valorii sau o estimare a valorii.
<b>Evaluarea garanțiilor</b>	Stabilirea valorii de piață (sau, după caz, a altor tipuri ale valorii cerute de instituțiile de credit prin instrucțiuni precise) pentru bunurile asupra cărora urmează a se constitui garanția sau aflate în portofoliul de garanții al instituției de credit.
<b>Evaluarea globală</b>	Evaluarea sistematică a unor grupuri de bunuri utilizând proceduri standardizate, fără a fi necesară inspecția bunurilor respective, evaluare care se aplică pe parcursul derulării creditului.
<b>Evaluarea pentru garantarea împrumutului</b>	Elaborarea unui raport de evaluare în scopul garantării unui împrumut acordat de o instituție de credit.
<b>Evaluator</b>	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
<b>Evaluator cu specializare EPI</b>	Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea proprietăților imobiliare, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.

<b>Evaluator cu specializare EI</b>	Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea întreprinderii, a fondului de comerț și a altor active necorporale, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.
<b>Evaluator cu specializare EBM</b>	Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea bunurilor mobile, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.
<b>Evaluator cu specializare EIF</b>	Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea activelor financiare, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.
<b>Evaluator cu specializare VE</b>	Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în verificarea evaluării, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.
<b>Evaluator extern (External Valuer)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Un evaluator care nu este angajat al proprietarului sau al managerului unui activ.</li><li>2. În cazul evaluării pentru garantarea împrumutului - persoană fizică, membru titular ANEVAR care nu este salariat al instituției de credit sau persoană juridică, membru corporativ ANEVAR, semnatară a unui document contractual cu instituția de credit, pentru care elaborează rapoarte de evaluare în condițiile GEV 520.</li></ol>
<b>Evaluator intern</b>	În cazul evaluărilor pentru garantarea împrumutului - salariat al instituției de credit, care are atribuții în evaluare și care este membru titular ANEVAR.
<b>Expunere negativă preconizată (Expected Negative Exposure)</b>	Plățile actualizate și pierderile nerealizate pe care o entitate preconizează să le plătească altei părți.

<b>Expunere pozitivă preconizată (Expected Negative Exposure)</b>	Încasările actualizate și câștigurile nerealizate pe care o entitate preconizează că le va primi de la o altă parte.
<b>Factor de capitalizare (Capitalisation Factor)</b>	Multiplu care se aplică asupra unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă pentru a-l converti într-o valoare a capitalului. Vezi și: <i>randament cu toate riscurile incluse; Rată de capitalizare; Randament</i>
<b>Factori specifici entității (Entity Specific Factors)</b>	Factori care sunt specifici unei anumite entități și care, în general, nu sunt disponibili participanților de pe piață.
<b>Flux de numerar (Cash Flow)</b>	Numerar care este generat pe o perioadă de timp de un activ, un grup de active sau de o întreprindere. De obicei se utilizează împreună cu un cuvânt sau o frază calificativ(ă). Vezi și: <i>Fluxuri de numerar nete la dispoziția acționarilor; Fluxuri de numerar nete la dispoziția firmei; Fluxuri de numerar exprimate în termeni nominali; Fluxuri de numerar exprimate în termeni reali.</i>
<b>Fluxuri de numerar nete la dispoziția acționarilor (Free Cash Flows to Equity)</b>	Fluxuri de numerar disponibile pentru a fi distribuite proprietarilor după ce au fost finanțate activitățile de exploatare ale întreprinderii, după ce au fost făcute investițiile de capital necesare și după creșterea sau descreșterea finanțării prin credite. Vezi și: <i>Fluxuri de numerar nete la dispoziția firmei.</i>
<b>Fluxuri de numerar nete la dispoziția firmei (Free Cash Flows to the Firm)</b>	Fluxuri de numerar disponibile pentru a fi distribuite proprietarilor și creditorilor după ce au fost finanțate activitățile de exploatare ale întreprinderii și după ce au fost făcute investițiile de capital necesare. Vezi și: <i>Fluxuri de numerar nete la dispoziția acționarilor.</i>

