

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A
EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR

BUCUREȘTI
2020

**ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA**

Standardele de evaluare a bunurilor

București

2020

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2020, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele *Standarde de evaluare a bunurilor*.

Consiliul pentru Standardele Internaționale de Evaluare (IVSC), autorii și editorii nu-și asumă nicio responsabilitate pentru pierderi cauzate oricărei persoane, care acționează sau se abține să acționeze în baza materialului conținut în această publicație, indiferent dacă o astfel de pierdere este cauzată de neglijență sau de o altă cauză.

Drept de autor © 2020 Consiliul pentru Standardele Internaționale de Evaluare (IVSC) Toate drepturile rezervate, Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), fiindu-i acordată permisiunea de a traduce în limba română *International Valuation Standards 2020* și de a edita traducerea acestui document, în publicația *Standardele de evaluare a bunurilor*, ediția 2020. IVSC deține dreptul de autor asupra textului tradus în limba română.

Adoptarea sau utilizarea oricăror standarde ale Consiliului pentru Standarde Internaționale de Evaluare, de către orice entitate, este complet voluntară și pe riscul utilizatorului. Consiliul pentru Standardele Internaționale de Evaluare nu controlează modul în care sau dacă orice entitate hotărăște să folosească Standardele și nu asigură și nu poate asigura sau solicita respectarea Standardelor. Consiliul pentru Standardele Internaționale de Evaluare nu auditează, nu monitorizează, nu revizuieste sau nu controlează în niciun fel modul în care utilizatorii aplică Standardele.

IVSC nu este responsabil pentru precizia informațiilor conținute în textul republicat sau tradus. Textul aprobat pentru International Valuation Standards este cel publicat de IVSC în limba engleză, care poate fi obținut de la IVSC, 4 Lombard Street, London EC3V 9AA, 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 © 2020 International Valuation Standards Council (IVSC) All rights reserved, subject to permission having been granted to ANEVAR (the National Association of Certified Appraisers in Romania) to translate the International Valuation Standards into the Romanian language and reproduce that document in translation within the publication *Assets Valuation Standards edition 2020*. The Romanian translation is the copyright of the IVSC.

The adoption or use of any International Valuation Standards Council Standards by any entity is entirely voluntary and at the user's risk. The International Valuation Standards Council does not control how or if any entity chooses to use the Standards and does not and cannot ensure or require compliance with the Standards. The International Valuation Standards Council does not audit, monitor, review or control in any way the manner in which users apply the Standards.

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 is that published by the IVSC in the English language and copies may be obtained from the IVSC, 4 Lombard Street, London EC3V 9AA, United Kingdom. Internet: <http://www.ivsc.org>

Cuprins

	<u>Pag.</u>
<i>Cuvânt înainte</i>	v
<i>Modificări ale Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020, față de Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018</i>	vii

Standarde generale

SEV 100	<i>Cadrul general (IVS Cadrul general)</i>	3
SEV 101	<i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i>	6
SEV 102	<i>Documentare și conformare (IVS 102)</i>	10
SEV 103	<i>Raportare (IVS 103)</i>	13
SEV 104	<i>Tipuri ale valorii (IVS 104)</i>	16
SEV 105	<i>Abordări și metode de evaluare</i>	33

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230	<i>Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)</i>	63
GEV 232	<i>Evaluarea proprietății generatoare de afaceri</i>	74
SEV 233	<i>Proprietatea în curs de construire (IVS 410)</i>	79
SEV 340	<i>Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)</i> ...	95
GEV 500	<i>Determinarea valorii impozabile a clădirilor</i>	109
GEV 630	<i>Evaluarea bunurilor imobile</i>	116

Întreprinderi, fond de comerț, alte active necorporale și datorii nefinanciare

SEV 200	<i>Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)</i>	136
SEV 210	<i>Active necorporale (IVS 210)</i>	153
SEV 220	<i>Datorii nefinanciare (IVS 220)</i>	177
GEV 600	<i>Evaluarea întreprinderii</i>	191

Bunuri mobile

SEV 300	<i>Mașini, echipamente și instalații (IVS 300).....</i>	205
GEV 620	<i>Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor.....</i>	215

Acțiuni și alte instrumente financiare

SEV 250	<i>Instrumente financiare (IVS 500).....</i>	237
---------	--	-----

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 310	<i>Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</i>	253
SEV 400	<i>Verificarea evaluării.....</i>	262
SEV 430	<i>Evaluări pentru raportarea financiară</i>	270
SEV 450	<i>Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN).....</i>	287
GEV 520	<i>Evaluarea pentru garantarea împrumutului.....</i>	311

Glosar	323
---------------------	-----

Abrevieri	339
------------------------	-----

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat	343
---	-----

Cuvânt înainte

Sunt onorat să prefătez ediția 2020 a Standardelor de evaluare a bunurilor, a căror aplicare este obligatorie în România pentru evaluarea acestora, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), în calitate sa legală de autoritate competentă, organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluare în România, iar principalul instrument pe care evaluatorii îl utilizează în desfășurarea activității lor profesionale este reprezentat de Standardele de evaluare.

Unul dintre obiectivele strategice ale ANEVAR vizează promovarea la nivelul publicului și implementarea la nivelul profesiei, a *celor mai bune practici* profesionale în evaluare. Acest deziderat se realizează, în primul rând, prin adoptarea unor standarde profesionale care să prezinte, pe de o parte, caracteristici de claritate și ușurință în aplicare, și, pe de altă parte, adecvare la realitățile naționale și la structura activităților de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei.

Scopul Standardelor este de a promova și menține un nivel înalt al încrederii publicului în activitatea de evaluare, prin stabilirea de cerințe care trebuie îndeplinite în cazul misiunilor de evaluare a bunurilor sau de verificare a unor astfel de evaluări.

Așa cum aminteam anterior, aplicarea *Standardelor de evaluare a bunurilor* este obligatorie în activitatea de evaluare desfășurată în România. Din acest punct de vedere, standardele de evaluare adoptate de Asociație trebuie să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv a celor executate pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Colecția de standarde ANEVAR, ediția 2020 a fost actualizată și adaptată evoluției profesiei de evaluator și cerințelor pieței autohtone.

ANEVAR își propune, prin standardele de evaluare pe care le elaborează și le promovează, să țină pasul cu dinamica profesiei de evaluator, dar și cu cea a mediului economic în general și să anticipeze direcția de evoluție a acestora.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2020 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2020, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, care, împreună cu Ghidurile de evaluare (GEV), reprezintă o colecție completă, perfect compatibilă cu realitățile economice din România, legate de evaluarea bunurilor.

Standardele Internaționale de Evaluare au obținut o recunoaștere tot mai mare în întreaga lume de-a lungul timpului, deoarece reprezintă un răspuns la nevoia profesioniștilor și a comunității economice internaționale de coerență și de cea mai bună practică în domeniul evaluării.

De aceea și în România, Standardele Internaționale de Evaluare au fost adoptate ca standarde obligatorii pentru toți membrii ANEVAR, începând cu 1 ianuarie 2004, iar aceasta a contribuit atât la creșterea calității muncii evaluatorilor, cât și la creșterea nivelului de încredere a utilizatorilor serviciilor de evaluare în lucrările livrate de membrii noștri.

Standardele de evaluare sunt însoțite și de Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, aprobat prin HCN nr. 1/2012, pentru a integra astfel într-un singur document și cerințele privind integritatea, imparțialitatea, obiectivitatea, raționamentul independent și conduita etică.

Această ediție, care intră în vigoare începând cu data de 1 septembrie 2020, reprezintă de acum suportul esențial pentru pregătirea profesională a evaluatorilor autorizați, membri ai ANEVAR și baza pentru realizarea de către aceștia a unor rapoarte de evaluare conforme cu cea mai bună practică internațională recunoscută.

Colecția SEV 2020 reprezintă o nouă etapă în procesul de adoptare a standardelor internaționale de evaluare, ca răspuns la realitățile și la nevoile pieței economico-financiare specifice și ale utilizatorilor serviciilor de evaluare din România.

Sorin Petre

Președinte ANEVAR

iunie 2020

Modificări ale Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020, față de Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018

Datorită naturii dinamice a profesiei de evaluator, a legislației românești, precum și a celorlalte profesii cu impact asupra activității de evaluare, standardele de evaluare necesită revizuire periodică.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, înglobează cea mai nouă ediție a *Standardelor Internaționale de Evaluare* (IVS – International Valuation Standards), ediția 2020, și două *Standarde Europene de Evaluare* (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

În acest context, structura standardelor a fost păstrată și în această ediție, cu unele modificări și completări, prezentate în cele ce urmează.

Listă de modificări

1. Standarde generale

- ✓ Această secțiune menține **structura** anterioară a standardelor și introduce în plus un standard nou - SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*.
- ✓ În ceea ce privește **conținutul** lor, SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*, SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*, SEV 102 *Documentare și conformare (IVS 102)*, SEV 103 *Raportare (IVS 103)* reprezintă standarde noi, preluate din ediția 2019 a *Standardelor Internaționale de Evaluare*.
- ✓ SEV 104 *Tipuri ale valorii (IVS 104)* se regăsește în forma sa revizuită față de cea aferentă ediției 2018 a *Standardelor de evaluare a bunurilor*.
- ✓ SEV 105 *Abordări și metode de evaluare* este un standard nou, care descrie abordările și metodele de evaluare a bunurilor.

2. Standarde pentru active

Secțiunea *Standarde pentru active* păstrează aceeași **structură**, cu următoarele mențiuni:

2.1 Bunuri imobile

- ✓ SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)* și SEV 233 *Proprietatea în curs de construire (IVS 410)* sunt standarde noi, preluate din ediția 2019 a *Standardelor Internaționale de Evaluare*.

- ✓ Fostul SEV 232 a devenit în această ediție ghid de evaluare, GEV 232 *Evaluarea proprietății generatoare de afaceri*. Asupra textului s-au operat modificări care vizează:
 - utilizarea acronimului GEV în toate paragrafele unde se face referire la ghid (de exemplu, paragrafele 3, 6 etc.);
 - corelarea cu noile standarde IVS (paragrafele 6, 8, 9, 10);
 - modificarea conținutului (paragrafele 5, 12, 13, 14, 16, 19, 22) și
 - totodată, s-a introdus în toate paragrafele acronimul PGA pentru sintagma *proprietate generatoare de afaceri* și acronimul OER pentru sintagma *operator de eficiență rezonabilă*.
- ✓ GEV 500 *Determinarea valorii impozabile a clădirilor* a suferit modificări la următoarele paragrafe: 4, 11, 12, 22, 23, 27, 28, 32 și 36.
- ✓ GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile* a fost revizuit prin:
 - corelarea cu noile *Standarde Internaționale de Evaluare* (de exemplu, paragrafele 1, 10 etc.);
 - introducerea paragrafelor noi 14, 25 și 60;
 - completarea paragrafului 23 (fost 22) cu nota de subsol nr. 1, a paragrafelor 43 (fost 41), 44 (fost 42), 50 (fost 48) care înglobează acum și fostul 49, a paragrafelor 53 (fost 52), 54 (fost 53), 58 (fost 57), 59 (fost 58), 72 (fost 71), 94 (fost 93) și 108 (fost 107) lit. a) și b);
 - eliminarea paragrafului 59 și
 - s-a înlocuit sintagma „criteriu de comparație” cu „unitate de comparație” în paragraful 51 (fost 50).
- ✓ SEV 340 *Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)* este un standard nou, tradus după documentul tehnic EVIP al TEGoVA actualizat în funcție de noile directive europene privind eficiența energetică a clădirilor.
- ✓ SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului* a fost mutat în cadrul secțiunii *Standarde pentru utilizări specifice*.
- ✓ SEV 320 *Estimarea valorii de investiție pentru investitori individuali (EVA 5)* și SEV 330 *Evaluarea bunurilor imobile în contextul Directivei privind administratorii de fonduri de investiții alternative (EVA 7)* au fost eliminate.

2.2 Întreprinderi, fond de comerț, alte active necorporale și datorii nefinanciare

- ✓ SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)* și SEV 210 *Active necorporale (IVS 210)* sunt standarde noi, preluate din ediția 2019 a *Standardelor Internaționale de Evaluare*.
- ✓ Această secțiune a fost completată cu un standard nou, preluat din ediția 2019 a *Standardelor Internaționale de Evaluare* - SEV 220

Datorii nefinanciare (IVS 220), motiv pentru care și denumirea secțiunii a fost completată.

- ✓ GEV 600 *Evaluarea întreprinderii* a fost revizuit astfel:
 - pentru a fi corelat cu noile *Standarde Internaționale de Evaluare* (de exemplu, paragrafele 4, 7, 14, 23, 25, 39, 40, 44, 58);
 - s-au eliminat vechile paragrafe 2, 24-27 și 42;
 - s-a completat paragraful 3 (fost 4);
 - s-au modificat paragrafele 19 (fost 20), 20 (fost 21) lit. f), 27 (fost 32), 29 (fost 34), 36 (fost 41), 42 (fost 48), 43 (fost 49), 50 (fost 56) și 59 (fost 64);
 - s-a introdus paragraful nou 57 și
 - s-a completat denumirea „abordare prin cost” astfel: „abordare prin active (prin cost)”.

2.3 Bunuri mobile

- ✓ SEV 300 *Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)*, preluat din ediția 2019 a *Standardelor Internaționale de Evaluare*, înlocuiește SEV 220 din ediția anterioară.
- ✓ GEV 620 *Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor* a fost revizuit:
 - pentru a fi corelat cu noile *Standarde Internaționale de Evaluare* (de exemplu, paragrafele 1, 17 etc.);
 - s-a introdus paragraful nou 5 cu notele de subsol 2 și 3;
 - s-a adăugat nota de subsol 4 la paragraful 10 (fost 8),
 - s-au introdus paragrafele noi 25, 64, 65, 73 și 75 al. 8 (fost 70);
 - s-au modificat paragrafele 33 (fost 30), 35 (fost 32), 37 (fost 34), 38 (fost 35), 39 (fost 36), 41 (fost 38), 43 (fost 40) și 46, 47, 48 și 49 (foste 43, 44, 45 și 46),
 - s-au completat paragrafele 51 lit. a) (fost 48) și 53 (fost 50);
 - s-au modificat paragrafele 55 (fost 52) și 56 (fost 53),
 - s-a eliminat paragraful 61 și
 - s-au modificat paragrafele 78 (fost 73) și 87 (fost 82).

2.4 Acțiuni și alte instrumente financiare

- ✓ SEV 250 *Instrumente financiare (IVS 500)* a fost preluat din ediția 2019 a *Standardelor Internaționale de Evaluare*.

3. Standarde pentru utilizări specifice

- ✓ SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului* a fost preluat din secțiunea Standarde pentru

active – Bunuri imobile în cadrul acestei secțiuni, cu modificări care au vizat:

- corelarea cu noile *Standarde Internaționale de Evaluare* (de exemplu, paragrafele 1, 2, G4, G17 etc.);
 - eliminarea secțiunii *Implementare* (paragraful 6 vechi) și
 - operarea modificărilor impuse de revizuirea traducerii unor termeni uzuali în tot textul (de exemplu, paragrafele G2, G3, G18 etc.).
- ✓ SEV 400 *Verificarea evaluării* a suferit următoarele modificări:
- sintagma „certificarea raportului de evaluare” s-a înlocuit cu „declarația privind verificarea” în diferite paragrafe;
 - s-au completat paragrafele 4, 6 lit. b) și 7 lit. a) și b);
 - s-a introdus paragraful nou 8;
 - s-au modificat paragrafele 11 (fost 10) și 12 (fost 11) lit. a), e), f) și g);
 - s-au completat paragrafele 14 (fost 15) cu lit. j) și 18 (fost 17) cu lit. j) și s-au modificat lit. i), k) și l) (foste j și k);
 - s-au modificat paragrafele 19-21 (foste 18-20) și 22 (fost 21) și
 - s-au introdus paragrafele noi 26, 27 și 28.
- ✓ SEV 430 *Evaluări pentru raportarea financiară* reprezintă varianta modificată (în scopul corelării cu noile Standarde Internaționale de Evaluare) a SEV 300 aferent ediției 2018 a *Standardelor de evaluare a bunurilor*:
- s-a eliminat secțiunea *Implementare* (paragraful 8);
 - s-a adoptat denumirea de „standard” (secțiunile *Introducere și Definiții*);
 - s-a completat definiția standardelor de raportare financiară;
 - s-au modificat paragrafe pentru corelarea cu noile *Standarde Internaționale de Evaluare* (de exemplu, paragrafele 1, 2, 3, 4 etc.) și cu noile Standarde Internaționale de Raportare Financiară (de exemplu, paragrafele G2, G4, G18-G33 etc.) și
 - s-au operat modificări impuse de revizuirea traducerii unor termeni uzuali.
- ✓ SEV 450 *Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)* este standard nou, tradus după ghidul de evaluare EVGN al TEGoVA.
- ✓ GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea împrumutului* s-a revizuit prin:
- completarea paragrafelor 25, 67 și
 - eliminarea paragrafului 68.

STANDARDE GENERALE

- SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*
- SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
- SEV 102 *Documentare și conformare (IVS 102)*
- SEV 103 *Raportare (IVS 103)*
- SEV 104 *Tipuri ale valorii (IVS 104)*
- SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*

STANDARD DE EVALUARE – SEV 100

Cadrul general (IVS *Cadrul general*)

Cuprins	Paragrafe
Conformitatea cu standardele	10
Active și datorii	20
Evaluatorul	30
Obiectivitatea	40
Competența	50
Devierile de la standarde	60

10. Conformitatea cu standardele

10.1 Atunci când se afirmă că o *evaluare* va fi sau că a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor,¹ înseamnă că implicit *evaluarea* a fost elaborată în conformitate cu Standardele relevante de evaluare a bunurilor aprobate de ANEVAR.

20. Active și datorii

20.1 Standardele se pot aplica atât la *evaluarea activelor*, cât și la *evaluarea datoriilor*. Pentru ca standardele să fie mai ușor de parcurs și pentru a evita repetiția, termenii „*activ*” sau „*active*” au fost definiți astfel încât să includă și datoria sau datoriile, precum și grupurile de *active*, grupurile de datorii sau grupurile de *active* și datorii, cu excepția cazului în care se specifică altfel sau atunci când reiese clar din context că se exclud datoriile.

30. Evaluatorul

30.1 *Evaluatorul* a fost definit ca „o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană juridică care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor și competent”. În anumite *jurisdicții* pentru ca o persoană să poată exercita profesia de *evaluator*, se

¹ Care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – *International Valuation Standards*).

impune certificarea² acesteia. Deoarece *evaluatorul* cu specializarea verificarea evaluării *trebuie* să fie, de asemenea, *evaluator*, pentru a facilita parcurgerea acestor standarde, termenul de *evaluator* include și *evaluatorii* cu specializarea verificarea evaluării, cu excepția cazului în care se specifică altfel sau reiese clar din context că se exclud *evaluatorii* cu specializarea verificarea evaluării.

40. Obiectivitatea

- 40.1 Procesul de *evaluare* solicită *evaluatorului* să aplice raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea datelor de intrare și a ipotezelor. Pentru ca o *evaluare* să fie credibilă, este important ca aceste raționamente să fie realizate într-un mod care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului. Raționamentul utilizat în *evaluare trebuie* să fie aplicat în mod obiectiv pentru a se evita analizele, opiniile și concluziile părtinitoare.
- 40.2 Pentru a se asigura gradul de obiectivitate necesar în procesul de *evaluare*, astfel încât rezultatul să fie imparțial, este fundamental ca aplicarea acestor standarde să fie însoțită de existența unor controale și proceduri adecvate. *Codul principiilor de etică al evaluatorului profesionist*, elaborat de IVSC,³ oferă un exemplu de cadru adecvat de conduită profesională.

50. Competența

- 50.1 Evaluările *trebuie* să fie efectuate de către o persoană fizică sau juridică ce posedă abilitățile tehnice, experiența și cunoștințele adecvate despre subiectul evaluării, despre piața (piețele) pe care acesta se comercializează și despre *scopul evaluării*.
- 50.2 Dacă un *evaluator* nu posedă toate abilitățile tehnice,⁴ experiența și cunoștințele necesare pentru a aborda toate aspectele evaluării, este acceptabil pentru *evaluator* să solicite asistență din partea specialiștilor în anumite aspecte ale misiunii de evaluare, cu condiția ca acest lucru să fie prezentat în termenii de referință ai evaluării (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*) și în raport (a se vedea SEV 103 *Raportare*).

² În România, se impune ca evaluarea să fie efectuată de evaluatorii autorizați ANEVAR.

³ Membrii ANEVAR trebuie să respecte Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, elaborat de ANEVAR.

⁴ Pentru a înțelege, interpreta și utiliza datele furnizate de oricare specialist.

50.3 *Evaluatorul trebuie* să posedă abilitățile tehnice, cunoștințele și experiența necesare pentru a înțelege, interpreta și utiliza datele furnizate de oricare specialiști.

60. Devierile de la standarde

60.1 O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea* a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

60.2 Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.

60.3 Potrivit prevederilor cuprinse în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (n) și în SEV 103 *Raportare*, paragraful 10.2, *evaluatorul trebuie* să specifice natura oricărei devieri de la standarde (de exemplu, specificarea faptului că *evaluarea* s-a efectuat în conformitate cu SEV și cu reglementările fiscale locale). Acolo unde există devieri de la standarde care afectează *semnificativ* natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, *evaluatorul trebuie* să prezinte totodată și cerințele legislative, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă *semnificativ* față de cerințele SEV (de exemplu, specificarea faptului că *jurisdicția* competentă impune doar aplicarea abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica faptul că *ar trebui* utilizată abordarea prin venit).

60.4 Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 101

Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Cuprins	Paragrafe
Introducere	10
Cerințe generale	20
Modificări aduse termenilor de referință ai evaluării	30

10. Introducere

- 10.1 Termenii de referință ai evaluării (menționați uneori ca fiind termenii de referință contractuali) descriu termenii fundamentali ai contractului de *evaluare*, cum ar fi activul (activele) supus(e) evaluării, *scopul evaluării* și responsabilitățile părților implicate în *evaluare*.
- 10.2 Acest standard este conceput pentru a se aplica unui spectru larg de evaluări, incluzând:
- (a) *evaluările* efectuate de către *evaluatori* pentru propriii angajatori (evaluări interne),
 - (b) *evaluările* efectuate de către *evaluatori* pentru alți *clienți* decât propriii angajatori (evaluări pentru o terță parte) și
 - (c) verificările evaluării, în situația în care evaluatorului verficator nu i se solicită propria concluzie asupra *valorii*.

20. Cerințe generale

- 20.1 Orice raport, împreună cu activitatea desfășurată pentru pregătirea acestuia, *trebuie* să fie adecvate *scopului* stabilit.
- 20.2 *Evaluatorul trebuie* să se asigure de faptul că utilizatorul (utilizatorii) desemnat (desemnați) al(ai) evaluării înțelege (înțeleg) ceea ce urmează să i(li) se furnizeze, precum și oricare limitări cu privire la utilizarea evaluării, înainte de finalizarea acesteia și de redactarea raportului.
- 20.3 *Evaluatorul trebuie* să comunice *clientului* său termenii de referință ai evaluării înainte de finalizarea acesteia, incluzând următoarele:
- (a) Identificarea *evaluatorului*. *Evaluatorul poate* fi o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană juridică. În situația în care *evaluatorul* are un interes sau o legătură personală/materială cu subiectul evaluării sau cu celelalte părți implicate în *evaluare* sau dacă există orice alt factor care ar

putea restrânge abilitatea *evaluatorului* de a efectua o *evaluare* obiectivă și nepărtinitoare, acești factori *trebuie* relevați chiar de la început. În lipsa acestei dezvăluiri, *evaluarea* nu este conformă cu SEV. Dacă *evaluatorul* are nevoie să apeleze la asistență *substanțială* din partea altor specialiști pentru orice aspect al evaluării, *trebuie* prezentată clar natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe aceasta.

- (b) Identificarea *clientului (clienților)* (dacă este cazul): Când se determină forma și conținutul raportului este important să se precizeze entitatea (entitățile) pentru care se realizează *evaluarea*, astfel încât să se asigure că forma și conținutul raportului corespund necesităților acestor utilizatori.
- (c) Identificarea altor *utilizatori desemnați* (dacă este cazul): Este important să se înțeleagă dacă raportul are și alți utilizatori desemnați, care este identitatea acestora și care sunt nevoile lor, pentru a se asigura că forma și conținutul raportului răspund necesităților acestor utilizatori.
- (d) *Activul (activele)* supus(e) evaluării: *Activul subiect* al evaluării *trebuie* clar identificat.
- (e) Moneda evaluării: *Trebuie* să se stabilească moneda în care se va exprima *valoarea* din raport sau concluzia finală asupra valorii. De exemplu, s-ar putea ca o evaluare să fie efectuată în euro sau în dolari americani. Această cerință are o importanță deosebită mai ales atunci când *activele* evaluate se află în țări diferite și/sau atunci când fluxurile de numerar sunt exprimate în monede diferite.
- (f) *Scopul evaluării*: *Scopul* pentru care este efectuată *evaluarea* *trebuie* prezentat în mod clar, deoarece este important ca *valoarea* recomandată să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte *scopuri* decât cel stabilit. De regulă, *scopul* evaluării va influența sau va determina tipul/tipurile valorii ce urmează a fi utilizat(e).
- (g) Tipul/tipurile valorii utilizat(e): Potrivit SEV 104 *Tipuri ale valorii*, tipul valorii *trebuie* să fie adecvat *scopului* evaluării. *Trebuie* citată sursa definiției oricărui tip al valorii utilizat sau acesta *trebuie* explicat. Această cerință nu se aplică în cazul verificării evaluării, în situația în care verificarea nu necesită exprimarea unei concluzii asupra valorii și *evaluatorului* verificator nu i se solicită comentarii cu privire la tipul valorii utilizat.
- (h) Data evaluării: Data evaluării *trebuie* specificată. Dacă data evaluării diferă de data emiterii raportului de *evaluare* sau de

data la care urmează să se facă sau să se finalizeze investigațiile, atunci *ar trebui* să se facă o distincție clară între aceste date.

- (i) Natura și amploarea activităților *evaluatorului* și oricare limitări ale acestora: Oricare limitare sau restricție a inspecției, investigației și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare *trebuie* identificată (a se vedea SEV 100 *Cadrul general*, paragrafele 60.1-60.4). Dacă nu sunt disponibile informații relevante, deoarece condițiile misiunii de *evaluare* restricționează investigațiile, *trebuie* identificate aceste restricții, precum și oricare ipoteză sau ipoteză specială necesară, formulată pe baza acestor restricții (a se vedea SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragrafele 200.1-200.5).
- (j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează *evaluatorul*: *Trebuie* specificate natura și sursa oricăror informații pe care se va baza *evaluarea*, precum și amploarea oricărei verificări a informațiilor ce urmează a fi făcută pe durata procesului de *evaluare*.
- (k) Ipoteze *semnificative* și/sau ipoteze speciale *semnificative*: *Trebuie* specificate toate ipotezele *semnificative* și ipotezele speciale *semnificative*, formulate pe durata realizării și raportării evaluării.
- (l) Tipul raportului care va fi elaborat: *Trebuie* descris formatul raportului, adică modul în care va fi comunicată *valoarea*.
- (m) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului: Când este necesar sau de dorit să se restricționeze utilizarea evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, *trebuie* specificat în mod clar care sunt *utilizatorii desemnați* și care sunt restricțiile.
- (n) Faptul că *evaluarea* se va realiza în conformitate cu SEV și că *evaluatorul* va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare *semnificative*: *Trebuie* explicată natura oricăror devieri de la SEV, de exemplu, specificarea faptului că *evaluarea* s-a realizat în conformitate cu SEV și reglementările fiscale locale. A se vedea SEV 100 *Cadrul general*, paragrafele 60.1-60.4 cu privire la devierile de la standarde.

20.4 Ori de câte ori este posibil, termenii de referință ai evaluării *ar trebui* stabiliți și conveniți de părțile implicate în *evaluare* înainte de începerea evaluării. Cu toate acestea, în anumite situații, termenii de referință ai evaluării *s-ar putea* să nu fie clari de la începutul

evaluării. În astfel de situații, în momentul în care termenii de referință ai evaluării devin clari, *evaluatorii trebuie* să comunice cu *clientul* și să convină cu acesta termenii de referință ai evaluării.

20.5 S-ar putea să nu existe necesitatea formală a unor termeni de referință agreeți în scris. Cu toate acestea, întrucât *evaluatorii* au sarcina de a informa *clientul* cu privire la termenii de referință ai evaluării, aceștia *ar trebui* să fie prezentați în scris.

20.6 Unele aspecte referitoare la termenii de referință ai evaluării *pot* fi soluționate prin intermediul altor documente, cum ar fi instrucțiunile în vigoare, contractul cadru de servicii sau politicile și procedurile interne ale unei companii.

30. Modificări ale termenilor de referință ai evaluării

30.1 Este posibil ca unele dintre aspectele cuprinse la paragraful 20.3 să nu *poată* fi stabilite înainte de începerea evaluării sau *pot* fi necesare modificări ale termenilor de referință ai evaluării pe parcursul acesteia, din cauza apariției unor informații suplimentare sau a unor aspecte care necesită investigații suplimentare. Astfel, deși termenii de referință ai evaluării *pot* fi stabiliți la începutul evaluării, aceștia *pot* fi stabiliți și pe parcursul evaluării.

30.2 În cazul în care termenii de referință ai evaluării se modifică pe durata evaluării, elementele cuprinse în paragraful 20.3, precum și orice altă schimbare survenită pe parcursul evaluării *trebuie* comunicate *clientului* înainte de finalizarea evaluării și de emiterea raportului de *evaluare*.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 102

Documentare și conformare (IVS 102)

Cuprins	Paragrafe
Principiul general	10
Documentarea	20
Dosarul de lucru	30
Conformitatea cu alte standarde	40

10. Principiul general

10.1 Pentru a fi conforme cu SEV, evaluările, inclusiv verificările evaluării, *trebuie* realizate respectând toate principiile stipulate în SEV care sunt adecvate *scopului* și termenilor și condițiilor stabilite în termenii de referință ai evaluării.

20. Documentarea

20.1 Documentarea realizată pe durata evaluării *trebuie* să fie adecvată *scopului* evaluării și tipului (tipurilor) valorii. Atunci când acest standard face referire la *evaluare* sau la misiunea de *evaluare*, se referă inclusiv la verificarea evaluării.

20.2 Pentru a asigura că evaluarea este fundamentată în mod adecvat, *trebuie* colectate date de piață relevante prin diferite mijloace, de exemplu, prin inspecție, interviuri, calcule și analiză. La determinarea amplitudinii documentării necesare, se impune exercitarea raționamentului profesional, astfel încât să existe certitudinea că informațiile ce vor fi obținute sunt adecvate scopului evaluării.

20.3 *Pot* fi convenite limitări ale documentării *evaluatorului*. Astfel de limitări *trebuie* stabilite în termenii de referință ai evaluării. Cu toate acestea, SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 10.7, solicită *evaluatorilor* ca analiza să fie suficient de cuprinzătoare astfel încât să permită aprecierea tuturor datelor de intrare și ipotezelor, precum și a gradului de adecvare al acestora la *scopul evaluării*. Dacă limitările documentării sunt atât de substanțiale încât *evaluatorul* nu poate stabili relevanța datelor de intrare și a ipotezelor, contractul de *evaluare nu trebuie* să stipuleze că *evaluarea* s-a realizat în conformitate cu SEV.

- 20.4 Atunci când misiunea de evaluare se bazează pe informații furnizate *evaluatorului* de o terță parte, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare dacă informația este credibilă sau dacă *poate* să se bazeze pe aceasta fără să fie afectată credibilitatea concluziei asupra valorii. Datele de intrare semnificative, furnizate *evaluatorului* (de exemplu, de către manageri/prorietari), *ar trebui* luate în considerare, analizate și/sau coroborate. În situația în care credibilitatea sau gradul de încredere privind aceste informații nu se susține, *ar trebui* să se decidă dacă sau cum vor fi utilizate.
- 20.5 Atunci când evaluatorii analizează credibilitatea și gradul de încredere ale informațiilor care le sunt furnizate, *ar trebui* să ia în considerare aspecte precum:
- (a) *scopul* evaluării,
 - (b) *importanța* informației în contextul concluziei asupra valorii,
 - (c) experiența profesională specifică persoanei care reprezintă sursa informației în raport cu problema subiect,
 - (d) dacă sursa informației este independentă față de *activul subiect* și/sau față de destinatarul (clientul și/sau utilizatorul desemnat) evaluării (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (a)).
- 20.6 *Scopul evaluării*, tipul valorii, amploarea și limitările documentării, precum și toate sursele de informații, pe care evaluatorul se *poate* baza, sunt parte integrantă a termenilor de referință ai evaluării, care *trebuie* comunicați tuturor părților implicate în *evaluare* (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*).
- 20.7 Dacă pe durata unei evaluări devine clar că investigațiile incluse în termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la obținerea unei valori credibile sau dacă informațiile pe care trebuie să le furnizeze terțe părți nu sunt disponibile ori nu sunt adecvate, ori limitările documentării sunt atât de importante încât evaluatorul nu poate să analizeze suficient datele de intrare și ipotezele, *evaluarea* nu va fi conformă cu SEV.

30. Dosarul de lucru

- 30.1 *Trebuie* păstrată o înregistrare a activității desfășurate pe parcursul procesului de *evaluare* și a activității pe baza căreia s-a ajuns la o concluzie asupra valorii, pe o durată de timp rezonabilă după finalizarea misiunii, avându-se în vedere cerințele statutare, legale

sau de reglementare. În funcție de cerințe, acest dosar *ar trebui* să includă datele cheie de intrare pentru *evaluare*, toate calculele, investigațiile și analizele relevante pentru concluzia finală, precum și o copie a oricărui raport (oricărora rapoarte) intermediar(e) sau final(e) predat(e) *clientului*.

40. Conformitatea cu alte standarde

- 40.1 Potrivit SEV 100 *Cadrul general*, atunci când *trebuie* urmate cerințe statutare, de reglementare sau cele ale altor autorități care diferă de unele cerințe cuprinse în SEV, *evaluatorul trebuie* să urmeze cerințele statutare, de reglementare sau cele ale altor autorități (denumită „*deviere*”). Se consideră că astfel *evaluarea* este în continuare conformă cu cerințele generale ale SEV.
- 40.2 Majoritatea celorlalte seturi de reglementări, precum reglementările redactate de organizațiile profesionale ale evaluatorilor, de alte asociații profesionale sau stabilite prin politicile și procedurile interne ale societăților, nu sunt în contradicție cu standardele SEV, în schimb impun *evaluatorului*, în general, cerințe suplimentare. Astfel de standarde *pot* fi urmate fără să fie considerate *devieri* de la SEV, atâta vreme cât cerințele din SEV sunt îndeplinite.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 103

Raportare (IVS 103)

Cuprins	Paragrafe
Introducere	10
Cerințe generale	20
Rapoarte de evaluare	30
Rapoarte de verificare a evaluării	40

10. Introducere

- 10.1 Este esențial ca raportul de *evaluare* să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a *evaluării* sau a verificării *evaluării*. Un raport de *evaluare* trebuie să permită înțelegerea clară a *evaluării* de către *utilizatorii desemnați*.
- 10.2 Pentru a oferi informații utile, raportul de *evaluare* trebuie să prezinte o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai *evaluării*, a *scopului* și a *utilizării desemnate* a acesteia (inclusiv orice limitare privind această utilizare) și relevarea oricăror ipoteze, ipoteze speciale (SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 200.4), incertitudini *semnificative* sau condiții limitative care influențează în mod direct *evaluarea*.
- 10.3 Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de *evaluare* sau rapoartelor referitoare la rezultatul unei verificări a *evaluării*, care *pot* varia ca formă, de la rapoarte descriptive cuprinzătoare, la rapoarte sintetice, rezumative.
- 10.4 Pentru anumite clase de *active* *pot* exista variații de la aceste standarde sau cerințe suplimentare referitoare la raportare. Acestea se regăsesc în SEV *Standarde pentru active*.

20. Cerințe generale

- 20.1 *Scopul evaluării*, complexitatea *activului* supus *evaluării* și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere a raportului de *evaluare*. Forma raportului *ar trebui* să fie convenită cu toate părțile implicate în cadrul etapei de stabilire a termenilor de referință ai *evaluării* (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*).

- 20.2 Conformitatea cu acest standard nu impune o anumită formă sau un anumit format al raportului de *evaluare*; cu toate acestea, raportul *trebuie* să fie suficient de cuprinzător pentru a comunica *utilizatorilor desemnați* termenii de referință ai *evaluării*, activitatea desfășurată și concluziile la care s-a ajuns.
- 20.3 De asemenea, raportul *ar trebui* să fie suficient de cuprinzător pentru ca un profesionist în *evaluare*, care deține o experiență adecvată și nu are niciun fel de implicare anterioară în contractul de *evaluare*, să analizeze raportul de *evaluare* și să înțeleagă elementele cuprinse în paragrafele 30.1 și 40.1, după caz.

30. Rapoarte de evaluare

- 30.1 Atunci când raportul reprezintă rezultatul unei misiuni de evaluare a unui *activ* sau a unor *active*, raportul *trebuie* să conțină următoarele cerințe minime:
- (a) termenii de referință ai *evaluării* realizate, incluzând elementele stipulate în paragraful 20.3 din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, în măsura în care fiecare dintre aceste elemente se poate aplica în misiunea de *evaluare*,
 - (b) *utilizarea desemnată*,
 - (c) abordarea sau abordările utilizate,
 - (d) metoda sau metodele aplicate,
 - (e) datele de intrare principale utilizate,
 - (f) ipotezele formulate,
 - (g) concluzia (concluziile) privind *valoarea* și principalele motive care au condus la oricare dintre concluziile formulate și
 - (h) data raportului (care *poate* să difere de data *evaluării*).
- 30.2 O parte dintre cerințele de mai sus *pot* fi incluse în mod explicit în raportul de *evaluare* sau *pot* fi încorporate în acesta, prin referire la alte documente (contractele de prestări servicii, documentele privind termenii de referință ai *evaluării*, politicile și procedurile interne etc.).

40. Rapoarte de verificare a evaluării

- 40.1 Atunci când raportul reprezintă rezultatul verificării *evaluării*, raportul *trebuie* să conțină următoarele cerințe minime:

- (a) termenii de referință ai verificării realizate, incluzând elementele stipulate în paragraful 20.3 din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, în măsura în care fiecare dintre aceste elemente se pot aplica în misiunea de verificare a *evaluării*,
 - (b) raportul de *evaluare* supus verificării, precum și datele de intrare și ipotezele pe care s-a bazat *evaluarea*,
 - (c) concluziile *verificatorului* cu privire la *evaluarea* supusă verificării, incluzând argumentarea acestora și
 - (d) data raportului (care *poate* să difere de data *evaluării*).
- 40.2 O parte dintre cerințele anterioare *pot* fi incluse în mod explicit în raport sau încorporate în acesta, prin referire la alte documente (de exemplu, contractele de prestări servicii, documentele privind termenii de referință, politicile și procedurile interne etc.).

STANDARD DE EVALUARE – SEV 104

Tipuri ale valorii (IVS 104)

Conținut	Paragrafe
Introducere	10
Tipuri ale valorii	20
Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de piață	30
Tipuri ale valorii definite în SEV – Chiria de piață	40
Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea echitabilă	50
Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de investiție/ subiectivă	60
Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea sinergiei	70
Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de lichidare	80
Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară)	90
Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OCDE))	100
Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii)	110
Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă (legală/statutară) în diferite jurisdicții	120
Premisele valorii/Utilizarea presupusă	130
Premisele valorii – Cea mai bună utilizare	140
Premisele valorii – Utilizarea curentă/Utilizarea existentă	150
Premisele valorii – Vânzarea ordonată	160
Premisele valorii – Vânzarea forțată	170
Factori specifici entității	180
Sinergii	190
Ipoteze și ipoteze speciale	200
Costuri de tranzacționare	210

Conformitatea cu acest standard obligatoriu solicită evaluatorului să selecteze tipul (sau tipurile) valorii adecvată(e) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente aceluși tip al valorii, fie că acele cerințe sunt incluse ca parte a acestui standard (pentru tipurile valorii definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru tipurile valorii care nu sunt definite în SEV).

10. Introducere

- 10.1 Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza *valorile* raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și *scopului evaluării*, deoarece tipul valorii *poate* influența sau dicta selectarea metodelor de *evaluare*, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia *evaluatorului* asupra *valorii*.
- 10.2 *Evaluatorul poate* primi solicitarea să utilizeze tipuri ale valorii definite printr-un statut, o reglementare, un contract privat sau alt tip de document. Tipurile valorii de acest fel *trebuie* interpretate și aplicate în consecință (corespunzător).
- 10.3 Deși în *evaluare* sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.
- 10.4 În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:
- tranzacție ipotetică,
 - tranzacție reală,
 - tranzacție de achiziție (sau intrare),
 - tranzacție de vânzare (sau ieșire) și/sau
 - tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.
- 10.5 Data unei tranzacții va influența informațiile și datele pe care *evaluatorul* le ia în considerare într-o *evaluare*. Majoritatea tipurilor valorii interzic luarea în considerare a informațiilor sau a atitudinii pieței care nu ar fi cunoscute sau care nu ar putea fi cunoscute, prin analize rezonabile, de către *participanții* de pe piață, la data evaluării.
- 10.6 Majoritatea tipurilor valorii reflectă ipotezele privind părțile implicate într-o tranzacție și descriu, într-o oarecare măsură, aceste părți. În

ceea ce privește părțile, ipotezele pot include una sau mai multe caracteristici reale sau presupuse, cum ar fi:

- a. părți ipotetice,
- b. părți cunoscute sau specifice,
- c. membri ai unui grup de părți potențiale identificat/descris,
- d. dacă părțile sunt supuse unor condiții sau au anumite motivații la data ipotetică (de exemplu, la constrângeri), și/sau
- e. un nivel presupus de cunoștințe.

20. Tipuri ale valorii

20.1 Pe lângă tipurile valorii definite în SEV și enumerate mai jos, SEV au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în SEV, ci sunt prevăzute de reglementările *jurisdicționale* ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în SEV:

1. Valoarea de piață (secțiunea 30)
2. Chiria de piață (secțiunea 40)
3. Valoarea echitabilă (secțiunea 50)
4. Valoarea de investiție/subiectivă (secțiunea 60),
5. Valoarea sinergiei (secțiunea 70), și
6. Valoarea de lichidare (secțiunea 80)

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) (secțiunea 90),
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică) (secțiunea 100),
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii) (secțiunea 110), și
4. Valoarea justă (legală/statutară) (secțiunea 120):
 - a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) (secțiunea 120),
 - b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

- 20.2 *Evaluatorii trebuie să aleagă tipul (sau tipurile) relevant al valorii, conform termenilor de referință și scopului evaluării. Alegerea unui tip (sau tipuri) al valorii ar trebui făcută de evaluator luând în considerare instrucțiunile și informațiile primite de la client și/sau reprezentanții acestuia. Cu toate acestea, indiferent de instrucțiunile și de informațiile furnizate evaluatorului, acesta nu ar trebui să folosească un tip (sau tipuri) al valorii inadecvat față de scopul evaluării (de exemplu, dacă în instrucțiuni se cere o evaluare în scopul raportării financiare conform IFRS, conformitatea cu SEV poate să impună evaluatorului să utilizeze un tip al valorii care nu este definit sau menționat în SEV).*
- 20.3 Conform SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, tipul valorii *trebuie* să fie adecvat *scopului*. Orice tip al valorii *trebuie* însoțit de sursa definiției sale sau *trebuie* explicat.
- 20.4 *Evaluatorii* sunt responsabili pentru înțelegerea reglementărilor, a jurisprudenței și a alor ghiduri de interpretare aferente tuturor tipurilor valorii utilizate.
- 20.5 Tipurile valorii ilustrate în secțiunile 90-120 ale acestui standard sunt definite de alte organizații decât IVSC și este sarcina *evaluatorului* să se asigure că utilizează definiția relevantă.

30. Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de piață

- 30.1 *Valoarea de piață* reprezintă 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.
- 30.2 Definiția valorii de piață *trebuie* aplicată 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 care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține 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 leaseback, compensări sau concesiile speciale

acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii* disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

- (b) „un *activ* sau o datorie *ar putea fi* schimbat(ă)” se referă la faptul că *valoarea* unui *activ* sau datorie 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 putea* fi acel preț. Circumstanțele factice 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 putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. 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* a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin 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* un timp corespunzător 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 încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

30.3 Conceptul de 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 pe piață*. Piața în care *activul* se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care *activul*, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic în evaluare, se tranzacționează în mod normal.