<b>Fluxuri de numerar exprimate în termeni nominali (Nominal Cash Flows)</b>	Fluxurile de numerar exprimate în termeni monetari dintr-o perioadă de timp sau din mai multe perioade.
<b>Fluxuri de numerar exprimate în termeni reali (Real Cash Flows)</b>	Fluxurile de numerar nominale ajustate pentru a exclude efectul modificărilor prețului pe parcursul timpului.
<b>Fond comercial (Goodwill)</b>	Orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la capitalul unei întreprinderi sau din utilizarea unui grup de active care nu sunt separabile.
<b>Fond comercial personal</b>	Valoarea determinată de profitul obținut peste așteptările pieței, care va înceta să existe după vânzarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri, împreună cu acei factori financiari specifici operatorului curent al afacerii, cum sunt impozitarea, politica de amortizare, costurile împrumuturilor și capitalul investit în afacere.
<b>Fond comercial transferabil</b>	Acel activ necorporal care apare ca rezultat al numelui comercial și reputației, al clientelei, locației, produselor și al altor factori similari, care generează beneficii economice. Este specific proprietăților imobiliare generatoare de afaceri și va fi transferat noului proprietar prin vânzarea proprietății.
<b>Garanții reale</b>	Active corporale sau necorporale care pot fi acceptate în garanție pentru operațiunile realizate de instituția de credit (de exemplu, ipotecă imobiliară, ipotecă mobilă cu deposedare, inclusiv depozitul colateral, ipotecă mobilă fără deposedare etc.). În GEV 530 se face referire numai la garanțiile reale corporale.

<b>Holding</b>	O entitate care obține profituri în principal din investițiile în alte entități și nu din vânzarea produselor sau serviciilor.
<b>Informații financiare previzionate (Prospective Financial Information)</b>	Date financiare previzionate, care se utilizează pentru a estima fluxurile de numerar din cadrul unui model al fluxului de numerar actualizat.
<b>Instalații</b>	Active care sunt combinate indisolubil cu alte active corporale și care pot include construcții specializate nepermanente, mașini și echipamente.
<b>Instituție de credit</b>	Bănci, bănci de economisire și creditare în domeniul locativ, bănci de credit ipotecar, case centrale ale cooperativelor de credit și instituțiilor emitente de monedă electronică, persoane juridice române (Contabilitatea acestor persoane juridice este reglementată prin Ordinului guvernatorului Băncii Naționale a României nr. 5/2013 modificat și completat)
<b>Instrument financiar (Financial Instrument)</b>	Un contract care generează drepturi sau obligații între părțile implicate să încaseze sau să plătească numerar sau alte contraprestații financiare, un instrument de capitaluri proprii.
<b>Instrument de capitaluri proprii (Equity Instrument)</b>	Orice contract care generează un interes rezidual în activele unei entități după deducerea tuturor datoriilor sale.
<b>Investiție imobiliară (Investment Property)</b>	Proprietatea imobiliară, un teren sau o construcție, sau o parte a unei construcții sau ambele, deținută de proprietar mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau din creșterea valorii capitalului, sau ambele, decât pentru a fi: a. utilizată în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau pentru b. vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

<b>Ipoteză specială (Special Assumption)</b>	O ipoteză care presupune fie fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluării, fie fapte care nu ar fi presupuse într-o tranzacție de către un participant tipic de pe piață, la data evaluării.
<b>Întreprindere (Business sau Business Enterprise)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. O entitate din comerț, industrie, servicii sau din investiții (sau o combinație a acestora) care desfășoară o activitate economică.</li><li>2. În sensul utilizat în GEV 600 – o entitate, cu sau fără personalitate juridică, care desfășoară activități economice. În sensul prezentului ghid, întreprinderea poate fi (fără a se limita la acestea): o societate comercială, o linie de activitate, o divizie sau un segment al unei societăți comerciale, un grup de active operat ca o activitate distinctă de către o societate comercială, o asociație sau un fond de investiții.</li></ol>
<b>Lichiditate (Liquidity)</b>	O cuantificare a ușurinței cu care un activ poate fi convertit în numerar. Un activ foarte lichid poate fi transformat rapid în numerar; un activ lipsit de lichiditate este dificil de transformat în numerar.
<b>Locator (Lessor)</b>	O persoană sau o entitate corporativă care acordă alteia drepturile de folosință a unui activ, conform clauzelor unui contract de închiriere, în schimbul unei plăți sau a unei serii de plăți. Vezi și: <i>Contract de închiriere; Chiriaș.</i>
<b>Locuința unifamilială</b>	Unitate locativă formată din teren și construcțiile aferente, destinate locuirii unifamiliale.
<b>Mașina</b>	(mașină individuală sau un grup de mașini) – Este un activ utilizat pentru un proces specific în activitatea de exploatare a entității.
<b>Mașini, echipamente și instalații (Plant and Equipment)</b>	O clasă de active corporale care: <ol style="list-style-type: none"><li>1. sunt deținute în vederea utilizării pentru producerea sau furnizarea de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate</li></ol>

terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și

2. se preconizează a fi utilizate pe parcursul mai multor perioade de timp.

**Membru corporativ ANEVAR**

Persoana juridică, constituită sub formă de societate comercială, cu sediul în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene, care prestează servicii de evaluare și este interesată în promovarea și dezvoltarea profesiei de evaluator. Calitatea de membru corporativ se dovedește prin autorizația de membru corporativ emisă de ANEVAR.

**Membru titular ANEVAR**

Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de ANEVAR.

**Metoda actualizării dividendelor**

O metodă de evaluare inclusă în abordarea prin venit, în care beneficiile economice ale unei întreprinderi, sub forma dividendelor, sunt capitalizate sau actualizate cu o rată adecvată pentru a estima valoarea capitalurilor proprii ale acesteia.

**Metoda costului de înlocuire net (Depreciated Replacement Cost Method)**

O metodă inclusă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ nou din care se scad deteriorarea fizică și toate formele relevante de depreciere.

Vezi și: *Abordarea prin cost; Deprecierea economică; Deprecierea funcțională; Deprecierea*

**Metoda evitării plății redevenței (Relief from Royalty Method)**

O metodă de estimare a valorii unui activ necorporal prin referire la nivelul unor plăți ipotetice de redevență, care sunt evitate prin deținerea proprietății asupra activului, în comparație cu obținerea unei licențe de la o terță parte. Vezi și: *Redevență*.

<b>Metoda fluxului de numerar actualizat (Discounted Cash Flow Method)</b>	O metodă inclusă în abordarea prin venit în care se aplică o rată de actualizare unor fluxuri de numerar viitoare preconizate pentru a estima valoarea actualizată (prezentă).
<b>Metoda investiției (Investment Method)</b>	O metodă de evaluare inclusă în abordarea prin venit prin care se capitalizează venitul viitor sau utilitatea preconizate ca o bază pentru estimarea valorii.
<b>Metoda investiției inițiale (Greenfield Method)</b>	O metodă de evaluare a unui activ necorporal prin care se deduce costul de achiziție sau de generare internă a activelor contribuitoare din fluxurile de numerar asociate cu utilizarea acelei imobilizări. Vezi și: <i>Active contribuitoare; Metoda beneficiilor economice excedentare dintr-un an; Metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice.</i>
<b>Metoda însumării (Summation Method)</b>	O metodă de evaluare care oferă o indicație asupra valorii unui activ prin însumarea valorilor separate ale părților lui componente. Vezi și: <i>Abordarea bazată pe active.</i>
<b>Metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice (Multi-Period Excess Earnings Method)</b>	O metodă de estimare a beneficiilor economice generate de un activ necorporal pe parcursul mai multor perioade de timp, prin identificarea fluxurilor de numerar asociate cu utilizarea activului și după deducerea profitului economic periodic care reflectă un profit rezonabil care reflectă o recompensare justă pentru utilizarea activelor contribuitoare. Vezi și: <i>Active contribuitoare; Costurile de oportunitate ale activelor contribuitoare; Metoda beneficiilor economice excedentare; Metoda investiției inițiale.</i>
<b>Metoda beneficiilor economice excedentare (Excess Earnings Method)</b>	O metodă de estimare a beneficiilor economice generate de un activ necorporal prin identificarea fluxurilor de numerar asociate cu utilizarea acelui activ și prin deducerea unui profit economic rezonabil care reflectă o recompensare justă pentru utilizarea activelor contribuitoare. Vezi și: <i>Costurile de oportunitate</i>



*ale activelor contribuitoare; Metoda investiției inițiale; Metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice.*

**Metoda profiturilor suplimentare (Premium Profits Method)**

O metodă care indică valoarea unui activ necorporal prin compararea profiturilor sau a fluxurilor de numerar preconizate, care ar putea fi obținute de o întreprindere care utilizează activul necorporal cu cele care ar fi obținute de o întreprindere care nu utilizează acel activ necorporal.