- 30.4 Valoarea de piață a unui *activ* va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia (a se vedea paragrafele 140.1-140.5). Cea mai bună utilizare este utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, 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.
- 30.5 Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie adecvate tipului valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca *valoarea* estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *ar trebui* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca *valoarea* estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și deprecierea corespunzătoare *ar trebui* să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.
- 30.6 Factorii care trebuie să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate sunt informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activul subiect. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate *ar trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.
- 30.7 Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

40. Tipuri ale valorii definite în SEV – Chiria de piață

- 40.1 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.

- 40.2 Chiria de piață *poate* fi utilizată ca tip al valorii la *evaluarea* unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.
- 40.3 Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.
- 40.4 Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală *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 se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.
- 40.5 În anumite împrejurări, estimarea chiriei de piață ar putea fi făcută pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei care se poate obține în condițiile contractului existent, acolo unde există astfel de condiții nemaifiind necesară luarea în considerare a unui contract de închiriere ipotetic).
- 40.6 La determinarea chiriei de piață, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare următoarele:
- a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
 - b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață.

50. Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea echitabilă

- 50.1 Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui *activ* sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

- 50.2 Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- 50.3 Valoarea echitabilă 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 care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.
- 50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:
- determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și
 - determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

60. Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de investiție/ subiectivă

- 60.1 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.
- 60.2 Valoarea de investiție 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 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.

70. Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea sinergiei

- 70.1 Valoarea sinergiei reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe *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 valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui *activ*, care au o *valoare* numai pentru un anumit cumpărător. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoare de comasare”.

80. Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de lichidare

80.1 Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare *ar trebui* să ia în considerare costurile necesare aducerii *activelor* în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de *evaluare* diferite:

- (a) vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing (vezi secțiunea 160) sau
- (b) vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing (vezi secțiunea 170).

80.2 *Evaluatorul trebuie* să prezinte premisa pe care se sprijină *valoarea de lichidare*.

90. Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară)

90.1 IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind 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.

90.2 În *scopul* raportării financiare, sunt peste 130 de țări care solicită sau permit utilizarea Standardelor Internaționale de Contabilitate publicate de Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate (IASB). În plus, Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate din Statele Unite ale Americii, utilizează aceeași definiție a valorii juste la Tema 820.

100. Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OCDE))

100.1 OCDE definește valoarea justă de piață ca fiind prețul pe care un cumpărător decis l-ar plăti unui vânzător hotărât într-o tranzacție pe piața liberă.

100.2 Ghidul OCDE este folosit în multe contracte de evaluare în *scopul* impozitării la nivel internațional.

110. Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă de piață (Serviciul fiscal al Statelor Unite ale Americii)

110.1 În *scopul* impozitării în Statele Unite ale Americii, Regulamentul 20.20131-1 prevede: „Valoarea justă de piață este prețul pentru care o proprietate ar fi schimbată între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție în care ambele părți sunt libere de orice constrângere de a cumpăra sau a vinde și dețin un nivel rezonabil de cunoștințe cu privire la faptele relevante.”

120. Alte tipuri ale valorii – Valoarea justă (legală/statutară) în diferite jurisdicții

120.1 Multe autorități naționale, statale sau locale utilizează valoarea justă ca tip al valorii într-un context legal. Definițiile pot varia *semnificativ* și *pot* reprezenta rezultatul măsurilor legislative sau al măsurilor impuse de instanțe în spețe anterioare.

120.2 Exemple de definiții ale valorii juste în SUA și Canada sunt următoarele:

a. Legea cadru a corporațiilor (MCBA) reprezintă o lege cadru elaborată de Comisia de Drept Corporativ a Secțiunii de Drept Comercial a Baroului SUA și este urmată de 24 dintre statele federale ale SUA. Definiția valorii juste stipulate în MCBA reprezintă *valoarea* acțiunilor corporațiilor determinată:

1. imediat înainte de aplicarea măsurii corporative la care un acționar obiectează,
2. prin *evaluarea* tranzacției conform conceptelor și tehnicilor de *evaluare* uzuale și curente care se aplică de regulă unor întreprinderi asemănătoare, și
3. fără aplicarea unui discount pentru lipsa de vandabilitate sau pentru participație minoritară cu excepția amendamentelor la secțiunea 13.02(a)(5), dacă este cazul.

b. În 1986, în hotărârea din cazul *Manning contra Harris Steel Group Inc.*, Curtea Supremă din Columbia Britanică, Canada, a stabilit următoarele: „Astfel, valoarea „justă” este acea *valoare* dreaptă și echitabilă. Acest termen încorporează el însuși conceptul de compensație (despăgubire) adecvată, ceea ce corespunde cerințelor de dreptate și echitate.”

130. Premisele valorii/Utilizarea presupusă

130.1 O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un *activ* sau o datorie. Diferite tipuri ale valorii *pot*

impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- (a) cea mai bună utilizare,
- (b) utilizarea curentă/existentă,
- (c) vânzarea ordonată și
- (d) vânzarea forțată.

140. Premisele valorii – Cea mai bună utilizare

- 140.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent *activelor* nefinanciare, deoarece multe *active* financiare nu au utilizări alternative, *pot* totuși exista circumstanțe în care se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a *activelor* financiare.
- 140.2 Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.
- 140.3 Cea mai bună utilizare a unui *activ poate* fi utilizarea sa curentă/existentă atunci când *activul* este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare *poate* să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.
- 140.4 Cea mai bună utilizare a unui *activ*, evaluat ca fiind de sine stătător, *poate* să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de *active*, situație în care *trebuie* luată în considerare contribuția celui *activ* la *valoarea* totală a grupului de *active*.
- 140.5 Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:
- (a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, *trebuie* avut în vedere ceea ce *participanții* de pe piață ar considera a fi rezonabil,
 - (b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, *trebuie* luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea *activului*, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,

- (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un *participant* tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

150. Premisele valorii – Utilizarea curentă/utilizarea existentă

- 150.1 Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un *activ*, o datorie sau un grup de *active* și/sau de datorii. Utilizarea curentă *poate* să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

160. Premisele valorii – Vânzarea ordonată

- 160.1 Vânzarea ordonată descrie *valoarea* care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de *active* în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă *activele* în starea și în locul în care se află acestea.
- 160.2 Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) *poate* varia în funcție de tipul *activului* și condițiile de piață.

170. Premisele valorii – Vânzarea forțată

- 170.1 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 și cumpărătorii *ar putea* să nu realizeze analizele proprii necesare. 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, prețul *poate* reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul care se poate obține 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. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu este un tip al valorii distinct.

- 170.2 Dacă se cere o indicație asupra prețului care se poate obține 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.
- 170.3 Vânzarea forțată reflectă, de regulă, prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:
- (a) finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
 - (b) *activul* este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
 - (c) atât cumpărătorul, cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
 - (d) vânzătorul este constrâns să vândă,
 - (e) cumpărătorul are o motivație tipică,
 - (f) ambele părți acționează în interesul propriu,
 - (g) nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață și
 - (h) plata se va face în numerar.
- 170.4 Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate” pentru că 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 (vezi paragrafele 30.1-30.7).
- 170.5 Deși, în general, la *evaluarea* bazată pe valoarea de piață, se exclude orice vânzare confirmată ca fiind o „vânzare forțată”, poate fi dificil să se verifice dacă o tranzacție nepărtinitoare de pe piață nu a fost o vânzare forțată.

180. Factori specifici entității

- 180.1 În cazul majorității tipurilor valorii, factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt accesibili 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 *s-ar putea* să nu fie accesibili majorității participanților de pe piață, sunt următorii:

- (a) valoarea suplimentară sau o reducere a valorii obținute/generate din crearea unui portofoliu de *active* similare,
- (b) sinergii unice dintre *activ* și alte *active* deținute de entitate,
- (c) drepturile sau restricțiile legale aplicabile numai unei anumite entități,
- (d) beneficiul fiscal din impozitare sau obligația fiscală specifice numai unei anumite entități și
- (e) o abilitate de a exploata un *activ* care este specifică numai pentru acea entitate.

180.2 Faptul că astfel de factori sunt specifici entității sau că ar putea fi accesibili și altora de pe piață, în general, se determină pe baza unei analize de la caz la caz. De exemplu, *este posibil* ca un *activ* să nu fie tranzacționat în mod normal ca un element de sine stătător, ci ca parte a unui grup. Orice sinergie aferentă *activelor* asociate va fi transferată participanților de pe piață, odată cu transferul grupului și, deci, nu este specifică numai entității.

180.3 Dacă obiectivul tipului valorii utilizat în *evaluare* este determinarea valorii pentru un anumit proprietar (cum ar fi valoarea de investiție/subiectivă discutată în paragrafele 60.1 și 60.2), 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 și
- (b) verificarea performanței unui *activ*.

190. Sinergii

190.1 „Sinergiile” se referă la beneficiile aferente combinării *activelor*. Când sunt prezente, sinergiile fac ca *valoarea* unui grup de *active* și datorii să fie mai mare decât suma valorilor individuale ale *activelor* și datoriilor, element cu element. De regulă, sinergile au legătură cu reducerea costurilor și/sau creșterea veniturilor și/sau reducerea riscurilor.

190.2 Dacă sinergia *ar trebui* sau *nu ar trebui* să fie luată în considerare, este un fapt care depinde de tipul valorii. Cea mai mare parte a tipurilor valorii iau în considerare numai sinergiile disponibile celorlalți *participanți* de pe piață (vezi comentariul de la capitolul Factori specifici entității, paragrafele 180.1-180.3).

190.3 Pentru a putea aprecia dacă sinergiile sunt disponibile și altor participanți pe piață, *evaluatorul* se bazează pe mărimea sinergiilor și nu pe modul specific în care se poate realiza acea sinergie.

200. Ipoteze și ipoteze speciale

200.1 Pe lângă stabilirea tipului valorii, deseori este necesar 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.

200.2 Aceste tipuri de ipoteze se împart în general în două categorii:

- (a) fapte presupuse a fi în concordanță sau care ar putea fi în concordanță cu faptele existente la data evaluării și
- (b) fapte presupuse a fi diferite de faptele existente la data evaluării.

200.3 Ipotezele bazate pe faptele presupuse a fi în concordanță sau care ar putea fi în concordanță cu faptele existente la data evaluării *pot* reflecta limitarea cercetării sau investigării realizate de către *evaluator*. Exemple de astfel de ipoteze includ, printre altele:

- (a) ipoteza că întreprinderea este transferată ca o entitate integral operațională,
- (b) ipoteza că *activele* folosite într-o întreprindere sunt transferate separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca un grup,
- (c) ipoteza că un *activ* evaluat individual este transferat împreună cu alte *active* complementare și
- (d) ipoteza că un pachet de acțiuni este transferat fie ca un tot unitar, fie în mod individual.

200.4 Când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la data *evaluării*, ipoteza respectivă devine o „ipoteză specială”. 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 s-ar putea să nu fie luat în considerare de către *participanții* curenți la data evaluării. Exemple de astfel de ipoteze sunt, printre altele:

- (a) ipoteza deținerii ansamblului de drepturi de proprietate, proprietatea imobiliară fiind neocupată,
- (b) ipoteza conform căreia o clădire aflată în stare de proiect a fost de fapt finalizată la data evaluării,
- (c) ipoteza conform căreia un contract care, de fapt, nu a fost finalizat, a fost în vigoare la data evaluării și
- (d) ipoteza conform căreia un instrument financiar este evaluat utilizând o curbă a randamentelor diferită de curba care ar fi folosită de un *participant* de pe piață.

200.5 Toate ipotezele și ipotezele speciale *trebuie* să fie rezonabile în circumstanțele date, să fie argumentate prin date de piață și să fie relevante scopului pentru care este solicitată *evaluarea*.

210. Costuri de tranzacționare

210.1 Majoritatea tipurilor valorii reprezintă 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 oricare taxă plătibilă de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 105

Abordări și metode de evaluare

Cuprins	Paragrafe
Introducere	10
Abordarea prin piață	20
Metode din cadrul abordării prin piață	30
Abordarea prin venit	40
Metode din cadrul abordării prin venit	50
Abordarea prin cost	60
Metode din cadrul abordării prin cost	70
Deprecierea	80
Model de evaluare	90

10. Introducere

10.1 *Evaluatorii trebuie* să ia în considerare în *evaluare* abordările adecvate și relevante. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în *evaluare*. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în *evaluare* sunt:

- (a) abordarea prin piață,
- (b) abordarea prin venit și
- (c) abordarea prin cost.

10.2 Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate.

10.3 Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la *evaluarea* unui *activ* este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție *ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) *valorii* și premisa (premisele) *valorii* adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de *scopul evaluării*,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de *evaluare* care pot fi aplicate,

- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura *activului* și de abordările sau metodele utilizate de către *participanții* de pe piața relevantă și
 - (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).
- 10.4 *Evaluatorilor* nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru *evaluarea* unui *activ*, mai ales atunci când *evaluatorul* are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de *evaluare*. Cu toate acestea, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare mai multe abordări și metode, și *ar trebui* să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de *evaluare* pentru a obține o indicație asupra *valorii*, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă. Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra *valorii*, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, *ar trebui* să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media *valorilor* obținute – *ar trebui* să fie descris în raportul de *evaluare*.
- 10.5 Deși acest standard include comentarii referitoare la anumite metode din cadrul abordării prin cost, abordării prin piață și abordării prin venit, acesta nu oferă o listă cuprinzătoare a metodelor care *pot* fi considerate adecvate. Este responsabilitatea *evaluatorului* să aleagă metoda (metodele) adecvate pentru fiecare contract de *evaluare*. Conformitatea cu SEV *poate* solicita *evaluatorului* să utilizeze o metodă nedefinită sau nementionată în SEV.
- 10.6 Ori de câte ori abordările și/sau metodele utilizate au ca rezultat indicații foarte diferite asupra *valorii*, *evaluatorul ar trebui* să analizeze modul de aplicare a acestora pentru a înțelege de ce valorile diferă, având în vedere că, de regulă, nu este indicat să se *pondereze* două sau mai multe indicații diferite asupra *valorii*. În astfel de situații, *evaluatorii ar trebui* să analizeze recomandările cuprinse în paragraful 10.3, pentru a determina care dintre abordările/metodele aplicate conduc la o indicație mai bună sau mai credibilă asupra *valorii*.
- 10.7 *Evaluatorii ar trebui* să utilizeze la maxim informațiile relevante observabile pe piață în toate cele trei abordări. Indiferent de sursa datelor de intrare și de ipotezele utilizate în *evaluare*, *evaluatorul trebuie* să efectueze o analiză adecvată pentru selectarea acestor date de intrare și ipoteze, precum și a adecvării acestora pentru *scopul evaluării*.

- 10.8 Deși nu există nicio abordare sau metodă care să se aplice în toate circumstanțele, informația privind prețul de pe o piață activă este, în general, considerată cea mai credibilă indicație a valorii. Anumite tipuri ale *valorii pot* interzice *evaluatorului* să aplice ajustări subiective prețului de pe o piață activă. Când piața este inactivă, informațiile despre preț *pot* totuși furniza indicații credibile cu privire la *valoarea*, însă *pot* fi necesare ajustări subiective.
- 10.9 În anumite circumstanțe, *evaluatorul și clientul pot* conveni asupra abordărilor și metodelor de *evaluare* pe care *evaluatorul* le va utiliza sau asupra amplitudinii procedurilor aplicate de către acesta. În funcție de limitele impuse *evaluatorului* și de procedurile efectuate, astfel de circumstanțe *pot* rezulta într-o *evaluare* care nu este conformă cu SEV.
- 10.10 O *evaluare poate* fi limitată sau restricționată în cazul în care *evaluatorul* nu poate să utilizeze abordările, metodele și tehnicile de *evaluare* pe care o terță parte rezonabilă și informată le-ar aplica, și este acceptabil să se aștepte ca efectul limitării sau al restricției asupra *valorii* estimate să fie *substanțial*.

20. **Abordarea prin piață**

- 20.1 Abordarea prin piață oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* subiect cu *active* identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.
- 20.2 Abordarea prin piață *ar trebui* aplicată și *ar trebui* să i se aloce o *importanță semnificativă* în următoarele situații:
- (a) *activul* subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul *valorii* stabilit,
 - (b) *activul* subiect sau alte *active* foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau
 - (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu *active* foarte asemănătoare.
- 20.3 Deși situațiile prezentate anterior sunt cele care indică faptul că *ar trebui* aplicată abordarea prin piață și *ar trebui* să i se aloce acestuia o *importanță semnificativă*, situațiile enumerate în continuare sunt circumstanțe suplimentare în care *evaluatorul poate* aplica abordarea prin piață și îi *poate* aloca o *importanță semnificativă* chiar dacă nu sunt îndeplinite criteriile menționate anterior. Atunci când în situațiile prezentate în continuare se

utilizează abordarea prin piață, *evaluatorul ar trebui* să analizeze dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind *relevante* pentru confirmarea indicației privind *valoarea* rezultată din abordarea prin piață:

- (a) Vânzările *activului* subiect sau ale unor *active* foarte asemănătoare nu sunt suficient de recente, judecând după nivelurile de volatilitate și de activitate de pe piață.
- (b) *Activul* sau *activele similare* sunt vândute pe piață, dar nu în mod activ.
- (c) Sunt disponibile informații despre vânzările de pe piață, însă *activele* comparabile diferă în mod *semnificativ* față de *activul* subiect, necesitând probabil ajustări subiective.
- (d) Informațiile cu privire la vânzările recente nu sunt credibile (zvonuri, informații deficitare, cumpărător sinergic, vânzare care este părtinitoare, vânzare aflată în dificultate etc.).
- (e) Elementul esențial care influențează *valoarea activului* este mai degrabă prețul care s-ar obține prin vânzarea sa pe piață, decât costul de reproducere sau capacitatea sa de a genera venit.

- 20.4 Natura eterogenă a multor *active* înseamnă că deseori nu este posibilă identificarea datelor de piață despre vânzări cu *active* identice sau similare. Chiar și în situațiile în care nu utilizează abordarea prin piață, *evaluatorul ar trebui* să valorifice la maxim datele de intrare bazate pe piață la aplicarea altor abordări (de exemplu, variabilele *evaluării* bazate pe piață, cum ar fi randamentul și ratele rentabilității).
- 20.5 Ori de câte ori informațiile despre comparabilele de pe piață nu se referă la un *activ* identic sau foarte asemănător, *evaluatorul trebuie* să efectueze o analiză comparativă a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre *activele* comparabile și *activul* subiect. Deseori va fi necesar ca *evaluatorul* să aplice ajustări pe baza acestei analize comparative. Aceste ajustări *trebuie* să fie rezonabile și *evaluatorii trebuie* să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat.
- 20.6 Abordarea prin piață utilizează adesea multiplicatori de piață obținuți dintr-un set de comparabile, fiecare având multiplicatori diferiți. Selectarea multiplicatorului dintr-un interval de variație impune un raționament profesional, luând în considerare factori calitativi și cantitativi.

30. Metode din cadrul abordării prin piață***Metoda comparației vânzărilor***

- 30.1 Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor *active* identice sau asemănătoare cu *activul* subiect, pentru obținerea unei indicații asupra *valorii*.
- 30.2 Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică *activul* subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.
- 30.3 Dacă există puține vânzări¹ recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, *evaluatorul poate* lua în considerare prețurile *activelor* identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.
- 30.4 Metoda comparației vânzărilor poate utiliza o varietate de date comparabile, cunoscute și sub numele de unități de comparație, care stau la baza comparației. Câteva exemple dintre numeroasele unități de comparație utilizate uzual în *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare sunt: prețul pe metru pătrat, chiria pe metru pătrat și ratele de capitalizare. Câteva dintre numeroasele unități de comparație utilizate uzual în *evaluarea* întreprinderii sunt: multiplicatorii EBITDA (profitul înainte de dobânzi, impozite, deprecieri și amortizare), multiplicatorii profiturilor, multiplicatorii venitului și multiplicatorii *valorii* contabile. Câteva dintre numeroasele unități de comparație utilizate uzual în *evaluarea* instrumentelor financiare sunt indicatori, precum randamentele și intervalele ratei dobânzii. Unitățile de comparație utilizate de către *participanții* de pe *piețea* pot să difere în funcție de clasele de *active*, de sectoarele economice și de regiunile geografice.
- 30.5 Una dintre metodele subordonate comparației vânzărilor este grila prețurilor, utilizată cu precădere la *evaluarea* anumitor tipuri de instrumente financiare, cum ar fi titlurile de creanță, care nu se

¹ Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces. Oferta poate fi luată în considerare și utilizată ca tranzacție atâta timp cât a fost analizată din perspectiva unei tranzacții, adică au fost aplicate ajustări de tip negociere și/sau au fost verificate relevanța și gradul de realism al acesteia.

bazează exclusiv pe prețurile cotate pentru anumite tipuri de titluri, ci mai degrabă, pe relația dintre acestea și alte titluri de referință și atributele lor (de exemplu, randamentul).

30.6 Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- (a) identificarea unităților de comparație utilizate de *participanții* de pe piața relevantă,
- (b) identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează *valoarea*,
- (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre *activele* comparabile și *activul* subiect,
- (d) dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele *evaluării*, pentru reflectarea diferențelor dintre *activul* subiect și *activele* comparabile (a se vedea paragraful 30.8, respectiv 30.12(d) pentru evaluarea întreprinderii),
- (e) aplicarea variabilelor ajustate la *activul* subiect și
- (f) dacă s-au folosit mai multe variabile ale *evaluării*, se face reconcilierea indicațiilor asupra *valorii*.

30.7 *Evaluatorul ar trebui* să selecteze vânzările comparabile în următorul context:

- (a) de regulă, sunt preferabile date de piață despre un număr mai mare de vânzări, în locul celor despre o singură vânzare sau despre un singur eveniment,
- (b) datele de piață despre vânzările unor *active* foarte asemănătoare (în mod ideal, identice) oferă o indicație mai bună asupra *valorii* decât cele aferente *activelor* ale căror prețuri de vânzare necesită ajustări semnificative,
- (c) vânzările mai apropiate de data evaluării reprezintă mai bine piața de la acea dată decât vânzările mai vechi, îndeosebi pe piețele volatile,
- (d) în cazul majorității tipurilor *valorii*, vânzările *ar trebui* să fie „nepărtinitoare”, între părțile neafiliate,
- (e) *ar trebui* să fie disponibile informații suficiente despre vânzare pentru a permite *evaluatorului* să ajungă la un nivel de înțelegere rezonabil cu privire la *activul* comparabil și să estimeze variabilele *evaluării*/datele de piață comparabile,
- (f) informațiile despre vânzările comparabile *ar trebui* să provină dintr-o sursă sigură și de încredere și

(g) în general, vânzările încheiate furnizează dovezi mai *bune* pentru *evaluare* decât vânzările neîncheiate.

30.8 *Evaluatorul ar trebui să analizeze și să aplice ajustări pentru orice diferență semnificativă dintre vânzările comparabile și activul subiect. Exemplele de diferențe uzuale care impun ajustarea pot include, fără a se limita la acestea:*

- (a) caracteristicile fizice (vechime, mărime, specificații etc.),
- (b) restricțiile relevante privind *activul* subiect sau *activele* comparabile,
- (c) localizarea geografică (localizarea prezentă a *activului* și/sau cea viitoare, unde *activul* este posibil să fie vândut/utilizat), contextul economic și de reglementare al activului,
- (d) profitabilitatea sau capacitatea *activelor* de a genera profit,
- (e) rata de creștere istorică și cea preconizată,
- (f) ratele cupon/rendamente,
- (g) tipurile de garanții,
- (h) condițiile contractuale neobișnuite ale vânzărilor comparabile,
- (i) diferențele privind caracteristicile de vandabilitate și de control dintre *activele* comparabile și *activul* subiect și
- (j) caracteristicile dreptului de proprietate (de exemplu, forma legală de proprietate, cota procentuală deținută).

Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital

30.9 Pentru a se obține o indicație asupra *valorii*, metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital utilizează informații despre comparabilele cotate, care sunt identice sau similare cu *activul* subiect.

30.10 Această metodă este asemănătoare cu metoda comparației vânzărilor. Există însă anumite diferențe, motivate de faptul că *activele* comparabile sunt vândute pe piața de capital, și anume:

- (a) la data evaluării sunt disponibile variabilele care influențează *valoarea*/datele de piață comparabile,
- (b) sunt disponibile informații detaliate despre *activele* comparabile în documentele publice,
- (c) informațiile conținute în documentele publice sunt elaborate conform unor standarde de contabilitate bine înțelese.

- 30.11 Pentru a permite o comparație concludentă, metoda *ar trebui* folosită numai atunci când *activul* subiect este suficient de asemănător cu *activele* comparabile vândute pe piața de capital.
- 30.12 Etapele principale ale metodei comparației vânzătorilor pe piața de capital sunt:
- (a) identificarea variabilelor care influențează *valoarea* sau a datelor de piață comparabile utilizate de *participanții* de pe piața relevantă,
 - (b) identificarea comparabilelor vândute pe piața de capital care prezintă relevanță și calcularea principalelor variabile care influențează *valoarea* acestor vânzări,
 - (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre comparabilele vândute pe piața de capital și *activul* subiect,
 - (d) dacă este cazul, ajustarea variabilelor care influențează *valoarea* comparabilelor, pentru a reflecta diferențele dintre *activul* subiect și comparabilele vândute pe piața de capital,
 - (e) aplicarea variabilelor ajustate la *activul* subiect și
 - (f) dacă s-au folosit mai multe variabile care influențează *valoarea*, stabilirea *importanței* indicațiilor asupra *valorii*.
- 30.13 *Evaluatorul ar trebui* să selecteze comparabilele listate în următorul context:
- (a) luarea în considerare a unui număr mai mare de comparabile listate pe piața de capital este preferabilă unei singure comparabile,
 - (b) datele de piață despre comparabile similare listate pe piața de capital (de exemplu, cu segment de piață, zonă geografică, mărime a veniturilor și/sau a *activelor*, rate de creștere, marje de profit, îndatorare, lichidități și diversificare similare) oferă o indicație mai bună asupra *valorii* decât comparabilele care necesită ajustări semnificative și
 - (c) titlurile de *valoare* care sunt vândute în mod activ reprezintă date de piață de calitate mai bună decât titlurile de *valoare* vândute rar.
- 30.14 *Evaluatorul ar trebui* să analizeze și să aplice ajustări pentru orice diferență semnificativă dintre comparabilele de referință vândute pe piața de capital și *activul* subiect. Exemplele de diferențe uzuale care impun ajustări *pot* include, fără a se limita la:

- (a) caracteristicile fizice (vechime, mărime, specificații etc.),
- (b) discounturile și primele relevante (a se vedea paragraful 30.17),
- (c) restricțiile relevante privind *activul* subiect sau *activele* comparabile,
- (d) localizarea geografică a societății care deține titlurile și contextul economic și de reglementare al acesteia,
- (e) profitabilitatea sau capacitatea *activelor* de a genera profit,
- (f) rata de creștere istorică și cea preconizată,
- (g) diferențele privind caracteristicile de vandabilitate și dreptul de control dintre comparabile și *activul* subiect, și
- (h) tipul dreptului de proprietate.

Alte considerente privind abordarea prin piață

- 30.15 Paragrafele următoare reprezintă o listă neexhaustivă de considerente speciale care *pot* fi incluse în abordarea prin piață.
- 30.16 Uneori, referințele empirice ori „regulile de aur” sunt considerate metode de *evaluare* în cadrul abordării prin piață. Cu toate acestea, indicațiilor asupra *valorii*, care rezultă prin utilizarea unor astfel de metode, *nu ar trebui* să li se acorde o *importanță* substanțială, decât dacă se poate demonstra că vânzătorii și cumpărătorii le acordă o încredere *semnificativă*.
- 30.17 În cadrul abordării prin piață, principiul care stă la baza efectuării ajustărilor este ajustarea pentru diferențele dintre *activul* subiect și vânzările de referință sau titlurile comparabile listate pe piața de capital. Unele dintre cele mai uzuale ajustări aplicate în abordarea prin piață sunt cunoscute sub numele de *discounturi* și prime.
- (a) *Discounturile* pentru lipsa de vandabilitate (*DLOM*) *ar trebui* aplicate atunci când se consideră că vandabilitatea *activelor* comparabile este superioară vandabilității *activului* subiect. Discountul pentru lipsa de vandabilitate semnifică faptul că la comparația dintre două *active* identice, un *activ* care poate fi vândut imediat ar avea o *valoare* mai mare decât un *activ* cu o durată îndelungată de marketing sau cu restricții din punct de vedere al posibilității vânzării *activului*. De exemplu, titlurile listate pe piața de capital pot fi cumpărate și vândute aproape pe loc, în vreme ce acțiunile dintr-o societate nelistată *pot* necesita o perioadă *semnificativă* de timp pentru identificarea cumpărătorilor potențiali și finalizarea unei tranzacții. Multe tipuri ale *valorii* permit considerarea restricțiilor de vandabi-

litate intrinsece ale *activului* subiect, însă interzic luarea în considerare a restricțiilor specifice unui anumit proprietar. Discounturile pentru lipsa de vandabilitate *pot* fi cuantificate prin orice metodă rezonabilă, însă, de regulă, sunt calculate cu ajutorul modelelor de *evaluare* a opțiunilor, al studiilor comparative între *valoarea* acțiunilor vândute pe piața de capital și cea a acțiunilor restricționate din cadrul aceleiași societăți sau al studiilor care compară *valoarea* acțiunilor din aceeași societate înainte și după listarea la bursă.

- (b) Primele de control (cunoscute uneori sub numele de primă de achiziție pentru participantul de pe piață (*MPAPs*) și discounturile pentru lipsa controlului (*DLOC*) se aplică pentru a reflecta diferențele dintre *activele* comparabile și *activul* subiect din perspectiva capacității decizionale și a modificărilor care pot fi aplicate ca urmare a exercitării dreptului de control. În ipoteza că toate celelalte caracteristici sunt identice, *participanții* ar prefera, în general, să dețină controlul asupra *activului* subiect decât să nu-l dețină. Cu toate acestea, disponibilitatea *participanților* de a plăti o primă de control sau un *DLOC* va depinde, în general, de posibilitatea ca exercitarea dreptului de control să genereze beneficii economice mai mari pentru proprietarul *activului* subiect. Primele de control și discounturile pentru lipsa controlului *pot* fi cuantificate cu ajutorul oricărei metode rezonabile, însă, de regulă, se calculează fie pe baza unei analize a creșterii specifice a fluxurilor de numerar sau a reducerii riscurilor pentru deținerea participației, fie prin compararea prețurilor observate plătite pentru participațiile majoritare la titlurile cotate înainte de lansarea vânzării. Exemple de situații în care *ar trebui* luate în considerare primele de control sau discounturile pentru lipsa controlului includ următoarele:

1. acțiunile societăților listate nu conferă, de regulă, posibilitatea luării deciziilor cu privire la modul de administrare a unei societăți (nu asigură dreptul de control). Astfel, la utilizarea metodei comparației vânzărilor de referință de pe piața de capital, pentru *evaluarea activului* subiect, care este o participație majoritară, *poate* fi adecvat să se aplice *activului* subiect, o primă de control.
2. vânzările de referință utilizate în metoda comparației vânzărilor reflectă deseori vânzările unor participații cu drept de control. Atunci când metoda comparației se folosește pentru evaluarea unui *activ* subiect care reflectă o

participație minoritară, *poate* fi adecvată aplicarea unui discount pentru lipsa controlului.

- (c) Discounturile pentru blocaj (factorul de blocaj) se aplică uneori atunci când *activul* subiect reprezintă un pachet substanțial de titluri cotate pe piața de capital, pe care un proprietar nu poate să-l vândă rapid pe piață fără să influențeze negativ prețul titlurilor vândute pe piața de capital. Discounturile pentru blocaj *pot* fi cuantificate cu ajutorul oricărei metode rezonabile, însă, de regulă, se utilizează un model care ia în considerare timpul necesar pentru ca un *participant* de pe piață să poată vinde *activul* subiect fără să influențeze negativ prețul titlurilor vândute pe piața de capital (de exemplu, vânzarea unei părți relativ mici din volumul de tranzacții zilnice ale aceluși titlu). În cazul anumitor tipuri ale *valorii*, mai ales în cazul *valorii* juste estimată în *scopul* raportării financiare, se interzice aplicarea discounturilor pentru blocaj.

40. **Abordarea prin venit**

- 40.1 Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.
- 40.2 Abordarea prin venit *ar trebui* să fie aplicată și *ar trebui* să i se atribuie o *importanță semnificativă* în următoarele situații:
- (a) capacitatea *activului* de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează *valoarea*, din perspectiva unui *participant pe piață*, și/sau,
- (b) pentru *activul* subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.
- 40.3 Deși circumstanțele prezentate anterior ar indica faptul că abordarea prin venit *ar trebui* să fie aplicată și *ar trebui* să i se atribuie o *importanță semnificativă*, situațiile enumerate în continuare reprezintă circumstanțe suplimentare în care *evaluatorul poate* aplica abordarea prin venit și îi *poate* atribui o *importanță semnificativă*. Atunci când utilizează abordarea prin venit în situațiile prezentate în continuare, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind *importante* pentru confirmarea indicației privind *valoarea* rezultată din abordarea prin venit:

- (a) capacitatea *activului* subiect de a genera venit reprezintă doar unul dintre factorii care afectează *valoarea*, din perspectiva unui *participant* de pe piață,
- (b) există un grad *semnificativ* de incertitudine cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor generat de *activul* subiect,
- (c) există un acces limitat la informațiile referitoare la *activul* subiect (de exemplu, deținătorul unei participații minoritare *poate* avea acces la situațiile financiare istorice, însă nu și la previziuni/ bugete) și/sau
- (d) deocamdată, *activul* subiect nu a început să genereze venit, însă se previzionează că va genera venit.

40.4 Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată *ar trebui* să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de *participanții de pe piață*.

40.5 În general, așteptările investitorilor sunt de a fi recompensați exclusiv pentru riscul sistematic (cunoscut de asemenea ca „risc de piață” sau „risc nediversificabil”).

50. Metode din cadrul abordării prin venit

50.1 Deși există multe modalități de aplicare a abordării prin venit, metodele din cadrul abordării prin venit se bazează efectiv pe *valoarea* actualizată a fluxului de numerar viitor. Aceste metode sunt variații ale metodei fluxului de numerar actualizat, iar conceptele prezentate în continuare se aplică parțial sau total tuturor metodelor din cadrul abordării prin venit.

Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)

50.2 Conform metodei *DCF*, fluxul de numerar previzionat este actualizat la data evaluării, rezultatul fiind *valoarea* actualizată a *activului*.

50.3 În anumite situații, pentru *activele* cu durată de viață lungă sau cu durată de viață nedeterminată, fluxul de numerar *poate* include o *valoare* terminală care reprezintă *valoarea activului* la finalul perioadei de previziune explicită. În alte situații, *valoarea* unui *activ* *poate* fi calculată utilizând numai o *valoare* terminală, fără vreo perioadă de previziune explicită. Această tehnică poartă numele de capitalizarea venitului.

50.4 Etapele principale ale metodei fluxului de numerar actualizat sunt:

- (a) alegerea celui mai adecvat tip de flux de numerar în raport cu natura *activului* subiect și cu misiunea de *evaluare* (de

exemplu, înainte sau după impozit, flux de numerar total sau flux de numerar aferent capitalului propriu, real sau nominal etc.),

- (b) determinarea celei mai adecvate perioade de previziune explicite, dacă este cazul, perioadă în care se va previziona fluxul de numerar,
- (c) realizarea unor previziuni ale fluxului de numerar pentru acea perioadă,
- (d) determinarea necesității de a include o *valoare* terminală pentru *activul* subiect la finalul perioadei de previziune explicite (dacă este cazul), urmată de determinarea *valorii* terminale în funcție de natura activului,
- (e) determinarea ratei de actualizare adecvate,
- (f) aplicarea ratei de actualizare la fluxul de numerar previzionat, incluzând și *valoarea* terminală, dacă este cazul.

Tipul fluxului de numerar

50.5 La selectarea fluxului de numerar adecvat naturii *activului* sau tipului misiunii de *evaluare*, *evaluatorii trebuie* să ia în considerare factorii enumerați în continuare. În plus, rata de actualizare, precum și alte date de intrare, *trebuie* să fie consecvente cu tipul fluxului de numerar selectat.

- (a) Fluxul de numerar aferent întregului *activ* sau aferent unui drept parțial. De regulă, este utilizat fluxul de numerar aferent întregului *activ*. Cu toate acestea, uneori, *pot* fi utilizate și alte niveluri ale venitului, cum ar fi fluxul de numerar aferent capitalului propriu (după plata dobânzii și rambursarea datoriei) sau dividendele (doar fluxul de numerar distribuit deținătorilor capitalului propriu). Uzual este folosit fluxul aferent *activului* în ansamblu, deoarece, teoretic, un *activ* ar *trebui* să aibă o singură *valoare*, indiferent de modul de finanțare sau dacă profitul este plătit sub formă de dividende sau este reinvestit.
- (b) Fluxul de numerar poate fi înainte sau după impozit: rata impozitului aplicată *ar trebui* să fie consecventă cu tipul *valorii*, iar în multe situații aceasta ar fi mai degrabă o rată aferentă unui *participant* de pe piață, și nu o rată specifică unui anumit proprietar.
- (c) Termeni nominali versus termeni reali: fluxul de numerar exprimat în termeni reali nu ia în considerare așteptările privind inflația, în vreme ce inflația este inclusă în fluxul de numerar exprimat în termeni nominali. Dacă fluxul de numerar

previzionat include rata preconizată a inflației, rata de actualizare *trebuie* să includă totodată și o ajustare pentru inflație.

- (d) Moneda: Alegerea monedei utilizate *poate* avea influență asupra ipotezelor privind inflația și riscurile. Acest fapt este valabil îndeosebi pentru piețele emergente sau în cazul monedelor cu rate mari de inflație. Riscurile asociate monedei în care se face previziunea sunt categorii diferite de riscuri și nu sunt incluse în riscurile asociate cu țara (țările) în care se află *activul* sau în care funcționează acesta.
- (e) Tipul fluxului de numerar cuprins în previziune: de exemplu, previziunea unui flux de numerar *poate* reprezenta fluxuri de numerar așteptate (adică, metoda scenariilor ponderate cu probabilitatea), cele mai probabile fluxuri de numerar, fluxuri de numerar contractuale etc.

50.6 Tipul fluxului de numerar *ar trebui* să fie în concordanță cu punctele de vedere ale *participantului* de pe piață. De exemplu, fluxurile de numerar și ratele de actualizare pentru proprietatea imobiliară se determină, de regulă, înainte de impozit, în timp ce fluxurile de numerar și ratele de actualizare pentru întreprinderi se determină în mod normal după impozit. Ajustarea între ratele înainte și după impozit poate fi complexă și predispusă la erori și *ar trebui* abordată cu prudență.

50.7 Ori de câte ori *valoarea* se estimează într-o monedă („moneda evaluării”) diferită de moneda în care se realizează previziunile fluxului de numerar („moneda funcțională”), *evaluatorul ar trebui* să utilizeze una dintre cele două metode de conversie enumerate în continuare:

- (a) Actualizarea fluxului de numerar exprimat în moneda funcțională utilizând o rată de actualizare adecvată pentru acea monedă funcțională. Conversia *valorii* actualizate a fluxului de numerar în moneda evaluării, folosind rata de schimb la vedere de la data evaluării.
- (b) Utilizarea unei curbe a ratei de schimb la termen pentru conversia previziunilor exprimate în moneda funcțională în previziuni exprimate în moneda evaluării și actualizarea previziunilor utilizând o rată de actualizare adecvată monedei evaluării. Atunci când nu este disponibilă o curbă a ratei de schimb la termen pe care *evaluatorul* să se poată baza (de exemplu, din cauza lipsei lichidităților de pe piețele de schimb valutar relevante), *s-ar putea* să nu fie posibilă utilizarea acestei metode, ci numai a metodei descrise la paragraful 50.7 (a).

Perioada de previziune explicită

- 50.8 Criteriile de selecție vor depinde de *scopul evaluării*, natura activului, informațiile disponibile și tipurile *valorii* stabilite. Pentru un *activ* cu o durată de viață scurtă este mai mult decât probabil ca previzionarea fluxului de numerar să fie și posibilă și relevantă, pe întreaga durată de viață a *activului*.
- 50.9 La selectarea perioadei de previziune explicită, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare următorii factori:
- (a) durata de viață a *activului*,
 - (b) o perioadă rezonabilă pentru care există date credibile pe care *evaluatorul* să-și poată baza previziunile,
 - (c) perioada minimă de previziune explicită care *ar trebui* să fie suficientă pentru ca *activul* să atingă un nivel stabilizat de creștere și al profiturilor, după care să se poată utiliza o *valoare* terminală,
 - (d) în cazul evaluării *activelor* ciclice, perioada de previziune explicită *ar trebui* să includă, în general, un ciclu întreg, dacă este posibil, și
 - (e) pentru *activele* cu durata de viață determinată, așa cum sunt, în marea lor majoritate, instrumentele financiare, fluxul de numerar va fi previzionat, de regulă, pe întreaga durată de viața a *activului*.
- 50.10 În anumite situații, mai ales atunci când, la data evaluării, activul se află în exploatare la un nivel stabilizat de creștere și al profiturilor, este posibil să nu fie necesară considerarea unei perioade explicite de previziune, iar *valoarea* terminală *poate* să reprezinte unica bază pentru estimarea *valorii* (metodă denumită capitalizarea venitului).
- 50.11 Perioada în care un investitor intenționează să dețină un *activ* nu *ar trebui* să fie singurul considerent în alegerea perioadei de previziune explicită și nu *ar trebui* să influențeze *valoarea* unui *activ*. Cu toate acestea, perioada în care investitorul intenționează să dețină un *activ* *poate* fi luată în considerare, dacă obiectivul evaluării este determinarea *valorii* de investiție.

Previziunile fluxului de numerar

- 50.12 Fluxul de numerar pentru perioada de previziune explicită se construiește utilizând informațiile financiare previzionate – IFP (venituri/fluxuri de numerar de intrare și cheltuieli/fluxuri de numerar de ieșire previzionate).

- 50.13 După cum prevede paragraful 50.12, indiferent de sursa informațiilor financiare previzionate (de exemplu, previziunea realizată de management), *evaluatorul trebuie* să efectueze o analiză a ipotezelor care stau la baza informațiilor financiare previzionate și a gradului lor de adecvare la *scopul* evaluării. Gradul de adecvare a informațiilor financiare previzionate și a ipotezelor care stau la baza lor va depinde de *scopul evaluării* și de tipul *valorii* cerut în *evaluare*. De exemplu, fluxul de numerar utilizat pentru a determina valoarea de piață *ar trebui* să reflecte informațiile financiare previzionate care ar fi anticipate de către *participanții* de pe piață; spre deosebire de valoarea de piață, valoarea de investiție se poate determina utilizând fluxul de numerar care se bazează pe previziunile rezonabile ale unui anumit investitor.
- 50.14 Fluxul de numerar se împarte în intervale de timp adecvate (de exemplu, săptămânal, lunar, trimestrial sau anual), alegerea intervalului depinzând de natura activului, de modelul fluxului de numerar, de informațiile disponibile și de lungimea perioadei de previziune.
- 50.15 Fluxul de numerar previzionat *ar trebui* să reflecte cuantumul și momentul obținerii tuturor fluxurilor de numerar de intrare și de ieșire aferente *activului* subiect, din perspectiva tipului adecvat al *valorii*.
- 50.16 Fluxul de numerar previzionat va reflecta, de regulă, unul dintre următoarele elemente:
- (a) fluxul de numerar contractual sau promis,
 - (b) seria cea mai probabilă a fluxului de numerar,
 - (c) fluxul de numerar preconizat *ponderat* cu probabilitatea realizării acestuia sau
 - (d) scenarii multiple cu privire la fluxurile de numerar viitoare posibile.
- 50.17 Diferitele tipuri de flux de numerar reflectă adesea niveluri diferite de risc și *pot* necesita aplicarea unor rate de actualizare diferite. De exemplu, fluxurile de numerar preconizate, *ponderate* cu probabilitatea, încorporează așteptările privind toate rezultatele posibile și nu depind de condiții sau evenimente particulare (de menționat că atunci când se utilizează fluxul de numerar preconizat, *ponderat* cu probabilitatea, nu este întotdeauna necesar ca *evaluatorii* să utilizeze modele și tehnici complexe pentru a lua în considerare distribuția tuturor fluxurilor de numerar posibile. Mai degrabă, *evaluatorii pot* elabora un număr limitat de scenarii și probabilități diferite care să reflecte varietatea fluxurilor de numerar

posibile). Un set unic, cel al fluxului de numerar cel mai probabil, *poate* să depindă de anumite evenimente viitoare și astfel, este posibil să reflecte riscuri diferite și să impună o rată diferită de actualizare.