**Metoda replicării (Replication Method)**

O metodă de evaluare inclusă în abordarea prin cost, utilizată pentru evaluarea instrumentelor financiare, care furnizează o indicație asupra valorii curente a unui instrument sau portofoliu prin reproducerea sau „replicarea” riscurilor acestuia și a fluxurilor de numerar într-o alternativă ipotetică sau sintetică.

**Metodă de evaluare (Valuation Method)**

O tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare. Vezi și: *Abordare în evaluare.*

**Mijloc fix**

Orice imobilizare corporală, care este deținută pentru a fi utilizată în producția sau în livrarea de bunuri sau în prestarea de servicii, pentru a fi închiriată terților sau în scopuri administrative, dacă are o durată normală de utilizare mai mare de un an și o valoare mai mare decât limita stabilită prin Hotărârea Guvernului.

**Modelul de evaluare a activelor financiare (Capital Asset Pricing Model (CAPM))**

Un model prin care costul capitalului exprimat de o acțiune sau de un portofoliu de acțiuni este egal cu rata fără risc plus o primă de risc proporțională cu riscul sistematic al acțiunii sau al portofoliului de acțiuni.

**Multiplicator**

Raportul dintre valoarea de piață a capitalului propriu sau a întreprinderii și o variabilă financiară sau de altă natură specifică întreprinderii în cauză (cum ar fi: cifra de afaceri, profitul net, activul net, numărul de

clienți etc.). Alți termeni uzuali folosiți cu același sens în evaluările de întreprinderi: multiplu, rată de evaluare.

<b>Norme interne</b>	Reglementări interne ale instituțiilor de credit.
<b>Operator de eficiență rezonabilă sau management de competență medie</b>	Un concept legat de piață, prin care un cumpărător potențial, și astfel evaluatorul, estimează nivelul mentenabil al activității și profitabilitatea viitoare ce poate fi realizată de un operator competent al afacerii, care acționează într-o manieră eficientă. Conceptul are în vedere mai degrabă potențialul comercial, decât activitatea în scop comercial realizată de către proprietarul curent, excluzându-se astfel fondul comercial personal.
<b>Opinie rezonabilă (Fairness Opinion)</b>	O opinie referitoare la întrebarea dacă termenii financiari ai unei tranzacții propuse sunt rezonabili pentru acționarii unei întreprinderi sau pentru întreprinderea implicată.
<b>Participație la o întreprindere</b>	Cota deținută de o persoană fizică sau juridică în capitalul social (sau echivalentul acestuia) al unei întreprinderi cu personalitate juridică. Participația poate fi exprimată numeric sau procentual, cu referire la acțiunile, părțile sociale, unitățile de fond sau echivalentul acestora emise de întreprinderea respectivă și aflate în proprietatea unei persoane fizice sau juridice.
<b>Participație majoritară (Majority Interest)</b>	O participație care asigură peste 50% din drepturile de vot într-o întreprindere.
<b>Participație minoritară (Minority Interest)</b>	O participație care asigură mai puțin de 50% din drepturile de vot într-o întreprindere.
<b>Participanți de pe piață (Market Participants)</b>	Toate persoanele, companiile sau alte entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ.