- 50.18 Deși, deseori, *evaluatorii* primesc informații financiare previzionate care reflectă veniturile și cheltuielile contabile, de regulă, se preferă să se utilizeze, ca bază a evaluării, fluxurile de numerar anticipate de *participanții* de pe piață. De exemplu, la calculul fluxului de numerar *ar trebui* reintegrate cheltuielile nemonetare, cum ar fi cele cu deprecierea și amortizarea și *ar trebui* scăzute fluxurile de ieșire preconizate aferente cheltuielilor de capital sau modificărilor capitalului de lucru.
- 50.19 *Evaluatorii trebuie* să se asigure că la realizarea previziunii au luat în considerare în mod corespunzător sezonalitatea și ciclicitatea fluxurilor de numerar aferente *activului* subiect.

Valoarea terminală

- 50.20 Atunci când se așteaptă ca durata de viață a activului să depășească perioada pe previziune explicită, *evaluatorii trebuie* să estimeze *valoarea* activului la finalul acestei perioade. *Valoarea* terminală este apoi actualizată la data evaluării, de regulă, la aceeași rată de actualizare ca cea aplicată pentru actualizarea fluxului de numerar previzionat.
- 50.21 *Valoarea* terminală *ar trebui* să ia în considerare:
- dacă activul se deteriorează/are o durată de viață determinată sau nedeterminată, deoarece acest fapt va influența metoda utilizată pentru a calcula *valoarea* terminală,
 - dacă există un potențial de creștere a *activului* în viitor, dincolo de perioada de previziune explicită,
 - dacă există o *valoare* fixă predeterminată a capitalului, care se preconizează să fie primită la finalul perioadei de previziune explicită,
 - nivelul de risc preconizat pentru *activ* la data când se calculează *valoarea* terminală,
 - pentru *activele* ciclice, *valoarea* terminală *ar trebui* să ia în considerare natura ciclică a *activului* și *nu ar trebui* să se determine într-un mod care presupune niveluri de „maxim” sau de „minim” ale fluxului de numerar în perpetuitate și
 - atributele fiscale intrinseci ale *activului* la finalul perioadei de previziune explicită (dacă este cazul) și dacă aceste atribute se preconizează să continue perpetuu.

50.22 *Evaluatorii pot aplica orice metodă rezonabilă pentru calcularea valorii terminale. Deși există numeroase modalități pentru calcularea valorii terminale, cele mai uzuale trei metode pentru determinarea acesteia sunt:*

- (a) modelul de creștere Gordon/modelul de creștere constantă (adecvat numai pentru *activele* cu durata de viață nedeterminată),
- (b) abordarea prin piață/*valoarea* de ieșire (adecvată și pentru *activele* care se deteriorează/cu durata de viață determinată, cât și pentru *activele* cu durată de viață nedeterminată) și
- (c) *valoarea* de recuperare/costurile asociate cedării (adecvată numai pentru *activele* care se deteriorează/cu durată de viață determinată).

Modelul de creștere Gordon/modelul de creștere constantă

50.23 Modelul de creștere constantă presupune că *valoarea activului* crește (sau descrește) perpetuu, cu o rată constantă.

Abordarea prin piață/valoarea de ieșire (exit value)

50.24 Abordarea prin piață/*valoarea* de ieșire se poate aplica în mai multe modalități, însă obiectivul final este calcularea *valorii activului* la finalul perioadei de previziune explicită a fluxului de numerar.

50.25 Modalitățile uzuale de calcul al *valorii* terminale prin această metodă includ aplicarea unui factor de capitalizare bazat pe datele de piață sau a unui multiplicator al venitului bazat pe date de piață.

50.26 Atunci când utilizează abordarea prin piață/*valoarea* de ieșire, *evaluatorii ar trebui* să respecte cerințele abordării prin piață și ale metodelor din cadrul abordării prin piață cuprinse în acest standard (secțiunile 20 și 30). Cu toate acestea, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare și condițiile de piață preconizate la finalul perioadei de previziune explicită și să aplice ajustările corespunzătoare.

Valoarea de recuperare și costurile asociate cedării

50.27 *Valoarea* terminală a anumitor *active poate* să depindă prea puțin sau să nu depindă de fluxul de numerar precedent. Exemple de astfel de *active* includ *activele* epuizabile, cum ar fi o mină sau un puț petrolier.

50.28 În aceste situații, *valoarea* terminală se calculează, de regulă, ca *valoarea* de recuperare a *activului* minus costurile asociate cedării *activului*. Atunci când costurile depășesc *valoarea* de recuperare,

valoarea terminală este negativă și este cunoscută sub numele de cost asociat cedării sau obligație de retragere a *activului*.

Rata de actualizare

- 50.29 Rata de actualizare a fluxului de numerar previzionat *ar trebui* să reflecte nu numai *valoarea* în timp a banilor, ci și riscurile asociate tipului de flux de numerar generat de *activ* și exploatarea *activului* în viitor.
- 50.30 Rata de actualizare *trebuie* să fie consecventă cu tipul fluxului de numerar.
- 50.31 *Evaluatorii pot* utiliza orice metodă rezonabilă de stabilire a unei rate de actualizare adecvate. Deși există mai multe metode prin care se poate stabili o rată de actualizare sau determina dacă o anumită rată de actualizare este rezonabilă, o listă neexhaustivă a metodelor folosite uzual include:
- (a) modelul de *evaluare a activelor* financiare (CAPM),
 - (b) costul mediu *ponderat* al capitalului (WACC),
 - (c) ratele/randamentele observate sau deduse,
 - (d) metoda de construire în trepte.
- 50.32 *Evaluatorii ar trebui* să coroboreze rezultatele mai multor tipuri de analize atunci când analizează adecvarea unei rate de actualizare. O listă neexhaustivă a celor mai obișnuite tipuri de analize ar trebui să includă:
- (a) o rată internă a rentabilității (IRR),
 - (b) o rată medie *ponderată* a rentabilității *activelor* (WARA),
 - (c) indicații privind *valoarea* rezultate prin aplicarea altor abordări, cum ar fi abordarea prin piață, sau prin compararea multiplicatorilor implicați rezultați din abordarea prin venit cu multiplicatorii de piață ai societăților comparabile sau multiplicatorii din vânzări.
- 50.33 La elaborarea ratei de actualizare, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare:
- (a) tipul de *activ* supus evaluării. De exemplu, ratele de actualizare utilizate la *evaluarea* datoriei ar putea fi diferite de cele utilizate la *evaluarea* proprietății imobiliare sau a unei întreprinderi,
 - (b) ratele implicite rezultate din vânzările comparabile efectuate pe piață,
 - (c) localizarea geografică a *activului* și/sau localizarea piețelor pe care *activul* s-ar vinde,
 - (d) durata de viață/termenul și/sau scadența *activului* și gradul de

coerență a datelor de intrare. De exemplu, scadența ratei fără risc aplicată va depinde de circumstanțe, însă o abordare generală este să se armonizeze scadența instrumentului fără risc cu durata fluxurilor de numerar considerate.

- (e) tipurile *valorii* aplicate în *evaluare*,
- (f) denominarea monedei în care se face previziunea fluxului de numerar.

50.34 În stabilirea unei rate de actualizare, *evaluatorul trebuie*:

- (a) să prezinte metoda utilizată pentru determinarea ratei de actualizare, inclusiv explicații privind utilizarea acesteia și
- (b) să furnizeze dovezi pentru calcularea ratei de actualizare, inclusiv identificarea datelor de intrare semnificative și explicații privind modul de obținere a acestora sau sursa lor.

50.35 *Evaluatorii trebuie* să ia în considerare scopul pentru care a fost realizată previziunea și dacă ipotezele adoptate pentru fluxul de numerar sunt în concordanță cu tipul *valorii* utilizat. Dacă ipotezele privind fluxul de numerar nu sunt conforme cu tipul *valorii*, ar putea fi necesar să se ajusteze previziunea sau rata de actualizare (a se vedea paragraful 50.38).

50.36 *Evaluatorii trebuie* să ia în considerare riscul asociat obținerii fluxului de numerar previzionat al activului atunci când stabilesc rata de actualizare. Mai exact, *evaluatorul trebuie* să analizeze dacă riscurile care stau la baza ipotezelor privind fluxul de numerar previzionat sunt luate în considerare în rata de actualizare.

50.37 Deși există multe modalități de a evalua riscul de obținere a fluxului de numerar previzionat, o listă neexhaustivă a procedurilor obișnuite include:

- (a) identificarea componentelor cheie ale fluxului de numerar previzionat și compararea acestora cu:
 - performanța operațională și financiară istorică a activului,
 - performanța istorică și așteptată a *activelor* comparabile,
 - performanța istorică și așteptată pentru ramurii industriale și
 - ratele de creștere așteptate pe termen scurt și pe termen lung ale țării sau regiunii în care activează în principal activul.
- (b) confirmarea faptului că fluxul de numerar previzionat reprezintă fluxuri de numerar așteptate (adică scenarii ponderate cu probabilitatea), spre deosebire de cele mai probabile fluxuri de numerar (adică cel mai probabil scenariu) ale activului sau alte tipuri de fluxuri de numerar,

- (c) în cazul utilizării fluxurilor de numerar așteptate, se ia în considerare dispersia relativă a rezultatelor potențiale utilizate în obținerea fluxurilor de numerar așteptate (de exemplu, o dispersie mai mare *poate* indica necesitatea aplicării unei ajustări ratei de actualizare),
- (d) compararea previziunilor anterioare aferente activului cu rezultatele efective, pentru a putea estima precizia estimărilor managementului și gradul de încredere ce poate fi acordat acestora,
- (e) luarea în considerare a factorilor calitativi și
- (f) luarea în considerare a indicațiilor asupra *valorii*, precum cele rezultate prin aplicarea abordării prin piață.

50.38 Dacă *evaluatorul* stabilește că anumite riscuri asociate fluxului de numerar previzionat pentru *activ* nu au fost luate în considerare în rata de actualizare, *evaluatorul trebuie*: 1) să ajusteze previziunea sau 2) să ajusteze rata de actualizare pentru a ține cont de acele riscuri care nu au fost luate încă în considerare.

- a) Atunci când ajustează fluxul de numerar previzionat, *evaluatorul ar trebui* să furnizeze motivul pentru care au fost necesare ajustările, să aplice proceduri cantitative pentru a determina ajustările și să prezinte natura și mărimea ajustărilor.
- b) Atunci când ajustează rata de actualizare, *evaluatorul ar trebui* să prezinte de ce nu a fost adecvată sau posibilă ajustarea fluxului de numerar previzionat, să argumenteze de ce astfel de riscuri nu sunt deja incluse în rata de actualizare, să aplice proceduri cantitative și calitative pentru a determina ajustările și să documenteze natura și mărimea ajustării. Utilizarea procedurilor cantitative nu implică neapărat determinarea cantitativă a ajustării ratei de actualizare. Nu este necesar ca *evaluatorul* să realizeze o analiză cantitativă exhaustivă dar ar *trebui* să ia în considerare toate informațiile care sunt, în mod rezonabil, disponibile.

50.39 În procesul de determinare a ratei de actualizare *ar putea să fie* adecvată luarea în considerare a impactului pe care unitatea de cont a activului îl are asupra riscului specific și asupra determinării ratei totale de actualizare. De exemplu, *evaluatorul ar trebui* să analizeze dacă participanții de pe piață ar estima rata de actualizare pentru *activul* ca fiind de sine stătător sau dacă aceștia ar evalua activul în contextul unui portofoliu mai extins și, prin urmare, dacă ar lua în considerare diversificarea potențială a riscurilor nesistematice.

50.40 *Evaluatorul ar trebui să ia în considerare impactul acordurilor dintre societăți și a prețurilor de transfer asupra ratei de actualizare. De exemplu, nu este neobișnuit ca în acordurile dintre întreprinderi relaționate (afiliate) să se menționeze randamente fixe sau garantate pentru anumite întreprinderi sau entități care fac parte dintr-un grup mai mare de întreprinderi, ceea ce ar micșora riscul aferent fluxurilor de numerar previzionate ale entității respective și ar reduce nivelul ratei de actualizare adecvate. Totuși, alte întreprinderi sau entități din cadrul grupului mai mare de întreprinderi sunt considerate a fi beneficiari reziduali pentru care sunt alocate atât randamentul în exces, cât și riscul suplimentar, crescând astfel riscul aferent fluxurilor de numerar previzionate și nivelul ratei de actualizare adecvate.*

60. Abordarea prin cost

60.1 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, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

60.2 Abordarea prin cost *ar trebui să fie utilizată și ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă* în următoarele situații:

(a) *participanții* ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar *activul* ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca *participantul* să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect,

(b) *activul* nu generează venit în mod direct, iar natura unică a *activului* face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau

(c) tipul *valorii* utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi *valoarea* de înlocuire.

60.3 Deși circumstanțele cuprinse în paragraful 60.2 ar indica faptul că abordarea prin cost *ar trebui să se aplice și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă*, situațiile enumerate în continuare reprezintă circumstanțe suplimentare în care

evaluatorul poate aplica abordarea prin cost și îi poate atribui o importanță semnificativă. Atunci când utilizează abordarea prin cost în situațiile prezentate mai jos, evaluatorul ar trebui să ia în considerare dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind importante pentru confirmarea indicației privind valoarea rezultată din abordarea prin cost:

- (a) *participanții ar putea să ia în considerare recrearea unui activ cu o utilitate similară, însă există obstacole potențiale, de natură juridică ori de reglementare, sau recrearea activului ar necesita o perioadă semnificativă de timp,*
- (b) *atunci când abordarea prin cost se utilizează pentru a verifica dacă alte abordări sunt sau nu sunt adecvate (de exemplu, utilizarea abordării prin cost pentru a confirma dacă valoarea unei întreprinderi, evaluată în premisa continuității activității, ar putea fi mai mare în premisa lichidării sale) și/sau*
- (c) *activul a fost creat recent, astfel încât există un grad mare de credibilitate a ipotezelor utilizate în abordarea prin cost.*

60.4 *Valoarea unui activ parțial finalizat va reflecta, de regulă, costurile suportate până la data aferentă stadiului procesului de creare a activului (și dacă acele costuri au contribuit la valoare) și așteptările participanților de pe piață cu privire la valoarea proprietății la momentul finalizării sale, însă va lua în considerare costurile și timpul necesar pentru finalizarea activului și ajustările adecvate ale profitului și riscului.*

70. Metode din cadrul abordării prin cost

70.1 *În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:*

- (a) *metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,*
- (b) *metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și*
- (c) *metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.*

Metoda costului de înlocuire

70.2 *În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață,*

deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității *activului*, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

70.3 De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

70.4 Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

(a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un *participant* tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un *activ* care îi oferă o utilitate echivalentă,

(b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect și

(c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o *valoare* a *activului* subiect.

70.5 Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui *activ* echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a *activului* supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Metoda costului de reconstruire

70.6 Costul de reconstruire este adecvat în următoarele situații:

(a) costul unui *activ* echivalent modern este mai mare decât costul creării unei replici a *activului* subiect sau

(b) utilitatea oferită de *activul* subiect ar putea fi furnizată mai degrabă de o replică a *activului* decât de un *activ* echivalent modern.

70.7 Etapele principale ale metodei costului de reconstruire sunt:

(a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un *participant* tipic de pe piață care urmărește să creeze o copie exactă a *activului* subiect,

(b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect și

(c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține *valoarea* *activului* subiect.

Metoda însumării

70.8 Metoda însumării, cunoscută și sub numele de metoda *activelor* este, de regulă, utilizată pentru societăți de investiții sau alte tipuri

de *active* sau entități a căror *valoare* este determinată în primul rând în funcție de *valoarea* portofoliilor pe care le dețin.

70.9 Etapele principale ale metodei însumării sunt:

- (a) estimarea *valorii* fiecărui *activ* component care face parte din *activul* subiect, utilizând abordări și metode de *evaluare* adecvate și
- (b) însumarea *valorilor activelor* componente pentru a obține *valoarea activului* subiect.

Considerente referitoare la cost

70.10 Abordarea prin cost *ar trebui* să înglobeze toate costurile care ar fi suportate de un *participant* tipic de pe piață.

70.11 Elementele de cost *pot* să difere în funcție de tipul *activului* și *ar trebui* să includă costurile directe și indirecte care ar fi necesare pentru a înlocui/reconstrui *activul* la data evaluării. O parte dintre elementele uzuale de cost, necesar a fi luate în considerare, includ:

(a) costurile directe:

- 1. materiale și
- 2. manopera,

(b) costurile indirecte:

- 1. costurile de transport,
- 2. costurile de instalare,
- 3. onorariile profesionale (proiectare, autorizații, proiect arhitectural, asistență juridică etc.),
- 4. alte onorarii (comisioane etc.),
- 5. costuri de regie,
- 6. impozite,
- 7. costuri de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului) și
- 8. marja profitului/profitul antreprenorial care revine celui care creează activul (de exemplu, profitul investitorului).

70.12 Un *activ* dobândit de la o terță parte se presupune că ar reflecta costul aferent creării *activului*, precum și o formă a marjei profitului care să asigure recuperarea investiției. Astfel, potrivit tipurilor *valorii* care presupun o tranzacție ipotetică, *poate* fi adecvat ca pentru anumite costuri să se includă o marjă ipotetică a profitului asupra anumitor costuri, marjă care poate fi exprimată ca un profit țintă, fie ca o sumă forfetară, fie ca un procentaj din

cost sau din *valoare*. Totuși, dacă costurile de finanțare sunt incluse, acestea *pot* deja să reflecte rata rentabilității capitalului utilizat, cerută de *participanții* de pe piață, prin urmare, *evaluatorii ar trebui* să manifeste prudență atunci când includ și costurile de finanțare și marja de profit.

- 70.13 Atunci când costurile sunt extrase din prețurile curente, publicate sau estimate de terți, furnizori sau antreprenori, aceste costuri vor include deja nivelul de profit urmărit de aceștia.
- 70.14 Costurile curente suportate pentru a crea *activul* subiect (sau un *activ* de referință comparabil) *pot* fi disponibile și *pot* reprezenta o indicație relevantă asupra costului *activului*. Totuși, *pot* fi necesare ajustări pentru a reflecta următoarele:
- (a) fluctuațiile de cost între data la care a fost suportat costul și data evaluării și
 - (b) orice cost atipic sau suplimentar, sau economii de costuri, care sunt reflectate în informațiile cu privire la costuri, dar care nu ar surveni în crearea unui *activ* echivalent.

80. Deprecierea

- 80.1 În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un *activ* echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra *valorii* a oricărei forme de depreciere care afectează *activul* subiect. Sensul termenului este diferit de sensul în care este utilizat în raportarea financiară sau în legislația fiscală, unde se referă, de regulă, la o metodă de amortizare sistematică, în timp, a cheltuielilor de capital.
- 80.2 În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care *pot* fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:
- (a) Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a *activului* sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.
 - (b) Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a *activului* subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.
 - (c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de *activ*. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

- 80.3 Pentru depreciere *ar trebui* luate în considerare duratele de viață fizică și economică ale *activului*:
- (a) durata de viață fizică reprezintă perioada de timp în care *activul* ar putea fi folosit înainte să fie scos din uz sau după repararea sa eficientă din punct de vedere economic, luând în considerare lucrările de mentenanță periodice, însă nu și lucrările de renovare sau reconstruire,
 - (b) durata de viață economică reprezintă timpul estimat în care, prin utilizarea sa curentă, *activul* ar putea genera venituri financiare sau ar putea furniza beneficii nefinanciare. Durata de viață economică va fi influențată de gradul de depreciere funcțională sau economică la care este expus *activul*.
- 80.4 Cu excepția anumitor tipuri de depreciere economică sau externă, cea mai mare parte a tipurilor de depreciere sunt cuantificate prin comparația între activul subiect și activul ipotetic pe care se bazează estimarea costului de înlocuire sau reconstruire. Cu toate acestea, atunci când sunt disponibile date de piață referitoare la efectul deprecierei asupra *valorii*, *ar trebui* luate în considerare astfel de date de piață.
- 80.5 Deprecierea fizică se poate cuantifica în două moduri:
- (a) deprecierea fizică recuperabilă, reprezentată de costul reparării/remedierii deprecierei *activului* sau
 - (b) deprecierea fizică nerecuperabilă, care ia în considerare vechimea, durata totală de viață preconizată și durata de viață rămasă ale *activului*, unde ajustarea pentru deprecierea fizică este echivalentă părții consumate din durata totală de viață preconizată. Aceasta *poate* fi exprimată în orice mod rezonabil, incluzând: durata de viață preconizată în ani, distanța parcursă, numărul de unități produse, numărul de ore de funcționare etc.
- 80.6 Există două forme ale deprecierei funcționale, care reflectă:
- (a) cheltuielile de capital excedentare ale activului subiect, cauzate de schimbări în proiect, materiale de construcții, tehnologie sau tehnici de fabricație, rezultând existența unor *active* moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât ale *activului* subiect și
 - (b) cheltuielile de exploatare excedentare ale activului subiect, cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de capacitatea în exces, conducând la existența unor *active* moderne echivalente, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale *activului* subiect.

- 80.7 Deprecierea economică *poate* să apară atunci când un anumit *activ* sau toate *activele* utilizate într-o întreprindere sunt afectate de factori externi și *ar trebui* dedusă după ce se scad deprecierea fizică și deprecierea funcțională. Pentru proprietatea imobiliară, exemplele de depreciere economică includ:
- (a) modificarea în sens negativ a cererii pentru produsele sau serviciile generate de activ,
 - (b) supraoferta de pe piață pentru acel *activ*,
 - (c) o întrerupere sau pierdere în procurarea forței de muncă sau a materiilor prime sau
 - (d) activul este utilizat de o societate care nu-și poate permite să plătească o chirie de piață pentru *active* și încă generează o rată de piață a rentabilității.
- 80.8 Numerarul sau echivalentele de numerar nu sunt supuse deprecierei și nu sunt ajustate. *Activele* vandabile nu sunt ajustate sub nivelul *valorii* de piață determinat prin utilizarea abordării prin piață.

90. Model de evaluare

- 90.1 Un model de *evaluare* înglobează metodele cantitative, sistemele, tehnicile și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimarea și documentarea *valorii*.
- 90.2 Atunci când utilizează sau creează un model de *evaluare*, *evaluatorul trebuie*:
- (a) să păstreze înregistrări adecvate pentru a justifica selecția sau crearea modelului,
 - (b) să înțeleagă și să se asigure că rezultatul modelului de *evaluare*, ipotezele și condițiile limitative importante sunt consecvente cu tipul *valorii* și cu scopul evaluării și
 - (c) să ia în considerare riscurile cheie asociate ipotezelor aplicate în modelul de *evaluare*.
- 90.3 Indiferent de natura modelului de *evaluare*, pentru a fi în conformitate cu SEV, *evaluatorul trebuie* să se asigure că *evaluarea* este în conformitate cu toate celelalte cerințe conținute în SEV.

STANDARDE PENTRU ACTIVE

Bunuri imobile

- SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)*
- GEV 232 *Evaluarea proprietății generatoare de afaceri*
- SEV 233 *Proprietatea în curs de construire (IVS 410)*
- SEV 340 *Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)*
- GEV 500 *Determinarea valorii impozabile a clădirilor*
- GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

Întreprinderi, fond de comerț, alte active necorporale și datorii nefinanciare

- SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)*
- SEV 210 *Active necorporale (IVS 210)*
- SEV 220 *Datorii nefinanciare (IVS 220)*
- GEV 600 *Evaluarea întreprinderii*

Bunuri mobile

- SEV 300 *Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)*
- GEV 620 *Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor*

Acțiuni și alte instrumente financiare

- SEV 250 *Instrumente financiare (IVS 500)*

STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Tipuri ale valorii	30
Abordări și metode de evaluare	40
Abordarea prin piață	50
Abordarea prin venit	60
Abordarea prin cost	70
Considerente speciale privind drepturile asupra proprietății imobiliare	80
Ierarhia drepturilor	90
Chiria	100

10. Prezentare generală

10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare. Acest standard include cerințe suplimentare pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare.

20. Introducere

20.1 Drepturile de proprietate sunt, în mod normal, definite de către stat sau prin legislația adoptată într-o anumită *jurisdicție* și sunt adesea reglementate prin legislația de la nivel național sau local. Înainte de a evalua drepturile asupra proprietății imobiliare *evaluatorul trebuie* să înțeleagă cadrul legal relevant care afectează dreptul supus *evaluării*.

20.2 Un drept asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului posesia, folosința și dispoziția asupra terenului și construcțiilor. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra unei suprafețe de teren definite. Titularul acestui drept are un drept absolut de posesie și de dispoziție asupra terenului și oricărei construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri prevăzute prin lege sau prin alte titluri executorii,

- (b) un drept derivat care conferă în mod normal titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție asupra unei anumite suprafețe de teren sau de construcții, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere și/sau
- (c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor dar fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de servitute sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

20.2 *bis. Comentariu pentru aplicabilitate în România:* Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

- (a) dreptul deplin asupra unui bun imobil (teren, construcție) definit. Titularul, în virtutea acestui drept este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (posesia, folosința și dispoziția) și, totodată, este îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate;
- (b) un drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia. Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nuda proprietar) și un terț căruia i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea);
- (c) un caz special, tot un derivat al dreptului de proprietate, este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute.ⁱ

20.3 *Activele necorporale nu sunt incluse în categoria activelor de tip proprietăți imobiliare. Cu toate acestea, un activ necorporal poate fi asociat cu proprietatea imobiliară și poate avea un impact semnificativ asupra valorii bunului imobil. Astfel, este esențial ca*

termenii de referință ai *evaluării* să specifice clar ce anume se include și ce se exclude din misiunea de *evaluare*. De exemplu, *evaluarea* unui hotel poate fi strâns legată de brandul sub care funcționează. În astfel de situații, procesul de *evaluare* va presupune luarea în considerare a *activelor* necorporale și a influenței lor asupra proprietății imobiliare, precum și asupra *activelor* de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. Atunci când există și o componentă de *active* necorporale, *evaluatorul ar trebui* să respecte și SEV 210 *Active necorporale*.

- 20.4 Deși în *jurisdicții* diferite se folosesc cuvinte și termeni diferiți pentru a descrie aceste tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru un anumit scop sunt comune multora dintre ele. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacționare este transferat dreptul deținut de una din părți și nu terenul și construcțiile fizice. Astfel, *valoarea* se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor.
- 20.5 Pentru a respecta cerințele de identificare a *activului* subiect, stipulate în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (d), *trebuie* să fie incluse următoarele elemente:
- (a) o descriere a dreptului asupra proprietății imobiliare care se evaluează, și
 - (b) identificarea oricăror drepturi absolute sau derivate ce influențează dreptul care se evaluează.
- 20.6 Pentru respectarea cerințelor din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragrafele 20.3.(j) și SEV 102 *Documentare și conformare*, de prezentare a amplorii documentării și a naturii și sursei informațiilor pe care se bazează *evaluarea*, *trebuie* incluse următoarele considerente:
- (a) dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante,
 - (b) amploarea oricărei inspecții,
 - (c) responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției,
 - (d) responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții,
 - (e) amploarea documentării necesare privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor,

- (f) existența oricăror informații privind starea solului și a fundației,
- (g) responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu, prezente sau potențiale,
- (h) autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții legale.

20.7 Exemple tipice de ipoteze speciale, care *pot* necesita agrearea și confirmarea, pentru conformarea cu cerințele stipulate în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3.(k), sunt:

- (a) faptul că a avut loc o modificare fizică specificată, de exemplu, o construcție propusă este evaluată ca și cum ar fi finalizată la data *evaluării*,
- (b) faptul că statutul legal al proprietății s-ar fi modificat, de exemplu, o clădire vacantă ar fi fost închiriată la data *evaluării* sau o clădire închiriată ar fi devenit vacantă la data *evaluării*,
- (c) faptul că dreptul este evaluat fără să se ia în considerare alte drepturi existente și
- (d) faptul că proprietatea nu este contaminată și nu prezintă alte riscuri de mediu.

20.8 *Evaluările* drepturilor asupra proprietății imobiliare sunt deseori solicitate în diferite *scopuri*, incluzând garantarea împrumutului, vânzări și achiziții, impozitare, litigii, despăgubiri, proceduri de insolvență și raportare financiară.

30. Tipuri ale valorii

30.1 Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, atunci când evaluează drepturile asupra proprietății imobiliare, *evaluatorul trebuie* să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii*.

30.2 Pentru cele mai multe tipuri ale *valorii*, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare care *poate* să difere de utilizarea sa existentă (vezi SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 30.4). Această analiză are o importanță deosebită în cazul drepturilor asupra proprietății imobiliare, pentru că aceste drepturi se pot modifica de la o utilizare la alta, sau în situația când proprietatea imobiliară are potențial de dezvoltare.

40. Abordări și metode de evaluare

40.1 Pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare pot fi aplicate toate cele trei abordări ale *evaluării*, descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*.

40.2 Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, inclusiv paragrafele 10.3 și 10.4.

50. **Abordarea prin piață**

50.1 Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt, în general, eterogene (au caracteristici diferite). Chiar dacă terenul și construcțiile au caracteristici fizice identice cu ale celor vândute pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare se aplică, în mod uzual, abordarea prin piață.

50.2 Pentru a putea compara subiectul *evaluării* cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, *evaluatorul ar trebui* să adopte unitățile de comparație pe care *participanții* de pe piață le consideră general acceptate și adecvate în funcție de tipul de *activ* evaluat. Unitățile de comparație folosite în mod uzual includ:

- (a) prețul pe metru pătrat (sau pe picior pătrat) pentru o clădire sau prețul pe hectar pentru teren,
- (b) prețul pe cameră, și
- (c) prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole.

50.3 O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod unitar și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile, în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată *ar trebui* să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către *participanții* de pe piața relevantă.

50.4 Gradul de încredere ce poate fi asociat informației despre prețul oricărei comparabile în procesul de evaluare se determină prin compararea diferitelor caracteristici aferente proprietății imobiliare și tranzacționării din care au rezultat informațiile despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Conform SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 30.8, *ar trebui* luate în considerare diferențele dintre elementele enumerate mai jos. Diferențele specifice care *ar trebui* luate în considerare la *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare includ, fără a se limita la acestea, următoarele:

- (a) tipul de drept care oferă dovada despre preț versus tipul de drept supus *evaluării*,
- (b) localizările respective,
- (c) calitatea terenului sau vechimea și specificațiile construcțiilor,

- (d) utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară,
- (e) circumstanțele în care au fost determinate prețul versus tipul *valorii* solicitat,
- (f) data efectivă a dovezii despre preț versus data *evaluării*, și
- (g) condițiile de piață la data încheierii tranzacțiilor relevante și diferența dintre acestea și condițiile de la data *evaluării*.

60. Abordarea prin venit

- 60.1 Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea *valorii*, toate acestea având drept caracteristică comună faptul că *valoarea* se bazează pe un venit realizat sau pe unul estimat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie (a se vedea paragrafele 90.1-90.3); în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie potențială (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.
- 60.2 Pentru anumite drepturi asupra proprietății imobiliare, capacitatea proprietății imobiliare de a genera un venit este strâns legată de o anumită utilizare sau de o activitate comercială/afacere (de exemplu, hoteluri, terenuri de golf etc.). 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 de cel potențial, provenit din activitatea comercială, flux care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Metoda de utilizare a potențialului comercial al proprietății imobiliare pentru a indica *valoarea* acesteia este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.
- 60.3 Atunci când abordarea prin venit se bazează pe fluxul de numerar provenit dintr-o activitate comercială/ afacere (mai degrabă decât pe fluxul de numerar provenit din chirie, din costurile cu întreținerea și alte costuri specifice proprietății imobiliare), *evaluatorul ar trebui să respecte*, de asemenea, cerințele aplicabile stipulate în SEV 200 *Întreprinderi și participatii la întreprinderi* și, acolo unde este cazul, cerințele stipulate în SEV 210 *Active necorporale*.
- 60.4 În cazul drepturilor asupra proprietății imobiliare se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod *semnificativ*, dar au drept caracteristică principală faptul că fluxul de numerar dintr-o perioadă viitoare definită este ajustat la *valoarea* actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma *valorilor* actualizate din fiecare perioadă reprezintă o estimare a valorii de piață.

Rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat va ține cont de efectul valorii banilor în timp, precum și de riscurile și beneficiile atașate fluxului de numerar în cauză.

60.5 Informații suplimentare despre obținerea ratelor de actualizare se găsesc în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 50.29-50.31. Determinarea randamentului sau a ratei de actualizare *ar trebui* să fie influențată de obiectivul *evaluării*. De exemplu:

(a) dacă obiectivul *evaluării* este de a stabili *valoarea* pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii acestuia, rata utilizată *poate* reflecta rata rentabilității cerută de acesta sau costul mediu *ponderat* al capitalului și

(b) dacă obiectivul *evaluării* este estimarea *valorii* de piață, rata de actualizare se *poate* obține prin analiza rentabilităților implicite în prețul plătit pentru drepturile asupra proprietăților imobiliare tranzacționate pe piață între participanții de pe piață sau din ratele sau randamentele cerute de participanții ipotetici. Atunci când rata de actualizare se bazează pe analiza tranzacțiilor de pe piață, *evaluatorii ar trebui* să respecte totodată și cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 30.7 și 30.8.

60.6 De asemenea, se *poate* construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” tipică a rentabilității, ajustată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra proprietății imobiliare.

70. Abordarea prin cost

70.1 La aplicarea abordării prin cost *evaluatorii trebuie* să respecte cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 70.1-70.14.

70.2 Această abordare este aplicată, în general, pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire depreciat.

70.3 Abordarea prin cost se *poate* utiliza ca abordare principală atunci 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 respectiv.

70.4 În anumite cazuri, chiar și atunci când există dovezi ale prețurilor de tranzacționare de pe piață sau un flux de venit identificabil,

abordarea prin cost *se poate* utiliza ca abordare secundară sau în coroborare cu cea principală.

- 70.5 Prima etapă solicită calcularea unui cost de nou. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu una echivalentă modernă, la data *evaluării*. O excepție este cazul în care proprietatea echivalentă ar fi necesar să fie o replică a proprietății subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de nou ar fi mai degrabă cel al reproducerii sau al reconstruirii clădirii subiect, decât cel al înlocuirii cu un echivalent modern. Rezultatul abordării prin cost *trebuie* să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi *valoarea* terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul dezvoltatorului, costuri care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru crearea unui *activ* echivalent.
- 70.6 Costul echivalentului modern *trebuie* apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunea 80). Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

80. Considerente speciale privind drepturile asupra proprietății imobiliare

- 80.1 Secțiunile următoare prezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare.
- (a) Ierarhia drepturilor (secțiunea 90).
 - (b) Chiria (secțiunea 100).

90. Ierarhia drepturilor

- 90.1 Diferitele tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare nu se exclud reciproc. De exemplu, un drept deplin de proprietate *poate* fi afectat de unul sau mai multe drepturi derivate. Titularul dreptului deplin de proprietate *poate* acorda un drept de închiriere asupra unei părți din proprietatea sa 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 termenii contractului de închiriere, titularul dreptului inițial de închiriere 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 dreptului de închiriere inițial din care provine sau va coincide cu data la care aceasta expirăⁱⁱ.

90.2 Aceste drepturi asupra proprietății imobiliare vor avea propriile lor caracteristici, așa cum se prezintă în exemplele următoareⁱⁱⁱ:

(a) Deși un drept absolut de proprietate asigură un drept deplin de proprietate în mod perpetuu, el *poate* fi afectat de drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract.

(a) *bis. Comentariu privind aplicabilitatea în România:* Deși un drept deplin de proprietate este un drept exclusiv, absolut și perpetuu, în baza căruia titularul exercită singur toate prerogativele dreptului (posesia, folosința și dispoziția), titularul este singurul îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, sau ca drepturi de creanță, rezultate din raporturi juridice obligaționale, după cum, în cazul proprietății comune, atributele dreptului de proprietate sunt exercitate concomitent de mai mulți titulari asupra aceluiași bun sau asupra aceleiași mase de bunuri, fără însă a se pune astfel în discuție caracterul exclusiv al dreptului. Aceste drepturi dezmembrăminte pot viza doar atributele de folosință și posesie asupra proprietății imobiliare, constând în închirierea, superficia, uzul, uzufructul etc. și pot, de asemenea, să conțină limitări ale exercitării acestor drepturi impuse de proprietarul bunului sau restricții impuse prin contract.

(b) Un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului deplin 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, precum asupra modului în care *poate* fi folosită proprietatea sau asupra transferului dreptului către o terță parte.

(c) Un drept de folosință *poate* fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul *poate* fi condiționat de titularul care efectuează plățile sau care respectă anumite condiții.

(c) *bis. Comentariu privind aplicabilitatea în România:* Un drept de folosință special – dreptul de servitute, ca derivat al dreptului de

proprietate – reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. Este un drept imobiliar întrucât se constituie numai în folosul și, respectiv, în sarcina unor imobile. Este un accesoriu al fondului – nu poate fi despărțit de fond pentru a constitui un drept de sine stătător. Este un drept perpetuu, întrucât se menține atât timp cât există cele două imobile și situația care a determinat constituirea lui.

90.3 Astfel, atunci 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* individuale ale diferitelor drepturi asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de *valoarea* dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.

100. Chiria

100.1 Chiria de piață este prezentată ca tip al *valorii* în SEV 104 *Tipuri ale valorii*.

100.1 Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, *evaluatoarii trebuie* să ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este necaracteristică pieței, chiria de piață.

100.2 Chiria contractuală reprezintă chiria plătabilă în condițiile unui contract de închiriere existent. 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 se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

ⁱ Numai dreptul de proprietate conferă titularului cele trei prerogative: posesia, folosința și dispoziția asupra bunului:

- a) Caracterul absolut al dreptului de proprietate nu trebuie confundat cu un tip de drept; caracterul absolut al dreptului de proprietate trebuie interpretat în sensul că titularul său are asupra lucrului latitudinea de a-i trage toate foloasele, de a profita de toată utilitatea pe care el o conferă și de a săvârși toate actele juridice care răspund nevoilor proprietarului sau impuse de propriul său interes.
- b) Dreptul derivat al dreptului de proprietate ca dezmembrământ nu poate să confere titularului dreptului dezmembrat decât posesia și folosința bunului imobil, dreptul de dispoziție aparținând întotdeauna titularului dreptului de proprietate care a constituit acele drepturi reale, dezmembrăminte ale proprietății.
- c) Folosința unui bun imobil nu se poate realiza fără existența posesiei asupra lucrului respectiv. Este imposibil să folosești ceva ce nu posezi.

- ii Caracterul absolut al dreptului de proprietate nu trebuie confundat cu un tip de drept; caracterul absolut al dreptului de proprietate trebuie interpretat în sensul că titularul său are asupra lucrului latitudinea de a-i trage toate foloasele, de a profita de toată utilitatea pe care el o conferă și de a săvârși toate actele juridice care răspund nevoilor proprietarului sau impuse de propriul său interes.
- iii a) În dreptul civil român drepturile de proprietate nu cunosc grade de subordonare. Există o clasificare în drepturi reale principale și drepturi reale accesorii, dar această clasificare nu vizează obiectul acestui paragraf.
- b) Drepturile derivate, în fapt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, se constituie numai prin voința titularului dreptului deplin de proprietate, în baza unei înțelegeri cu termeni ferm definiți.
- c) Dreptul de folosință, fiind un dezmembrământ, nu poate avea caracter perpetuu, întrucât el durează atât timp cât a prevăzut titularul dreptului în baza căruia s-a constituit. Singurul drept de folosință care poate avea caracter perpetuu este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant), de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică, reprezintă o servitute. Este un drept imobiliar întrucât se constituie numai în folosul și, respectiv, în sarcina unor imobile. Este un drept perpetuu, întrucât se menține atât timp cât există cele două imobile și situația care a determinat constituirea ei. Servitutea este indivizibilă, în sensul că profită întregului fond dominant și grevează, în întregime, fondului aservit. Este un accesoriu al fondului – nu poate fi despărțit de fond pentru a constitui un drept de sine stătător. Dreptul de servitute nu este sinonim întotdeauna cu dreptul de trecere. Există mai multe tipuri de servitute: servitutea de trecere, servitutea de scurgere a apelor naturale, servitutea izvoarelor, servitutea de vedere, servitutea de grănițuire.

GHID DE EVALUARE – GEV 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), precum și o componentă a afacerii și active necorporale identificabile, inclusiv 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 GEV oferă orientare atât pentru evaluarea PGA în întregul lor, ca active operaționale, cât și pentru alocarea valorii PGA pe principalele sale componente. Acest GEV 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 PGA (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 conduce la 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 GEV 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 300 *Mașini, echipamente și instalații,*

SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare,*

SEV 233 *Proprietatea în curs de construire,*

SEV 430 *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 clădirilor*, evaluarea pentru impozitare nefăcând parte din aria de aplicabilitate a GEV 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 430 *Evaluări pentru raportarea financiară*).

Instrucțiuni de aplicare

9. Acest GEV descrie acea categorie de proprietate pe care o denumeste PGA și explică modalitatea de evaluare a PGA, în concordanță cu SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*.
10. În evaluarea unei PGA, evaluatorul poate găsi ca fiind relevante instrucțiuni din standardele de evaluare citate la paragraful 6. Dacă evaluarea se face în scopul întocmirii situațiilor financiare, evaluatorul va face referire la SEV 430 *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 independente și, de regulă, se evaluează utilizând abordarea prin venit având în vedere activitatea unui operator de eficiență rezonabilă (OER), de regulă, pe baza metodei fluxurilor de numerar actualizate.
13. Opțiunea pentru una dintre cele două metode de evaluare (DCF sau capitalizare) va trebui justificată în raportul de evaluare. Astfel, spre deosebire de metoda capitalizării, 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 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 relativ stabil obținabil estimat al activității comerciale. Dacă evaluarea cerută se bazează pe orice altă ipoteză, evaluatorul trebuie să prezinte în mod explicit în raport 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 OER.
16. Din analiza pieței se poate concluziona că un OER 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 necesare pentru a duce la bun sfârșit îmbunătățirile. Exemple 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 OER 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 dacă valoarea acestora este inclusă sau nu în valoarea prezentată în raportul de evaluare al PGA.
19. În cadrul unei PGA pot exista active corporale (esențiale pentru buna funcționare a acesteia) 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 obținerii unui beneficiu 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 sustenabil¹ (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.
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.

¹ Pentru definiție, a se vedea Glosar 2020.

24. O estimare a valorilor individuale ale componentelor PGA poate proveni numai dintr-o alocare, cu excepția cazului când există dovezi directe de piață, disponibile pentru una sau mai multe dintre aceste componente, pentru a izola valoarea componenteii 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 o PGA aflată 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

Proprietatea în curs de construire (IVS 410)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Tipuri ale valorii	30
Abordări și metode de evaluare	40
Abordarea prin piață	50
Abordarea prin venit	60
Abordarea prin cost	70
Cerințe speciale pentru proprietatea în curs de construire	80
Metoda reziduală	90
Activul existent	100
Cerințe speciale pentru raportarea financiară	110
Cerințe speciale pentru garantarea împrumutului	120

10. Prezentare generală

10.1 Principiile conținute în Standardele generale, de la SEV 101 la SEV 105, se aplică *evaluărilor* de proprietăți în curs de construire. 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. De asemenea, *evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire *trebuie* să respecte cerințele cuprinse în SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

20. Introducere

20.1 În contextul acestui standard, proprietățile în curs de construire sunt definite ca drepturi pentru care dezvoltarea este necesară în scopul obținerii celei mai bune utilizări sau ca drepturi asupra unor dezvoltări ale terenului care sunt fie în faza de proiect, fie în curs de construire la data *evaluării*, și includ:

- (a) realizarea construcțiilor,
- (b) terenul nedezvoltat anterior, pe care se execută lucrări de infrastructură,

- (c) alocarea unei utilizări noi unui teren dezvoltat anterior,
- (d) îmbunătățirile sau modificările aduse construcțiilor existente,
- (e) terenul cu posibilități de dezvoltare, cuprins în planurile de urbanism (proiect) și
- (f) terenul alocat pentru utilizări mai valoroase sau pentru densități superioare celor actuale, cuprins în planurile de urbanism (proiect).

20.2 *Evaluările* proprietăților imobiliare în curs de construire *pot* fi solicitate pentru diferite *scopuri*. Este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă *scopul* unei *evaluări*. Exemplele de mai jos reprezintă o listă neexhaustivă de situații care *pot* impune *evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire:

- (a) atunci când se stabilește dacă propunerile de proiecte sunt fezabile din punct de vedere financiar,
- (b) în cadrul contractelor de consultanță generală și al contractelor suport în cazul tranzacționării pentru achiziție și al garantării împrumutului,
- (c) pentru raportarea în *scopul* impozitării, se solicită deseori *evaluări* de proprietăți imobiliare în curs de construire pentru analizele impozitării ad valorem,
- (d) în situații litigioase care impun *evaluarea*, cum ar fi disputele între acționari și calculul daunelor,
- (e) în *scopul* raportării financiare, *evaluarea* unei proprietăți imobiliare în curs de construire este deseori solicitată pentru contabilizare în urma combinării de întreprinderi, cumpărării și vânzării *activelor* și pentru analiza deprecierei și
- (f) pentru alte evenimente de natură statutară sau legală care *pot* necesita *evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire, cum ar fi exproprierea.

20.3 La *evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire *evaluatorii trebuie* să urmeze standardul aplicabil tipului de *activ* sau de datorie supus *evaluării* (de exemplu, SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

20.4 *Valoarea* reziduală sau *valoarea* terenului proprietății imobiliare în curs de construire pot fi extrem de sensibile la modificarea ipotezelor sau previziunilor privind venitul ori cifra de afaceri ce vor fi generate de proiectul finalizat sau a celor privind oricare dintre cheltuielile de construire ce vor fi suportate. Acest fapt este valabil indiferent de metoda sau metodele aplicate sau de sârghița cu

care *evaluatorul* analizează diferitele date de intrare de la data *evaluării*.

- 20.5 Această sensibilitate este valabilă și în cazul impactului pe care îl au modificările *semnificative* fie ale costului proiectului, fie ale *valorii* la finalizarea proiectului. Dacă *scopul evaluării* privește o situație în care utilizatorul *poate* fi preocupat de modificările *semnificative* ale *valorii* pe durata unui proiect (de exemplu, *evaluarea* pentru garantarea împrumutului sau pentru stabilirea viabilității unui proiect), *evaluatorul trebuie* să evedențieze eventualitatea unui efect semnificativ al modificărilor posibile ale costurilor de construire sau ale *valorii* finale asupra rentabilității proiectului și asupra *valorii* proprietății parțial finalizate. Pentru acest *scop* al *evaluării* *poate* fi utilă o analiză a sensibilității, cu condiția să fie însoțită de o explicație adecvată.

30. Tipuri ale valorii

- 30.1 Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, la *evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire *evaluatorul trebuie* să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii*.
- 30.2 *Evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire presupune deseori un număr *semnificativ* de ipoteze și ipoteze speciale cu privire la starea și situația proiectului la finalizarea sa. De exemplu, ipotezele speciale *pot* include faptul că proprietatea imobiliară a fost finalizată sau faptul că proprietatea este închiriată în întregime. Conform cerințelor stipulate în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, ipotezele și ipotezele speciale *semnificative* utilizate în *evaluare trebuie* comunicate tuturor părților implicate și *trebuie* convenite și prezentate în termenii de referință ai *evaluării*. *Poate* fi necesar să se acorde o atenție deosebită situațiilor în care terțe părți se *pot* baza pe rezultatul *evaluării*.
- 30.3 Adesea, va fi impracticabil sau imposibil să se verifice fiecare caracteristică a unei proprietăți imobiliare în curs de construire care ar putea influența potențialul de dezvoltare ulterioară, cum ar fi situația în care studiul geotehnic al terenului încă nu s-a efectuat. În astfel de situații, *poate* fi adecvat să se formuleze ipoteze (ca de exemplu, ipoteza că nu există condiții de sol anormale care ar conduce la costuri *semnificativ* mai mari). Dacă această ipoteză nu ar fi formulată de un *participant* de pe piață, este necesar să fie prezentată ca ipoteză specială.
- 30.4 În situațiile în care s-a produs o schimbare pe piață față de data la care a fost conceput proiectul 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 parțial finalizate, fie le-ar adapta pentru un alt proiect. *Valoarea* proprietății imobiliare în curs de construire ar necesita să reflecte *valoarea* curentă a celui alt proiect, precum și costurile și riscurile asociate cu finalizarea aceluși proiect.

30.5 Pentru anumite proprietăți imobiliare în curs de construire, proprietatea imobiliară este strâns legată de o anumită utilizare ori de o activitate de afaceri/comercială sau se formulează o ipoteză specială conform căreia, odată finalizată, proprietatea va fi tranzacționată la un anumit nivel sustenabil. În astfel de situații, dacă este necesar *evaluatorul trebuie* să respecte și cerințele din SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi* și, după caz, pe cele din SEV 210 *Active necorporale*.

40. Abordări și metode de evaluare

40.1 Cele trei abordări principale de *evaluare* descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare* pot fi aplicate în evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare. În cazul *evaluării* proprietății imobiliare în curs de construire se pot aplica două metode principale. Acestea sunt:

- (a) abordarea prin piață (a se vedea secțiunea 50) și
- (b) metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost (a se vedea secțiunile 40-70). Această metodă se bazează pe „*valoarea* totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel *valoarea* reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire (a se vedea secțiunea 90).

40.2 Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, inclusiv paragraful 10.3.

40.3 Abordarea în *evaluare* aplicabilă va depinde de tipul *valorii* solicitat, precum și de alte date și situații specifice, precum nivelul tranzacțiilor recente, stadiul de execuție al proiectului și evoluțiile de pe piața imobiliară față de momentul începerii lucrărilor și *ar trebui* să fie întotdeauna abordarea cea mai adecvată acestor circumstanțe. Prin urmare, exercitarea raționamentului profesional are un rol hotărâtor în alegerea celei mai adecvate abordări.

50. Abordarea prin piață

- 50.1 Anumite tipuri de proprietăți imobiliare în curs de construire pot fi suficient de omogene și tranzacționate destul de frecvent pe o piață astfel încât să existe suficiente date privind tranzacții recente, care să permită aplicarea în *evaluare* a metodei comparației directe.
- 50.2 Pe majoritatea piețelor, aplicarea abordării prin piață *poate* avea limitări pentru proprietățile imobiliare în curs de construire mai mari sau mai complexe sau pentru proprietățile mai mici unde construcțiile propuse în proiect au caracter eterogen. Limitările țin de faptul că numărul și mărimea diferențelor dintre caracteristicile diferitelor proprietăți fac inaplicabilă comparația directă între aceste caracteristici, deși datele de piață ajustate corect (a se vedea SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunea 20.5) *pot* fi utilizate în *evaluare* ca bază pentru anumite caracteristici.
- 50.3 În cazul proprietăților imobiliare unde lucrările de construire au început, însă nu s-au finalizat, aplicarea abordării prin piață pune și mai multe probleme. Între participanții de pe piață se transferă puține proprietăți imobiliare parțial finalizate, cu excepția cazurilor când reprezintă fie o parte a unui transfer al entității deținătoare, fie vânzătorul se află în insolvență sau 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 proprietăți 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.
- 50.4 De asemenea, abordarea prin piață *poate* fi adecvată pentru stabilirea *valorii* unei proprietăți finalizate, aceasta fiind una dintre datele de intrare necesare în metoda reziduală, care este explicată mai pe larg în secțiunea dedicată acesteia (secțiunea 90).

60. Abordarea prin venit

- 60.1 Stabilirea *valorii* reziduale a unei proprietăți imobiliare în curs de construire *poate* presupune, pe anumite piețe, utilizarea unui model bazat pe fluxul de numerar.
- 60.2 Abordarea prin venit *poate* fi adecvată și pentru stabilirea *valorii* unei proprietăți finalizate, aceasta fiind una dintre datele de intrare necesare în metoda reziduală, care este explicată mai pe larg în secțiunea dedicată acesteia (secțiunea 90).

70. Abordarea prin cost

- 70.1 Stabilirea costurilor de dezvoltare reprezintă o componentă esențială a metodei reziduale (a se vedea paragraful 90.5).
- 70.2 Abordarea prin cost poate fi folosită exclusiv ca un mijloc de a indica *valoarea* unei proprietăți imobiliare în curs de construire, cum ar fi un proiect de dezvoltare a unei clădiri sau a altei construcții pentru care, odată finalizată, nu există o piață activă.
- 70.3 Abordarea prin cost se bazează pe principiul economic că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar pentru a crea un *activ* egal ca utilitate. Pentru a aplica acest principiu la proprietățile imobiliare în curs de construire, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare costul pe care un cumpărător potențial l-ar suporta pentru a achiziționa o proprietate imobiliară asemănătoare, având potențialul de a genera un profit din dezvoltarea acesteia, asemănător celui pe care l-ar putea obține prin dezvoltarea proprietății imobiliare subiect. Totuși, dacă nu există circumstanțe neobișnuite care să afecteze proprietatea în curs de construire subiect, procesul de analiză a unui proiect de dezvoltare și de determinare a costurilor preconizate pentru o alternativă ipotetică ar conduce efectiv la o reproducere fie a abordării prin piață, fie a metodei reziduale menționate anterior, care s-ar putea aplica direct proprietății subiect.
- 70.4 O altă dificultate a aplicării abordării prin cost la *evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire este determinarea nivelului de profit, care reprezintă „utilitatea” acesteia pentru un cumpărător potențial. Deși, la începutul unui proiect, investitorul *poate* avea drept obiectiv un anumit nivel de profit, în mod normal, valoarea proprietății la finalizarea sa determină profitul efectiv. În plus, pe măsură ce proprietatea se apropie de stadiul de finalizare, probabil ca riscurile aferente dezvoltării acesteia se reduc, fapt care *poate* influența rentabilitatea cerută de un cumpărător. Dacă nu s-a convenit asupra unui preț fix, profitul nu se determină pe baza costurilor suportate pentru achiziția terenului și pentru realizarea construcțiilor.

80. Cerințe speciale pentru proprietatea imobiliară în curs de construire

- 80.1 Secțiunile care urmează prezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire:
- a) Metoda reziduală (secțiunea 90).

- b) *Activul* existent (secțiunea 100).
- c) Cerințe speciale pentru raportarea financiară (secțiunea 110).
- d) Cerințe speciale pentru garantarea împrumutului (secțiunea 120).

90. Metoda reziduală

- 90.1 Metoda reziduală este denumită astfel deoarece indică *valoarea* care rămâne după ce, luându-se în considerare riscurile aferente finalizării proiectului, din *valoarea* previzionată a proiectului finalizat se deduc toate costurile cunoscute sau previzionate necesare pentru finalizarea proprietății imobiliare în curs de construire. Această *valoare* este cunoscută sub denumirea de *valoare reziduală*.
- 90.2 *Valoarea* reziduală *poate* fi foarte sensibilă la modificări relativ mici ale fluxurilor de numerar previzionate, iar *evaluatorul ar trebui* să realizeze separat o analiză a sensibilității pentru fiecare factor semnificativ.
- 90.3 Utilizarea acestei metode impune o atenție sporită din cauza sensibilității rezultatului la modificările multora dintre datele de intrare, modificări care nu *pot* fi cunoscute cu precizie la data *evaluării* și de aceea este necesar să fie estimate cu ajutorul ipotezelor.
- 90.4 Complexitatea și subtilitatea modelelor utilizate la aplicarea metodei reziduale variază considerabil, cele mai complexe permițând o structurare mai bună a datelor de intrare, mai multe etape de dezvoltare și instrumente analitice mai sofisticate. Alegerea celui mai adecvat model va depinde de mărimea, durata și complexitatea proiectului de dezvoltare propus.
- 90.5 La aplicarea metodei reziduale, *evaluatorul ar trebui* să analizeze și să aprecieze în ce măsură sunt rezonabile și se *poate* baza pe următoarele elemente:
- (a) sursa de informații despre orice construcție aflată în faza de proiect, de exemplu, orice planuri și specificații pe care se *poate* baza *evaluarea*, și
 - (b) sursa de informații despre costurile de construire și alte costuri necesare pentru finalizarea proiectului, costuri care vor fi utilizate în *evaluare*.
- 90.6 În orice aplicare a acestei metode pentru determinarea *valorii* de piață a proprietății imobiliare în curs de construire se impune

luarea în considerare a elementelor fundamentale enumerate în continuare, iar dacă se solicită un alt tip al *valorii*, pot fi necesare alte date de intrare:

- (a) *valoarea* proprietății imobiliare finalizate,
- (b) costurile de construire,
- (c) onorariile pentru consultanță,
- (d) costurile de marketing,
- (e) termenele,
- (f) costurile de finanțare,
- (g) profitul dezvoltatorului,
- (h) rata de actualizare.

Valoarea proprietății finalizate

- 90.7 Primul pas constă în *evaluarea* dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare care este relevant în ipoteza finalizării proiectului, *evaluare* care *ar trebui* realizată în conformitate cu SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*.
- 90.8 Indiferent de metodele aplicate în cadrul abordării prin piață sau în cadrul abordării prin venit, *evaluatorul trebuie* să adopte una dintre următoarele două ipoteze fundamentale:
- (a) *valoarea* de piață estimată a proprietății imobiliare finalizate se bazează pe *valorile* curente de la data *evaluării*, în ipoteza specială conform căreia proprietatea imobiliară ar fi fost deja finalizată conform planurilor și specificațiilor stabilite, sau
 - (b) *valoarea* estimată a proprietății imobiliare finalizate se bazează pe ipoteza specială conform căreia proprietatea este finalizată, conform planurilor și specificațiilor stabilite, la data când se preconizează că va fi finalizată.
- 90.9 Practica de piață și disponibilitatea datelor relevante *ar trebui* să determine care dintre aceste două ipoteze este cea mai adecvată. Totuși, este important să se specifice în mod clar dacă se utilizează *valorile* curente sau *valorile* preconizate.
- 90.10 Dacă se utilizează *valoarea* totală estimată a proprietății imobiliare finalizată, *ar trebui* să se specifice în mod clar că aceasta se fundamentează pe ipotezele speciale pe care un *participant* de pe piață le-ar formula pe baza informațiilor disponibile la data *evaluării*.
- 90.11 De asemenea, este important ca în toate etapele de calcul al *valorii* reziduale să se acorde o atenție deosebită consecvenței ipotezelor

utilizate, respectiv, dacă se utilizează *valori* curente, atunci *ar trebui* să se utilizeze și costuri curente, iar ratele de actualizare *ar trebui* să rezulte din analiza prețurilor curente.

- 90.12 Dacă există un precontract de vânzare sau de închiriere condiționat de finalizarea întregului proiect sau a unei părți importante din acesta, acest fapt se va reflecta în *evaluarea* proprietății imobiliare finalizate. *Evaluatorul ar trebui* să analizeze cu mare atenție dacă prețul cuprins într-un precontract de vânzare ori chiria și alți termeni cuprinși într-un precontract de închiriere reflectă prețul sau chiria care ar fi convenite de *participanții* de pe piață, la data *evaluării*.
- 90.13 Dacă termenii contractuali nu reflectă piața, *poate* fi necesară ajustarea *valorii*.
- 90.14 De asemenea, ar fi adecvat să se stabilească dacă aceste contracte s-ar putea transfera unei terțe persoane care ar cumpăra drepturile relevante asupra proprietății imobiliare, înainte de finalizarea proiectului.

Costurile de construire

- 90.15 Este necesar să se identifice costurile tuturor lucrărilor care, la data *evaluării*, sunt necesare pentru a finaliza proiectul conform specificațiilor stabilite. Atunci când execuția proiectului încă nu a început, aceste costuri vor include orice etapă pregătitoare a contractului de lucrări, de exemplu costurile de obținere a avizelor și autorizațiilor, de demolare sau de organizare a șantierului.
- 90.16 Atunci când lucrările au început sau sunt pe punctul de a începe, în mod normal, vor exista unul sau mai multe contracte de construire în vigoare care pot reprezenta o confirmare obiectivă a costurilor. Totuși, dacă nu există contracte de construire în vigoare sau dacă prețurile contractuale curente sunt atipice pentru prețurile care ar fi convenite pe piață, la data *evaluării*, atunci *poate* fi necesară estimarea acestor costuri pe baza costurilor previzionate care reflectă așteptările rezonabile ale *participanților* de pe piață, la data *evaluării*.
- 90.17 Beneficiul oricărei lucrări executate înainte de *data evaluării* va fi reflectat în *valoarea*, dar nu va determina acea *valoare*. În mod similar, plățile anterioare din cadrul contractului de construire curent, efectuate pentru lucrări finalizate înainte de *data evaluării*, nu sunt relevante pentru *valoarea* curentă.

- 90.18 Dimpotrivă, dacă plățile contractuale reprezintă contravaloarea lucrărilor deja finalizate, sumele rămase de plată pentru lucrările care nu au fost încă efectuate la data *evaluării pot* să reprezinte cea mai bună dovadă a costurilor de construire necesare pentru finalizarea lucrării.
- 90.19 Totuși, costurile contractuale *pot* reflecta cerințele speciale ale unui anumit utilizator final și, prin urmare, aceste costuri *pot* să nu reflecte cerințele generale ale *participanților* de pe piață.
- 90.20 În plus, 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), *poate* fi mai adecvat să se determine costul aferent angajării unui nou contractor care să finalizeze lucrarea rămasă.
- 90.21 Nu este adecvat să se evalueze o investiție imobiliară nefinalizată luând în considerare numai costurile și veniturile previzionate în planul proiectului sau în studiul de fezabilitate realizate la începutul proiectului.
- 90.22 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. De asemenea, 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.

Onorariile pentru consultanță

- 90.23 Aceste onorarii includ cheltuielile pentru servicii juridice și profesionale pe care le-ar putea suporta în mod rezonabil un *participant* de pe piață, în diferite etape ale proiectului, până la finalizarea acestuia.

Costurile de marketing

- 90.24 Dacă nu este identificat un cumpărător sau un chiriaș al proiectului finalizat, în mod normal ar fi adecvat să se aloce costuri pentru activitățile de marketing necesare, precum și pentru orice comisioane pentru închiriere și onorarii pentru consultanță care nu sunt incluse în paragraful 90.23.

Calendarul lucrărilor

- 90.25 Este necesar să se ia în considerare durata proiectului, de la data *evaluării* până la data la care se preconizează finalizarea fizică a

proiectului, precum și etapizarea tuturor ieșirilor de fluxuri de numerar aferente costurilor de construire, onorariilor pentru consultanță etc.

- 90.26 În situația în care, la finalizarea efectivă a proprietății imobiliare în curs de construire, nu există în vigoare un contract de vânzare-cumpărare pentru dreptul de proprietate, *ar trebui* să se estimeze perioada de marketing care ar fi în mod normal necesară pentru vânzarea proprietății după finalizarea construirii.
- 90.27 Dacă după finalizare proprietatea imobiliară urmează să fie deținută ca investiție imobiliară și nu există precontracte de închiriere, este nevoie să se ia în considerare perioada de timp necesară pentru a se atinge nivelul de ocupare stabilizat (respectiv, perioada de timp necesară pentru ca proprietatea imobiliară să atingă un nivel realist de ocupare pe termen lung). Pentru un proiect care va consta în unități individuale destinate închirierii, nivelurile de ocupare stabilizate *pot* fi sub 100% dacă așteptările *participanților* de pe piață indică faptul că un număr de unități *pot* rămâne întotdeauna neocupate și, în acest caz, *ar trebui* să se ia în considerare costurile pe care le va suporta proprietarul în această perioadă de timp, cum ar fi costurile suplimentare de marketing, stimulentele, cheltuielile de întreținere și/sau cheltuielile nerecuperabile de administrare.

Costurile de finanțare

- 90.28 Acestea reprezintă costul finanțării proiectului în intervalul cuprins între data *evaluării* și data finalizării proiectului, inclusiv orice perioadă ulterioară finalizării fizice a proprietății imobiliare care este necesară fie pentru a vinde dreptul de proprietate, fie pentru a atinge un nivel de ocupare stabilizat. Întrucât un creditor *poate* percepe că riscurile din cursul fazei de construire diferă substanțial de cele ulterioare finalizării construcției, *poate* fi necesar să se ia în considerare separat costul finanțării pentru fiecare perioadă. Chiar dacă entitatea are intenția de a-și autofinanța proiectul, *ar trebui* să se ia în considerare cheltuiala cu dobânda, care să reflecte rata dobânzii ce ar putea fi obținută de un *participant* de pe piață pentru finanțarea necesară finalizării proiectului, la data *evaluării*.

Profitul dezvoltatorului

- 90.29 *Ar trebui* luat în considerare profitul dezvoltatorului sau profitul care ar fi așteptat de către un cumpărător de pe piață al proprietății în curs de construire, pentru asumarea riscurilor

asociate cu finalizarea proiectului la data *evaluării*. Acesta va include și riscurile asociate realizării venitului anticipat sau *valorii* anticipate a capitalului, după finalizarea fizică a proiectului.

90.30 Acest profit țintă *poate* fi exprimat ca o sumă globală, ca un procentaj din costurile efectuate sau din *valoarea* anticipată/previzionată a proiectului finalizat ori ca o rată a rentabilității. În mod normal, opțiunea cea mai adecvată va fi indicată de piața tipului de proprietate evaluat. Mărimea profitului va reflecta nivelul de risc preconizat de un cumpărător, la data *evaluării*, și va depinde de factori precum:

- (a) stadiul de execuție a proiectului la data *evaluării*. În mod normal, se va considera că riscurile sunt mai mici pentru un proiect care se apropie de finalizare decât pentru un proiect aflat într-un stadiu incipient, cu excepția situațiilor în care una dintre părți intră în insolvență,
- (b) dacă cumpărătorul sau chiriașul a primit garanția finalizării proiectului, și
- (c) mărimea proiectului și intervalul preconizat până la finalizarea acestuia. Cu cât proiectul durează mai mult, cu atât crește riscul cauzat de fluctuațiile viitoare ale costurilor și încasărilor și, în general, de schimbările condițiilor economice.

90.31 Exemplele următoare ilustrează factorii care *pot* fi luați în considerare, în mod tipic, la *evaluarea* riscurilor relative asociate cu finalizarea unui proiect de dezvoltare:

- a) complicații neprevăzute care conduc la costuri de construire mai mari,
- b) posibilitatea depășirii termenelor contractuale ca urmare a vremii nefavorabile sau a altor situații ce nu pot fi controlate de către dezvoltator,
- c) obținerea cu întârziere a avizelor și autorizațiilor,
- d) neîndeplinirea obligațiilor furnizorilor,
- e) riscul aferent obținerii avizelor și autorizațiilor și modificările acestora pe durata dezvoltării,
- f) modificarea reglementărilor și
- g) prelungirea termenului de găsimire a unui cumpărător sau chiriaș pentru proiectul finalizat.

90.32 Deși toți factorii enumerați mai sus vor influența riscul asociat unui proiect și profitul pe care îl așteaptă un cumpărător al proprietății imobiliare în curs de construire, *evaluatorul trebuie* să fie deosebit

de atent pentru a evita dublarea impactului fie atunci când cheltuielile neprevăzute sunt deja reflectate în metoda *valorii* reziduale, fie atunci când riscurile sunt deja reflectate în rata de actualizare utilizată pentru calcularea *valorii* actualizate a fluxurilor de numerar viitoare.

- 90.33 În mod normal, riscul ca *valoarea* previzionată a proprietății imobiliare finalizate să se modifice din cauza schimbărilor condițiilor de piață pe durata de execuție a proiectului se va reflecta în rata de actualizare sau în rata de capitalizare utilizată pentru determinarea *valorii* proiectului finalizat.
- 90.34 Profitul anticipat la începutul proiectului de dezvoltare de către titularul unui drept de proprietate asupra proprietății imobiliare în curs de construire va varia în funcție de *valoarea* participației sale la proiect după începerea edificării 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.

Rata de actualizare

- 90.35 Pentru obținerea unei indicații asupra *valorii* unei proprietăți imobiliare în curs de construire, la data *evaluării*, metoda reziduală presupune actualizarea tuturor fluxurilor de numerar viitoare pentru a obține astfel o *valoare* netă actualizată. Se *pot* folosi diferite metode pentru determinarea ratei de actualizare (a se vedea SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 50.30-50.39).
- 90.36 Dacă fluxurile de numerar se bazează pe *valori* și costuri curente la data *evaluării*, atunci riscul de modificare a acestora, între data *evaluării* și data estimată a finalizării, *ar trebui* să fie luat în considerare și reflectat în rata de actualizare utilizată pentru calculul *valorii* actualizate. Dacă fluxurile de numerar se bazează pe *valorile* și pe costurile previzionate, *ar trebui* luat în considerare riscul ca aceste previziuni să fie imprecise și *ar trebui* să se reflecte în rata de actualizare.

100. Activul existent

- 100.1 În *evaluarea* proprietății în curs de construire este necesară stabilirea adecvării proprietății imobiliare respective pentru proiectul de dezvoltare propus. *Evaluatorul poate* avea cunoștințe și experiență cu privire la anumite aspecte, însă sunt aspecte care *pot* necesita informații sau rapoarte din partea unor specialiști din

alte domenii. Printre aspectele care, în mod tipic, sunt necesare să fie supuse unor investigații speciale atunci când se evaluează un proiect de dezvoltare înainte de începerea lucrărilor de execuție, se numără următoarele:

- (a) dacă există sau nu există o piață pentru investiția imobiliară propusă,
- (b) dacă dezvoltarea propusă reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății pe piața curentă,
- (c) dacă există alte obligații de natură nefinanciară care sunt necesare să fie luate în considerare (criterii politice sau sociale),
- (d) avizele și autorizațiile legale sau zonarea, inclusiv orice condiții sau constrângeri care afectează dezvoltarea autorizată,
- (e) limitări, sarcini sau condiții impuse printr-un contract privat dreptului relevant asupra proprietății imobiliare,
- (f) drepturile de acces la drumurile publice sau la alte spații publice,
- (g) condițiile geotehnice, inclusiv riscul de contaminare sau alte riscuri privind mediul,
- (h) disponibilitatea și necesitățile privind furnizarea sau îmbunătățirea serviciilor de utilități necesare, de exemplu, apă, canalizare și electricitate,
- (i) nevoia de a îmbunătăți infrastructura exterioară amplasamentului și drepturile necesare pentru efectuarea acestui tip de lucrări,
- (j) orice constrângeri de natură arheologică sau necesitatea de a se efectua cercetări arheologice,
- (k) sustenabilitatea și cerințele oricărui *client* cu privire la aspectele ce caracterizează clădirile verzi,
- (l) condițiile și tendințele economice și influența pe care acestea ar putea-o avea asupra costurilor și sumelor primite în perioada de execuție a proiectului,
- (m) cererea și oferta, curente și previzionate, pentru utilizările viitoare propuse,
- (n) disponibilitatea și costul finanțării,
- (o) timpul necesar pentru soluționarea aspectelor premergătoare lucrărilor de execuție, pentru finalizarea lucrărilor și, dacă este cazul, pentru a închiria sau a vinde proprietatea imobiliară finalizată, și
- (p) orice alte riscuri asociate cu dezvoltarea propusă.

100.2 În mod normal, când un proiect se află în curs de execuție sunt necesare analiza și investigarea suplimentară a contractelor în vigoare în ceea ce privește proiectarea, execuția și supravegherea lucrărilor de construire.

110. Cerințe speciale pentru raportarea financiară

110.1 Din punct de vedere contabil, tratamentul unei proprietăți imobiliare în curs de construire *poate* să fie diferit în funcție de modul în care entitatea raportoare clasifică proprietatea (de exemplu, proprietate deținută în vederea vânzării, în vederea ocupării de către proprietar sau ca investiție imobiliară). Această clasificare *poate* să afecteze cerințele de *evalua*re și, prin urmare, înainte de a selecta metoda de *evalua*re adecvată, este necesar să se determine clasificarea și cerințele contabile relevante pentru proprietatea imobiliară.

110.2 Situațiile financiare se elaborează, în mod normal, pe ipoteza continuării activității entității. Din acest motiv, este adecvat să se presupună că orice contracte (de exemplu, pentru construirea unei proprietăți în curs de construire sau pentru vânzarea ori închirierea acesteia după finalizare) 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, aferent unei părți contractante, de a nu-și îndeplini obligațiile.

120. Cerințe speciale pentru garantarea împrumutului

120.1 Tipul *valorii* adecvat pentru garantarea împrumutului este, în mod normal, *valoarea* de piață. Totuși, la considerarea *valorii* unei proprietăți imobiliare în curs de construire, *ar trebui* să se țină cont de probabilitatea că orice contract în vigoare, de exemplu, contractele pentru construirea ori pentru vânzarea sau închirierea proprietății imobiliare după finalizarea acesteia, *pot* fi anulate sau anulabile în situația în care una dintre părți devine subiectul procedurilor formale de insolvență. De asemenea, *ar trebui* luate în considerare orice obligații contractuale care *pot* influența semnificativ *valoarea* de piață. De aceea, *poate* fi adecvat să se sublinieze riscul pentru un creditor, cauzat de un potențial cumpărător al proprietății care nu beneficiază de contracte de construire și/sau precontracte de închiriere și vânzare, precum și a oricăror garanții și asigurări asociate în eventualitatea în care împrumutatul ar intra în incapacitate de plată.

- 120.2 Pentru a putea estima riscurile implicate în *evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire în scopul garantării împrumutului sau în alte scopuri, *evaluatorul ar trebui* să aplice, în cazul fiecărui proiect de *evaluare*, minimum două metode de *evaluare* adecvate și recunoscute, deoarece acesta este un domeniu în care adesea „datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă” (a se vedea SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 10.4).
- 120.3 *Evaluatorul trebuie* să fie capabil să argumenteze selecția abordării(lor) aplicate și *ar trebui* să ofere o *valoare* pentru proprietatea imobiliară în curs de construire „așa cum este ea” (în etapa de dezvoltare existentă) și „așa cum a fost propusă ea” (dezvoltarea completă) și să consemneze etapele parcurse, împreună cu o argumentare pentru *valoarea* raportată (a se vedea SEV 103 *Raportare*, paragrafele 30.1-30.2).

STANDARD DE EVALUARE – SEV 340

Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)¹

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-3
Scop	4
Definiții	5-10
Utilizarea și aplicarea standardului	11-13
Comentarii	14-47

Introducere

1. Cheltuiala cu energia reprezintă adesea una dintre cele mai semnificative cheltuieli de ocupare a unei proprietăți imobiliare. Nevoia de căldură, de lumină și, din ce în ce mai mult, de aer condiționat, se combină cu cerințele de furnizare a unor servicii, precum pregătirea alimentelor sau funcționarea lifturilor, și cu necesarul energetic al proceselor desfășurate în clădire. Cumpărătorii și chiriașii potențiali sunt, de regulă, interesați atât de disponibilitatea, cât și de costul energiei necesare lor. Unii dintre aceștia ar putea dori să demonstreze anumite niveluri de eficiență sau că energia provine din surse regenerabile.
2. Mai mult, clădirile comerciale și rezidențiale sunt considerate cel mai mare utilizator de energie, reprezentând aproximativ 40% din consumul de energie și 36% din emisiile de CO₂ în UE. Având în vedere preocuparea pentru schimbările climatice curente și viitoare, precum și Acordul de la Paris, se discută tot mai mult despre un obiectiv mai exigent de atingere a limitei de emisie netă egală cu zero până în anul 2050. În practică, aceasta va însemna ca până

¹ Acest standard de evaluare este o traducere a *Technical Document EVIP*, elaborat de TEGoVA.

atunci sectorul construcțiilor va trebui să genereze emisii „nete egale cu zero”, provocare care va însemna modernizarea progresivă în următoarea perioadă a aproape tuturor clădirilor care sunt construite în prezent, precum și a stocului mare de construcții existente. Astfel, preocupările din domeniul eficienței energetice reprezintă acum un factor major cu impact asupra legislației aferente proprietății imobiliare, o presiune care pare doar să crească.

3. Piața va răspunde la acest cadru politic pe măsură ce se dezvoltă. Evaluatorul autorizat trebuie să raporteze clientului său opinia cu privire la valoarea proprietății având în vedere instrucțiunile primite, pe baza dovezilor de care dispune. Acestea includ dovezi ale valorilor de pe piață. Acest lucru este esențial pentru conceptul de „valoare de piață”. Costul energiei și eficiența energetică vor fi parte a acestei matrice și, prin urmare, una dintre numeroasele elemente pe care evaluatorul trebuie să le ia în considerare.

Scop

4. 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 implementate de statele membre conform Directivei 2010/31/UE, modificată de Directiva 2018/844 (privind performanța energetică a clădirilor), ca parte a pachetului Energie curată pentru toți europenii. Următoarele comentarii au la bază această directivă, care se alătură Directivei 2012/27/UE privind eficiența energetică, cu cerința sa adresată statelor membre, de stabilire a unor strategii de renovare a proprietăților imobiliare. Evaluatorii ar trebui să țină seama de faptul că, deși statele membre sunt obligate să implementeze directiva (modificările Directivei 2018 trebuind a fi puse în aplicare în fiecare stat membru până în ianuarie 2020), acestea sunt libere să stabilească standarde superioare. În plus, dispozițiile directivei din Articolul 2a privind strategia de renovare pe termen lung, împreună cu alte legi ale UE și cu obiectivele UE pentru 2030 privind eficiența energetică și energia regenerabilă indică o transformare accelerată a stocului de clădiri. Odată cu dezvoltarea așteptată, în următorii 30 de ani, a tehnologiei și a standardelor, precum și a piețelor, este probabil ca în acest interval de timp transformarea să se realizeze cel mai bine în mod progresiv, poate adesea în combinație cu ciclurile de desfășurare normală a lucrărilor de construcții.

Definiții

5. Dacă nu se afirmă altfel, definițiile citate în acest document sunt extrase din Directiva privind performanța energetică a clădirilor 2010/31/UE modificată de Directiva 2018/844 (numită în continuare „directivă”).
6. **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.
7. **Certificatul de performanță energetică** reprezintă „un certificat recunoscut de un stat membru sau de o persoană juridică desemnată de acesta/aceasta, care indică performanța energetică a unei clădiri sau a unei unități dintr-o clădire, calculată în baza unei metodologii adoptate conform Articolului 3;” (Articolul 2(12))
8. **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, printre altele, energia utilizată pentru încălzire, răcire, ventilare, apă caldă și iluminat;” (Articolul 2(4))
9. **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))
10. **Instalațiile funcționale ale clădirii** reprezintă „echipamentul tehnic al unei clădiri sau al unei unități de clădire care asigură încălzirea spațiului, răcirea spațiului, ventilarea, apa caldă menajeră și iluminatul integrat, automatizarea și controlul clădirilor, generarea de energie electrică la fața locului sau o combinație a acestora, inclusiv acele sisteme care utilizează energie din surse regenerabile;” (Articolul 2(3))

Utilizarea și aplicarea standardului

11. Evaluatorul autorizat trebuie să prezinte în raportul de evaluare solicitat de client concluzia asupra valorii proprietății imobiliare analizată în baza informațiilor pe care le are la dispoziție. Eficiența energetică a clădirii poate fi relevantă pentru valoarea proprietății imobiliare, fie pentru că este apreciată pe piață, fie datorită reglementărilor, ca în cazul în care o anumită clasă de performanță energetică² din CPE poate afecta utilizarea curentă sau viitoare a unei proprietăți sau statutul acesteia în vederea închirierii sau vânzării. Începând cu 1 aprilie 2018, în Anglia și în Țara Galilor, nu a fost posibilă, în general, închirierea unei locuințe cu o clasă de performanță energetică sub E conform cadrului CPE, aceeași regulă aplicându-se în cazul clădirilor comerciale închiriate începând cu aprilie 2020; în Țările de Jos se solicită ca începând cu 2023, noile clădiri de birouri care se închiriază să aibă cel puțin clasa C de performanță energetică conform cadrului CPE. Aceste elemente, împreună cu costurile cu energia aferente, vor fi doar un factor ce trebuie luat în considerare în evaluare.
12. 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 recomandările stipulate în certificatul de performanță energetică (CPE) și, dacă consideră adecvat, ar trebui să le ia în calcul în evaluare.
13. **Particularități**
- în cazul unei proprietăți imobiliare care deține un CPE, 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:
 - i. să 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;

² În eng. „EPC rating”.

- ii. să obțină o estimare credibilă sau să consilieze clientul pentru a obține 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

14. Printre măsurile cel mai probabil relevante 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;
 - 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).
15. Pe lângă acestea, directiva cere ca, începând cu anul 2021, toate clădirile noi să îndeplinească cerința de „consum de energie aproape egal cu zero”. De asemenea, impune:
 - în cazul clădirilor noi, ca acestea să fie echipate cu dispozitive de autoreglare pentru reglarea separată a temperaturii în fiecare cameră sau zonă, iar în cazul clădirilor existente, acestea să fie adăugate, când este posibil din punct de vedere tehnic și economic, atunci când „generatoarele de căldură” (pe bază de combustibil, rezistență electrică sau pompe de căldură) sunt înlocuite;
 - prevederea unor puncte de reîncărcare pentru mașinile electrice, în cazul în care clădirea este nouă sau este supusă unei renovări majore și are mai mult de zece locuri de parcare (a se vedea paragraful 28),
 - inspecția regulată a instalațiilor de încălzire și aer condiționat de mare capacitate pentru care se vor elabora recomandări,și solicită Comisiei Europene să adopte o „schemă comună opțională a Uniunii” pentru estimarea „gradului de pregătire pentru soluții inteligente” al clădirilor, pentru a „cuprinde elemente

referitoare la creșterea economiilor de energie, evaluarea comparativă și flexibilitate, precum și funcționalitățile și capacitățile sporite care rezultă din dispozitive inteligente și mai interconectate”, astfel încât să poată fi adaptată la „nevoile ocupanților și la rețea și pentru a îmbunătăți eficiența energetică și performanța globală a clădirilor”.

16. Evaluatorul va trebui să înțeleagă prevederile aplicabile în statul membru unde este localizată proprietatea imobiliară. Se preconizează că acestea vor deveni mai exigente în anii următori, întrucât directiva impune fiecărui stat membru să stabilească o foaie de parcurs pentru progresul înregistrat în ceea ce privește decarbonizarea clădirilor, cu repere pentru fiecare dintre anii 2030, 2040 și 2050, specificând modul în care acestea vor contribui la atingerea obiectivului UE privind eficiența energetică.

Clădiri noi – consum de energie aproape egal cu zero

17. „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; și
 - (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)
18. Având în vedere definiția clădirilor cu consum de energie aproape egal cu zero de la paragraful 9, 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”

19. 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”.
20. ***„Lucrări de renovare majoră”*** – În secțiunea de Considerente 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.” (Considerentul 16)

21. Articolul 7 al directivei specifică „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...”.
22. 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 intră 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))
23. 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.
24. În cazul opțiunii (a), directiva nu specifică tipul valorii care se estimează – se presupune automat că aceasta este valoarea de piață estimată conform cu EVS 1 (Valoarea de piață),³ cu excepția cazului în care există motive justificate pentru a estima un alt tip al valorii (deși paragraful 16 din secțiunea de Considerente a directivei 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:

³ SEV 104 este standardul echivalent din colecția 2020 a Standardelor de evaluare a bunurilor.

- evaluarea proprietății imobiliare, adică clădire și teren;
- evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare, fără clădire (probabil asociat cu plusul de valoare indus de dezvoltarea imobiliară).

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.

25. Opțiunea (b) necesită determinarea mai degrabă a caracteristicilor fizice decât a valorilor, și anume:
- suprafața exterioară totală a clădirii, inclusiv cea a pereților și acoperișului; și
 - mărimea suprafeței exterioare care face obiectul lucrărilor de renovare.

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

26. 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.
27. În cazul în care statul membru alege opțiunea (a) pentru determinarea valorii, evaluatorul solicitat ar trebui:
- să 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;
 - să obțină o estimare credibilă sau să consilieze clientul pentru a obține o estimare a costului acestei promovări, conform competenței sale și instrucțiunilor primite, astfel încât clientul să poată lua o decizie în cunoștință de cauză.
28. Adaptarea zonelor de parcare pentru încărcarea vehiculelor electrice („electromobilitate”).

În prezent, directiva stabilește specificații privind dispozițiile care trebuie aplicate pentru clădirile rezidențiale și nerezidențiale, fie noi,

fie parte a unei renovări majore, prevăzute cu mai mult de zece locuri de parcare în clădire sau învecinate cu clădirea:

a. Clădiri nerezidențiale

- Un punct de reîncărcare pentru fiecare clădire;
- Asigurarea infrastructurii încastrate pentru a permite instalarea ulterioară a punctelor de reîncărcare, cel puțin unul la cinci locuri de parcare;
- Statele membre vor specifica până în 2025 numărul de puncte de reîncărcare necesare pentru clădirile cu mai mult de 20 de locuri de parcare, ținând cont de „condițiile naționale, regionale și locale relevante, precum și de potențialele necesități și circumstanțe diversificate, în funcție de zonă, tipologia clădirilor, acoperirea transportului public și alte criterii relevante, pentru a garanta instalarea proporționată și adecvată a punctelor de reîncărcare” (Considerentul 26 din Directiva 2018).

Statele membre sunt în măsură să excludă de la aceste norme clădirile deținute și ocupate de întreprinderile mici și mijlocii, cele din „regiunile ultraperiferice” ale UE și infrastructurile încastrate care s-ar baza pe sisteme „microizolate” (definite în Directiva 2009/72/CE).

b. Clădiri rezidențiale

- Asigurarea infrastructurii încastrate pentru fiecare loc de parcare.

c. Clădiri nerezidențiale și rezidențiale

- Aceste cerințe se aplică numai dacă renovarea vizează parcare sau infrastructura electrică a clădirii (în cazul parcării adiacente clădirii, infrastructura electrică a parcării);
- Nu trebuie instalat niciun punct de reîncărcare sau asigurată infrastructura încastrată în cazul în care costul instalației depășește 7% din costul total al renovării clădirii;
- Statele membre trebuie să abordeze obstacolele legislative pentru construirea și renovarea elementelor de electromobilitate, inclusiv obstacolele cauzate de procedurile de autorizare și aprobare.

Certificatul de performanță energetică (CPE)

29. 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 privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile (2009/28/CE modificată prin Directiva 2018/2001/UE). Aceste punctaje se bazează pe metodologii standardizate pentru evaluarea construcției clădirilor și a utilizărilor tipice. Prin urmare, ele nu reflectă în mod necesar nici caracteristicile termice reale ale clădirii, nici orice utilizare efectivă a acesteia de către ocupant. Valabilitatea CPE este de zece ani. În anunțurile de comercializare a proprietății imobiliare trebuie specificată clasa de eficiență energetică raportată, iar CPE trebuie dat viitorului proprietar sau chiriaș.

30. Scopul CPE în informarea pieței imobiliare se regăsește în secțiunea de Considerente a directivei din 2010:
- „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.” (Considerentul 22).
31. **Este necesar CPE?** Atunci când proprietatea evaluată cuprinde o clădire, evaluatorul ar putea dori, în general, să identifice dacă este necesar un CPE pentru aceasta și dacă a fost obținut un certificat valabil.
32. Cu excepția cazurilor enumerate în continuare, CPE este obligatoriu pentru:
- clădirile care:
 - sunt în curs de construire;
 - urmează să fie vândute;
 - urmează să fie închiriate unui alt chiriaș.
 - clădirile cu o suprafață utilă totală de peste 250 m² ocupate de o autoritate publică și frecventate de public.
33. Dacă nu i se solicită acest lucru, nu este sarcina evaluatorului să obțină un CPE sau un raport cu privire la instalațiile funcționale ale clădirii.

34. **Clădiri care nu necesită CPE** – având în vedere că definiția clădirii din directivă (a se vedea paragraful 6) se referă doar la structuri cu acoperiș și pereți „în care energia este utilizată pentru a regla climatul interior”, nu se cere CPE pentru clădirile care nu necesită 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.

35. Statele membre sunt libere, de asemenea, să excepteze de la obligația obținerii unui CPE, următoarele categorii de clădiri:

a. clădirile oficial protejate datorită situației 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. Prin urmare, aplicarea acesteia la astfel de clădiri poate fi o chestiune de interpretare a legislației naționale relevante care implementează directiva.