<b>Piață activă</b>	O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.
<b>Pierdere din neîndeplinirea unei obligații (Loss Given Default)</b>	Expresia procentuală a prejudiciului pe care o anumită parte preconizează să-l suporte în caz că o altă parte nu își îndeplinește obligațiile.
<b>Potențial de afacere (PA)</b>	Este profitul previzionat în contextul evaluării PGA, pe care un OER s-ar aștepta să-l obțină din exploatarea PGA. PA poate fi mai mare sau mai mic față de cel obținut în ultimii ani. PA reflectă influența factorilor specifici activelor PGA, cum ar fi: locația, designul, nivelul de adaptare și istoricul afacerii, toate în relație cu condițiile pieții.
<b>Potențial de servicii (Service Potential)</b>	Capacitatea unui activ de a continua să furnizeze bunuri și servicii în conformitate cu obiectivele entității.
<b>Populație statistică</b>	Termen utilizat în statistică și care reprezintă mulțimea elementelor simple sau complexe, de aceeași natură, care au una sau mai multe însușiri esențiale comune, proprii elementelor, cât și populației privită ca un tot unitar.
<b>Portofoliu (Portofolio)</b>	Un ansamblu de diverse active sau datorii deținute sau administrate de o singură entitate.
<b>Portofoliu de garanții</b>	Totalitatea bunurilor ipotecate/gajate în favoarea instituției de credit.
<b>Probabilitatea de neîndeplinire a unei obligații (Default Probability)</b>	Probabilitatea ca o parte să nu-și îndeplinească obligațiile sale.
<b>Proprietate comparabilă</b>	Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect

(caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

**Prima de risc  
(Risk Premium)**

O rată a rentabilității adăugată la rata fără risc pentru a reflecta riscul.

**Primă de control  
(Control  
Premium)**

O sumă sau un procentaj prin care valoarea pro rata a unei participații la capital care asigură dreptul de control depășește valoarea pro rata a unei participații fără drept de control pentru a reflecta autoritatea de control.

**Primă de risc  
afereantă costului  
capitalului  
propriu (Equity  
Risk Premium)**

O rată a rentabilității adăugată la rata fără risc pentru a reflecta riscul suplimentar al instrumentelor de capitaluri proprii peste riscul aferent instrumentelor fără risc (o componentă a costului capitalului propriu sau a ratei de actualizare aferentă capitalului propriu).

**Proces de  
creditare**

Procesul prin care se analizează, se aprobă sau se respinge ori se administrează o facilitate de creditare (credit).

**Profitul  
operațional  
sustenabil (POS)**

Este nivelul EBITDA pe care un operator de eficiență rezonabilă (OER) se așteaptă să-l obțină dintr-un venit sustenabil (VS) estimat pe baza percepției pieții referitoare la potențialul comercial al PGA. POS trebuie să reflecte toate costurile operaționale ale OER precum și o alocare anuală pentru rezerve de înlocuire a echipamentelor, reparații capitale sau redecorare a imobilului.

**Proprietate  
imobiliară (Real  
Estate)**

Include următoarele elemente corporale:

- a) terenul;
- b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;
- c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile.

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și

	<p>componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.</p>
<b>Proprietate imobiliară comercială</b>	<p>Proprietate imobiliară generatoare de venit prin închiriere, cu excepția celor închiriate în scop locativ.</p>
<b>Proprietate generatoare de afaceri (Trade Related Property)</b>	<p>Orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății imobiliare reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.</p>
<b>Proprietate imobiliară mixtă</b>	<p>Proprietate imobiliară cu utilizări combinate: rezidențial și comercial</p>
<b>Proprietate imobiliară rezidențială</b>	<p>Proprietate imobiliară destinată locuirii, care este sau va fi locuită de proprietar sau dată cu chirie de către acesta, spre a fi locuită.</p>
<b>Proprietate imobiliară specializată (Specialised Property)</b>	<p>O proprietate imobiliară care se vinde rar sau niciodată pe piață, cu excepția cazului vânzării întreprinderii sau entității din care aceasta face parte, din cauza caracterului ei unic provenit din natura și proiectul specializat, din configurația, mărimea și localizarea ei sau din alte cauze.</p>
<b>Randament (Yield)</b>	<p>Beneficiul generat de o investiție. În general se exprimă ca procentaj anual din costul unei investiții, din valoarea de piață sau din valoarea nominală a investiției. Termen folosit de regulă însoțit de un calificativ sau în contextul unei fraze. Vezi și: <i>Randament cu toate riscurile incluse</i>; <i>Rată de capitalizare inițială</i>; <i>Rată de capitalizare terminală</i>; <i>Randament la maturitate</i>.</p>
<b>Randament la maturitate (Yield to Maturity)</b>	<p>Rata anuală a rentabilității anticipate, aferentă unei obligațiuni, în cazul în care aceasta este deținută până la data scadenței, calculată pe baza cursului de piață curent, valorii nominale, ratei cuponului și duratei de timp până la</p>

	scadență. Vezi și: <i>Randament cu toate riscurile incluse</i> ; <i>Rată de capitalizare inițială</i> ; <i>Rată de capitalizare terminală</i> ; <i>Randamentul investiției</i> .
<b>Raport de evaluare (Valuation Report)</b>	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un raport de evaluare sunt precizate în SEV 103 <i>Raportare</i> .
<b>Rata de actualizare (Discount Rate)</b>	O rată a rentabilității utilizată pentru a converti o sumă de bani viitoare sau un flux de numerar viitor într-o valoare actualizată (prezentă).
<b>Rata de capitalizare</b>	O rată a venitului exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare al unei proprietăți imobiliare și prețul acesteia.
<b>Rata internă a rentabilității (Internal Rate of Return)</b>	Rata de actualizare la care valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare generate de investiție este egală cu costul de achiziție al acelei investiții.
<b>Randament cu toate riscurile incluse (All Risks Yield)</b>	Correspondentul factorului de capitalizare, exprimat de obicei ca un procentaj. Vezi și: <i>Factor de capitalizare</i> ; <i>Rată de capitalizare</i> ; <i>Rată de capitalizare terminală</i> ; <i>Randament</i> ; <i>Randament la maturitate</i> .
<b>Rată de capitalizare (Capitalisation Rate)</b>	Beneficiu reprezentat de un venit generat de o investiție, exprimat sub formă procentuală. VEZI și: <i>Randament cu toate riscurile incluse</i> ; <i>Factor de capitalizare</i> ; <i>Randament</i> .
<b>Rată fără risc (Risk Free Rate)</b>	Rata rentabilității existentă pe piață aferentă unei investiții fără risc.
<b>Rata rentabilității (Rate of Return)</b>	Un profit (o pierdere) și/sau modificarea valorii realizate sau preconizate a fi generat de o investiție, exprimat ca procentaj din valoarea acelei investiții.
<b>Redevență (Royalty)</b>	O plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale. Vezi și: <i>Metoda evitării plății redevenței</i> .

<b>Renta funciară</b>	Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/ concesiune a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.
<b>Risc de credit (Credit Risk)</b>	Riscul ca o parte dintr-un contract să provoace o pierdere financiară celeilalte părți prin neîndeplinirea unei obligații.
<b>Risc de piață (Market Risk)</b>	Riscul care afectează o piață întreagă și nu doar pe anumiți participanți sau anumite active. Riscul de piață nu poate fi diversificat. Vezi și: <i>Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc sistematic; Risc sistemic; Risc nesistematic.</i>
<b>Risc financiar (Financial Risk)</b>	Gradul de incertitudine în ce privește realizarea veniturilor viitoare preconizate pentru întreprindere, rezultat din îndatorarea financiară a acesteia. Vezi și: <i>Riscul întreprinderii; Risc de piață; Risc sistematic.</i>
<b>Risc nesistematic (Unsystematic Risk)</b>	Un risc specific unei întreprinderi sau unui activ. Poate fi diversificat. Vezi și: <i>Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc de piață; Risc sistematic; Risc sistemic.</i>
<b>Risc sistematic (Systematic Risk)</b>	Riscul care afectează piața în ansamblul ei și nu numai o anumită companie sau un anumit activ. Riscul sistematic nu poate fi diversificat. Vezi și: <i>Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc de piață; Risc sistemic; Risc nesistematic.</i>
<b>Risc sistemic (Systemic Risk)</b>	Riscul de deteriorare al unui sistem, risc generat de colapsul unui element component al aceluși sistem. Vezi și: <i>Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc de piață; Risc sistematic; Risc nesistematic.</i>
<b>Riscul întreprinderii (Business Risk)</b>	Gradul de incertitudine aferent realizării profiturilor viitoare preconizate din activitatea întreprinderii, care rezultă din alți factori decât din finanțarea prin credit. Vezi și: <i>Risc financiar; Risc de piață; Risc sistematic.</i>