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

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

c. construcțiile temporare care sunt prevăzute a fi utilizate doi ani sau mai puțin, halele industriale, atelierelor și clădirile agricole cu un necesar mic de consum de energie, precum și clădirile 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 doar 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 sunt cel mai probabil aplicabile fermelor de porci, avicole și horticole.
 - d. clădirile rezidențiale care sunt utilizate sau se intenționează a fi utilizate mai puțin de patru luni pe an sau 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 cel mai probabil include casele sezoniere de vacanță sau de serviciu.
 - e. clădirile individuale cu o suprafață utilă totală mai mică de 50 m².
36. La evaluarea unei clădiri care ar putea fi inclusă într-una dintre aceste categorii, evaluatorul ar trebui, dacă este relevant, să verifice dacă este exceptată de la certificarea performanței energetice (și, de asemenea, de la cerințele de renovare prezentate anterior) în jurisdicția respectivă.
37. **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 în cadrul aceluiași stat. Directiva indică Comisiei Europene să adopte o schemă europeană de certificare voluntară pentru clădirile nerezidențiale (Articolul 11(9)). Prin urmare, este posibil ca evaluatorul să întâlnească CPE în formate diferite, precum și certificate în formatul aferent schemei voluntare comune din Uniunea Europeană.
38. Atunci când prin evaluare se estimează valoarea de piață a unei clădiri certificate energetic sau dacă evaluarea se face în scopul vânzării ei sau al închirierii către un alt chiriaș, ar trebui să se ia în considerare un CPE valabil. Aceste situații ar include, în general, evaluarea pentru garantarea împrumutului, deoarece și creditorul este interesat de valoarea unei proprietăți imobiliare. Alocarea unei ponderi CPE, dacă este cazul, depinde de competența evaluatorului. În unele țări există cerințe sau obligații suplimentare pentru vânzarea sau închirierea unor proprietăți imobiliare înscrise într-o clasă mică de performanță energetică.
39. Evaluatorul ar trebui să aibă acces la CPE (să consemneze cine l-a emis, numărul de înregistrare, clasa de performanță energetică și data expirării) și să stabilească dacă există un certificat valabil pentru evaluarea solicitată. Relevanța CPE poate fi afectată de orice modificare a clădirii față de momentul emiterii acestuia.
40. Atunci când se cere un CPE, clasa de eficiență energetică poate avea impact asupra valorii. Evaluatorul trebuie să stabilească în

baza cunoștințelor sale despre piață modul în care efectele asupra valorii, dacă sunt evidente, pot varia în funcție de tipul proprietății, de regiune și alți factori.

41. Evaluatorul ar trebui să consilieze clientul în situația în care nu este disponibil un CPE sau, dacă este relevant, când indicatorul de eficiență energetică a clădirii nu este de încredere și ar trebui să aprecieze situația în raportul de evaluare, corespunzător condițiilor și informațiilor disponibile.
42. 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 nu ar fi eficiente din punct de vedere al costurilor, 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.
43. Raționamentul profesional al evaluatorului va determina dacă se include în raportul de evaluare mai mult decât informația privind existența unui CPE și datele aferente acestuia, și în ce mod se face acest lucru.
44. Orice recomandare semnificativă din rapoartele privind instalațiile funcționale ale clădirii pot fi, de asemenea, luate în considerare, dacă sunt relevante.
45. Evaluatorul poate fi uneori solicitat să consilieze clientul cu privire la îmbunătățirea performanței economice a clădirii în contextul informațiilor conținute în CPE. Evaluatorul va face acest lucru numai dacă are competența profesională necesară. Dacă evaluatorul își asumă această sarcină, obiectivul lui ar fi utilizarea analizei CPE și a informațiilor privind circumstanțele curente ale proprietății 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, inclusiv cele 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.
46. La exprimarea concluziei asupra valorii acesteia conform unui tip al valorii recunoscut, evaluatorul va avea în vedere clasa de performanță energetică, recomandările care s-au dovedit relevante la data evaluării și care reflectă condițiile de piață.
47. **Privind în viitor** – Deși politicile care afectează proprietatea imobiliară se bazează în prezent pe clasa de performanță energetică din CPE, este posibil să se utilizeze mai mult informația privind emisiile de dioxid de carbon (un scor privind impactului asupra mediului este deja inclus în unele dintre CPE). Mai mult, se poate atrage atenția asupra consumului de energie, conform scorului aferent, nu doar în ceea ce privește consumul teoretic de energie, ci și asupra consumului de energie pe parcursul ciclului de viață al unei clădiri, inclusiv energia utilizată în timpul construirii acesteia și cea utilizată pentru crearea materialelor de construcții folosite, astfel încât să se încurajeze mai degrabă recondiționarea clădirii existente decât înlocuirea ei.

GHID DE EVALUARE – GEV 500

Determinarea valorii impozabile a clădirilor

Conținut	Paragrafe
Introducere	1
Considerații generale	2-11
Metodologia de determinare a valorii impozabile pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice	12-13
Abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă	14-22
Abordarea prin venit	23-26
Abordarea prin piață	27-29
Alocarea valorii	30-34
Metodologia de determinare a valorii impozabile pentru clădirile rezidențiale deținute de persoane juridice	35
Dispoziții finale	36-45

Introducere

1. Prezentul ghid conține informații necesare privind evaluarea pentru impozitare a clădirilor nerezidențiale deținute de persoanele fizice sau juridice, precum și a clădirilor rezidențiale deținute de persoanele juridice. Aplicarea acestui ghid este obligatorie pentru evaluatori. 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. Tehnicile și termenii regăsiți în acest Ghid sunt limitați la determinarea valorii impozabile.

Considerații generale

2. În contextul acestui Ghid, definiția clădirii este cea prevăzută în art. 453 din Codul fiscal și completată în Titlul IX din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare.
3. În accepțiunea acestui Ghid, valoarea impozabilă este un tip al valorii estimat în scopul impozitării clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice.

4. Valoarea impozabilă nu reprezintă „valoarea de piață”, „valoarea justă sau oricare alte tipuri ale valorii definite în Standardele de evaluare în vigoare, în afara celui explicat și reglementat în acest Ghid.
5. Valoarea impozabilă nu se înregistrează în situațiile financiare ale contribuabililor.
6. Lista cu clădirile care urmează să fie supuse evaluării va fi pusă la dispoziția evaluatorului 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 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. Prin inspecție se înțelege acțiunea de vizualizare exterioară și/sau interioară a clădirii. Contribuabilul va asigura accesul evaluatorului la clădirea subiect al evaluării. În cazul în care nu se realizează vizualizarea interioară, evaluatorul se va asigura că a identificat corect clădirea și starea fizică a acesteia și va prezenta fotografii în raportul de evaluare. Neinspectarea clădirii va fi justificată în raportul de evaluare.
8. Evaluarea în scopul stabilirii valorii impozabile a clădirii poate fi realizată numai de către un evaluator 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.
9. Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 *Verificarea evaluării*, numai de către un evaluator având ca specializare verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.
10. 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.

11. În cazul în care un contribuabil declară 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 clădirilor declarate de către contribuabil în Anexa 1 la prezentul Ghid, clădiri aflate pe raza aceleiași localități.

Metodologia de determinare a valorii impozabile pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice

12. Abordările în evaluare aplicabile sunt: abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă, 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. Valoarea impozabilă nu include TVA.
13. 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 pentru valoarea impozabilă. În această situație, evaluatorul va trebui să precizeze în raportul de evaluare care sunt argumentele neaplicării uneia sau a celorlalte două abordări în evaluare.

Abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă

14. Abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/ externe.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Deprecierea fizică reprezintă 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.

19. Deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2 *Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei cronologice ponderate, având în vedere modernizările/extinderile aduse clădirii supuse evaluării.*
20. Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia.
21. Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine depreciere funcțională. În cazul utilizării costului de reconstruire la clădirile monument istoric sau cultural, deprecierea totală este costul de restaurare și nu este cazul să se determine depreciere funcțională. În situația în care evaluatorul, în caz excepțional, consideră și o depreciere funcțională pe care o adaugă la deprecierea fizică, acest fapt trebuie argumentat și documentat în mod relevant și complet.
22. În abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă, costul de nou nu include profitul sau stimulentele dezvoltatorului imobiliar și nici eventualele costuri de finanțare.

Abordarea prin venit

23. Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul, pe care a fost construită clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cotă indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect.
24. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării și terenul; 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, pe care a fost construită clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cotă indiviză și dacă 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 și terenul; 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 vizualizării în teren a proprietății, cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare.

Alocarea valorii

30. 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.
31. 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.
32. Alocarea se face prin deducerea din valoarea proprietății imobiliare a valorii de piață a terenului, estimată pentru cea mai bună utilizare a acestuia (CMBU).
33. 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.
34. Rezultatul evaluării va fi selectat astfel:

- a) dacă valoarea rezultată prin aplicarea abordării prin cost pentru valoarea impozabilă este cea mai mică, va fi selectată această valoare;
- b) dacă valoarea rezultată prin aplicarea abordării prin cost pentru valoarea impozabilă 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 pentru valoarea impozabilă, care poate fi diminuat cu până la 10%.

Metodologia de determinare a valorii impozabile pentru clădirile rezidențiale deținute de persoane juridice

- 35. Pentru calculul valorii impozabile, în cazul clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice sunt necesare următoarele informații:
 - a) rangul localității în care se află situată clădirea (a se vedea Anexa 3 *Metodologie de estimare a valorii impozabile pentru clădirile rezidențiale deținute de persoane juridice*);
 - b) zona în cadrul localității (a se vedea Anexa 3);
 - c) suprafața construită desfășurată a clădirii, iar dacă aceasta nu se cunoaște, se folosește suprafața utilă:
 - i. cea determinată pe baza dimensiunilor măsurate pe conturul exterior al acesteia; sau
 - ii. în cazul în care clădirea nu poate fi efectiv măsurată pe conturul exterior, suprafața utilă a clădirii înmulțită cu coeficientul de transformare de 1,4;
 - d) tipul clădirii și instalațiile cu care este dotată aceasta, pentru încadrarea în tabelul din Anexa 3;
 - e) amplasarea apartamentului într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente;
 - f) anul finalizării clădirii sau anul în care s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor de renovare majoră.

Dispoziții finale

- 36. Orice raport de evaluare pentru impozitare trebuie să conțină Anexa 4 în forma publicată de ANEVAR, anexă care reprezintă sinteza raportului de evaluare și ale cărei rubrici sunt obligatorii a fi completate.

37. Rapoartele de evaluare pentru impozitare sunt considerate finale și pot produce efecte numai dacă sunt însoțite de recipisa eliberată ca urmare a îndeplinirii obligației de completare în baza de date BIF (Baza de informații fiscale).
38. Evaluatorul are obligația să predea raportul de evaluare referitor la valoarea impozabilă înainte de data stabilită de Codul fiscal pentru plata primei tranșe a impozitului pe clădiri datorat pe anul în curs.
39. Raportul de evaluare pentru impozitare va conține capitolele prezentate în secțiunea „Cuprins” din Anexa 4. La realizarea raportului evaluatorul va respecta toate cerințele Standardelor de evaluare privind aplicarea abordărilor în evaluare.
40. Data emiterii rapoartelor de evaluare pentru impozitare este situată în intervalul 1 ianuarie – până la primul termen de plată a impozitului, inclusiv, așadar data emiterii acestor rapoarte de evaluare nu poate fi anterioară datei de 1 ianuarie a anului următor datei evaluării.
41. Raportul de evaluare va fi pus la dispoziția autorității locale de către contribuabil.
42. Anexele 1-4 la prezentul Ghid pot fi descărcate de pe site-ul www.anevar.ro.
43. Anexele la prezentul Ghid, precum și forma raportului de evaluare, pot fi modificate prin hotărârea Consiliului director al ANEVAR.
44. Rapoartele de evaluare pentru impozitare trebuie să poarte parafa de evaluator valabilă la data emiterii rapoartelor.
45. Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.

GHID DE EVALUARE – GEV 630

Evaluarea bunurilor imobile

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-8
Stabilirea termenilor de referință ai evaluării	9-14
Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	15-27
Analiza datelor	28-37
Aplicarea abordărilor în evaluare	38-40
Abordarea prin piață	41-55
Abordarea prin venit	56-68
Abordarea prin cost	69-77
Evaluarea terenului	78-99
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	100-106
Raportare	107-109
Particularități	110-116

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 *Proprietatea 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 a bunurilor.
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 dintre componentele acesteia (teren sau construcții).
7. Prin termenul de construcții se face referire atât la clădiri, cât și la construcții speciale.
8. Rapoartele de evaluare vor purta parafa de evaluator valabilă la data emiterii acestora.

Stabilirea termenilor de referință ai evaluării

9. 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.
10. 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;*
 - b) *Identificarea clientului;*
 - Identificarea clientului evaluării (persoană fizică sau juridică);
 - c) *Identificarea altor utilizatori desemnați*
 - 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.).
 - 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.

d) Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Aspecte relevante pentru scopul evaluării și utilizarea desemnată a raportului, care trebuie identificate:

- adresa poștală, numărul cadastral și alte asemenea informații 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 asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscută sau evidentă.

e) Moneda evaluării;

f) Scopul evaluării

SEV 230 prezintă exemple de astfel de scopuri ale evaluării.

g) Tipul și premisa valorii

Premisele uzuale în evaluarea proprietății imobiliare sunt cele menționate în SEV 104 *Tipuri ale valorii*.

h) 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.

i) Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora;

j) Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator;

k) Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante

(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.

l) Tipul raportului care va fi elaborat;

m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului;

n) Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității.

11. 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.

12. 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.

13. Termenii de referință ai evaluării agreeți de către evaluator și client în documentul contractual, 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

14. Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare poate include, fără a se limita la, următoarele:
 - Documentul care atestă dreptul de proprietate;
 - Extrasul de carte funciară;
 - Certificatul de urbanism, valabil la data evaluării, din care să reiasă posibilitățile legale de dezvoltare (destinație, POT, CUT, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere și al proprietăților în curs de construire;
 - Alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.).
15. Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.
16. 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.
17. 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.

18. 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.
19. De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.
20. Inspecția 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.
21. Inspecția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoanele 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.
22. Evaluatorul trebuie să urmărească corespondența între descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspecției acesteia și să prezinte în raportul de evaluare orice neconcordanță observată.
23. Suprafețele¹ utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețele menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat.

¹ Suprafața terenului sau, în cazul construcțiilor, aria construită desfășurată sau aria utilă. În cazul ariilor comerciale, evaluatorul ar trebui să utilizeze date conform sistemului de măsurare aplicat în mod obișnuit în piața subiectului. Ariile comerciale sunt, în general, stipulate și în majoritatea contractelor de închiriere, un exemplu fiind aria închirială a unui spațiu comercial.

24. În situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafața măsurată. În cazul în care nu se utilizează suprafața măsurată, evaluatorul va argumenta alegerea sa în termenii de referință ai raportului.
25. Calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
26. 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.).
27. În cadrul raportului de evaluare trebuie să se indice sursele de informații pentru toate datele incluse în raport și folosite în evaluare.

Analiza datelor

28. În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte analiza pieței proprietății imobiliare subiect, specifică tipului său de proprietate.
29. 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.
30. Analiza de piață trebuie să fie individualizată în mod corespunzător pentru fiecare proprietate evaluată și trebuie să facă referire la piața proprietății subiect.
31. 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.
32. 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, prețurile² proprietăților compara-bile, costurile de construire.

33. În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte concluzia analizei *celei mai bune utilizări* (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.
34. 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.
35. 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.
36. În situația în care estimarea valorii s-a făcut în ipoteza CMBU, alta decât utilizarea existentă, evaluatorul va prezenta argumentarea acestei concluzii.
37. 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

38. 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.
39. 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.
40. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

41. Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu

² Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

- proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
42. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.
43. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.
44. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri³ care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).
45. Atunci când există informații disponibile privind prețurile⁴ bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.
46. 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 obținute de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.
47. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.
48. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.
49. 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, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.
50. Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:
- a) tehnicile cantitative:

³ Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

⁴ Idem.

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (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. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor *active* identice sau asemănătoare cu *activul* subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă *ar trebui* să se bazeze pe nivelul de angajament intrinsec al prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei oferte care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un *activ* la un anumit preț *poate* să i se acorde o încredere/ importanță mai mare decât unui preț cotat, care nu reprezintă un angajament obligatoriu.

51. În abordarea prin piață, analiza prețurilor⁵ proprietăților comparabile se aplică în funcție de unitățile de comparație adecvate specificului

⁵ Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

proprietății subiect.

52. 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.
53. 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, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății.
54. 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 prețului⁶ 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 aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
 - totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
 - alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
 - orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.
55. Toate ajustările aplicate prețurilor⁷ proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

Abordarea prin venit

56. Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care

⁶ Idem.

⁷ Idem.

- 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.
57. 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).
58. Abordarea prin venit include două metode de bază:
- capitalizarea directă;
 - fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).
59. Prin luarea în considerare a unor informații de piață relevante despre proprietățile comparabile și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării directe și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.
60. Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat aceluși tip de venit (multiplicator al venitului). Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale. Această metodă poate fi mai puțin utilă/indicată pentru proprietățile care au făcut obiectul unui contract de închiriere sau în cazul în care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile de exploatare variază aleatoriu în timp.
61. 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.
62. În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare.

63. În metoda capitalizării directe, 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.
64. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.
65. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%.
66. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.
67. 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.
68. Informațiile și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit (de exemplu: chiria de piață, rata de neocupare, cheltuielile aferente 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

69. 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.
70. 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.

71. 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.
72. 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 cost adecvați pentru a transforma costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire.
73. Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.
74. 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. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.
75. Tipurile de deprecieri 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).
76. Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.
77. Modalitatea de estimare a costului de nou și a depreciierilor 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

78. Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
79. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
80. **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.
81. 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 (propoția)* și *metode de capitalizare a venitului*.
82. 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.
83. 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.
84. 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.
85. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.
86. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
87. 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.
88. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.
 89. **Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul⁸ de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
 90. **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.
 91. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.
 92. **Metodele de capitalizare a venitului** 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).
 93. Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
 94. **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, 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 net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.

⁸ Se referă la prețurile de ofertă/de tranzacționare ale bunurilor.

95. 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.
96. **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.
97. 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.
98. **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).
99. 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

100. 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.
101. 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 este posibil 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.
102. 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.

103. 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.
104. 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.
105. 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.
106. Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.

Raportare

107. Conținutul raportului de evaluare va respecta prevederile SEV 103 *Raportare*.
108. 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 altă referință similară și care este relevantă pentru scopul și utilizarea desemnată a evaluării.
 - (2) Orice aspect neobișnuit și contrastant dintre utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate trebuie să fie clar evidențiat în raport.
 - (3) Orice aspect care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect trebuie să fie clar evidențiat în raport.

(4) Orice ipoteză privind dreptul de proprietate trebuie să fie clar precizată în raport.

b) Tipul și premisa valorii

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

Evaluatorul trebuie să prezinte premisa pe care se sprijină valoarea.

c) Documentarea pentru efectuarea 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.

109. 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

110. 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.

111. De regulă, valoarea de piață a proprietății imobiliare este alocată pe cele două componente, rezultând astfel valorile juste ale componentelor.
112. Procesul de alocare are la bază raționamentul evaluatorului și va trebui argumentat în raportul de evaluare.
113. 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.
114. Dacă sunt aplicate corect și consecvent, 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.
115. Modul de alocare prevăzut la paragraful 113 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.
116. 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 115, 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)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Tipuri ale valorii	30
Abordări și metode de evaluare	40
Abordarea prin piață	50
Abordarea prin venit	60
Abordarea prin cost	70
Considerente speciale privind întreprinderile și participațiile la întreprinderi	80
Drepturi de proprietate	90
Informații despre întreprindere	100
Considerente privind economia și domeniul de activitate	110
Active necesare exploatării și active din afara exploatării	120
Considerente privind structura capitalului	130

10. Prezentare generală

10.1. Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluările* de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii. Acest standard include cerințe suplimentare pentru *evaluarea* întreprinderilor și a participațiilor la capitalul întreprinderii.

20. Introducere

20.1. Definiția a ceea ce constituie o întreprindere *poate* să difere în funcție de *scopul evaluării*. Cu toate acestea, o întreprindere desfășoară, de regulă, o activitate comercială, industrială, de servicii sau investiții. Întreprinderile pot lua diferite forme, cum ar fi societățile, parteneriatele, asociațiile în participațiune și întreprinderile individuale. *Valoarea* unei întreprinderi *poate* să difere de suma *valorilor* individuale ale *activelor* sau datoriiilor care compun acea întreprindere. Atunci când *valoarea* unei întreprinderi

este mai mare decât suma valorilor nete ale *activelor* corporale și necorporale identificabile, înregistrate și neînregistrate, ale acelei întreprinderi, *valoarea* excedentară este cunoscută sub denumirea de *valoare* pe premisa continuării exploatării sau fond comercial.

- 20.2. Atunci când evaluează *active* sau datorii individuale deținute de o întreprindere, *evaluatorii ar trebui* să urmeze standardul care se aplică acelei clase de *active* sau datorii (SEV 210 *Active necorporale*, SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* etc.)
- 20.3. *Evaluatorii trebuie* să stabilească dacă *evaluarea* se face pentru entitate în ansamblul său, pentru acțiuni sau pentru o participație la capitalul entității (participație cu drept de control sau minoritară) sau pentru o anumită activitate a entității. Tipul *valorii* determinat în *evaluare trebuie* să fie adecvat *scopului evaluării* și comunicat în termenii de referință ai evaluării (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*). Este extrem de important să se definească în mod clar întreprinderea sau participația la capital supusă evaluării deoarece, chiar și atunci când subiectul evaluării este entitatea în ansamblul său, *pot* exista niveluri diferite de exprimare a *valorii*. De exemplu:
- (a) *Valoarea* întreprinderii: adesea descrisă ca *valoarea* totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus *valoarea* datoriilor sale purtătoare de dobânzi (sau elemente asimilabile datoriilor financiare), minus oricare numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii.
 - (b) *Valoarea* totală a capitalului investit: suma totală de bani investită în prezent într-o întreprindere, indiferent de sursă, deseori exprimată ca *valoarea* totală a *activelor* minus datorii curente și numerar.
 - (c) *Valoarea* de exploatare: *valoarea* totală a activităților de exploatare, exclusiv *valoarea* oricăror *active* și datorii din afara exploatării.
 - (d) *Valoarea* capitalurilor proprii: *valoarea* unei întreprinderi pentru toți proprietarii ei.
- 20.4. Evaluările de întreprinderi sunt solicitate pentru *scopuri* diferite, inclusiv pentru achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi, impozitare, litigii, proceduri de insolvență și pentru raportare financiară. Evaluările de întreprinderi *pot* fi, de asemenea, necesare ca date de intrare sau ca etapă în alte tipuri de evaluări, cum ar fi *evaluarea* opțiunilor de acțiuni, a unei(unor) clase particulare de acțiuni sau datorii.

30. Tipuri ale valorii

- 30.1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, atunci când evaluează o întreprindere sau o participație la capitalul întreprinderii, *evaluatorul trebuie* să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii*.
- 30.2. Deseori, evaluările de întreprinderi sunt realizate utilizând tipuri ale *valorii* definite de alte entități/organizații decât IVSC (unele dintre acestea sunt menționate în SEV 104 *Tipuri ale valorii*) și este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă și să urmeze reglementările, jurisprudența și/sau alte ghiduri interpretative referitoare la aceste tipuri ale *valorii*, de la data evaluării.

40. Abordări și metode de evaluare

- 40.1. Cele trei abordări principale în *evaluare*, descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii.
- 40.2. Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie* să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, inclusiv paragraful 10.3.

50. Abordarea prin piață

- 50.1. Abordarea prin piață se aplică frecvent la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii deoarece acest tip de *active* îndeplinește deseori criteriile cuprinse în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 20.2 sau 20.3. Atunci când utilizează abordarea prin piață la *evaluarea* de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii, *evaluatorii ar trebui* să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunile 20 și 30.
- 50.2. Trei dintre cele mai uzuale surse de date utilizate la *evaluarea* prin abordarea prin piață a întreprinderilor și a participațiilor la capitalul întreprinderii sunt:
- (a) piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare,
 - (b) piața achizițiilor în care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor sau participații cu drept de control la capitalul întreprinderii, și
 - (c) tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.

- 50.3 În abordarea prin piață *trebuie* să existe o bază rezonabilă 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. Factorii care *ar trebui* să fie luați în considerare pentru a stabili dacă există o bază rezonabilă pentru comparație, includ:
- (a) asemănarea cu întreprinderea subiect în ceea ce privește caracteristicile calitative și cantitative ale întreprinderii,
 - (b) volumul datelor despre întreprinderi similare și posibilitatea verificării acestora,
 - (c) dacă prețul întreprinderii similare reflectă o tranzacție nepărtinitoare și ordonată.
- 50.4 Ori de câte ori se aplică un multiplicator de pe piață, *pot* fi necesare ajustări precum cele redată la paragraful 60.8, atât pentru întreprinderea subiect, cât și pentru întreprinderile comparabile.
- 50.5 Ori de câte ori selectează tranzacții comparabile și ajustează valoarea acestora, *evaluatorii ar trebui* să urmeze cerințele cuprinse în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 30.7-30.8.
- 50.6 Ori de câte ori selectează și ajustează datele comparabile privind întreprinderile cotate, *evaluatorii ar trebui* să urmeze cerințele cuprinse în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 30.13-30.14.

60. Abordarea prin venit

- 60.1 Abordarea prin venit se aplică frecvent la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii, deoarece acest tip de *active* îndeplinește deseori criteriile cuprinse în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 40.2 sau 40.3.
- 60.2 Atunci când utilizează abordarea prin venit, *evaluatorii ar trebui* să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunile 40 și 50.
- 60.3 Venitul și fluxul de numerar aferente unei întreprinderi sau participații la capitalul acesteia se pot măsura în mai multe moduri și *pot* fi calculate înainte de impozitare sau după impozitare. Rata de capitalizare sau de actualizare aplicată *trebuie* să fie adecvată tipului de venit sau de flux de numerar utilizat.

- 60.4 Tipul de venit sau flux de numerar utilizat *ar trebui* să corespundă cu tipul de participație la capitalul întreprinderii supus evaluării. De exemplu:
- (a) *valoarea* întreprinderii se obține, în mod tipic, prin utilizarea fluxului de numerar determinat înainte de luarea în considerare a serviciului datoriei și a unei rate de actualizare adecvată, aplicabilă fluxurilor de numerar aferente întreprinderii, cum ar fi costul mediu *ponderat* al capitalului, și
 - (b) *valoarea* capitalurilor proprii *poate* fi obținută prin utilizarea fluxului de numerar aferent capitalurilor proprii determinat după luarea în considerare a costurilor serviciului datoriei și a unei rate de actualizare adecvată, aplicabilă fluxurilor de numerar aferente capitalurilor proprii, cum ar fi costul capitalurilor proprii.
- 60.5 Abordarea prin venit implică estimarea unei rate de capitalizare, atunci când se capitalizează venitul sau fluxul de numerar, și a unei rate de actualizare, atunci 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 (a se vedea SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 50.29 – 50.31).
- 60.6 În cadrul metodelor care utilizează actualizarea, creșterea așteptată *poate* fi luată în considerare, în mod explicit, în venitul sau fluxul de numerar previzionat. În cadrul metodelor de capitalizare, creșterea previzionată este reflectată în mod normal în rata de capitalizare. Când fluxul de numerar previzionat se exprimă în termeni nominali *ar trebui* să se utilizeze o rată de actualizare care ia în considerare așteptările privind modificările prețurilor viitoare, cauzate de inflație sau deflație. Când fluxul de numerar previzionat se exprimă în termeni reali, *ar trebui* să se utilizeze o rată de actualizare care nu ia în considerare așteptările privind modificările prețurilor viitoare, cauzate de inflație sau deflație.
- 60.7 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. Determinarea evoluțiilor 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.

- 60.8 Pentru a reflecta diferențele dintre fluxurile de numerar realizate în trecut și cele care ar fi posibil de obținut la data evaluării de un cumpărător al participației evaluate, *pot* fi necesare ajustări. Exemple sunt următoarele:
- (a) ajustarea veniturilor și cheltuielilor la niveluri considerate a fi reprezentative, în mod rezonabil, pentru continuarea activității de exploatare preconizată,
 - (b) prezentarea datelor financiare ale întreprinderii subiect și ale întreprinderilor comparabile, pe o bază consecventă,
 - (c) ajustarea prețurilor tranzacțiilor părținitoare (de exemplu, contractele cu clienții sau furnizorii) la ratele de piață,
 - (d) ajustări ale cheltuielilor cu personalul sau ale elementelor închiriate sau contractate de la părțile afiliate, în scopul reflectării prețurilor sau ratelor de piață,
 - (e) reflectarea impactului evenimentelor aleatorii asupra elementelor de venituri și cheltuieli istorice. Exemple de evenimente întâmplătoare sunt pierderile cauzate de greve, de faza inițială/de demarare a activității unei întreprinderi și de fenomenele meteorologice. Totuși, fluxurile de numerar previzionate *ar trebui* să reflecte oricare venituri sau cheltuieli ocazionale, cu condiția să poată fi anticipate în mod rezonabil, iar evenimentele anterioare *ar putea* fi o bună indicație pentru evenimentele similare care vor avea loc și în viitor și
 - (f) ajustarea *valorii* contabile a stocurilor astfel încât să fie comparabilă cu *valoarea* contabilă a stocurilor întreprinderilor similare, ale căror conturi *pot* avea o politică contabilă de înregistrare pe o bază diferită de cea a întreprinderii subiect, sau pentru a reflecta cu precizie mai mare realitatea economică.
- 60.9 Când se folosește *abordarea prin venit poate* 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 control ori lipsa de control asupra întreprinderii, aferente participației supuse evaluării. *Evaluatorii ar trebui* însă să se asigure că ajustările aplicate *valorii* nu reflectă factori care au fost luați în considerare deja în fluxurile de numerar sau în rata de actualizare. De exemplu, fluxurile de numerar previzionate, de obicei, reflectă deja faptul că participația supusă evaluării este o participație cu drept de control sau o participație minoritară.

60.10 Deși multe întreprinderi *pot* fi evaluate utilizând un singur scenariu pentru fluxul de numerar, *evaluatorii pot* să aplice, de asemenea, scenarii multiple sau modele de simulare, îndeosebi atunci când există o incertitudine *semnificativă* cu privire la mărimea/cuantumul și/sau momentul generării fluxurilor de numerar viitoare.

70. Abordarea prin cost

70.1 În mod normal, abordarea prin cost nu poate fi aplicată la evaluările de întreprinderi și participații la întreprinderi, deoarece acest tip de *active* îndeplinesc rareori criteriile stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 70.2 sau 70.3. Cu toate acestea, abordarea prin cost se aplică uneori la *evaluarea* întreprinderilor, mai ales atunci când:

- (a) întreprinderea se află în faza inițială sau de demarare a activității, fază în care profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil, iar comparația cu alte întreprinderi în cadrul abordării prin piață nu este posibilă sau credibilă,
- (b) întreprinderea este o întreprindere de investiții sau de tip holding, situație în care se aplică metoda însumării, prezentată în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 70.8-70.9 și/sau
- (c) întreprinderea nu reprezintă o entitate care își continuă activitatea de exploatare și/sau *valoarea* de lichidare a *activelor* sale *poate* depăși *valoarea* întreprinderii pe premisa continuării activității.

70.2 În situațiile în care o întreprindere sau o participație la întreprindere este evaluată utilizând abordarea prin cost, *evaluatorii ar trebui* să urmeze cerințele cuprinse în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunile 70 și 80.

80. Considerente speciale privind întreprinderile și participațiile la întreprinderi

80.1 Secțiunile următoare reprezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluarea* de întreprinderi și de participații la întreprinderi:

- (a) Drepturi de proprietate (secțiunea 90).
- (b) Informații despre întreprindere (secțiunea 100).
- (c) Considerente privind economia și domeniul de activitate (secțiunea 110).

- (d) *Active* necesare exploatării și *active* din afara exploatării (secțiunea 120).
- (e) Considerente privind structura capitalului (secțiunea 130).

90. Drepturi de proprietate

- 90.1 Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică a întreprinderii/societății, solicită o analiză atentă în activitatea de *evalua*. În mod uzual, într-o *jurisdicție* drepturile de proprietate sunt definite prin documente legale, cum ar fi clauzele de asociere, clauzele din actul constitutiv al întreprinderii, contractul de asociere, statutul, contractele de parteneriat și acordurile între proprietari (cunoscute sub denumirea generică de „documente corporative”). De asemenea, în anumite situații *s-ar putea* să fie necesar să se facă distincția între dreptul de proprietate și dreptul de folosință.
- 90.2 Documentele corporative *pot* conține restricții asupra transferului participației sau alte prevederi relevante pentru tipul *valorii*. Aceste documente *pot* stipula, de exemplu, faptul că participația la întreprindere *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 ca, încă de la începutul evaluării, să fie luate în considerare drepturile aferente participației evaluate și drepturile atașate oricărei alte clase de participații.
- 90.3 *Evaluatorul ar trebui* să fie foarte atent, pentru a face distincția între drepturile și obligațiile aferente participației și cele care *pot* fi aplicate numai unui anumit acționar (de exemplu, cele cuprinse într-un acord încheiat între acționarii curenți și care *s-ar putea* să nu se aplice unui cumpărător potențial al dreptului de proprietate). În funcție de tipul (tipurile) *valorii* utilizat(e), se *poate* solicita *evaluatorului* să ia în considerare numai drepturile și obligațiile aferente participației subiect sau atât drepturile și privilegiile aferente participației subiect, cât și cele care se aplică unui anumit proprietar.
- 90.4 Într-o *evalua* *ar trebui* luate în considerare toate drepturile și privilegiile atașate întreprinderii subiect sau participației la întreprindere, incluzând:
- (a) dacă există mai multe clase de acțiuni, *ar trebui* să se ia în considerare drepturile aferente fiecărei clase de acțiuni, incluzând, dar fără a se limita la acestea, următoarele:

1. privilegii de lichidare,
 2. drepturi de vot,
 3. prevederile privind răscumpărarea, conversia și participarea,
 4. drepturile de preemțiune (drepturile de a vinde sau de a cumpăra).¹
- (b) Atunci când o participație care asigură dreptul de control *poate* avea o *valoare* mai mare decât o participație fără drept de control. În această situație, *poate* fi adecvată aplicarea de prime de control sau discounturi pentru lipsă de control în funcție de metoda (metodele) de *evaluare* adoptată(e) (a se vedea SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 30.17 (b)). În ceea ce privește primele efective plătite în tranzacțiile încheiate pe piață, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare dacă factori, precum sinergiile și alți factori care l-au determinat pe cumpărător să plătească acele prime, sunt aplicabili *activului* subiect în mod corespunzător.

100. Informații despre întreprindere

- 100.1 *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. Conform SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 10.7, *evaluatorul trebuie* să estimeze măsura în care informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți sunt rezonabile și dacă este adecvat ca, având în vedere *scopul evaluării*, să se bazeze pe aceste informații. De exemplu, informațiile financiare previzionate furnizate de management *pot* reflecta sinergiile specifice unui proprietar, care *s-ar putea* să nu fie adecvate atunci când tipul *valorii* utilizat solicită luarea în considerare a perspectivei unui *participant* de pe piață.
- 100.2 Deși, *valoarea*, la o anumită dată de referință a evaluării, reflectă beneficiile anticipate ale deținerii viitoare, istoricul unei întreprinderi este util deoarece *poate* oferi un reper privind așteptările viitoare. Astfel, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare în *evaluare* situațiile financiare istorice ale întreprinderii. În măsura în care se așteaptă ca performanța viitoare a entității să difere *semnificativ* de experiența din trecut, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă de ce performanța istorică a întreprinderii nu este reprezentativă pentru așteptările privind performanța viitoare a acesteia.

¹ Opțiuni „put or call” (n.t.)

110. Considerente privind economia și domeniul de activitate

110.1 Pentru toate tipurile de evaluări este esențială cunoașterea tendințelor economice relevante și a tendințelor din domeniului specific 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 *activele* care funcționează în locuri diferite și/sau sectoare diferite ale economiei. Acești factori pot juca un rol deosebit de important în *evaluarea* de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii, deoarece întreprinderile *pot* avea structuri complexe care presupun mai multe locuri de desfășurare a activității și mai multe tipuri de activități. De exemplu, o întreprindere *poate* fi influențată de factori economici generali și de factori specifici unui domeniu de activitate, cum ar fi:

- (a) locul de înregistrare a sediului social al întreprinderii și forma de organizare juridică a acesteia,
- (b) natura activităților întreprinderii și locul de desfășurare a fiecărui aspect al activității (de exemplu, activitatea de producție se *poate* desfășura în alt loc decât activitatea de cercetare și dezvoltare),
- (c) locul în care întreprinderea își vinde produsele și/sau serviciile,
- (d) moneda (monedele) utilizată (utilizate) de întreprindere,
- (e) locul unde se află furnizorii întreprinderii și
- (f) regimul fiscal și juridic (*jurisdicția*) care reglementează întreprinderea.

120. Active necesare exploatării și active din afara exploatării

120.1 *Evaluarea* unei participații la întreprindere este relevantă numai în contextul situației financiare a întreprinderii, la un moment dat. Este important să se înțeleagă natura *activelor* și datoriilor întreprinderii și să se determine ce elemente sunt necesare pentru a fi utilizate în procesul de generare a veniturii și ce elemente sunt redundante sau excedentare pentru întreprindere, la data evaluării.

120.2 Majoritatea metodelor de *evaluare* nu captează și *valoarea activelor* care nu sunt necesare exploatării întreprinderii. De exemplu, atunci când *evaluarea* unei întreprinderi se realizează cu ajutorul unui multiplicator EBITDA, acest multiplicator nu va reflecta decât *valoarea activelor* utilizate pentru a genera acel nivel al EBITDA. Dacă întreprinderea a avut *active* sau datorii din afara exploatării, cum ar fi o unitate de producție aflată în conservare,

valoarea acelei unități nu va fi cuprinsă în *valoare*. În funcție de nivelul *valorii* adecvat *scopului evaluării* (a se vedea paragraful 20.3), *poate* fi nevoie ca *evaluatorul* să determine separat *valoarea activelor* din afara exploatării și să însumeze această *valoare* la *valoarea activelor* necesare exploatării întreprinderii.

- 120.3 Întreprinderile *pot* avea *active* și/sau datorii care nu sunt înregistrate în bilanțul contabil. Astfel de *active* ar putea fi *active* necorporale, mașini, echipamente și instalații amortizate complet și datorii legale/procese în instanță.
- 120.4 Ori de câte ori *evaluatorul* ia în considerare separat *activele* și datoriile din afara exploatării, acesta *ar trebui* să se asigure că veniturile și cheltuielile aferente *activelor* din afara exploatării sunt excluse din determinările și previziunile fluxului de numerar utilizat în *evaluare*. De exemplu, dacă o întreprindere are o datorie *semnificativă* către un fond de pensii și dacă o astfel de datorie este evaluată separat, fluxurile de numerar utilizate la *evaluarea* întreprinderii *ar trebui* să excludă oricare plăți a restanțelor aferente acelei datorii.
- 120.5 Dacă în *evaluare* se iau în considerare informațiile despre întreprinderi listate la bursă, prețurile acțiunilor tranzacționate la bursă includ implicit *valoarea activelor* din afara exploatării, în situația în care acestea există. Astfel, *evaluatorii trebuie* să ia în considerare ajustarea datelor privind întreprinderile listate la bursă pentru a exclude *valoarea*, veniturile și cheltuielile aferente *activelor* din afara exploatării.

130. Considerente privind structura capitalului

- 130.1 Întreprinderile sunt deseori finanțate printr-o combinație de datorii și capitaluri proprii. Cu toate acestea, *evaluatorul* ar putea fi solicitat să evalueze numai *valoarea* capitalurilor proprii, *valoarea* unei anumite clase de capitaluri proprii sau alte forme ale dreptului de proprietate. Deși uneori este posibil să se determine în mod direct *valoarea* capitalurilor proprii sau a unei anumite clase de capitaluri proprii, cel mai frecvent se determină mai întâi *valoarea* întreprinderii pentru acea entitate, după care *valoarea* se alocă între diversele clase de datorii financiare și capitaluri proprii.
- 130.2 Deși există multe drepturi de proprietate asupra unui *activ* pe care un *evaluator* ar putea fi solicitat să le evalueze, o listă neexhaustivă a acestora include:
- (a) obligațiuni,

- (b) titluri de creanță convertibile,
- (c) participațiile asociațiilor,
- (d) participații minoritare,
- (e) capitaluri proprii comune,
- (f) capitaluri proprii preferențiale,
- (g) opțiuni,
- (h) alte titluri de *valoare*.

130.3 Atunci când un *evaluator* este solicitat să evalueze numai capitalurile proprii sau să determine modul în care *valoarea* întreprinderii în ansamblul său este distribuită între diferitele categorii de datorii și capitaluri proprii, *evaluatorul trebuie* să determine și să ia în considerare diferitele drepturi și preferințe asociate fiecărei clase de datorii și capitaluri proprii. Drepturile și preferințele pot fi în general clasificate ca drepturi economice sau drepturi de control. O listă neexhaustivă a acestor drepturi și preferințe *poate* include:

- (a) drepturile de dividend sau de dividend preferențiale,
- (b) preferințele de lichidare,
- (c) drepturile de vot,
- (d) drepturile de răscumpărare,
- (e) drepturile de conversie,
- (f) drepturile de participare,
- (g) drepturile de anti-diluire,
- (h) drepturile de înregistrare și
- (i) drepturile de vânzare și/sau de cumpărare.

130.4 Pentru structuri simple de capital care includ doar acțiuni comune și structuri simple de datorii (cum ar fi obligațiuni, împrumuturi și descoperiri de cont), *poate* fi posibil să se estimeze *valoarea* întregului stoc de acțiuni comune din cadrul întreprinderii prin estimarea directă a *valorii* datoriei, scăderea acestei valori din *valoarea* întreprinderii, apoi alocarea *valorii* reziduale a capitalurilor proprii pro-rata la întregul stoc de acțiuni comune. Această metodă nu este adecvată în cazul tuturor societăților cu structuri simple de capital, de exemplu, *este posibil* să nu fie adecvată în cazul societăților aflate în dificultate sau foarte îndatorate.

- 130.5 Pentru structurile complexe de capital, care sunt cele ce includ o formă de capitaluri proprii, altele decât acțiunile comune, *evaluatorii pot* utiliza orice metodă rezonabilă pentru a determina *valoarea* capitalului propriu sau a unei anumite clase de capitaluri proprii. În astfel de cazuri, de obicei, se determină *valoarea* întreprinderii și apoi această *valoare* este alocată între diferitele categorii de datorii și capitaluri proprii. În această secțiune sunt prezentate trei metode pe care *evaluatorii* le-ar putea utiliza în astfel de situații, incluzând:
- (a) metoda *valorii* curente (CVM),
 - (b) metoda de *evaluare* a opțiunilor (OPM) și
 - (c) metoda ratei rentabilității așteptate ponderată cu probabilitatea (PWERM).
- 130.6 În timp ce CVM nu reprezintă o metodă bazată pe previziuni, atât OPM, cât și PWERM permit estimarea *valorilor* presupunând diverse rezultate viitoare. PWERM se bazează pe ipoteze definite pentru evenimente viitoare, iar OPM estimează distribuția viitoare a rezultatelor, utilizând o distribuție log-normală în jurul *valorii* actuale.
- 130.7 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare oricare diferențe potențiale între *evaluarea* realizată înainte de infuzia de capital și *evaluarea* realizată după infuzia de capital, în special în cazul societăților aflate într-un stadiu incipient de dezvoltare și cu structuri complexe de capital. De exemplu, în cazul acestor tipuri de societăți, o infuzie de numerar (adică, *evaluare* post infuzie) *poate* avea impact asupra profilului de risc total al întreprinderii, precum și asupra modului de alocare relativă a *valorii* între categoriile de acțiuni.
- 130.8 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare tranzacțiile recente în capitalul propriu subiect sau într-o anumită clasă de capitaluri proprii și să se asigure că ipotezele utilizate în *evaluarea* proprietății subiect sunt actualizate astfel încât să reflecte modificările structurii investițiilor sau ale condițiilor de piață.

Metoda valorii curente (CVM)

- 130.9 Metoda *valorii* curente (CVM) alocă *valoarea* întreprinderii între diferite instrumente de datorie și de capitaluri proprii, presupunând o vânzare imediată a întreprinderii. În cadrul CVM, obligațiile față de deținătorii de titluri de creanță sau de titluri de creanță echivalente sunt deduse mai întâi din *valoarea* întreprinderii pentru a calcula *valoarea* capitalului propriu rezidual (*evaluatorii ar trebui* să ia în considerare dacă *valoarea* întreprinderii include sau exclude

numerarul și utilizarea rezultată a datoriei brute sau nete pentru scopul alocării). Apoi, *valoarea* este alocată pe diferitele clase de acțiuni preferențiale, pe baza fie a preferințelor de lichidare, fie a *valorilor* de conversie, oricare ar fi mai mare. În final, orice *valoare* reziduală este alocată între oricare capitaluri proprii comune, opțiuni și alte titluri de *valoare*.