<b>Situație financiară (Financial Statement)</b>	O situație periodică referitoare la poziția financiară a unei entități.
<b>Solicitant de credit</b>	Persoană fizică sau juridică beneficiară de credit sau care solicită credite.
<b>Standarde de evaluare în vigoare</b>	Standardele de evaluare aprobate de către ANEVAR și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.
<b>Standarde de Raportare Financiară (Financial Reporting Standards)</b>	Orice standarde recunoscute sau adoptate pentru elaborarea situațiilor periodice ale poziției financiare a unei entități. Sunt cunoscute și sub denumirea de standarde de contabilitate. <i>Vezi și: Standarde Internaționale de Raportare Financiară.</i>
<b>Stocuri</b>	Active deținute în vederea vânzării pe parcursul desfășurării normale a activității, sau active în curs de producție pentru o astfel de vânzare, sau active sub formă de materiale și alte consumabile ce urmează a fi folosite în procesul de producție sau pentru prestarea de servicii
<b>Standarde Internaționale de Raportare Financiară (International Financial Reporting Standards)</b>	Standardele și interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). Cuprind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Standardele Internaționale de Raportare Financiară,</li><li>• Standardele Internaționale de Contabilitate,</li><li>• Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Raportării Financiare Internaționale (IFRIC) sau de fostul Comitet de Interpretare (SIC).</li></ul>
<b>Structura capitalului (Capital Structure)</b>	Compoziția capitalului investit într-o întreprindere; finanțare mixtă prin capitaluri proprii și credit.



<b>Teoria evaluării prin arbitraj (Arbitrage Pricing Theory)</b>	Un model multifactorial pentru estimarea costului capitalului propriu, care încorporează câțiva factori de risc sistematic.
<b>Teren în exces</b>	Teren care nu este necesar pentru a deservi sau susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate să fie sau să nu fie aceeași cu cea mai bună utilizare a parcelei construite. Terenul în exces are potențialul de a fi vândut separat și trebuie evaluat ca activ individual.
<b>Teren în surplus</b>	Teren care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual. Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și poate sau nu poate să contribuie la valoarea parcelei amenajate.
<b>Teren viran</b>	Teren pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în starea sa naturală înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare a utilităților.
<b>Tip al valorii (Basis of Value)</b>	O precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.
<b>Unitate de cont (Unit of Account)</b>	Definiția din IFRS (IFRS 13): Nivelul la care este agregat(ă) sau dezagregat(ă) un activ sau o datorie în cadrul unui IFRS în scopul recunoașterii. Explicația definiției IFRS se găsește în SEV 300, <i>Evaluări pentru raportarea financiară</i>
<b>Utilitate (Utility)</b>	O expresie a gradului de satisfacție derivat din folosința unui activ.
<b>Utilizator desemnat</b>	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare. De exemplu, în cazul unui raport de evaluare angajat și plătit de către un

client pentru a fi utilizat în legătură cu contractarea unui împrumut de la o bancă, banca respectivă poate fi un utilizator desemnat al raportului

**Valoare actualizată (Present Value)**

Valoarea unei plăți viitoare sau a unei serii de plăți viitoare actualizate la data curentă (sau la momentul zero) cu o rată de actualizare adecvată. Vezi și: *Valoare actualizată netă*.

**Valoare actualizată netă (Net Present Value)**

Valoarea specificată, la o anumită dată, a intrărilor de fluxuri de numerar minus ieșirile de fluxuri de numerar (inclusiv costul investiției), calculate prin utilizarea unei rate de actualizare adecvate. Vezi și: *Valoare actualizată*.

**Valoare contabilă (Book Value)**

Vezi: *Valoare contabilă (Carrying Amount)*.

**Valoare contabilă (Carrying Amount)**

Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea) cumulată și pierderile cumulate din depreciere.

**Valoare de investiție (Investment Value)**

Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

**Valoare de piață (Market Value)**

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

**Valoare de recuperare (Salvage Value)**

Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru o altă utilizare sau pentru reciclare. Vezi și: *Valoare reziduală*.

**Valoare justă  
(Fair Value)**

- I. Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza *Standardelor Internaționale de Raportare Financiară*, valoarea justă are o semnificație diferită.
- II. În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Deosebirea dintre cele două definiții și utilizarea lor este comentată în SEV 100 *Cadrul general*, paragrafele 39-43 și în SEV 300, paragrafele G1-G2.

**Valoare la risc  
(Value at Risk)**

Pierderea maximă preconizată să se producă într-o anumită perioadă de timp ca rezultat al modificărilor unor parametri identificați ai riscului, cu un nivel precizat de încredere, bazat pe analize statistice ale tendințelor și volatilității prețului istoric. Vezi și: *Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc de piață; Risc sistematic; Risc sistemic; Risc nesistematic.*

**Valoare netă contabilă (Net Book Value)**

1. Referitor la o întreprindere: diferența dintre activele totale (după deducerea amortizării și deprecierei) și datoriile totale, așa cum sunt acestea înregistrate în bilanțul contabil.
2. Referitor la un anumit activ: costul capitalizat minus amortizarea cumulată așa cum apare în registrele contabile al întreprinderii. Vezi și: *Valoarea contabilă.*

**Valoarea pe termen lung a proprietății imobiliare (VTL)**

Valoarea proprietății imobiliare determinată prin estimarea prudentă a posibilității viitoare de tranzacționare a acesteia, luând în considerare aspectele sustenabile pe termen lung, condițiile normale ale pieței locale, și utilizarea curentă, precum și de utilizările probabile ale proprietății. În estimarea VTL nu vor fi luate în calcul elemente speculative. VTL este echivalentul din limba engleză al MLV - Mortgage Lending Value.

<b>Valoare reziduală (Residual Value)</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Valoarea anticipată a unui activ la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia. Vezi și: <i>Valoarea de recuperare</i>.</li><li>2. Definiția din IFRS (IAS 16): „Valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă”.</li></ol> <p>Explicarea definiției IFRS se găsește în SEV 300, <i>Evaluări pentru raportarea financiară</i>.</p>
<b>Valoare specială (Special Value)</b>	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
<b>Valoare terminală (Terminal Value)</b>	Valoarea de la sfârșitul unei perioade de previziune explicită a tuturor fluxurilor de numerar previzionate rămase.
<b>Valoarea capitalului propriu (Equity Value)</b>	Valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii săi.
<b>Valoarea de utilizare (Value in Use)</b>	Definiția IFRS din IAS 36: „Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar”.
<b>Valoarea impozabilă</b>	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii nerezidențiale la care se aplică cota de impozit.
<b>Valoarea întreprinderii (Business Value)</b>	Valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi, minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii. Vezi și: <i>Capital investit</i> .

<b>Valoarea sinergiei (Synergistic Value)</b>	Un element suplimentar al valorii creat prin combinarea a două sau mai multor drepturi, în urma căreia valoarea dreptului rezultat este mai mare decât suma drepturilor inițiale.
<b>Vânzare și leaseback (Sale and Leaseback)</b>	Tranzacții concomitente prin care cumpărătorul devine locatar, iar vânzătorul devine locatar. Vezi și: <i>Chiriaș; Locator</i> .
<b>Vârsta cronologică</b>	Numărul de ani care au trecut de la finalizarea construirii clădirii.
<b>Vârsta efectivă</b>	Vârsta estimată a unei clădiri în comparație cu o clădire nouă, de același tip. Este indicată de starea în care se află clădirea. Starea clădirii este determinată de numărul și calitatea reparațiilor curente sau capitale, de regimul de utilizare. Ca urmare, vârsta efectivă poate să fie mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.
<b>Venitul sustenabil (VS)</b>	Este venitul pe care OER se așteaptă să-l obțină în ipoteza că PGA este corespunzător echipată, reparată, întreținută și amenajată. din perspectiva participanților de pe piață referitoare la potențialul comercial al PGA.
<b>Verificarea evaluării (Valuation Review)</b>	Acțiunea sau procesul de analiză și raportare a unei evaluări, solicitată de o altă parte, care poate sau nu să-i ceară verficatorului să-și prezinte concluzia proprie asupra valorii.  Conform SEV 400, verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind munca altui evaluator, precum și comunicarea acestei opinii.
<b>Zonare</b>	Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și construcțiilor în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.