- 130.10 O limitare a CVM este aceea că nu se bazează pe previziuni și nu ia în considerare decontarea asimilată opțiunilor pentru mai multe clase de acțiuni.
- 130.11 CVM *ar trebui* să fie utilizată numai atunci când: 1) este iminent un eveniment de lichiditate al întreprinderi; 2) când o întreprindere se află într-un stadiu atât de incipient în dezvoltarea sa, încât nu a fost creată nicio *valoare* semnificativă a capitalului propriu comun peste preferința de lichidare a oricărui capital propriu preferențial; 3) nu s-au înregistrat progrese semnificative în planul de afaceri al societății; sau 4) nu există un fundament rezonabil pentru estimarea cuantumului și a momentului obținerii unei astfel de valori peste preferința de lichidare, *valoare* care ar putea fi creată în viitor.
- 130.12 *Evaluatorii* nu *ar trebui* să presupună că *valoarea* datoriei sau a titlurilor de *valoare* asimilate datoriei și *valoarea* lor contabilă sunt egale, fără a avea la dispoziție un raționament pentru argumentarea acestei presupunerii.

Metoda de evaluare a opțiunilor (OPM)

- 130.13 OPM permite *evaluarea* diferitelor clase de acțiuni tratând fiecare clasă ca o opțiune pe fluxurile de numerar ale întreprinderii. OPM este adesea aplicată structurilor de capital în care plățile pentru diferite clase de acțiuni se modifică în funcție de niveluri diferite ale *valorii* totale a capitalurilor proprii, de exemplu, în cazul în care există acțiuni preferențiale convertibile, unități de stimulare a managementului, opțiuni sau alte clase de acțiuni care au anumite preferințe de lichidare. OPM *poate* fi aplicată pentru *evaluarea* întreprinderii și, prin urmare, va include *valoarea* oricărei datorii în OPM, sau *poate* fi aplicată pentru capitalul propriu după luarea în considerare separat, a datoriei.
- 130.14 OPM ia în considerare diversele clauze ale contractelor între acționari, care ar afecta alocările către fiecare clasă de capitaluri proprii în cazul unui eveniment de lichiditate, inclusiv senioritatea titlurilor, politica dividendelor, ratele de conversie și alocările de numerar.

- 130.15 Punctul de plecare pentru aplicarea OPM este *valoarea* capitalului propriu total al *activului*. OPM este apoi aplicată pentru a aloca *valoarea* totală a capitalurilor proprii între titlurile de capital propriu.
- 130.16 OPM (sau o metodă hibridă) este adecvată situațiilor în care evenimentele de lichiditate viitoare specifice sunt greu de previzionat sau întreprinderea se află într-un stadiu incipient de dezvoltare.
- 130.17 OPM se bazează cel mai adesea pe modelul Black-Scholes de stabilire a prețului opțiunii pentru a determina *valoarea* asociată distribuțiilor peste anumite praguri de *valoare*.
- 130.18 Atunci când se aplică OPM, o listă neexhaustivă a etapelor pe care *ar trebui* să le parcurgă *evaluatorii* include:
- (a) determinarea *valorii* totale a capitalului propriu al *activului*,
 - (b) identificarea preferințelor de lichidare, a acumulărilor de dividende preferențiale, a prețurilor de conversie și a altor elemente legate de titlurile relevante care influențează distribuția numerarului,
 - (c) stabilirea diferitelor niveluri de *valoare* totală a capitalurilor proprii (puncte de intermediere) în care intră în vigoare preferințele de lichidare și prețurile de conversie,
 - (d) determinarea datelor de intrare pentru modelul Black-Scholes:
 - 1) determinarea unui orizont de timp rezonabil pentru OPM,
 - 2) selectarea unei rate fără risc corespunzătoare orizontului de timp,
 - 3) determinarea factorului de volatilitate adecvat pentru capitalul propriu al *activului* și
 - 4) stabilirea randamentului așteptat al dividendului.
 - (e) calcularea *valorii* pentru diferitele opțiuni de cumpărare și determinarea *valorii* alocate fiecărui interval între punctele de intermediere,
 - (f) determinarea alocării relative aferente fiecărei clase de acțiuni din fiecare interval dintre punctele de intermediere calculate,
 - (g) alocarea *valorii* între punctele de intermediere (calculate ca opțiuni de cumpărare) între clasele de acțiuni, pe baza alocării stabilite la etapa (f) și a *valorii* determinate în etapa (e),
 - (h) luarea în considerare a unor ajustări adiționale, aplicabile valorii claselor de acțiuni, dacă este necesar, în concordanță cu tipul *valorii*. De exemplu, *poate* fi adecvată aplicarea de discounturi sau prime.

130.19 La determinarea ipotezei adecvate de volatilitate, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare:

- 1) stadiul de dezvoltare al *activului* și impactul relativ asupra volatilității față de cel observat de întreprinderile comparabile, și
- 2) levierul financiar relativ al *activului*.

130.20 Pe lângă metoda descrisă mai sus, OPM poate fi utilizată pentru a stabili datele de intrare pentru estimarea *valorii* totale a capitalului propriu, atunci când se cunoaște prețul unui instrument financiar de un anumit tip. Datele de intrare la care trebuie să se ajungă într-o analiză de tip back-solve² sunt aceleași ca cele de mai sus. *Evaluatorii* trebuie să ajungă la prețul instrumentului financiar cunoscut prin modificarea *valorii* capitalului total. Metoda back-solve va oferi și o *valoare* pentru toate celelalte titluri de capital.

Metoda bazată pe raportul probabilitate – rată ponderată a rentabilității preconizate (PWERM)

130.21 Când se aplică metoda PWERM, *valoarea* diferitelor titluri de capital propriu este estimată pe baza unei analize a *valorilor* viitoare ale *activului*, presupunând diferitele rezultate viitoare. *Valoarea* acțiunilor se bazează pe *valoarea* actualizată a rentabilității viitoare estimate a investiției, ponderată cu probabilitatea de realizare, luând în considerare fiecare dintre posibilele rezultate viitoare disponibile pentru *activ*, precum și drepturile și preferințele asociate clasei respective de acțiuni.

130.22 De obicei, metoda PWERM este folosită în cazul în care întreprinderea este aproape de închidere și nu intenționează să acumuleze capital suplimentar.

130.23 În cazul în care se aplică metoda PWERM, o listă neexhaustivă a etapelor pe care *ar trebui* să le parcurgă *evaluatorii* include:

- (a) determinarea eventualelor rezultate viitoare disponibile pentru *activ*,
- (b) estimarea *valorii* viitoare a *activului* în ipoteza fiecărui rezultat,
- (c) alocarea *valorii* viitoare estimate a *activului* pe fiecare clasă de datorii și capitaluri proprii, în funcție de fiecare rezultat posibil,
- (d) actualizarea *valorii* estimate alocate fiecărei clase de datorii și capitaluri proprii utilizând o rată de actualizare ajustată la risc,

² În eng. „back-solve analysis”

- (e) *ponderarea* fiecărui rezultat posibil cu probabilitatea sa pentru a estima fluxurile de numerar așteptate, ponderate cu probabilitatea viitoare, aferente fiecărei clase de datorii și capitaluri proprii,
 - (f) luarea în considerare a unor ajustări adiționale pentru clasele de acțiuni, dacă este necesar, în concordanță cu tipul *valorii*. De exemplu, *poate* fi adecvată aplicarea de discounturi sau prime.
- 130.24 *Evaluatorii ar trebui să reconcilieze* valorile actualizate ponderate cu probabilitatea *valorilor* de ieșire viitoare cu *valoarea* totală a *activelor* pentru a se asigura că *evaluarea* întreprinderii ca întreg este rezonabilă.
- 130.25 *Evaluatorii pot combina* etape ale metodelor OPM și PWERM pentru a crea o metodologie hibridă, prin utilizarea OPM în scopul alocării *valorii*, în cadrul unui scenariu sau al mai multor scenarii de ponderare cu probabilități.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 210

Active necorporale (IVS 210)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Tipuri ale valorii	30
Abordări și metode de evaluare	40
Abordarea prin piață	50
Abordarea prin venit	60
Abordarea prin cost	70
Considerente speciale privind activele necorporale	80
Ratele de actualizare/ratele rentabilității pentru activele necorporale	90
Duratele de viață economică ale activelor necorporale	100
Beneficiul fiscal din amortizare (TAB)	110

10. Prezentare generală

10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluarea *activelor* necorporale și la evaluările care vizează bunuri ce au ca și componentă un *activ* necorporal. Acest standard include cerințe suplimentare pentru evaluările de *active* necorporale.

20. Introducere

20.1 Un *activ* necorporal este un *activ* nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Acesta nu are substanță fizică, dar acordă drepturi și/sau beneficii economice proprietarului său.

20.2 *Activele* necorporale specifice sunt definite și descrise prin caracteristicile lor, cum ar fi tipul de proprietate asupra lor, funcția îndeplinită, poziția pe piață și imaginea. Aceste caracteristici diferențiază *activele* necorporale între ele.

20.3 Există multe tipuri de *active* necorporale, însă, de cele mai multe ori, se consideră că aparțin uneia sau mai multor categorii dintre cele enumerate mai jos (sau fondului comercial):

- (a) legate de marketing: *activele* necorporale legate de marketing sunt utilizate, în primul rând, pentru marketingul sau promovarea produselor sau serviciilor. Exemple includ mărcile

comerciale, brandurile, designul comercial unic și numele domeniului de internet,

- (b) legate de *client*: *activele* necorporale legate de *client* includ listele de clienți, listele de comenzi restante, contractele cu *clienții* și relațiile contractuale și necontractuale cu *clienții*,
- (c) de natură artistică: *activele* necorporale de natură artistică provin din dreptul la beneficii din lucrări artistice, cum ar fi, de exemplu, piesele de teatru, cărțile, filmele și muzica, și din protecția dreptului de autor necontractual,
- (d) de natură contractuală: *activele* necorporale de natură contractuală reprezintă *valoarea* drepturilor născute din acorduri contractuale. Exemple includ contractele de licență și de redevență, contractele de prestare de servicii sau contractele cu furnizorii, contractele de leasing, autorizațiile, drepturile de difuzare, contractele de service, contractele de muncă, acordurile de neconcurență și drepturile asupra resurselor naturale,
- (e) de natură tehnologică: *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 rețetele.

20.4 Deși *activele* necorporale similare care fac parte din aceeași clasă vor avea câteva caracteristici comune, ele vor avea și caracteristici diferite care vor varia în funcție de tipul *activului* necorporal. În plus, anumite tipuri de *active* necorporale, cum ar fi marca (brandul), *pot* reprezenta o combinație între categoriile de la paragraful 20.3.

20.5 Cu precădere atunci când evaluează un *activ* necorporal, *evaluatorii trebuie* să înțeleagă cu exactitate care sunt subiectul și *scopul evaluării*. De exemplu, datele despre clienți (nume, adrese etc.) au, de regulă, o *valoare* foarte diferită de *valoarea* contractelor încheiate cu *clienții* (contractele existente la data evaluării) și de *valoarea* relațiilor cu *clienții* (*valoarea* relației în curs incluzând contractele existente și viitoare). În funcție de *scopul evaluării pot* să difere atât *activele* necorporale care sunt supuse evaluării, precum și modul în care aceste *active* necorporale sunt definite, iar modurile diferite în care sunt definite pot conduce la diferențe *semnificative* de *valoare*.

20.6 În general, 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 a

fost recunoscut separat într-un alt *activ*. *Valoarea* fondului comercial este determinată, în general, ca *valoarea* reziduală rămasă după ce din *valoarea* unei întreprinderi au fost scăzute valorile tuturor *activelor* identificabile corporale, necorporale și monetare, ajustate cu datoriile efective sau cu cele potențiale. Deseori, *valoarea* fondului comercial este reprezentată de diferența între prețul plătit într-o tranzacție reală sau ipotetică pentru achiziția unei întreprinderi și *valoarea* celorlalte *active* și datorii identificabile ale întreprinderii. Pentru anumite *scopuri ale evaluării* poate fi necesar ca fondul comercial să fie împărțit în fond comercial transferabil (fondul comercial care poate fi transferat terților) și fond comercial netransferabil sau fond comercial „personal”.

20.7 Deoarece *valoarea* fondului comercial depinde de celelalte *active* corporale sau necorporale recunoscute, *valoarea* sa poate să difere atunci când este calculată pentru *scopuri* diferite. De exemplu, în cazul unei combinări de întreprinderi, un *activ* necorporal este recunoscut, conform IFRS sau US GAAP, numai în măsura în care:

- (a) 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 contract, cu un *activ* identificabil sau cu o datorie identificabilă aferente aceluși *activ*, indiferent dacă entitatea intenționează să facă sau nu acest lucru, sau
- (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.

20.8 Deși aspectele legate de fondul comercial pot să difere în funcție de *scopul evaluării*, fondul comercial include frecvent elemente precum:

- (a) sinergii specifice întreprinderii, rezultate în urma unei combinări de minim două întreprinderi (de exemplu, reduceri ale cheltuielilor de exploatare, economii de scară sau dinamica ansamblului de produse),
- (b) oportunități de expansiune a afacerii pe piețe noi și diferite,
- (c) beneficiul unei forțe de muncă instruite (însă, de regulă, nu și beneficiul oricărei forme de proprietate intelectuală dezvoltată de acei angajați),

- (d) beneficiul ce urmează să fie generat de *activele* viitoare, cum ar fi *clienții* și tehnologiile noi, și
- (e) *valoarea* derivată din combinarea *activelor* și din continuarea exploataării.

20.9 *Evaluatorii pot* evalua direct *activele* necorporale atunci când *valoarea activelor* necorporale reprezintă scopul analizei sau o parte din analiză. Cu toate acestea, atunci când evaluează întreprinderi, participații la întreprinderi, proprietăți imobiliare, mașini, echipamente și instalații, *evaluatorii ar trebui* să analizeze dacă există *active* necorporale atașate *activelor* subiect și dacă aceste *active* necorporale influențează direct sau indirect *activul* supus evaluării. De exemplu, la evaluarea unui hotel prin abordarea prin venit, contribuția brandului la *valoare poate* să fie deja reflectată în profitul generat de hotel.

20.10 Evaluările de *active* necorporale sunt solicitate pentru diverse *scopuri*. Este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă *scopul* unei *evaluări* și dacă *activele* necorporale *ar trebui* evaluate fie separat, fie grupate cu alte *active*. Lista care urmează prezintă exemple de situații uzuale în care evaluarea include o componentă de *active* necorporale:

- (a) În scopul raportării financiare se solicită deseori evaluări de *active* necorporale pentru contabilizare în cazul combinării de întreprinderi, al cumpărării și vânzării *activelor* și în analiza deprecierei *activelor*.
- (b) În scopul raportării fiscale se solicită frecvent evaluări de *active* necorporale pentru analizele prețurilor de transfer, pentru planificarea și raportarea impozitului pe proprietate și pe donații și pentru analizele impozitării ad valorem.
- (c) *Activele* necorporale *pot* face obiectul unor litigii, ceea ce necesită o analiză a *valorii* în situații precum disputele între acționari, calculul daunelor sau desfacerea căsătoriei (divorț).
- (d) Alte evenimente de natură statutară sau legală, cum ar fi achizițiile obligatorii/procedurile de expropriere, *pot* necesita evaluarea *activelor* necorporale.
- (e) *Evaluatorilor* li se solicită frecvent să evalueze *activele* necorporale în cadrul unor servicii de consultanță generală, servicii suport în deciziile de garantare a împrumutului și de realizare a tranzacțiilor.

30. Tipuri ale valorii

- 30.1 Potrivit SEV 104 *Tipuri ale valorii*, atunci când evaluează *active* necorporale, *evaluatorul trebuie* să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii*.
- 30.2 Deseori, evaluările *activelor* necorporale sunt realizate utilizând tipuri ale *valorii* definite de alte entități/organizații decât IVSC (unele dintre acestea sunt menționate în SEV 104 *Tipuri ale valorii*) și *evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze reglementările, cazuistica și/sau alte ghiduri interpretative referitoare la aceste tipuri ale *valorii*, de la data evaluării.

40. Abordări și metode de evaluare

- 40.1 Pentru evaluarea *activelor* necorporale pot fi aplicate toate cele trei abordări în evaluare, descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*.
- 40.2 Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie* să respecte și cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, inclusiv paragraful 10.3.

50. Abordarea prin piață

- 50.1 Prin abordarea prin piață, *valoarea* unui *activ* necorporal se determină prin referință la activitatea de pe piață (de exemplu, tranzacțiile care implică *active* identice sau similare).
- 50.2 Tranzacțiile care implică *active* necorporale includ în mod frecvent și alte *active*, cum ar fi o combinație de întreprinderi care include *active* necorporale.
- 50.3 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin piață în evaluarea *activelor* necorporale, *evaluatorii trebuie* să respecte SEV 105, paragrafele 20.2 și 20.3. În afara acestor cerințe, *evaluatorii ar trebui* să aplice abordarea prin piață la evaluarea *activelor* necorporale numai dacă sunt îndeplinite ambele criterii de mai jos:
- (a) sunt disponibile informații despre tranzacții nepărtinitoare ale unor *active* necorporale identice sau similare care au avut loc la data evaluării sau la o dată apropiată, și
 - (b) sunt disponibile suficiente informații pentru a permite *evaluatorului* să aplice ajustări pentru toate diferențele *semnificative* dintre *activul* necorporal subiect și *activele* necorporale implicate în tranzacții.

- 50.4 Natura eterogenă a *activelor* necorporale și faptul că *activele* necorporale se tranzacționează rareori separat de alte *active* 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.
- 50.5 În cazul în care există dovezi fie despre prețuri, fie despre multiplicatori, *evaluatorul ar trebui* să aplice ajustări pentru a reflecta diferențele dintre *activul* subiect și *activele* implicate în tranzacții. Aceste ajustări sunt necesare pentru a reflecta caracteristicile prin care *activul* necorporal subiect se diferențiază de *activele* implicate în tranzacții. Astfel de ajustări *pot* fi determinate mai degrabă numai la nivel calitativ, decât la nivel cantitativ. Totuși, necesitatea aplicării unor ajustări calitative *semnificative poate* să indice faptul că o altă abordare în evaluare ar fi mai adecvată.
- 50.6 Potrivit celor expuse mai sus, exemple de *active* necorporale pentru care se utilizează uneori abordarea prin piață includ:
- (a) frecvența de transmisie,
 - (b) numele domeniilor de internet și
 - (c) licențele de taxi.
- 50.7 Metoda tranzacțiilor de referință este, în general, singura metodă din cadrul abordării prin piață aplicabilă *activelor* necorporale.
- 50.8 În situații rare, un titlu de *valoare* suficient de asemănător cu *activul* necorporal subiect *poate* fi tranzacționat pe piața de capital, permițând astfel utilizarea metodei comparației tranzacțiilor de pe piața de capital. Drepturile contingente (CVR) reprezintă un exemplu de astfel de titluri de *valoare*, deoarece drepturile sunt condiționate de performanța unui anumit produs sau a unei anumite tehnologii.

60. Abordarea prin venit

- 60.1 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 costuri generate de *activul* necorporal pe durata de viață economică rămasă.
- 60.2 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin venit în evaluarea *activelor* necorporale, *evaluatorii trebuie* să respecte SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 40.2 și 40.3.

- 60.3 Venitul asociat cu *activele* necorporale este inclus în mod frecvent în prețul plătit pentru bunuri sau servicii. Venitul asociat cu *activele* necorporale *poate* fi dificil de separat de venitul asociat cu alte *active* corporale sau necorporale. Multe dintre metodele incluse în abordarea prin venit sunt concepute pentru a separa beneficiile economice generate de *activul* necorporal subiect.
- 60.4 Abordarea prin venit este metoda uzuală de evaluare a *activelor* necorporale, fiind utilizată frecvent pentru a evalua *active* necorporale precum:
- (a) tehnologia,
 - (b) *activele* necorporale legate de clienți (de exemplu, registrul de comenzi neprocesate/nefinalizate, contracte, relații),
 - (c) numele comerciale/mărcile comerciale/brandurile,
 - (d) licențele de funcționare (de exemplu, contracte de franciză, licențe pentru jocuri de noroc, pentru frecvența de transmisie) și
 - (e) acordurile de neconcurență.

Metode incluse în abordarea prin venit

- 60.5 Există multe metode în cadrul abordării prin venit. Acest standard prezintă mai detaliat următoarele metode:
- (a) metoda beneficiilor economice excedentare,
 - (b) metoda evitării plății redevenței,
 - (c) metoda profitului suplimentar sau metoda „cu și fără”
 - (d) metoda investiției inițiale și
 - (e) metoda distribuitorului.

Metoda beneficiilor economice excedentare

- 60.6 Metoda beneficiilor economice excedentare estimează *valoarea* unui *activ* necorporal ca fiind *valoarea* actualizată a fluxurilor de numerar atribuibile *activului* necorporal subiect, după deducerea fluxurilor de numerar care sunt atribuite celorlalte *active* necesare pentru a genera fluxurile de numerar („*active* contribuitoare”). Această metodă se folosește frecvent atunci când i se solicită achizitorului alocarea prețului total de achiziție al unei întreprinderi între *activele* corporale, *activele* necorporale identificabile și fondul comercial.
- 60.7 *Activele* contribuitoare sunt *activele* care se utilizează împreună cu *activul* necorporal subiect pentru a genera fluxurile de numerar previzionate aferente *activului* necorporal subiect. *Activele* care nu

contribuie la generarea fluxurilor de numerar previzionat pentru *activul* necorporal subiect nu sunt considerate *active* contribuitoare.

- 60.8 Metoda beneficiilor economice excedentare poate fi aplicată prin utilizarea fie a fluxurilor de numerar previzionate pe mai multe perioade („metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice” sau „MPEEM”), fie a fluxurilor de numerar previzionate pe o singură perioadă („metoda beneficiilor economice excedentare dintr-o singură perioadă”), fie prin capitalizarea fluxurilor de numerar previzionate pe o singură perioadă („metoda capitalizării beneficiilor economice excedentare” sau „metoda formulei”).
- 60.9 Metoda capitalizării beneficiilor excedentare sau metoda formulei se aplică, de regulă, numai atunci când *activul* necorporal atinge o stare stabilizată de exploatare, cu rate stabile de creștere/declin, cu marje constante ale profitului și niveluri/rente economice¹ consecvente ale *activelor* contribuitoare.
- 60.10 Având în vedere că durata de viață economică a majorității *activelor* necorporale depășește o singură perioadă, aceste *active* urmează în mod frecvent modele de creștere/declin neliniare și *pot* necesita în timp niveluri diferite de *active* contribuitoare, metoda folosită uzual este MPEEM, deoarece oferă o flexibilitate mai mare și le permite *evaluatorilor* să previzioneze în mod explicit modificările datelor de intrare.
- 60.11 Indiferent dacă metoda beneficiilor economice excedentare se aplică pentru o singură perioadă, pentru mai multe perioade sau prin capitalizare, etapele principale ale acesteia sunt:
- (a) previziunea mărimii veniturilor viitoare și a momentului când *activul* necorporal subiect și *activele* contribuitoare vor genera venituri,
 - (b) previziunea mărimii cheltuielilor și a momentului când vor fi suportate cheltuielile necesare pentru ca *activul* necorporal subiect și *activele* contribuitoare să genereze venituri,
 - (c) ajustarea cheltuielilor pentru a exclude cheltuielile aferente creării unor *active* necorporale noi, care nu sunt necesare

¹ (n.t.) În acest context, rentele economice reprezintă plățile pe care participanții de pe piață sunt dispuși să le plătească pentru a cumpăra sau închiria *activele* contribuitoare. În cazul *activelor* contribuitoare amortizabile renta economică este formată din profitul net cerut de acea investiție și amortizarea *valorii* de piață/juste a acelor *active* amortizabile, iar în cazul celor neamortizabile (de exemplu, fondul de rulment) numai din profitul net.

pentru a genera veniturile și cheltuielile previzionate. În metoda beneficiilor economice excedentare marjele de profit *pot* fi mai mari decât marjele de profit pentru întreprinderea în ansamblu, deoarece metoda beneficiilor economice excedentare exclude investițiile în anumite *active* necorporale noi. De exemplu:

1. cheltuielile de cercetare și dezvoltare referitoare la dezvoltarea noilor tehnologii nu ar fi necesare atunci când se evaluează numai tehnologia existentă și
 2. cheltuielile de marketing pentru a dobândi noi clienți nu ar fi necesare atunci când se evaluează *activele* necorporale legate de *clienții* existenți,
- (d) identificarea *activelor* contribuitoare necesare pentru a realiza veniturile și cheltuielile previzionate. *Activele* contribuitoare includ frecvent capitalul de lucru, *activele* imobilizate corporale, forța de muncă instruită, precum și *active* necorporale identificate, altele decât *activul* necorporal subiect,
- (e) determinarea ratei rentabilității adecvate pentru fiecare *activ* contribuitor pe baza unei evaluări a riscurilor pentru acel *activ*. De exemplu, *activele* cu nivel de risc redus, cum ar fi capitalul de lucru, solicită, de regulă, o rată a rentabilității scăzută. *Activele* contribuitoare necorporale și mașinile, instalațiile și echipamentele foarte specializate solicită deseori o rată a rentabilității mai mare,
- (f) pentru fiecare perioadă de previziune, din beneficiul previzionat se scad rentele economice cerute de *activele* contribuitoare, obținându-se astfel beneficiile economice excedentare atribuibile numai *activului* necorporal subiect,
- (g) se determină rata de actualizare adecvată pentru *activul necorporal* subiect și *valoarea* actualizată sau capitalizată a beneficiilor excedentare și
- (h) dacă este adecvat pentru *scopul evaluării* (a se vedea paragrafele 110.1-110.4), se calculează și se adaugă beneficiul fiscal din amortizare (TAB²) pentru *activul* necorporal subiect.

60.12 Rentele economice ale *activelor* contribuitoare (CAC³) *ar trebui* determinate pentru toate *activele* corporale, necorporale și

² În eng. „tax amortisation benefit”

³ În eng. „contributory asset charges”

financiare curente și viitoare care contribuie la generarea fluxului de numerar, iar atunci când un *activ* este implicat în mai multe activități ale întreprinderii, renta economică aferentă acestuia *ar trebui* alocată între diferitele activități implicate.

- 60.13 Atunci când analizează dacă este adecvat să aplice rente economice elementelor care formează fondul comercial, *evaluatorul ar trebui* să se bazeze pe analiza faptelor și a circumstanțelor relevante în situația dată și nu *ar trebui* să aplice în mod automat rentele economice sau alte ajustări ale elementelor fondului comercial dacă acestea nu se justifică în situația dată. Deoarece este un element cuantificabil, forța de muncă instruită este, în mod normal, sigurul element al fondului comercial pentru care *ar trebui* să se ia în considerare rentele economice ale *activelor* contribuitoare. Prin urmare, *evaluatorii trebuie* să se asigure că au argumente solide atunci când aplică rentele economice ale *activelor* contribuitoare la alte elemente ale fondului comercial decât forța de muncă instruită.
- 60.14 De regulă, rentele economice ale *activelor* contribuitoare (CAC) se calculează după impozitare, ca un beneficiu adecvat aferent *activului* contribuitor, iar uneori se scade și recuperarea valorii acestuia (amortizarea). Beneficiul adecvat pentru *activului* contribuitor reprezintă beneficiul adecvat al investiției, pe care un *participant* tipic de pe piață îl așteaptă de la acel *activ*. Recuperarea valorii *activului* contribuitor reprezintă recuperarea valorii investiției inițiale în acel *activ*. Nu *ar trebui* să existe nicio diferență de *valoare*, indiferent dacă rentele economice se calculează înainte sau după impozitare.
- 60.15 Dacă *activul* contribuitor nu este un *activ* epuizabil, de exemplu, capitalul de lucru, este suficient să se calculeze numai beneficiul adecvat aferent acestui *activ*.
- 60.16 În cazul *activelor* contribuitoare necorporale care au fost evaluate prin metoda evitării plății redevenței, rentele economice *ar trebui* să fie egale cu *valoarea* redevenței (de regulă, ajustată la o rată a redevenței după impozitare).
- 60.17 Metoda beneficiilor economice excedentare *ar trebui* să se aplice pentru determinarea *valorii* unui singur *activ* necorporal aferent unui anumit flux de venituri și profituri (de regulă, *activul* necorporal principal sau cel mai important din punct de vedere al contribuției la respectivul flux de venituri/profituri). De exemplu, la evaluarea *activelor* necorporale ale unei întreprinderi care utilizează pentru fabricarea unui produs sau furnizarea unui serviciu atât o tehnologie, cât și un nume comercial (adică venitul aferent

tehnologiei este același cu cel aferent numelui comercial), metoda beneficiilor economice excedentare *ar trebui* utilizată numai pentru evaluarea unuia dintre *activele* necorporale subiect, iar pentru celălalt *activ ar trebui* folosită o altă metodă. Totuși, dacă compania ar avea mai multe linii de producție și fiecare dintre acestea ar utiliza o tehnologie diferită și ar genera cifre de afaceri și profituri diferite, metoda beneficiilor economice excedentare se poate aplica la evaluarea fiecărei tehnologii.

Metoda evitării plății redevenței

- 60.18 În cadrul metodei evitării plății redevenței *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. La nivel conceptual, metoda *poate* fi considerată, de asemenea, o variantă a metodei fluxului de numerar actualizat, aplicată fluxului de numerar pe care proprietarul *activului* necorporal l-ar putea obține prin cedarea licenței pentru *activul* necorporal unei terțe părți.
- 60.19 Etapele principale ale metodei evitării plății redevenței sunt următoarele:
- (a) elaborarea previziunilor aferente *activului* necorporal supus evaluării pe durata de viață a *activului* necorporal subiect. Cel mai utilizat indicator pentru elaborarea previziunilor este cifra de afaceri, deoarece majoritatea redevențelor sunt calculate pe baza unui procentaj din cifra de afaceri. Cu toate acestea, în anumite evaluări, *pot* fi adecvați și alți indicatori, cum ar fi o redevență pe unitate de măsură,
 - (b) determinarea unei rate a redevenței pentru *activul* necorporal subiect. Pentru a obține o rată a redevenței ipotetice pot fi utilizate două metode. Prima metodă se bazează pe ratele redevențelor de pe piață pentru proprietăți comparabile sau similare. O condiție prealabilă pentru această metodă este existența unor *active* necorporale comparabile care sunt în mod regulat obiectul unor contracte de licență nepărtinitoare. 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,
 - (c) aplicarea ratei redevenței selectate la indicatorul previzionat pentru a calcula plățile care ar fi evitate prin deținerea proprietății asupra *activului* necorporal,

- (d) estimarea oricăror cheltuieli suplimentare care ar fi suportate de licențiat. Acestea pot include plata unui avans solicitat de unii licențiatori. Rata redevenței *ar trebui* analizată pentru a determina dacă cheltuielile (cum ar fi costurile de întreținere, marketing și publicitate) sunt suportate de licențiator sau de către licențiat. O rată a redevenței „brută” ar presupune că licențiatorul suportă toate obligațiile și costurile aferente deținerii *activului*, pe când o rată „netă” a redevenței ar presupune că o parte din obligațiile și costurile aferente *activului* aflat sub licență, sau toate, sunt suportate de către licențiat. În funcție de tipul redevenței, „brută” sau „netă”, evaluarea *ar trebui* să excludă, respectiv să includă, o deducere pentru cheltuieli, cum ar fi costurile de întreținere, marketing sau publicitate aferente *activului* ipotetic aflat sub licență,
- (e) dacă costurile ipotetice și plățile redevenței sunt cheltuieli deductibile de la plata impozitului, *poate* fi adecvat să se aplice cota de impozit corespunzătoare pentru a determina *valoarea* impozitului evitat ca urmare a deținerii *activului* necorporal. Totuși, pentru anumite *scopuri ale evaluării* (de exemplu, estimarea prețului de transfer), de regulă, evaluarea nu ia în considerare efectele fiscale și *ar trebui* să se omită această etapă,
- (f) determinarea ratei de actualizare adecvate pentru *activul* necorporal subiect și a *valorii* actualizate sau capitalizate a economiilor realizate ca urmare a deținerii *activului* subiect și
- (g) dacă este adecvat *scopului evaluării* (a se vedea paragrafele 110.1-110.4), se calculează și se însumează beneficiul fiscal din amortizare (TAB) pentru *activul* necorporal subiect.

60.20 Indiferent dacă rata redevenței se bazează pe ratele de piață sau pe divizarea profiturilor (sau pe ambele), aceasta *ar trebui* selectată în funcție de caracteristicile *activului* necorporal subiect și de mediul în care acesta este utilizat. Analiza acestor caracteristici stă la baza selectării unei anumite rate a redevenței dintr-un interval de tranzacții observabile și/sau, dacă se utilizează metoda divizării profiturilor, din intervalul profiturilor disponibile pentru *activul* necorporal subiect. Aspectele care *ar trebui* luate în considerare includ următorii factori:

- (a) Mediul concurențial: dimensiunea pieței *activului* necorporal, disponibilitatea unor alternative realiste, numărul concurenților, barierele pentru intrarea pe piață și prezența (sau absența)

costurilor aferente schimbării mărcii/ furnizorului/ produselor etc.

- (b) Importanța *activului* necorporal subiect pentru proprietarul său: indiferent dacă *activul* subiect este sau nu un factor cheie de diferențiere față de concurență, importanța acestuia în cadrul strategiei de marketing a proprietarului *activului*, importanța sa relativă în comparație cu alte *active* corporale sau necorporale și suma cheltuită de proprietar pentru crearea, menținerea și îmbunătățirea *activului* subiect.
- (c) Ciclul de viață al *activului* necorporal subiect: durata de viață economică așteptată, precum și orice riscuri de depreciere a *activului* necorporal subiect.

60.21 Atunci când selectează o rată a redevenței, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare, de asemenea, următoarele:

- (a) Atunci când *participanții* de pe piață încheie un contract de licență, rata redevenței pe care ar fi dispuși să o plătească depinde de nivelurile lor de profit și de contribuția relativă a *activului* necorporal licențiat la acel profit. De exemplu, un producător de bunuri de consum nu ar fi dispus la plata unei redevențe pentru vânzarea produselor sub licență dacă profitul realizat prin vânzarea produselor sub un nume comercial protejat ar conduce la un profit mai mic decât cel realizat prin vânzarea produselor generice.
- (b) Atunci când un *evaluator* analizează ratele redevențelor observabile pe piață, acesta *ar trebui* să înțeleagă drepturile specifice transferate licențiatului, precum și orice limitare. De exemplu, contractele de licență *pot* include restricții *semnificative* privind utilizarea unui *activ* necorporal aflat sub licență, cum ar fi limitarea la o anumită zonă geografică sau restricțiile privind un anumit produs. Pe lângă acestea, *evaluatorul ar trebui* să înțeleagă modul în care sunt structurate plățile, potrivit contractului de licență, inclusiv dacă acesta prevede plata unor sume în avans, plata în rate, opțiunile de vânzare/răscumpărare directă a *activului* aflat sub licență etc.

Metoda „cu și fără”

60.22 Metoda „cu și fără” presupune compararea a două scenarii pentru a determina *valoarea* unui *activ* necorporal: un scenariu în care întreprinderea utilizează *activul* necorporal subiect și celălalt scenariu în care întreprinderea nu utilizează *activul* necorporal subiect (dar toți ceilalți factori rămân constanți).

- 60.23 Cele două scenarii pot fi comparate în două moduri:
- (a) se calculează *valoarea* întreprinderii pentru fiecare dintre cele două scenarii, diferența dintre cele două valori reprezentând *valoarea activului* necorporal subiect, și
 - (b) se calculează diferența dintre profiturile realizate în cele două scenarii, pentru fiecare perioadă viitoare. *Valoarea* actualizată a acestei diferențe este apoi utilizată pentru obținerea *valorii activului* necorporal subiect.
- 60.24 Teoretic, oricare dintre cele două metode *ar trebui* să conducă la aceeași *valoare a activului* necorporal subiect, cu condiția ca *evaluatorul* să nu ia în considerare numai influența asupra profitului entității, ci și factori suplimentari, cum ar fi diferențele între cele două scenarii în ceea ce privește necesarul de capital de lucru și cheltuielile de capital.
- 60.25 Metoda „cu și fără” este utilizată în mod frecvent pentru a evalua acordurile de neconcurență, însă, în anumite situații, *poate* fi o metodă de evaluare adecvată și pentru alte *active* necorporale.
- 60.26 Etapele principale din metoda „cu și fără” sunt:
- (a) elaborarea previziunilor privind cifra de afaceri, cheltuielile, cheltuielile de capital și capitalul de lucru necesare entității, presupunând utilizarea tuturor *activelor* deținute de entitate, inclusiv *activul* necorporal subiect. Acestea reprezintă fluxurile de numerar din scenariul „cu”.
 - (b) aplicarea unei rate de actualizare pentru a actualiza fluxurile de numerar viitoare din scenariul „cu” și/sau calculul *valorii* întreprinderii în scenariul „cu”,
 - (c) elaborarea previziunilor privind cifra de afaceri, cheltuielile, cheltuielile de capital și capitalul de lucru necesare entității, presupunând utilizarea tuturor *activelor* deținute de entitate, mai puțin *activul* necorporal subiect. Acestea reprezintă fluxurile de numerar din scenariul „fără”,
 - (d) aplicarea unei rate de actualizare adecvate întreprinderii, pentru actualizarea fluxurilor de numerar din scenariul „fără” și/sau calculul *valorii* întreprinderii în scenariul „fără”,
 - (e) scăderea *valorii* actualizate a fluxurilor de numerar sau a *valorii* întreprinderii obținute în scenariul „fără” din *valoarea* actualizată a fluxurilor de numerar, respectiv din *valoarea* întreprinderii, obținute în scenariul „cu” și
 - (f) dacă este adecvat *scopului evaluării* (a se vedea paragrafele 110.1-110.4), se calculează și se adaugă beneficiul fiscal din amortizare (TAB) pentru *activul* necorporal subiect.

- 60.27 Ca etapă suplimentară *poate* fi necesară ponderarea cu probabilitatea a diferenței dintre cele două scenarii. De exemplu, la evaluarea unui acord de neconcurență, persoana sau entitatea aflată sub incidența unui astfel de acord *poate* alege să nu concureze, chiar dacă acordul nu ar exista.
- 60.28 Diferențele dintre valorile obținute în cele două scenarii *ar trebui* să se reflecte numai în previziunile fluxului de numerar și nu prin utilizarea unor rate de actualizare diferite pentru fiecare scenariu.

Metoda investiției inițiale

- 60.29 Metoda investiției inițiale presupune determinarea *valorii activului* necorporal subiect prin utilizarea fluxurilor de numerar previzionate în ipoteza că, la data evaluării, singurul *activ* al întreprinderii este *activul* necorporal subiect. Restul *activelor* corporale sau necorporale *trebuie* cumpărate, create sau închiriate.
- 60.30 Din punct de vedere conceptual, metoda investiției inițiale este asemănătoare cu metoda beneficiilor economice excedentare. Totuși, în loc ca din fluxul de numerar să se scadă rentele economice ale *activelor* contribuitoare pentru a reflecta contribuția acestora la *valoarea*, metoda investiției inițiale presupune că proprietarul *activului* subiect *ar trebui* să creeze, să cumpere sau să închirieze *activele* contribuitoare. La crearea sau cumpărarea *activelor* contribuitoare se folosește mai degrabă costul de înlocuire al unui *activ* echivalent ca utilitate, decât costul de reconstruire.
- 60.31 Metoda investiției inițiale este utilizată deseori pentru a estima *valoarea activelor* necorporale care conferă „permisiune”, cum ar fi contractele de franciză și acordurile pentru frecvența de emisie.
- 60.32 Etapele principale ale metodei investiției inițiale sunt următoarele:
- (a) elaborarea previziunilor privind cifra de afaceri, cheltuielile, cheltuielile de capital și capitalul de lucru necesare entității, presupunând că *activul* necorporal subiect este singurul *activ* deținut de entitate la data evaluării, inclusiv pe perioada necesară atingerii nivelurilor stabilizate,
 - (b) estimarea perioadei de timp și a cuantumului cheltuielilor aferente cumpărării, creării sau închirierii tuturor celorlalte *active* necesare în activitatea de exploatare a întreprinderii subiect,
 - (c) actualizarea *valorii* fluxurilor de numerar viitoare cu o rată de actualizare adecvată întreprinderii, pentru a determina *valoarea* întreprinderii subiect atunci când deține numai *activul* necorporal subiect și

- (d) dacă este adecvat *scopului evaluării* (a se vedea paragrafele 110.1-110.4), se calculează și se adaugă beneficiul fiscal din amortizare (TAB) pentru *activul* necorporal subiect.

Metoda distribuitorului

- 60.33 Metoda distribuitorului, cunoscută și sub denumirea de metoda dezagregării, reprezintă o variantă a metodei beneficiilor economice excedentare multiperiodice, fiind uneori utilizată pentru a evalua *activele* necorporale legate de client. Teoria ce stă la baza metodei distribuitorului afirmă că se așteaptă ca întreprinderile care realizează diferite activități să genereze profituri aferente fiecărei activități. Deoarece distribuitorii realizează, de regulă, doar activități legate mai degrabă de distribuția produselor către clienți, decât de dezvoltarea proprietății intelectuale sau de fabricație, se utilizează informațiile referitoare la marjele de profit ale distribuitorilor pentru a determina beneficiile economice excedentare atribuibile *activelor* necorporale legate de client.
- 60.34 Metoda distribuitorului este metoda adecvată de evaluare a *activelor* necorporale legate de clienți atunci când un alt *activ* necorporal (de exemplu, o tehnologie sau un brand) este considerat *activul* necorporal principal sau cel mai *semnificativ* și este evaluat prin metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice.
- 60.35 Etapele principale ale metodei distribuitorului sunt:
- (a) elaborarea previziunilor privind cifra de afaceri generată prin relațiile existente cu clienții. Aceste previziuni *ar trebui* să reflecte creșterea așteptată a cifrei de afaceri generată de baza de clienți existenți, precum și efectele pierderii unor clienți,
 - (b) identificarea unor distribuitori comparabili ale căror relații cu clienții sunt asemănătoare cu cele ale întreprinderii subiect și calculul marjelor de profit realizate de către acești distribuitori,
 - (c) aplicarea marjei de profit a distribuitorului la cifra de afaceri previzionată,
 - (d) identificarea *activelor* contribuitoare aferente exercitării funcției de distribuție, *active* necesare pentru realizarea cifrei de afaceri și a cheltuielilor previzionate. De regulă, *activele* contribuitoare ale unui distribuitor includ capitalul de lucru, *activele* corporale imobilizate și forța de muncă. Totuși, distribuitorii au rareori nevoie și de alte *active*, precum mărcile

comerciale sau tehnologia. De asemenea, nivelul *activelor* contribuitoare *ar trebui* să corespundă nivelului cerut de *participanții* de pe piață, care exercită doar o funcție de distribuție,

- (e) determinarea ratei rentabilității adecvate pentru fiecare *activ* contribuitor pe baza unei evaluări a riscului pentru acel *activ*,
- (f) pentru fiecare perioadă de previziune, din profitul previzionat al distribuitorului se scad profiturile așteptate aferente *activelor* contribuitoare, pentru a se obține beneficiile economice excedentare atribuibile doar *activului* necorporal subiect,
- (g) determinarea ratei de actualizare adecvată pentru *activul* necorporal subiect și a *valorii* actualizate a beneficiilor economice excedentare și
- (h) dacă este adecvat *scopului evaluării* (a se vedea paragrafele 110.1-110.4), se calculează și se adaugă beneficiul fiscal din amortizare (TAB) pentru *activul* necorporal subiect.

70. Abordarea prin cost

- 70.1 În abordarea prin cost *valoarea* unui *activ* necorporal se determină pe baza costului de înlocuire fie al unui *activ* similar, fie al unui *activ* cu potențial de servicii similar sau cu utilitate similară.
- 70.2 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin cost în evaluarea *activelor* necorporale, *evaluatorii trebuie* să respecte SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 60.2 și 60.3.
- 70.3 Potrivit acestor criterii, abordarea prin cost este utilizată în mod uzual pentru *active* necorporale, precum:
 - (a) un program pentru calculator cumpărat de la terțe părți,
 - (b) un program pentru calculator generat și utilizat intern, nevandabil și
 - (c) forța de muncă instruită.
- 70.4 Abordarea prin cost *poate* fi utilizată atunci când nu este posibil să se aplice nicio altă abordare; cu toate acestea, înainte de a aplica abordarea prin cost în situațiile în care *activul* subiect nu îndeplinește criteriile cuprinse în paragrafele 60.2 și 60.3 din SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, *evaluatorul ar trebui* să încerce să identifice o metodă alternativă.

- 70.5 În linii mari, abordarea prin cost constă în două metode: metoda costului de înlocuire și metoda costului de reconstruire (recreare). Multe dintre *activele* necorporale nu au însă o formă fizică care ar putea fi recreată, iar *valoarea* unor *active* care pot fi recreate, cum ar fi programele pentru calculator, derivă mai degrabă din funcționalitatea/utilitatea lor, decât din liniile de cod care le compun. În consecință, metoda folosită uzual la evaluarea *activelor* necorporale este metoda costului de înlocuire.
- 70.6 Principiul metodei costului de înlocuire afirmă că un *participant* de pe piață nu ar plăti mai mult pentru un *activ* decât costul pentru a obține un *activ* substituit, comparabil ca utilitate sau funcționalitate.
- 70.7 Atunci când aplică metoda costului de înlocuire, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare următoarele:
- (a) costurile directe și indirecte suportate pentru a înlocui utilitatea *activului*, incluzând costurile cu forța de muncă, materialele și costurile de regie,
 - (b) dacă *activul* necorporal subiect este supus deprecierei. Deși *activele* necorporale nu se depreciază funcțional sau fizic, ele pot fi afectate de depreciere economică,
 - (c) dacă este necesar ca la costurile incluse să se adauge o marjă de profit. Se presupune că atunci când este dobândit de la o terță parte, un *activ* reflectă costurile suportate pentru crearea *activului*, precum și o formă de profit care ar asigura rentabilitatea investiției. Astfel, potrivit tipurilor *valorii* care se bazează pe o tranzacție ipotetică (a se vedea SEV 104 *Tipurile ale valorii*), *poate* fi adecvat să se adauge la costuri o marjă de profit. Potrivit SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, atunci când costurile sunt calculate pe baza estimărilor făcute de terțe persoane, se presupune că aceste estimări reflectă deja o marjă a profitului și
 - (d) *pot* fi incluse și costurile de oportunitate, acestea reflectând costurile generate de faptul că *activul* nu a fost disponibil o perioadă din timpul necesar creării sale.

80. Considerente speciale privind activele necorporale

- 80.1 Secțiunile următoare reprezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru evaluarea *activelor* necorporale:
- (a) ratele de actualizare/ratele rentabilității pentru *activele* necorporale (secțiunea 90),

- (b) duratele de viață economică ale *activelor* necorporale (secțiunea 100),
- (c) beneficiul fiscal din amortizare (secțiunea 110).

90. Ratele de actualizare/ratele rentabilității pentru activele necorporale

- 90.1 Ratele de actualizare pentru *activele* necorporale pot fi dificil de selectat, deoarece rareori se găsesc dovezi de piață despre ratele de actualizare ale *activelor* necorporale. Selectarea unei rate de actualizare pentru un *activ* necorporal presupune, de regulă, ca *evaluatorul* să se bazeze *semnificativ* pe raționamentul profesional.
- 90.2 Atunci când selectează o rată de actualizare pentru un *activ* necorporal, *evaluatorii ar trebui* să realizeze o evaluare a riscurilor aferente *activului* necorporal subiect și să analizeze ratele de actualizare de referință observabile.
- 90.3 Atunci când un *evaluator* analizează riscurile aferente unui *activ* necorporal, acesta *ar trebui* să ia în considerare inclusiv următorii factori:
- (a) riscul aferent *activelor* necorporale este deseori mai mare decât riscul aferent *activelor* corporale,
 - (b) dacă un *activ* necorporal este foarte specializat pentru utilizarea sa curentă, acest *activ poate* prezenta un risc mai mare decât *activele* cu utilizări potențiale multiple,
 - (c) *activele* necorporale individuale *pot* prezenta un risc mai mare decât grupurile de *active* (sau întreprinderile),
 - (d) *activele* necorporale utilizate pentru a realiza funcții cu nivel ridicat de risc (adică funcții care nu sunt de rutină) *pot* prezenta un risc mai mare decât *activele* necorporale utilizate în activități cu riscuri mai mici sau de rutină. De exemplu, riscul pentru *activele* necorporale utilizate în activitățile de cercetare și dezvoltare *poate* fi mai mare decât riscul asociat *activelor* utilizate la furnizarea produselor sau serviciilor existente,
 - (e) durata de viață a *activului*. Asemănător altor tipuri de investiții, se presupune că *activele* necorporale cu durata mai mare de viață au un risc mai mare, toate celelalte variabile fiind constante,
 - (f) *activele* necorporale cu fluxuri de numerar mai ușor de estimat, cum ar fi registrele de comenzi nefinalizate, *pot* prezenta un risc mai mic decât *activele* necorporale similare cu fluxuri de numerar mai greu de estimat, cum ar fi relațiile cu clienții.

90.4 Ratele de actualizare de referință reprezintă rate observabile bazate pe dovezile de pe piață sau pe tranzacții observate. O parte dintre ratele de referință pe care un *evaluator ar trebui* să le ia în considerare sunt enumerate în continuare:

- (a) ratele fără risc cu scadențe asemănătoare cu durata de viață a *activului* necorporal subiect,
- (b) costul creditului sau ratele dobânzilor la împrumuturi cu scadențe asemănătoare cu durata de viață a *activului* necorporal subiect,
- (c) costul capitalurilor proprii sau randamentele capitalurilor proprii pentru participanții de pe piața *activului* necorporal subiect,
- (d) costul mediu *ponderat* al capitalului (WACC) investit în *activul* necorporal subiect pentru *participanții* de pe piață sau pentru societatea care deține/utilizează *activul* necorporal subiect,
- (e) în contextele care implică achiziția recentă a unei întreprinderi care include *activul* necorporal subiect, *ar trebui* luată în considerare rata internă a rentabilității (IRR) și
- (f) în contextele care implică evaluarea tuturor *activelor* unei întreprinderi, *evaluatorul ar trebui* să realizeze o analiză a ratei medii *ponderate* a rentabilității *activelor* (WARA) pentru a confirma dacă ratele de actualizare selectate sunt rezonabile.

100. Duratele de viață economică ale activelor necorporale

100.1 Un considerent important în evaluarea unui *activ* necorporal, mai ales în cadrul abordării prin venit, este durata de viață economică a *activului*. Aceasta *poate* fi o perioadă determinată, cu o durată care depinde de factori de natură legală, tehnologică, funcțională sau economică; alte *active pot* avea o durată de viață nedeterminată. Durata de viață economică a unui *activ* necorporal este un concept diferit de durata de viață utilă rămasă utilizată pentru înregistrările contabile sau în scop fiscal.

100.2 Pentru a estima durata de viață economică a unui *activ*, *trebuie* analizați atât individual, cât și împreună, factorii de natură legală, tehnologică, funcțională și economică. De exemplu, o tehnologie farmaceutică brevetată *poate* avea o durată de viață legală rămasă de cinci ani până la expirarea brevetului, însă peste trei ani este posibil să apară pe piață un medicament concurent, cu eficacitate îmbunătățită. O astfel de situație ar putea face ca durata de viață economică a brevetului să fie estimată la numai trei ani. În ciuda acestui fapt, durata de viață așteptată a teho-

logiei s-ar putea prelungi dincolo de durata de viață a brevetului dacă know-how-ul înglobat în tehnologie ar fi valorificat în producția unui medicament generic, după expirarea brevetului.

- 100.3 Atunci când un *evaluator* estimează durata de viață economică a unui *activ* necorporal, *acesta ar trebui*, de asemenea, să ia în considerare tiparele de utilizare sau de înlocuire ale *activului*. Anumite *active* necorporale *pot* fi înlocuite imediat ce devine disponibilă o nouă alternativă, mai bună sau mai ieftină, iar altele *pot* fi înlocuite încet, de-a lungul timpului, un exemplu fiind lansarea în fiecare an a unei versiuni noi a unui program pentru calculator, însă dezvoltatorul programului nu înlocuiește anual decât o parte din codurile existente.
- 100.4 Pentru *activele* necorporale legate de client, pierderea unor clienți reprezintă factorul principal al estimării duratei de viață economică, precum și a fluxurilor de numerar utilizate pentru a calcula *valoarea activelor* necorporale legate de client. Aplicată la evaluarea *activelor* necorporale, pierderea unor clienți reprezintă cuantificarea așteptărilor privind pierderea unor clienți în viitor. Deși are caracter de previziune, estimarea pierderii unor clienți se bazează deseori pe observații ale pierderii unor clienți în trecut.
- 100.5 Pierderea unor clienți în trecut se poate măsura și aplica în mai multe moduri:
- (a) se *poate* aplica o rată constantă de pierdere a clienților (ca procentaj din numărul clienților de la finalul anului anterior) pe durata relațiilor cu clienții dacă pierderea clienților nu pare să depindă de vechimea relației cu clienții,
 - (b) se *poate* aplica o rată variabilă de pierdere a clienților pe durata relațiilor cu clienții dacă pierderea clienților depinde de vechimea relației cu clienții. În astfel de situații, rata de pierdere a clienților este, de regulă, mai mare în rândurile clienților mai recent/noi decât printre clienții cu care s-a stabilit o relație de durată mai lungă, consolidată,
 - (c) în funcție de caracteristicile grupului de clienți, pierderea unor clienți *poate* fi măsurată în mod adecvat fie pe baza cifrei de afaceri, fie pe baza numărului de clienți,
 - (d) *poate* fi necesară separarea clienților în grupe diferite. De exemplu, o companie care vinde produse către distribuitorii și comercianții cu amănuntul *poate* avea rate diferite de pierdere a unor clienți, pentru fiecare dintre grupuri. Separarea clienților se *poate* face și în funcție de alți factori, cum ar fi regiunea

geografică, mărimea clientului și tipurile de produse sau servicii cumpărate și

- (e) perioada utilizată pentru cuantificarea pierderii unor clienți *poate* varia în funcție de situație. De exemplu, pentru o companie care vinde abonamente lunare, o lună fără venituri din partea unui client ar putea însemna pierderea aceluși client. Pe de altă parte, pentru produse industriale mari, s-ar putea ca un client să nu fie considerat „pierdut” decât dacă nu a cumpărat nimic pe o perioadă de un an sau chiar mai mult.

100.6 Orice factor de pierdere a unor clienți *ar trebui* aplicat în mod consecvent cu felul în care se cuantifică pierderea unor clienți. Aplicarea corectă a factorului de pierdere a unor clienți pentru primul an de previziune (prin urmare și pentru toți anii următori) *trebuie* să fie consecventă cu forma de cuantificare a acesteia.

- (a) Dacă pierderea unor clienți se cuantifică pe baza numărului de clienți de la începutul și sfârșitul perioadei (de obicei un an), în primul an de previziune factorul de pierdere a unor clienți *ar trebui* aplicat pe baza convenției „jumătatea perioadei” (deoarece se presupune, în mod uzual, că s-au pierdut clienții în cursul anului). De exemplu, dacă pierderea unor clienți se cuantifică prin comparația dintre numărul de clienți de la începutul anului (100) și numărul de clienți rămași la finele anului (90), presupunând un ritm constant de pierdere a clienților, atunci numărul mediu de clienți ai companiei în acel an a fost de 95. Deși rata de pierdere ar putea fi considerată 10%, în primul an *ar trebui* să se aplice numai jumătate din această rată.

- (b) Dacă pierderea unor clienți se măsoară analizând variația anuală a cifrei de afaceri sau a numărului total de clienți, factorul de pierdere *ar trebui* să se aplice, de regulă, fără nicio ajustare pentru jumătatea perioadei. De exemplu, dacă pierderea unor clienți se măsoară considerând numărul de clienți care au generat venituri în anul 1 (100) și numărul aceluiași clienți care au generat venituri și în anul 2 (90), rata de pierdere s-ar aplica în mod diferit, deși ar fi considerată tot 10%.

100.7 Dacă nu se aplică alte ajustări, scăderea bazei de clienți estimată în funcție de evoluția cifrei de afaceri *poate* include creșterea cifrei de afaceri generate de clienții existenți. De regulă, bunele practici

recomandă să se efectueze ajustări pentru separarea atât în măsurare, cât și în aplicare, a ratei creșterii veniturilor de rata de pierdere a clienților existenți.

- 100.8 Bunele practici recomandă ca *evaluatorii* să introducă cifra de afaceri istorică în modelul pe care îl utilizează și să verifice cât de precis previzionează, pentru următorii ani, cifra de afaceri reală generată de clienții existenți. În cazul în care pierderea unor clienți s-a măsurat și s-a aplicat corespunzător, modelul *ar trebui* să fie, în mod rezonabil, precis. De exemplu, dacă estimările pierderii în viitor a unor clienți au fost elaborate pe baza pierderii unor clienți în trecut, observată între anii 20X0 - 20X5, *evaluatorul ar trebui* să introducă în model cifra de afaceri generată de clienți în anul 20X0 și să verifice dacă acesta previzionează cu precizie cifra de afaceri generată de clienți în anii 20X1, 20X2 etc.

110. Beneficiul fiscal din amortizare (TAB)

- 110.1 În multe *jurisdicții* fiscale *activele* necorporale se pot amortiza în scopuri fiscale, reducându-se astfel sarcina fiscală a contribuabilului și crescându-se efectiv fluxurile de numerar. În funcție de *scopul evaluării* și de *metoda de evaluare* utilizată, *poate* fi adecvat ca *valoarea* beneficiului fiscal din amortizare să fie inclusă în *valoarea activului* necorporal.
- 110.2 Dacă la evaluarea unui *activ* necorporal se utilizează abordarea prin piață sau abordarea prin cost, prețul plătit pentru a crea sau a cumpăra *activul* ar reflecta deja posibilitatea de amortizare a *activului*. În abordarea prin venit, însă, este necesar să se calculeze explicit și să se includă un beneficiu fiscal din amortizare, dacă este adecvat.
- 110.3 Pentru anumite *scopuri ale evaluării*, cum ar fi raportarea financiară, tipul adecvat al *valorii* presupune vânzarea ipotetică a *activului* necorporal subiect. Pentru astfel de *scopuri*, atunci când se aplică abordarea prin venit *ar trebui* să se includă un beneficiu fiscal din amortizare (TAB), deoarece un *participant* tipic de pe piață ar putea să amortizeze un *activ* necorporal pe care l-ar dobândi în urma unei astfel de tranzacții ipotetice. Pentru alte *scopuri ale evaluării*, obiectul tranzacției ipotetice ar putea fi o întreprindere sau un grup de *active*. Pentru aceste tipuri ale *valorii* *poate* fi adecvat să se includă un beneficiu fiscal din amortizare numai dacă tranzacția ar conduce la o creștere a bazei fiscale pentru *activele* necorporale.

110.4 În practica evaluării au fost propuse mai multe soluții pentru determinarea ratei de actualizare adecvate pentru calcularea beneficiului fiscal din amortizare. *Evaluatorii pot* utiliza oricare din următoarele două soluții:

- (a) o rată de actualizare adecvată pentru o întreprindere care ar utiliza *activul* subiect, cum ar fi costul mediu *ponderat* al capitalului. Susținătorii acestei soluții afirmă că, deoarece amortizarea se poate utiliza pentru compensarea impozitelor oricărui venit generat de întreprindere, *ar trebui* utilizată o rată de actualizare adecvată pentru întreprindere în ansamblul său, sau
- (b) o rată de actualizare adecvată pentru *activul* subiect (adică rata de actualizare utilizată la evaluarea *activului*). Susținătorii acestei soluții afirmă că evaluarea nu *ar trebui* să se bazeze pe ipoteza că proprietarul *activului* subiect are și alte *active* în exploatare și alte venituri decât cele generate de *activul* subiect și că rata de actualizare utilizată pentru calcularea beneficiului fiscal din amortizare *ar trebui* să fie identică cu rata de actualizare utilizată la evaluarea *activului* subiect.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 220

Datorii nefinanciare (IVS 220)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Tipuri ale valorii	30
Abordări și metode de evaluare	40
Abordarea prin piață	50
Abordarea prin venit	60
Abordarea prin cost	70
Considerente speciale privind datoriile nefinanciare	80
Rate de actualizare pentru datoriile nefinanciare	90
Estimarea fluxurilor de numerar și a marjelor de risc	100
Restricții cu privire la transfer	110
Impozite	120

10. Prezentare generală

- 10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluarea* datoriilor nefinanciare și la *evaluările* care implică o componentă de datorii nefinanciare. Acest standard include cerințe suplimentare care se aplică la *evaluarea* datoriilor nefinanciare.
- 10.2 În ceea ce privește determinarea ratelor de actualizare și a marjelor de risc, în situațiile în care SEV 105 *Abordări și metode de evaluare* (a se vedea paragrafele 50.29–50.31) intră în contradicție cu SEV 220 *Datorii nefinanciare*, în *evaluările* datoriilor nefinanciare *evaluatorii trebuie* să aplice principiile care se regăsesc în secțiunile 90 și 100 ale acestui Standard.

20. Introducere

- 20.1 Pentru scopurile SEV 220 *Datorii nefinanciare*, datoriile nefinanciare sunt definite ca fiind acele datorii care implică o obligație de executare de natură nemonetară constând în furnizarea de bunuri sau servicii.
- 20.2 O listă ne-exhaustivă de datorii, care *pot* presupune, parțial sau în întregime, îndeplinirea obligației de natură nemonetară și care *pot* face obiectul SEV 220 *Datorii nefinanciare*, include: venitul amânat

sau datoriile contractuale, garanțiile, obligațiile de mediu, obligațiile de scoatere din funcțiune a *activelor*, anumite obligații privind contravaloarea datoriilor contingente, programele de fidelizare, contractele de achiziție a energiei, anumite rezerve și obligații contingente în cazul litigiilor, precum și anumite indemnizații și garanții.

- 20.3 Cu toate că anumite datorii contingente *pot* presupune o obligație de executare de natură nemonetară, acest tip de datorii nu este inclus în aria de aplicare a SEV 220 *Datorii nefinanciare*.
- 20.4 Partea care își asumă o datorie nefinanciară solicită, de regulă, o marjă de profit aplicat la efortul de îndeplinire a obligației, pentru a compensa astfel efortul suportat și riscul asumat pentru livrarea de bunuri sau servicii.
- 20.5 În cazul datoriilor financiare, singura obligație de executare este, în general, îndeplinirea obligației de natură financiară, fără să mai necesite o compensație suplimentară pentru efortul de îndeplinire. Având în vedere faptul că pentru datoriile financiare singura obligație de executare este îndeplinirea obligației în numerar, simetria *activ – datorie* le permite adesea *evaluatorilor* să estimeze datoria subiect utilizând un model de evaluare a activului.
- 20.6 De regulă, în cazul datoriilor nefinanciare nu există simetria *activ-datorie*, din cauza obligației de a furniza bunuri și servicii pentru achitarea datoriei și a compensației suplimentare cerută pentru acest efort. Prin urmare, datoriile nefinanciare vor fi evaluate cel mai adesea cu ajutorul unui model de evaluare a datoriei.
- 20.7 În cazurile în care *activul* corespondent este înregistrat în contrapartidă, *evaluatorul trebuie* să estimeze dacă *valorile* ar reflecta simetria *activ-datorie* în circumstanțe consecvente cu tipul valorii. Anumite tipuri ale valorii definite de alte entități/organizații decât IVSC impun, în anumite circumstanțe, considerarea specifică și reconcilierea cu un *activ* corespondent. *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze reglementările, cazuistica și alte ghiduri interpretative referitoare la aceste tipuri ale *valorii*, de la data evaluării (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2). Situațiile în care *evaluatorul ar trebui* să efectueze reconcilierea la valoarea unui activ corespondent vor fi rare, din următoarele motive:
- (a) Datoriile nefinanciare adesea nu au *active* corespondente înregistrate în contrapartidă (de exemplu, o obligație de mediu) sau pot fi transferate numai în coroborare cu un alt activ (de exemplu, un automobil și garanția aferentă sunt transferate

numai împreună).

- (b) *Activul* corespondent unei datorii nefinanciare *poate* fi deținut de o multitudine de părți, pentru care este imposibil să identifice și să reconcilieze *valorile activului*.
- (c) Piața *activului* și a datoriei nefinanciare este adesea foarte nelichidă, ceea ce conduce la informații asimetrice, la decalaje accentuate între prețul cerut și prețul oferit, precum și la asimetria *activ – datorie*.

20.8 *Participanții* care efectuează cel mai frecvent vânzări pe piața specifică datoriei nefinanciare subiect *ar putea* să nu fie entități comparabile cu entitatea care deține datoria nefinanciară subiect și nici concurente ale acesteia. Exemplele includ: societățile de asigurări, terțele părți care emit garanții etc. *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare dacă există o piață sau *participanți* în afara industriei în care activează entitatea care deține datoria nefinanciară.

20.9 *Evaluările* datoriilor nefinanciare se efectuează pentru diverse *scopuri*. Este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă *scopul* unei *evaluări* și dacă datoriile nefinanciare *ar trebui* evaluate separat sau grupate cu alte active. Mai jos prezentăm câteva exemple de situații în care se solicită în mod obișnuit evaluarea unei datorii nefinanciare:

- (a) În *scopuri* de raportare financiară, în contabilitate se solicită adesea evaluări ale datoriilor nefinanciare, în combinațiile de întreprinderi, în achiziția și vânzarea activelor și în analiza deprecierii.
- (b) În *scopuri* de raportare fiscală, sunt necesare adesea evaluări ale datoriei nefinanciare pentru analiza prețurilor de transfer, pentru planificarea și raportarea taxelor pe bunuri și pe cadouri, precum și pentru analizele de impozitare ad valorem.
- (c) Datoriile nefinanciare *pot* face obiectul unui litigiu, necesitând în anumite împrejurări o analiză de *evaluare*.
- (d) Uneori, *evaluatorilor* li se solicită să *evalueze* datoriile nefinanciare în cadrul prestării serviciilor de consultanță generală, a evaluării în scopul garantării împrumutului și a angajamentelor de consultanță pentru vânzări.

30. Tipuri ale valorii

30.1 Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, *evaluatorul trebuie* să selecteze

tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii* atunci când evaluează datoriile nefinanciare.

- 30.2 Deseori, *evaluările* datoriilor nefinanciare sunt realizate utilizând tipuri ale valorii definite de alte entități/organizații decât IVSC (unele dintre acestea sunt menționate în SEV 104 *Tipuri ale valorii*) și *evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze reglementările, jurisprudența și/sau alte ghiduri de interpretare referitoare la aceste tipuri ale valorii de la data evaluării (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participatii la întreprinderi*, paragraful 30.2).

40. Abordări și metode de evaluare

- 40.1 Toate elementele celor trei abordări în evaluare, descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare* (abordarea prin piață, prin venit și prin cost), pot fi aplicate la *evaluarea* datoriilor nefinanciare. Metodele descrise mai jos *pot* prezenta elemente care se regăsesc în cadrul mai multor abordări. În cazul în care este necesar ca *evaluatorul* să clasifice metoda în una dintre cele trei abordări, *evaluatorul ar trebui* să se bazeze pe raționamentul profesional și nu neapărat pe clasificarea prezentată mai jos.
- 40.2 Atunci când selectează o anumită abordare și metodă de evaluare, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard *evaluatorul trebuie* să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, inclusiv paragraful 10.3.

50. Abordarea prin piață

- 50.1 În cadrul abordării prin piață, *valoarea* unei datorii nefinanciare este determinată prin raportare la activitatea pieței (de exemplu, vânzările care implică datoriile nefinanciare identice sau asemănătoare).
- 50.2 Vânzările care implică datoriile nefinanciare includ frecvent și alte *active*, de exemplu, o combinație de întreprinderi care înglobează *active* corporale și necorporale.
- 50.3 Vânzările individuale de datorii nefinanciare sunt rar întâlnite, în comparație cu frecvența tranzacțiilor de întreprinderi sau de *active*.
- 50.4 Cu toate că vânzările individuale de datorii nefinanciare nu sunt frecvente, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare indicațiile relevante ale *valorii* bazate pe piață. Deși *este posibil* ca aceste indicații ale *valorii* să nu ofere suficiente informații pentru aplicarea abordării prin piață, în cazul aplicării altor abordări *ar trebui* maximizată utilizarea unor date de intrare bazate pe piață.

- 50.5 O listă neexhaustivă de astfel de indicații ale *valorii* bazate pe piață include:
- (a) prețul cerut de terțe părți pentru furnizarea de produse identice sau asemănătoare cu cele aferente datoriei nefinanciare subiect (de exemplu, venitul amânat),
 - (b) prețul certificatelor de garanție emise de terțe părți pentru obligații identice sau asemănătoare,
 - (c) suma determinată prin conversie monetară, făcută publică de către *participanți* pentru anumite obligații de fidelitate,
 - (d) prețul de tranzacționare a drepturilor contingente (CVR) atunci când acestea prezintă asemănări cu datoria nefinanciară subiect (de exemplu, contravaloarea contingentă),
 - (e) ratele rentabilității observate pentru fondurile de investiții care investesc în datorii nefinanciare (de exemplu, finanțarea litigiilor).
- 50.6 Atunci când determină dacă abordarea prin piață este adecvată în evaluarea datoriilor nefinanciare, *evaluatorii trebuie* să respecte paragrafele 20.2 și 20.3 din SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*.
- 50.7 Natura diversă a multor datorii nefinanciare, precum și faptul că datoriile nefinanciare sunt rareori tranzacționate separat de alte *active*, ne conduc la concluzia că rareori este posibil să se găsească date de piață privind vânzările cu datorii nefinanciare similare.
- 50.8 Atunci când sunt disponibile informații despre prețurile de piață, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare ajustarea acestora, reflectând astfel diferențele dintre datoria nefinanciară subiect și cele implicate în vânzări. Aceste ajustări sunt necesare pentru a reflecta caracteristicile care diferențiază datoria nefinanciară subiect de cele implicate în vânzări. Acest tip de ajustări *pot* fi determinate mai degrabă la nivel calitativ, decât cantitativ. Cu toate acestea, necesitatea aplicării unor ajustări calitative *semnificative* ar putea indica faptul că ar fi mai adecvată aplicarea altei abordări în *evaluare*.
- 50.9 În anumite situații, *evaluatorul se poate* baza pe prețurile de piață sau pe informațiile referitoare la un activ care corespunde datoriei nefinanciare subiect. În aceste cazuri, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare capacitatea entității de a transfera datoria nefinanciară subiect, dacă *activul* și prețul aferent acestuia reflectă aceleași

restricții și dacă *ar trebui* incluse ajustări pentru a reflecta restricțiile. Evaluatorul *ar trebui* să aibă grijă să determine dacă restricțiile cu privire la transfer reprezintă caracteristici ale datoriei nefinanciare subiect (de exemplu, o piață nelichidă) sau dacă acestea reprezintă caracteristici ale entității (de exemplu, dificultăți financiare).

- 50.10 Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub denumirea de metoda vânzărilor de referință, reprezintă, în general, singura metodă din cadrul abordării prin piață care poate fi aplicată datoriilor nefinanciare.
- 50.11 În situații rar întâlnite, un titlu de valoare suficient de asemănător cu datoria nefinanciară subiect ar putea fi vândut pe piața de capital, permițând utilizarea metodei vânzărilor de referință cu societăți listate. Un exemplu pentru acest tip de valori mobiliare sunt drepturile asupra valorii contingente legate de performanța unui anumit produs sau a unei anumite tehnologii.

Metode din cadrul abordării prin piață

- 50.12 În cadrul abordării prin piață, una dintre metodele de evaluare a datoriilor nefinanciare este cea denumită adesea metoda „de sus în jos”¹.

Metoda „de sus în jos”

- 50.13 Potrivit metodei „de sus în jos”, evaluarea datoriilor nefinanciare se bazează pe premisa disponibilității unor indicații credibile, bazate pe piață, privind prețul obligației de executare.
- 50.14 Un *participant* care îndeplinește obligația de a livra produsul sau serviciile aferente datoriei nefinanciare, teoretic, ar putea să stabilească un preț al datoriei, scăzând din prețul de piață al serviciilor, costurile deja suportate pentru îndeplinirea obligației plus o marjă peste aceste costuri.
- 50.15 Atunci când valoarea datoriei nefinanciare subiect este determinată pe baza informațiilor de piață, de regulă, nu mai este necesară actualizarea, deoarece efectele actualizării sunt încorporate în prețurile de piață observate.
- 50.16 Etapele principale de aplicare a metodei „de sus în jos” sunt următoarele:
- (a) determinarea prețului de piață pentru îndeplinirea obligației nemonetare,

¹ În eng. „*Top-Down method*”

- (b) determinarea costurilor deja suportate și a *activelor* utilizate de către cedent. Natura acestor costuri va fi diferită în funcție de datoria nefinanciară subiect. De exemplu, în cazul venitului amânat, costurile vor consta în principal din cheltuielile de vânzare și de marketing care au fost deja suportate la generarea datoriei nefinanciare,
- (c) determinarea unei marje rezonabile de profit peste costurile deja suportate,
- (d) scăderea costurilor suportate și a profitului, din prețul de piață.

60. Abordarea prin venit

- 60.1 În abordarea prin venit, *valoarea* unei datorii nefinanciare este adesea determinată pe baza *valorii* actualizate a costurilor necesare pentru îndeplinirea obligației, plus o marjă de profit aferentă asumării datoriei.
- 60.2 *Evaluatorii trebuie* să respecte paragrafele 40.2 și 40.3 din SEV 105 *Abordări și metode de evaluare* atunci când determină dacă abordarea prin venit se aplică în *evaluarea* datoriilor nefinanciare.

Metode din cadrul abordării prin venit

- 60.3 Metoda principală de evaluare a datoriilor nefinanciare din cadrul abordării prin venit este așa-numita metodă „de jos în sus”².

Metoda „de jos în sus”

- 60.4 Potrivit metodei „de jos în sus”, datoria nefinanciară reprezintă costurile (care *ar putea* sau nu include anumite elemente de costuri indirecte) necesare pentru a îndeplini obligația de executare, plus o marjă rezonabilă peste aceste costuri, la valoarea actualizată a acestora.
- 60.5 Etapele principale de aplicare a metodei „de jos în sus” sunt următoarele:
- (a) Determinarea costurilor necesare pentru îndeplinirea obligației de executare. Aceste costuri vor include costurile directe necesare îndeplinirii obligației de executare, însă *pot* include și costuri indirecte, cum ar fi cheltuielile pentru utilizarea activelor contribuitoare. Costurile de îndeplinire a obligației reprezintă acele costuri aferente obligației de executare care generează datoria nefinanciară. Costurile suportate în cadrul activităților de

² În eng. „Bottom-Up method”

vânzare anterioare datei achiziției *ar trebui* excluse din efortul de îndeplinire a obligației.

1. Rentele economice ale activelor contribuitoare *ar trebui* incluse în costurile de îndeplinire a obligației în situația în care astfel de *active* ar fi necesare pentru îndeplinirea obligației, iar costul aferent acestora nu este cuprins sub nicio formă în situația financiară.
 2. În situații foarte rare, pe lângă costurile directe și indirecte, *poate* fi adecvată includerea costurilor de oportunitate. De exemplu, în cazul acordării unor drepturi simbolice de proprietate intelectuală, costurile directe și indirecte de îndeplinire a obligației *pot* fi nominale. Cu toate acestea, dacă obligația reduce capacitatea de a monetiza activul subiacent (de exemplu, într-un acord exclusiv de licență), atunci *evaluatorul ar trebui* să aibă în vedere modul în care *participanții* iau în considerare costurile de oportunitate potențiale asociate datoriei nefinanciare.
- (b) Determinarea unei marje rezonabile de profit pentru efortul de îndeplinire a obligației. În majoritatea situațiilor *poate* fi adecvată includerea unei anumite marje de profit din anumite costuri, exprimată ca profit țintă, ori ca sumă forfetară, ori ca rată procentuală a rentabilității aplicată la cost sau la *valoarea*. Un punct de pornire inițial *poate* fi utilizarea profitului din exploatare al entității care deține datoria nefinanciară subiect. Totuși, această metodologie presupune faptul că marja de profit ar fi proporțională cu costurile suportate. În multe circumstanțe există o logică în adoptarea unor marje de profit care nu sunt proporționale cu costurile. În aceste cazuri, riscurile asumate, *valoarea* adăugată sau activele necorporale care au contribuit la efortul de îndeplinire a obligației nu sunt identice cu cele care au contribuit la o dată anterioară măsurării. Atunci când costurile sunt extrase din prețurile reale, din cotații sau din prețurile estimate de terți furnizori sau contractori, aceste costuri vor include deja un anumit nivel de profit dorit de respectiva terță parte.
- (c) Determinarea datei îndeplinirii obligației și actualizarea. Rata de actualizare *ar trebui* să reflecte valoarea în timp a banilor și riscul de neperformanță. De regulă, este preferabil ca impactul incertitudinii, cum ar fi modificările costurilor de îndeplinire a obligației și a marjei aferente, să fie reflectat mai degrabă în fluxul de numerar decât în rata de actualizare.

- (d) Atunci când costurile de îndeplinire a obligației sunt stabilite ca procentaj din venituri, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare dacă costurile de îndeplinire a obligației nu includ deja, în mod implicit, impactul unui discount (reduceri). De exemplu, plata anticipată a serviciilor *poate* conduce la o reducere, deoarece există așteptarea unei plăți diminuate pentru același serviciu, în comparație cu plata eșalonată pe toată durata contractului. În consecință, costurile derivate *pot* include și o reducere implicită, ceea ce face ca aplicarea unei reduceri suplimentare să nu mai fie necesară.

70. Abordarea prin cost

- 70.1 Abordarea prin cost are o aplicabilitate limitată în evaluarea datoriilor nefinanciare, deoarece, de regulă, *participanții* se așteaptă la o anumită rată a rentabilității pentru efortul de îndeplinire a obligației.
- 70.2 *Evaluatorii trebuie* să respecte paragrafele 60.2 și 60.3 din SEV 105 atunci când determină dacă abordarea prin cost este adecvată pentru *evaluarea* datoriilor nefinanciare.

80. Considerente speciale privind datoriile nefinanciare

- 80.1 Secțiunile următoare prezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluarea* datoriilor nefinanciare.
- (a) Rate de actualizare pentru datoriile nefinanciare (secțiunea 90)
 - (b) Estimarea fluxurilor de numerar și a marjelor de risc (secțiunea 100)
 - (c) Restricții cu privire la transfer (secțiunea 110)
 - (d) Impozite (secțiunea 120)

90. Rate de actualizare pentru datoriile nefinanciare

- 90.1 Un principiu de bază în abordarea prin venit este faptul că investitorii se așteaptă să primească o rată a rentabilității investiției și că această rată *ar trebui* să reflecte nivelul de risc perceput al investiției.
- 90.2 Rata de actualizare *ar trebui* să ia în considerare *valoarea* în timp a banilor, precum și riscul de neperformanță. De regulă, riscul de performanță depinde de riscul de contrapartidă (adică, riscul de credit al entității căreia îi revine îndeplinirea obligației) (a se vedea paragraful 60.5 (c) al acestui standard).

- 90.3 Anumite tipuri ale valorii, definite de alte entități/organizații decât IVSC, *pot* necesita ca rata de actualizare să ia în considerare riscurile specifice ale datoriei. *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze reglementările, jurisprudența și alte ghiduri de interpretare referitoare la aceste tipuri ale *valorii* de la data evaluării (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2).
- 90.4 *Evaluatorii ar trebui* să ia în considerare termenul datoriei nefinanciare subiect atunci când stabilesc datele de intrare adecvate pentru calcularea valorii în timp a banilor și a riscului de neperformanță.
- 90.5 În anumite circumstanțe, *evaluatorul poate* ajusta fluxurile de numerar în mod explicit pentru a reflecta riscul de neperformanță.
- 90.6 Sumele care ar trebui plătite de către un *participant* pentru a împrumuta fondurile necesare pentru satisfacerea obligației *pot* oferi informații care să contribuie la cuantificarea riscului de neperformanță.
- 90.7 Ținând seama de faptul că anumite datorii nefinanciare sunt prin natura lor datorii pe termen lung, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare dacă inflația a fost inclusă în fluxurile de numerar estimate și *trebuie* să se asigure că rata de actualizare și estimările fluxurilor de numerar sunt determinată pe o bază consecventă.

100. Estimarea fluxurilor de numerar și a marjelor de risc

- 100.1 Principiile cuprinse în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare ar putea* să nu se aplice în cazul *evaluărilor* datoriilor nefinanciare și al *evaluărilor* cu o componentă de datorii nefinanciare (a se vedea SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 50.12–50.19). La *evaluările* datoriilor nefinanciare, *evaluatorii trebuie* să aplice principiile cuprinse în secțiunile 90 și 100 ale acestui Standard.
- 100.2 Previzionarea fluxurilor de numerar pentru datoriile nefinanciare implică adesea modelarea explicită a unor scenarii multiple privind posibilele fluxuri viitoare de numerar, cu scopul de a elabora o previziune a fluxurilor de numerar așteptate *ponderate* cu probabilitatea. Această metodă este cunoscută, de asemenea, sub denumirea de metoda bazată pe scenarii (SBM³). Metoda bazată pe scenarii include la rândul ei anumite tehnici de simulare, cum ar fi metoda de simulare Monte Carlo. Metoda bazată pe scenarii

³ În eng. „*Scenario-Based Method*”

este, de regulă, utilizată atunci când plățile viitoare nu sunt definite prin clauzele contractuale, ci depind mai degrabă de anumite evenimente din viitor. Atunci când fluxurile de numerar aferente datoriei nefinanciare depind de factorii de risc sistemic, *evaluatorul ar trebui* să considere adecvată metoda bazată pe scenarii, dar *s-ar putea* să fie necesar ca acesta să utilizeze și alte metode, cum ar fi metoda de evaluare a opțiunilor (OPM⁴).

100.3 Considerente privind estimarea fluxurilor de numerar includ elaborarea și încorporarea ipotezelor explicite, în măsura în care acest lucru este posibil. O listă neexhaustivă de astfel de ipoteze *poate* include:

- (a) costurile pe care le-ar suporta o terță parte pentru a executa sarcinile necesare pentru îndeplinirea obligației,
- (b) alte sume pe care le-ar include o terță parte pentru a determina prețul transferului, de exemplu, inclusiv inflația, cheltuielile indirecte, cheltuielile cu echipamentele, marja de profit și progresul tehnologic,
- (c) măsura în care, în aceste scenarii viitoare, suma aferentă costurilor suportate de o terță parte sau momentul efectuării acestor cheltuieli ar varia, precum și probabilitatea relativă a acestor scenarii, și
- (d) prețul pe care o terță parte l-ar cere și l-ar aștepta să-l obțină pentru a-și asuma incertitudinile și circumstanțele neprevăzute inerente obligației.

100.4 Deși fluxurile de numerar așteptate (adică media *ponderată* cu probabilitatea a posibilelor fluxuri de numerar viitoare) încorporează variația fluxurilor de numerar așteptate aferente *activului*, acestea nu iau în considerare compensația cerută de *participanți* pentru a-și asuma incertitudinea fluxurilor de numerar. În cazul datoriilor nefinanciare, riscul de previziune *poate* include elemente de incertitudine cum ar fi modificarea costurilor și a marjei de îndeplinire anticipate. Compensația pentru asumarea acestui risc *ar trebui* încorporată în plata finală așteptată, prin includerea unei marje de risc în fluxul de numerar sau în rata de actualizare.

100.5 Ținând cont de relația invers proporțională dintre rata de actualizare și *valoarea*, rata de actualizare *ar trebui* diminuată pentru a reflecta influența riscului de previziune (și anume,

⁴ În eng. „*Option Pricing Models*”

compensația pentru asumarea riscului generat de incertitudinea cuantumului fluxurilor de numerar și a datei apariției acestora).

- 100.6 Deși este posibil ca riscul de previziune să fie luat în considerare prin reducerea ratei de actualizare, ținând seama de aplicațiile sale practice limitate, *evaluatorul trebuie* să prezinte argumente pentru că a ales să reducă rata de actualizare, mai degrabă decât să încorporeze o marjă de risc, sau să precizeze clar reglementare, jurisprudența sau alte ghiduri interpretative care prevăd luarea în considerare a riscului de previziune privind datoriile nefinanciare în cadrul ratei de actualizare mai degrabă decât printr-o marjă de risc (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2).
- 100.7 Atunci când estimează marja de risc, *evaluatorul trebuie*:
- (a) să documenteze metoda utilizată pentru elaborarea marjei de risc, inclusiv să justifice utilizarea acesteia, și
 - (b) să ofere informații privind determinarea marjei de risc, inclusiv identificarea datelor de intrare importante, precum și să justifice modul de determinare sau sursa acestora.
- 100.8 Atunci când estimează marja de risc a fluxului de numerar, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare:
- (a) durata de viață/termenul și/sau maturitatea *activului* și consecvența datelor de intrare,
 - (b) localizarea geografică a *activului* și/sau localizarea piețelor pe care acesta s-ar tranzacționa,
 - (c) moneda fluxurilor de numerar previzionate, și
 - (d) tipul de flux de numerar cuprins în previziune, de exemplu o previziune a fluxurilor de numerar *poate* reprezenta fluxurile de numerar așteptate (scenariile *ponderate* cu probabilitatea), fluxurile de numerar cele mai probabile, fluxurile de numerar contractuale etc.
- 100.9 Atunci când estimează marja de risc a fluxului de numerar, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare următoarele:
- (a) cu cât este mai mică certitudinea privind costurile anticipate de realizare și marja de îndeplinire, cu atât *ar trebui* să fie mai mare marja de risc,
 - (b) având în vedere faptul că cea mai mare parte a datoriilor nefinanciare au o durată determinată, în contrast cu termenul

nedeterminat presupus în evaluările de întreprinderi și de active, marja de risc *ar trebui* să scadă pe măsură ce experiența acumulată reduce incertitudinea și invers,

- (c) distribuția așteptată a rezultatelor, precum și potențialul ca anumite datorii nefinanciare să fie caracterizate de un risc sau de o severitate mare⁵. Datoriile nefinanciare cu distribuții ample și severitate ridicată *ar trebui* să aibă marje de risc mai mari,
- (d) drepturile și prioritatea asupra datoriei nefinanciare și/sau *activul* aferent în eventualitatea unei lichidări, precum și poziția relativă a datoriei în procedura de lichidare.

100.10 Marja de risc aferentă fluxului de numerar *ar trebui* să reprezinte compensația necesară pentru ca o entitate să fie indiferentă la îndeplinirea unei obligații caracterizată de o serie de rezultate posibile sau a unei obligații care va genera ieșiri de fluxuri fixe de numerar.

100.11 *Evaluatorul* nu trebuie să realizeze un proces cantitativ exhaustiv, ci trebuie să țină seama de toate informațiile care sunt disponibile în mod rezonabil.

110. Restricții cu privire la transfer

110.1 Datoriile nefinanciare presupun adesea limitarea capacității de transfer. Aceste restricții pot fi ori de natură contractuală ori un rezultat al pieței nelichide aferentă datoriei nefinanciare subiect.

110.2 Atunci când se bazează pe informațiile de piață, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare capacitatea unei entități de a transfera aceste datorii nefinanciare și dacă *ar trebui* incluse ajustări pentru a reflecta restricțiile. *Evaluatorul poate avea* nevoie să determine dacă restricțiile privind transferul reprezintă caracteristici ale datoriei nefinanciare sau restricții caracteristice unei entități, deoarece anumite tipuri ale valorii *pot* specifica considerarea unuia dintre aceste aspecte (a se vedea SEV 220 *Datorii nefinanciare*, paragraful 50.9).

110.3 Atunci când *valoarea* datoriei nefinanciare este estimată printr-o metodă a îndeplinirii obligației din cadrul abordării prin venit, *evaluatorul ar trebui* să determine dacă un investitor ar solicita o marjă de risc suplimentară pentru a reflecta limitările cu privire la transfer.

⁵ În eng. „*high tail risk or severity*” și se referă la riscul/probabilitatea evenimentelor rare.

120. Impozite

- 120.1 *Evaluatorii ar trebui să utilizeze fluxurile de numerar și ratele de actualizare înainte de impozitare la evaluarea datoriilor financiare.*
- 120.2 În anumite circumstanțe *poate* fi adecvată efectuarea unei analize care să cuprindă fluxurile de numerar și ratele de actualizare după impozitare. În aceste cazuri, *evaluatorul trebuie* să explice motivul pentru care a utilizat datele de intrare după impozitare sau să precizeze, în mod specific, reglementarea, jurisprudența sau alte ghiduri interpretative care prevăd utilizarea datelor de intrare după impozitare (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2).
- 120.3 Dacă se utilizează date de intrare după impozitare, *poate* fi adecvată includerea beneficiului fiscal creat de fluxul ieșirilor de numerar previzionat aferent datoriei nefinanciare.

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	23-45
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	46-55
Raportare	56-57
Particularități	58

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 a bunurilor.
2. 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.
3. Acest ghid nu se referă la evaluarea activelor necorporale, a datoriilor nefinanciare, 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.

4. 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 430), cum ar fi estimarea valorii recuperabile.
5. Rapoartele de evaluare vor purta parafa de evaluator valabilă la data emiterii acestora.

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;*

b) *Identificarea clientului*

Identificarea clientului evaluării (persoană fizică sau juridică);

c) *Identificare altor utilizatori desemnați sau persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:*

- 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.
- 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) *Moneda evaluării;*

f) *Scopul evaluării*

SEV 200 prezintă 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.

g) *Tipul și premisa valorii;*h) *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.

i) *Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora;*j) *Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator;*k) *Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante*

(1) Orice instrucțiune sau ipoteză specială (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) primite de evaluator din partea clientului, poate fi luată în calcul numai dacă aceasta poate fi considerată, în mod rezonabil, ca fiind realistă, relevantă și adecvată 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.

l) *Tipul raportului care va fi elaborat;*m) *Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului;*n) *Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.*

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 paragrafului 90.1 – 90.4 (a), SEV 200);
- b) mărimea relativă a participației care trebuie evaluată – dacă există sau nu poziție de control și dacă poziția aduce beneficii suplimentare (conform paragrafului 90.4 (b), SEV 200); obiectul de activitate al întreprinderii,
- c) mediul economic și politic care ar putea afecta întreprinderea subiect (conform paragrafului 110, SEV 200);
- d) 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;
- e) poziția și performanțele financiare ale întreprinderii, atât în ultimii ani de funcționare, cât și la data evaluării (conform paragrafului 100.2, SEV 200);
- f) informații legate de veniturile și cheltuielile generate de activele din afara exploatarei, precum și considerații privind posibilitatea valorificării acestora (conform paragrafului 120, SEV 200).
- g) politica de dividende;
- h) alte informații de piață, cum ar fi: ratele rentabilității altor investiții, dezavantajele lipsei de lichiditate etc.;
- i) tranzacțiile anterioare în care au fost implicate participații ale întreprinderii subiect al evaluării;
- j) 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;
- k) orice altă informație considerată de evaluator ca fiind relevantă.

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 15 și 16, 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 situațiilor 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 din 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 amortizarea practică în întreprinderile similare, conform regimul de amortizare adoptat;
 - 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. 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 paragrafele 20.6 și 30.12-30.14 în SEV 105, 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 ajustare a informațiilor de piață realizate de către evaluator va trebui argumentată în cadrul raportului de evaluare.
24. 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.

25. În abordarea prin piață, evaluatorul poate considera ca fiind adecvată aplicarea unor prime sau discounturi pentru a reflecta diferitele niveluri de control, lichiditate/vandabilitate etc. conform paragrafului 30.17 din SEV 105. Utilizarea și nivelul oricăror astfel de prime sau discounturi vor trebui argumentate în raportul de evaluare.

Abordarea prin venit

26. 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.
27. Capitalizarea beneficiilor economice poate fi utilizată fie în cadrul metodei fluxurilor de numerar actualizate pentru a determina valoarea terminală, fie în actualizarea fluxurilor de dividende.
28. În metoda capitalizării beneficiilor economice, un nivel reprezentativ anual normalizat al beneficiilor se împarte la o rată de capitalizare adecvată.
29. În aplicarea metodelor/ tehnicilor de capitalizare, creșterea anuală, așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare. Pentru determinarea ratei de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata anuală de creștere așteptată, pe termen lung a beneficiilor economice.
30. 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.
31. 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.

32. 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.
33. Ratele de actualizare trebuie estimate în aceeași monedă în care sunt exprimate fluxurile nete de numerar viitoare sau beneficiile economice supuse actualizării sau capitalizării.
34. 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.
35. 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.
36. În mod similar, rata anuală 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.
37. 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.
38. 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.
39. Conform paragrafului 60.9 din 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.

40. Actualizarea fluxurilor de numerar de dividende, conform paragrafului 50.5(a) din SEV 105, se recomandă a fi utilizată în cazul în care evaluatorul deține suficiente informații credibile privind politica de dividende a întreprinderii și evoluția sa viitoare.
41. 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 (prin cost)

42. 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 datoriilor. 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 datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, înainte de a fi însumate.
43. În aplicarea abordării prin active, bilanțul contabil întocmit conform politicilor contabile adoptate de întreprindere este ajustat astfel încât să reflecte toate activele (corporale, necorporale, financiare, etc.) precum și toate datoriile (inclusiv provizioanele și veniturile în avans), 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.
44. Între valoarea activului net obținută prin aplicarea abordării prin active 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 datoriilor 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.

45. Abordarea prin active este adecvată în general în evaluarea participațiilor cu drept de control.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

46. 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.
47. 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 este posibil 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.
48. 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.
49. 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.
50. Nu se admite 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.
51. 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.
52. 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.

53. Aprecierea credibilității rezultatelor, obținute prin aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare utilizate, se va baza pe următorii factori:
- a) scopul evaluării;
 - b) calitatea și credibilitatea informațiilor pe baza cărora au fost stabilite ipotezele de evaluare;
 - c) situațiile specifice în care se poate afla întreprinderea, cum ar fi: se află în exploatare, este de tip holding sau deține active din afara exploatarei cu valori semnificative;
 - d) alți factori considerați ca fiind relevanți de către evaluator.
54. 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.
55. Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.

Raportare

56. Conținutul raportului de evaluare va respecta prevederile SEV 103.
57. Pentru conformarea cu SEV 104, evaluatorul trebuie să prezinte tipul valorii și premisa pe care se sprijină valoarea.
58. În scopul conformării cu cerința din SEV 103, paragraful 30.1 (e), 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

59. În cazul evaluării acțiunilor emise de o întreprindere realizată pentru retragerea de la tranzacționare a acesteia cât și în alte scopuri de stabilire a valorii echitabile, nu se aplică discounturi pentru lipsa de control, respectiv pentru lipsa de lichiditate/vandabilitate.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 300

Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Tipuri ale valorii	30
Abordări și metode de evaluare	40
Abordarea prin piață	50
Abordarea prin venit	60
Abordarea prin cost	70
Considerente speciale pentru mașini, echipamente și instalații	80
Scheme de finanțare	90

10. Prezentare generală

10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluările* mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. Acest standard include doar modificări, principii suplimentare sau exemple specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru *evaluările* care cad sub incidența acestui standard.

20. Introducere

20.1 Mașinile, echipamentele și instalațiile (care *pot* fi uneori considerate drept un tip de bunuri mobile) reprezintă *active* corporale deținute, de obicei, 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.

20.2 Dreptul de utilizare a mașinilor, echipamentelor și instalațiilor dobândite prin leasing (așa cum rezultă acest drept din contractul de leasing) cade, de asemenea, sub incidența acestui standard. *Trebuie* totodată menționat faptul că „dreptul de utilizare” al unui *activ* ar putea avea o durată de viață diferită de durata de viață utilă (durată care ia în considerare atât mentenanța preventivă, cât

și pe cea predictivă) și, în astfel de situații, *trebuie* precizată durata de viață utilă.

- 20.3 Atunci când cea mai bună utilizare a unor *active* este „utilizarea curentă” în cadrul unui grup de *active*, *evaluarea* acestora *trebuie* să se bazeze pe ipotezele corespunzătoare grupului de *active*. Cu excepția cazului în care *activele* care formează un subsistem *pot fi* separate în mod rezonabil de sistemul principal din care fac parte, atunci subsistemele *pot fi* evaluate separat, pe baza unor ipoteze corespunzătoare subsistemelor. Acest principiu se va aplica mai departe sub-subsistemelor ș.a.m.d.
- 20.4 *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, documentele de producție 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, procesul de *evaluare* va necesita luarea în considerare a includerii *activelor necorporale* și a impactului acestora asupra *valorii* mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. Atunci când există o componentă de *active* necorporale, *evaluatorul ar trebui* să urmeze și prevederile din SEV 210 *Active necorporale*.
- 20.5 În mod normal, *evaluarea* mașinilor, echipamentelor și instalațiilor va impune luarea în considerare a mai multor factori care se referă la *activul* în sine, la mediul înconjurător, la potențialul fizic, funcțional sau economic aferente acestuia. Așadar, toți *evaluatorii* de mașini, echipamente și instalații *ar trebui*, în mod normal, să inspecteze *activele* subiect pentru a verifica starea acestora și totodată pentru a constata dacă informațiile pe care le-au primit pot fi folosite și dacă se referă la *activele* subiect evaluate. Exemple de astfel de factori care *pot fi* luați în considerare sunt:
- (a) Factori legați de *activ*:
1. specificația tehnică a *activului*,
 2. duratele de viață utilă, economică sau fizică rămase, ținând cont de mentenanța preventivă și predictivă,
 3. starea *activului*, inclusiv istoricul privind mentenanța sa,
 4. orice formă de depreciere funcțională, fizică sau tehnologică a *activului*,

5. dacă *activul* nu este evaluat pe amplasamentul lui curent, costurile de demontare și de mutare, precum și costurile asociate *activului* aflat pe amplasamentul său curent, cum ar fi costurile de montare și repunere a *activului* în stare optimă de funcționare,
6. pentru mașinile, echipamentele și instalațiile care sunt utilizate în scopul închirierii, opțiunile de prelungire a închirierii și alte posibilități referitoare la finalul perioadei de închiriere,
7. 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 amplasat,
8. costurile suplimentare aferente transportului, instalării și punerii în funcțiune a unor echipamente suplimentare etc., și
9. în situația în care nu sunt disponibile costurile istorice pentru mașinile și echipamentele care *pot* aparține unei instalații în curs de construire, *evaluatorul poate* prelua informații din contractul de proiectare, achiziție și construire („EPC”).

(b) Factori legați de mediu:

1. 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,
2. impactul oricărei legislații privind mediul sau alte aspecte, care fie restricționează utilizarea, fie impun costuri suplimentare de funcționare sau de demontare,
3. substanțele *radioactive* care *pot* fi conținute de anumite mașini, echipamente și instalații produc consecințe grave în cazul în care nu sunt folosite sau depozitate corespunzător. Acest aspect va avea un impact major asupra cheltuielilor și mediului înconjurător,
4. deșeurile toxice, care *pot* fi substanțe chimice în stare solidă, lichidă sau gazoasă, *trebuie* depozitate și supuse tratării de către personal specializat. Acest fapt este important pentru întregul sector de producție, și
5. licențele de exploatare ale anumitor mașini *pot* fi restricționate în anumite țări.

(c) Factori legați de potențialul economic:

1. rentabilitatea efectivă sau cea potențială a *activului*, pe baza comparării cheltuielilor de exploatare cu beneficiile efective sau cu cele potențiale (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*),
2. cererea pentru produsul realizat prin utilizarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, în legătură cu factorii macro și micro economici care ar putea influența cererea, și
3. posibilitatea ca *activului* să i se atribuie o utilizare mai bună decât utilizarea sa curentă (respectiv, cea mai bună utilizare).

20.6 *Evaluările* de mașini, echipamente și instalații *ar trebui* să reflecte impactul tuturor formelor de depreciere asupra valorii.

20.7 Pentru respectarea cerinței din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (d) referitoare la identificarea *activului* sau a datoriei care se evaluează, în măsura în care influențează *valoarea*, *trebuie* luat în considerare gradul în care *activul* este atașat la alte *active* sau este integrat în acestea. De exemplu:

- (a) *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,
- (b) un utilaj individual *poate* fi integrat într-o linie de producție, unde funcționarea lui este dependentă de alte *active*,
- (c) un *activ poate* fi considerat ca fiind o componentă a proprietății imobiliare (de exemplu, instalațiile de încălzire, ventilație și aer condiționat (HVAC)).

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 *ipoteză specială* care se referă la disponibilitatea oricăror *active* complementare (a se vedea și paragraful 20.8).

20.8 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 mașinile, echipamentele și instalațiile pentru furnizarea de energie electrică, gaz, căldură, aer condiționat sau pentru ventilație și la echipamente precum lifturile. Dacă *scopul evaluării* solicită ca aceste elemente să fie evaluate separat, termenii de referință ai *evaluării trebuie* să conțină o precizare privind efectul firesc al includerii *valorii*

acestora în *valoarea* proprietății imobiliare și faptul că nu *pot* fi valorificate separat. În situația în care se fac *evaluări* separate ale proprietății imobiliare și ale mașinilor, echipamentelor și instalațiilor având aceeași localizare, este necesară acordarea unei atenții deosebite pentru a se evita fie omisiuni, fie duble înregistrări.

- 20.9 Din cauza diversității și diferitelor modalități de transport ale mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, în mod normal vor fi necesare ipoteze suplimentare pentru a descrie situațiile și circumstanțele în care sunt evaluate aceste *active*. Pentru conformarea la prevederile SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (k), aceste ipoteze *trebuie* luate în considerare și precizate în termenii de referință ai *evaluării*. Exemple de ipoteze care *pot* fi adecvate în diferite situații, includ:
- (a) faptul că mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează ca un întreg, instalate pe amplasament și ca parte a unei întreprinderi aflate în exploatare,
 - (b) faptul că mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează ca un întreg, instalate pe amplasament, dar în ipoteza că întreprinderea nu este încă pusă în funcțiune,
 - (c) faptul că mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează ca un întreg, instalate pe amplasament, dar în ipoteza că întreprinderea este închisă,
 - (d) faptul că mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează ca un întreg, instalate pe amplasament, dar în premisa vânzării forțate (a se vedea SEV 104 *Tipuri ale valorii*),
 - (e) faptul că mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează ca elemente separate ce urmează să fie scoase de pe amplasamentul lor actual.
- 20.10 În anumite situații, *poate* 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.
- 20.11 În plus față de cerințele minime din SEV 103 *Raportare*, un raport de *evaluare* a mașinilor, echipamentelor și instalațiilor *trebuie* să includă explicații referitoare la aspectele prezentate în termenii de referință ai *evaluării*. De asemenea, raportul *trebuie* să includă un comentariu privind efectul oricăror *active* corporale sau necorporale excluse din scenariul real sau ipotetic privind tranzacția, asupra *valorii* raportate, de exemplu, un program pentru calculator aferent unei instalații sau dreptul de ocupare în continuare a terenului pe care este amplasat *activul*.

20.12 *Evaluările* de mașini, echipamente și instalații sunt solicitate deseori pentru *scopuri* diferite, incluzând *evaluarea* pentru raportarea financiară, închiriere, garantarea împrumutului, cedarea *activelor*, impozitare, litigii sau pentru procedura de insolvență.

30. Tipuri ale valorii

30.1 Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, în *evaluările* de mașini, echipamente și instalații *evaluatorul trebuie* să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii*.

30.2 Utilizarea tipului (tipurilor) adecvat(e) al(e) *valorii* și a premiselor pe care se bazează *valoarea* (a se vedea SEV 104 *Tipuri ale valorii*, secțiunile 140-170) are o importanță deosebită în *evaluările* de mașini, echipamente și instalații, deoarece premisele de *evaluare* diferite ar putea conduce la diferențe accentuate între *valori*, respectiv dacă mașinile, echipamentele și instalațiile se evaluează în premisa „utilizării în continuare”, a lichidării ordonate sau a lichidării forțate (a se vedea SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 80.1). *Valoarea* majorității mașinilor, echipamentelor și instalațiilor poate suferi modificări în diferite premise ale *valorii*.

30.3 Un exemplu de vânzare forțată este situația în care este necesar ca *activele* să fie mutate de pe o proprietate într-un interval de timp prea scurt pentru a beneficia de un marketing adecvat, deoarece expiră termenul de închiriere a proprietății. Impactul unor astfel de situații asupra *valorii trebuie* analizat cu atenție. Pentru a recomanda *valoarea* care ar putea fi realizată, va fi necesar să se ia în considerare orice alternativă a vânzării din localizarea curentă, cum ar fi posibilitatea practică și costul mutării elementelor pe un alt amplasament în vederea cedării în limita timpului disponibil, precum și orice diminuare a *valorii* cauzată de mutarea *activului* din localizarea curentă.

40. Abordări și metode de evaluare

40.1 Pentru *evaluarea* mașinilor, echipamentelor și instalațiilor *pot* fi aplicate cele trei abordări principale în *evaluare* descrise în SEV, în funcție de natura *activelor*, de informațiile disponibile și de datele concrete și situațiile în care sunt evaluate.

50. Abordarea prin piață

50.1 Pentru clasele de mașini, echipamente și instalații care sunt omogene, de exemplu, autovehicule și anumite tipuri de echipa-

mente de birou sau utilaje industriale, în mod obișnuit este utilizată abordarea prin piață, deoarece *pot* exista date suficiente privind vânzările recente ale unor *active* similare. Totuși, multe tipuri de mașini, echipamente și instalații sunt specializate, iar atunci când nu vor fi disponibile informații directe despre vânzările unor astfel de *active* și datele de piață sunt insuficiente sau inexistente, atenția *trebuie* îndreptată spre formularea unei concluzii asupra valorii prin aplicarea abordării prin venit sau prin cost. În astfel de situații, *poate* fi adecvată aplicarea fie a abordării prin cost, fie a abordării prin venit.

60. Abordarea prin venit

- 60.1 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* ce formează o linie de fabricație produce un bun vandabil. 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; cu toate acestea, abordarea prin venit poate fi utilizată pentru a estima deprecierea economică a unui *activ* sau grup de *active*.
- 60.2 Atunci când *evaluările* de mașini, echipamente și instalații se bazează pe abordarea prin venit, *trebuie* să se ia în considerare fluxurile de numerar care se așteaptă să fie generate pe durata de viață a *activului* (*activelor*), precum și *valoarea* *activului* la sfârșitul duratei sale de viață. Atunci când se aplică abordarea prin venit la *evaluarea* mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, *trebuie* acordată atenție asigurării că, elementele *valorii* aferente *activelor* necorporale, fondului comercial și altor *active* contribuitoare, sunt excluse (a se vedea SEV 210 *Active necorporale*).

70. Abordarea prin cost

- 70.1 În general, *abordarea prin cost* se aplică în *evaluarea* mașinilor, echipamentelor și instalațiilor în special în cazul celor individuale, care sunt specializate sau au utilizări speciale. Primul pas este estimarea pentru un *participant* de pe piață, a costului înlocuirii *activului* subiect prin referință la costul cel mai scăzut dintre costul de reconstruire/reproducere și cel de înlocuire. Costul de înlocuire

este costul de obținere a unui *activ* alternativ, cu o utilitate echivalentă; acesta poate fi cel al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate sau costul de reconstruire/reproducere al unei replici identice cu *activul* subiect. După determinarea costului de înlocuire, *valoarea ar trebui* ajustată pentru a reflecta influența deprecierei fizice, funcționale, tehnologice și economice asupra *valorii activului* subiect. Indiferent de situație, după ajustările aplicate unui anumit cost de înlocuire *ar trebui* să se obțină același cost ca cel al unui *activ* modern, echivalent din punct de vedere al performanței și utilității.

70.2 În anumite situații, *poate* fi adecvat să se utilizeze drept cost de reproducere al unui *activ*, costul efectiv suportat de entitate la achiziția sau construirea *activului*. Totuși, înainte de a utiliza astfel de informații despre costul istoric, *evaluatorul ar trebui* să analizeze următoarele aspecte:

- (a) Data la care s-au efectuat cheltuielile istorice: în cazurile în care costurile efective suportate de o entitate nu sunt recente ca urmare a modificărilor prețurilor de piață, a inflației/deflației sau a altor factori, aceste costuri *ar putea* să nu fie relevante sau *pot* necesita ajustarea pentru inflație/indexarea la un cost echivalent la data *evaluării*.
- (b) Tipul *valorii*: *trebuie* să fie acordată atenție atunci când se utilizează costurile sau marjele de profit proprii unui anumit *participant* de pe piață, deoarece acestea *pot* să nu reprezinte ceea ce ar putea plăti *participanții* tipici de pe piață. De asemenea, *evaluatorul trebuie* să analizeze și posibilitatea ca aceste costuri suportate de entitate să nu fie de natură istorică, din cauza faptului că datele contabile reflectă o achiziție anterioară sau achiziția unor mașini, echipamente și instalații la mâna a doua. Indiferent de situație, costurile istorice *trebuie* indexate folosind indici adecvați.
- (c) Includerea costurilor specifice: *evaluatorul trebuie* să ia în considerare toate costurile *semnificative* care au fost incluse, iar dacă aceste costuri contribuie la *valoarea activului* și pentru anumite tipuri ale *valorii*, *poate* fi adecvat să se aplice la costuri o marjă de profit.
- (d) Componentele atipice pieței: *ar trebui* excluse costurile care nu ar fi suportate de *participanții* tipici de pe piață sau discounturile sau rabaturile care nu ar fi disponibile acestora.

70.3 După stabilirea costului de înlocuire *trebuie* aplicate deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică, după caz (a se vedea SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunea 80).

Metoda cost-capacitate

70.4 Potrivit metodei cost-capacitate, costul de înlocuire al unui *activ* cu o anumită capacitate, existentă sau necesară, se poate determina prin referință la costul unui *activ* similar, cu o capacitate diferită.

70.5 În mod uzual, metoda cost-capacitate se aplică în una din cele două modalități:

(a) estimarea costului de înlocuire al unui *activ* sau al unor *active* cu o anumită capacitate atunci când se cunoaște costul de înlocuire al unui *activ* sau al unor *active* cu o capacitate diferită (de exemplu, capacitatea a două *active* subiect ar putea fi înlocuită cu capacitatea unui singur *activ* al cărui cost se cunoaște) sau

(b) estimarea costului de înlocuire pentru un *activ* modern echivalent, cu o capacitate necesară cererii previzibile, atunci când *activul* subiect are o capacitate excedentară (ca modalitate de stabilire a penalității pentru lipsa de utilitate, aplicată în cadrul ajustării pentru deprecierea *economică*).

70.6 Metoda cost-capacitate *poate* fi folosită doar ca metodă de verificare, cu excepția cazului în care există mașini, echipamente și instalații comparabile identice, cu aceeași capacitate proiectată și aflate în aceeași regiune geografică.

70.7 Este de reținut că relația dintre cost și capacitate este deseori o relație neliniară, în consecință, *poate* fi necesară și o formă de ajustare exponențială.

80. Considerente speciale pentru mașini, echipamente și instalații

80.1 Schemele de finanțare descrise în secțiunea următoare reprezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluările* de mașini, echipamente și instalații.

90. Scheme de finanțare

90.1 De regulă, *valoarea* unui *activ* este independentă de modul de finanțare. Cu toate acestea, în anumite situații, *poate* fi necesar ca *evaluatorul* să ia în considerare schemele de finanțare ale mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, precum și stabilitatea acestor finanțări.

- 90.2 O mașină, un echipament sau o instalație *poate* face obiectul unui contract de leasing sau al unei scheme de finanțare. Ca urmare, *activul* nu poate fi 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, într-o măsură neobișnuită/exagerată pentru domeniul de activitate. În funcție de *scopul evaluării*, *poate* fi adecvată identificarea tuturor *activelor* grevate de sarcini și raportarea *valorilor* separată de cele ale *activelor* negrevate de sarcini.
- 90.3 Mașinile, echipamentele și instalațiile care sunt deținute în cadrul contractelor de leasing operațional se află în proprietatea unor terțe părți și, deci, nu sunt incluse în *evaluarea activelor* locatarului, sub rezerva îndeplinirii anumitor condiții. Totuși, *poate* fi necesară înregistrarea acestor *active*, deoarece prezența lor *poate* avea impact asupra *valorii activelor* deținute în proprietate de către locatar și utilizate împreună. Indiferent de situație, înainte de începerea efectivă a *evaluării*, *evaluatorul ar trebui* să stabilească (împreună cu *clientul* sau/și cu reprezentanții acestuia) dacă *activele* fac obiectul unui contract de leasing operațional sau financiar, ori dacă reprezintă garanția pentru un împrumut sau pentru alte forme de creditare. Clarificarea acestor aspecte, precum și *scopul evaluării*, vor fi elementele care vor dicta tipul *valorii* și metodologia de *evaluare* adecvate.

GHID DE EVALUARE – GEV 620

Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-6
A. Bunuri mobile de natura stocurilor	7-9
B. Bunuri mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor	
Generalități	10-15
Stabilirea termenilor de referință ai evaluării	16-20
Culegerea și analiza datelor	21-33
Aplicarea abordărilor în evaluare	34-35
Abordarea prin piață	36-49
Abordarea prin venit	50-59
Abordarea prin cost	60-78
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	79-85
Raportare	86-87

Introducere

1. Acest Ghid este elaborat pentru a oferi suport evaluatorilor și utilizatorilor de rapoarte de evaluare, în înțelegerea și implementarea standardului SEV 300 *Mașini, echipamente și instalații*, prin detalierea unor aspecte privind metodologia de evaluare și trebuie înțeles ca fiind complementar cerințelor aplicabile evaluărilor de bunuri mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor, conținute în prezenta ediție a Standardelor de evaluare a bunurilor.
2. Acest Ghid este aplicabil numai pentru evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor, de

către evaluatorii autorizați care dețin specializarea evaluarea bunurilor mobile (EBM) conform legislației aplicabile în România.

3. În situația în care evaluarea este realizată de un membru corporativ, raportul trebuie întocmit de unul sau mai mulți evaluatori având specializarea EBM¹.
4. 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.
5. Pentru închirierea/leasingul utilajelor și echipamentelor, dreptul de folosință a acestora (un drept care rezultă dintr-un contract de închiriere/leasing) se va conforma acestui ghid. De asemenea, trebuie menționat că „dreptul de folosință” a unui activ ar putea avea o durată de viață diferită de durata de viață utilă (durata care are în vedere atât mentenanța preventivă², cât și cea predictivă³ a mașinilor și echipamentelor) și, în astfel de situații, durata de viață utilă trebuie specificată.
6. Rapoartele de evaluare vor purta parafa de evaluator valabilă la data emiterii acestora.

A. Bunuri mobile de natura stocurilor

7. La evaluarea stocurilor evaluatorul va aplica metoda adecvată tipului valorii solicitat de client.
8. Stocurile sunt 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.
9. O clasificare relevantă a stocurilor este cea regăsită în reglementările contabile naționale. În cadrul stocurilor se cuprind:

¹ Când este cazul, în evaluare pot fi cooptați și specialiști.

² Mentenanță preventivă - acțiuni ce previn avariile (activități care se desfășoară asupra utilajelor înainte de producerea unor defecțiuni).

³ Mentenanță predictivă - este o latură a mentenanței preventive care se bazează pe controlarea activă sau la intervale de timp date a unor moduri de manifestare a funcționării utilajelor în procesul de exploatare sau a unor parametri de lucru.

- a) mărfurile;
- b) materiile prime;
- c) materialele consumabile;
- d) materialele de natura obiectelor de inventar;
- e) produsele, respectiv:
 - semifabricatele;
 - produsele finite;
 - rebuturile, materialele recuperabile și deșeurile;
 - produsele agricole;
- f) activele biologice de natura stocurilor.
- g) ambalajele;
- h) producția în curs de execuție.

B. Bunuri mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor

Generalități

10. O categorie importantă a bunurilor mobile o reprezintă mașinile, echipamentele și instalațiile (în continuare fiind utilizat acronimul MEI⁴), 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 mobilitatea⁵. 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).
11. Categoriile uzuale de mașini, echipamente și instalații sunt:
- utilajele de producție;
 - mijloacele de transport;
 - echipamentele de manipulare;

⁴ Conform SEV 300 paragraful 20.1, MEI reprezintă active corporale deținute, de obicei, 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.

⁵ MEI pot fi mobile sau fixe, acestea din urmă putând fi, în mod normal, reamplasate.

- 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.
12. 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.
13. 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.
14. Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin H.G. nr. 2139/2004 cu modificările și completările ulterioare, 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).

15. 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

16. 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.
17. 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;*
 - b) *Identificarea clientului*
 - identificarea clientului evaluării (persoană fizică sau juridică);
 - c) *Identificarea altor utilizatori desemnați*
 - 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.

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 respectiv⁶ sau identificarea autovehiculelor în baza numărului de înmatriculare).
- (2) Identificarea MEI evaluate pe amplasament (instalate), implică, suplimentar, localizarea bunurilor prin adresa poștală și alte asemenea 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 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.

⁶ Această metodă de identificare este recomandată în cazul evaluării unui număr mare de bunuri (de exemplu, pentru raportarea financiară).

- (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 evaluare⁷.
- (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 separat⁸.

e) Moneda evaluării;

f) Scopul evaluării

SEV 300 prezintă exemple de astfel de scopuri ale evaluării.

g) Tipul și premisa valorii

- (1) Tipul valorii estimate, conform definițiilor din standardele de evaluare aplicabile în România (de exemplu, valoare de piață, valoare de investiție, valoare de lichidare etc.).
- (2) Definiția tipului valorii sau precizarea sursei definiției trebuie să fie inclusă în documentul contractual.
- (3) Tipuri diferite ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.
- (4) În cazul evaluării MEI, pe lângă premisele uzuale ale valorii enunțate de SEV 104, se pot întâlni premisele:
 - continuarea activității (premisă utilizării existente pentru MEI deținute de o întreprindere),
 - vânzarea și reamplasarea bunului, pentru o utilizare similară/alternativă,
 - recuperarea.

⁷ În acest caz impactul activelor necorporale asupra valorii MEI trebuie luat în considerare în cadrul activității de evaluare.

⁸ SEV 300 solicită ca, în situația în care se fac evaluări distincte ale proprietății imobiliare și ale mașinilor, echipamentelor și instalațiilor cu aceeași localizare, să se acorde o atenție deosebită pentru a se evita fie omisiuni, fie duble înregistrări.

- (5) În cazul evaluărilor pentru raportarea financiară, conform IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă, cea mai intensă și cea mai bună utilizare a unui activ nefinanciar stabilește premisa valorii juste a activului și poate genera valoarea maximă pentru participanții de pe piață:
- prin utilizarea activului ca fiind de sine stătător (în mod individual),
 - prin utilizarea activului în combinație cu alte active, ca grup (așa cum a fost instalat) sau în combinație cu alte active și datorii (de exemplu, o întreprindere).

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

i) Natura și amploarea activității evaluatorului;

j) Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator;

k) Ipoteze și/sau ipoteze speciale

- (1) Instrucțiunile sau ipotezele speciale primite 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 ipotezele sau ipotezele 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 ipotezele evaluării, precum și ipotezele speciale care descriu starea 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 amplasamentul lor permanent.

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).

l) Tipul raportului care va fi elaborat;

m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului;

n) Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea neconformității.

18. 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.
19. 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.
20. 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

21. 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.
22. Listele mijloacelor fixe puse la dispoziție de către client trebuie analizate pentru identificarea prezenței 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.
23. Este posibil ca listele clientului să includă poziții eronate⁹. Este inadecvat să fie atribuită valoare pozițiilor din liste care nu pot fi identificate ca MEI.
24. Evaluatorul trebuie să înțeleagă modul în care sunt utilizate MEI, capacitatea acestora și relația cu alte MEI. Descrierea MEI se va face într-un mod simplu, nivelul de detaliere trebuind să asigure o bună înțelegere de către cititor.¹⁰

Culegerea datelor

25. Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare poate include:
 - Documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului de evaluat;
 - Documente din care să rezulte elemente de identificare (număr de inventar, serie, etc); balanța de mijloace 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 preventive și predictive (reparații curente și capitale), accidente;
 - Alte documente specifice, în funcție de tipul bunului evaluat (avize, autorizații etc.).
26. Cantitatea și tipul datelor culese sunt impuse de abordările pe care se bazează concluzia asupra valorii, precum și de premisele valorii și

⁹ De exemplu, poziții referitoare la reparații ale unor MEI.

¹⁰ Când este cazul, pot fi utilizate și reprezentări grafice (de exemplu, scheme ale procesului de producție).

de ipotezele specifice ale evaluării. Toate datele culese trebuie să aibă sens și să fie relevante.

27. 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 (procedeul 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 deprecierii 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* (procedeul 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;
- (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, economic¹¹, administrativ¹² sau

¹¹ De exemplu, cererea pentru produsul realizat prin utilizarea MEI evaluate, corelată cu alți factori economici ar putea influența cererea pentru MEI respective.

¹² De exemplu, beneficii fiscale din impozitare sau obligații fiscale.

de mediu¹³ 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 prețurile¹⁴ MEI echivalente noi, deprecierei, venituri, cheltuieli, rate de capitalizare și de actualizare.
28. De regulă, evaluarea MEI implică inspectarea acestora. Inspecția 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.
29. Inspecția 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. Inspectarea parțială se referă la imposibilitatea inspectării în totalitate a MEI evaluat (de exemplu, în cazul instalațiilor complexe). În cadrul inspecției 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 inspectate de către evaluator. În acest caz este obligatoriu ca clientul sau reprezentanții acestuia să furnizeze în scris toate informațiile necesare evaluării.
30. Raportul de evaluare trebuie să includă referințe la sursele de informații utilizate de către evaluator.

Analiza datelor

31. În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte o analiză a pieței specifice.

¹³ De exemplu, localizarea față de sursa de materii prime sau impactul legislației privind mediul, care restricționează utilizarea sau impun costuri suplimentare de funcționare.

¹⁴ Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

32. În efectuarea analizei de piață, evaluatorul trebuie să parcurgă cel puțin următoarele etape:
- (1) să identifice subgrupa¹⁵ căreia îi aparțin MEI evaluate și să evidențieze caracteristicile specifice subgrupeii;
 - (2) să delimiteze aria pieței specifice subgrupeii, 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.
33. 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: costurile de nou ale MEI, prețurile¹⁶ 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

34. 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.
35. În estimările valorii, se folosesc una sau mai multe din aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de MEI, de utilizarea desemnată a evaluării, de premisele valorii, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Abordarea prin piață

36. Abordarea prin piață este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate; în lipsa acestor informații

¹⁵ 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 cu modificările și completările ulterioare.

¹⁶ Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

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.

37. Abordarea prin piață se utilizează cu precauție în cazul evaluării instalațiilor complexe, întrucât prețurile¹⁷ de vânzare 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.
38. 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 vânzări 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.
39. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri mobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.
40. 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.
41. În mod ideal evaluatorul ar trebui să-și fundamenteze concluziile pe vânzări de MEI identice; întrucât vânzările 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.
42. Tehnicile de comparație uzuale folosite în cadrul abordării prin piață sunt:
 - tehnica identificării (potrivirii) directe;

¹⁷ Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

- tehnica asimilării;
 - tehnica procentajului din cost.
43. În cadrul tehnicii asimilării, prețurile¹⁸ 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: vârsta cronologică 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 ca fiind importante pentru fundamentarea prețului.
44. În abordarea prin piață, cuantificarea ajustărilor efectuate asupra prețurilor este una dintre cele mai dificile sarcini ale evaluatorului. Toate ajustările efectuate asupra prețurilor¹⁹ 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.
45. 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).
46. Evaluarea MEI prin abordarea prin piață implică analize diferite, în funcție de ipotezele evaluării (de exemplu, premisa continuării activității impune cuantificarea suplimentară a contribuției costurilor instalării).
47. Abordarea prin piață se aplică în mod diferit în cazul în care un MEI este evaluat în mod individual, ca fiind de sine stătător, 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.
48. Estimarea valorii de piață prin abordarea prin piață, pe premisa continuării activității, nu cuantifică acele forme ale deprecierei (funcțională sau externă) pe care piața MEI nu le reflectă (de

¹⁸ Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

¹⁹ Idem

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.

49. Atunci când se estimează o valoare pe premisa continuării activității (activ instalat și în funcțiune) evaluatorul va ajusta prețurile²⁰ comparabilelor pentru a reflecta contribuția costurilor directe și indirecte de instalare.

Abordarea prin venit

50. 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.
51. Abordarea prin venit poate fi utilizată pentru evaluarea MEI aflate în următoarele situații:
- a) MEI de sine stătătoare (individuale) care sunt închiriable și există acces la o piață activă de închirieri;
 - 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.

52. Abordarea prin venit include două metode de evaluare:
- metoda capitalizării venitului;
 - metoda fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
53. Metoda capitalizării venitului se poate aplica numai dacă este posibilă estimarea fluxului 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).

²⁰ Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor.

În metoda DCF, VNE este previzionat pentru o perioadă de ani (sau pentru lunile, trimestrele, semestrele din anii viitori), de obicei pe baza unui contract de închiriere/leasing. Valoarea terminală poate fi zero, dar există multe situații când în metoda DCF se calculează și o valoare terminală (reziduală) la sfârșitul perioadei de previziune.

54. 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).
55. Pentru evaluarea unor instalații complexe de natura celor redată în paragraful 51 b), prin aplicarea metodei DCF, se folosește fluxul de numerar la dispoziția întreprinderii, 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.
56. 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 premisa vânzării.
57. Este important ca fluxurile de numerar previzionate să fie corelate cu ratele de actualizare utilizate.
58. 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.
59. 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

60. 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 deprecierei (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.

61. 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.
62. 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.
63. În abordarea prin cost cele mai uzuale metode de estimare a costului curent sunt: metoda devizului, indexarea și metoda cost - capacitate.
64. În metoda devizului (metoda însumării) se cumulează costurile tuturor componentelor individuale ale unei MEI. Pentru estimarea costului trebuie incluse numai acele cheltuieli directe și indirecte care sunt tipice sau normale pentru MEI subiect; costurile neobișnuite, atipice sau excepționale trebuie excluse.
65. Potrivit metodei indexării, costul de reproducere, de regulă, se determină prin multiplicarea costului istoric al unei MEI noi, cu un indice cronologic al unui cost/preț, pentru a transforma costul istoric cunoscut într-un cost curent. Metoda indexării trebuie aplicată cu precauție și numai după analiza celor două elemente: costul MEI ca fiind de sine stătătoare, la care se aplică indicele adecvat, și modul de calcul al indicilor (a se vedea paragraful 70.2 din SEV 300 *Mașini, echipamente și instalații*).
66. Metoda cost - capacitate nu se poate aplica oricărui utilaj de producție și nu orice caracteristică tehnică²¹ poate fi folosită cu succes în relația cost - capacitate.
67. Exponenții sunt specifici fiecărui tip de MEI. Exponenții trebuie calculați și testați pentru a se ajunge la rezultate credibile.
68. 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.
69. Costul de nou trebuie să fie fundamentat pe date culese din surse credibile care vor fi prezentate în raportul de evaluare. În abordarea prin cost, se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina producătorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care MEI se realizează în mai puțin de un an.

²¹ Exemple de caracteristici ce pot fi folosite în relația cost - capacitate: volum (rezervoare), capacitate de producție (linii de producție).

70. În mod normal, ajustările costului se fac pentru următoarele tipuri ale deprecierei:
- deprecierea fizică (cunoscută și sub denumirea de uzură fizică);
 - deprecierea funcțională;
 - deprecierea economică (externă).
71. Evaluatorul trebuie să înțeleagă diferența dintre deprecierea recuperabilă²² și cea nerecuperabilă²³.
72. 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).
73. Analiza cost – capacitate poate fi utilizată și pentru estimarea deprecierei economice a unei MEI, în cadrul metodei inutilității (a se vedea paragraful 70.5 b) din SEV 300 *Mașini, echipamente și instalații*). Penalitatea pentru lipsa utilității (inutilitate) poate fi calculată, pe o bază procentuală, numai pe premisa continuării activității MEI, prin compararea capacității utilizate cu capacitatea proiectată.
74. 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.
75. 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 înregistrează de entitate la punerea în funcțiune a activului, avându-se în vedere factori fizici, funcționali sau economici, conform IAS 16.
 - (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 cu modificările și completările ulterioare.

²² Depreciere recuperabilă - orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic.

²³ 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.

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).
 - (5) Din aceste considerente este inadecvată folosirea în evaluare a duratei normale de funcționare (Catalog aprobat prin H.G. 2139/2004 cu modificările și completările ulterioare) 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 estimată în care, prin utilizarea sa curentă, activul ar putea genera venituri financiare sau ar putea furniza beneficii nefinanciare (durata de viață economică) reprezintă un concept utilizat rar (de exemplu, când reglementările de mediu interzic utilizarea bunului începând cu o anumită dată).
 - (8) Durata de viață utilă este mai degrabă un concept contabil și trebuie utilizat cu atenție și în concordanță cu celelalte date utilizate. Conceptul folosit în evaluare este durata de viață utilă normală, respectiv durata de viață fizică estimată în ani, în care bun ar putea fi utilizat înainte de a fi retras din funcțiune.
76. 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.
77. Este importantă identificarea corectă a tuturor formelor deprecierei care afectează MEI evaluate și evitarea dublării lor. Astfel, în cazul estimării segregate a deprecierei, pentru estimarea deprecierei fizice este important să fie utilizat conceptul de durată de viață fizică.
78. Toate formele de depreciere estimate sub formă procentuală sunt scăzute din cost 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 deprecierei din cost. În acest caz abaterea de la succesiunea tradițională trebuie argumentată.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

79. 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.
80. În condiții ideale, cele trei abordări în evaluare, aplicate pentru evaluarea unui activ, pe baza acelorași 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.).
81. În anumite situații, este posibil 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.
82. 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.
83. 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.
84. 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.
85. Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.

Raportare

86. Conținutul raportului de evaluare va respecta prevederile SEV 103.²⁴
87. La aspectele solicitate de SEV 103 se adaugă următoarele precizări:
- (1) Identificarea MEI subiect al evaluării va include:
 - a. Identificarea MEI
Orice diferență 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 natură similară).²⁵ Orice ipoteză privind dreptul de proprietate trebuie să fie clar precizată în raport.
 - (2) Tipul și premisa valorii
Atunci când se precizează tipul de valoare estimat, evaluatorul trebuie să prezinte premisa pe care se sprijină valoarea.
 - (3) Ipoteze și ipoteze speciale
Ipotezele și ipotezele speciale trebuie grupate și prezentate într-o secțiune distinctă a raportului de evaluare.
 - (4) 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.²⁶

²⁴ 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).

²⁵ 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.

²⁶ De exemplu, un program pentru calculator aferent unui utilaj.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 250

Instrumente financiare (IVS 500)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Tipuri ale valorii	30
Abordări și metode de evaluare	40
Abordarea prin piață	50
Abordarea prin venit	60
Abordarea prin cost	70
Cerințe speciale pentru instrumentele financiare	80
Date de intrare pentru evaluare	90
Ajustări pentru riscul de credit	100
Lichiditatea și activitatea pieței	110
Controlul intern și obiectivitatea evaluării	120

10. Prezentare generală

10.1. Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluarea* instrumentelor financiare. 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.

20. Introducere

20.1 Un instrument financiar reprezintă un contract care generează drepturi sau obligații între anumite părți de a încasa sau plăti în numerar sau în altă formă de contraprestație financiară. Astfel de instrumente financiare includ, fără a se limita la acestea, instrumentele derivate sau alte instrumente contingente, instrumentele hibride, instrumentele cu venit fix, produsele structurate și instrumentele de capitaluri proprii. De asemenea, un instrument financiar *poate* fi creat și prin combinarea altor instrumente financiare într-un portofoliu prin care să se obțină un anumit rezultat financiar net.

- 20.2 *Evaluările* instrumentelor financiare efectuate conform SEV 250 *Instrumente financiare* pot fi efectuate pentru diferite scopuri care includ, dar nu se limitează la acestea, următoarele:
- (a) achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți de întreprinderi,
 - (b) cumpărare și vânzare,
 - (c) raportare financiară,
 - (d) cerințe impuse prin legislație sau reglementări (sub rezerva oricăror cerințe specifice impuse de autoritatea relevantă),
 - (e) proceduri interne de risc și de conformare,
 - (f) impozitare și
 - (g) litigiu.
- 20.3 Pentru identificarea și analiza informațiilor de piață relevante care sunt disponibile pentru instrumente financiare identice sau comparabile, este necesară înțelegerea deplină a instrumentului care este evaluat. Astfel de informații includ prețuri ale tranzacțiilor recente cu același instrument sau cu unul similar, cotații de la brokeri sau servicii de determinare a prețului, ratinguri de credit, rate de actualizare, volatilitatea, indici sau alte date de intrare relevante pentru procesul de *evaluare*.
- 20.4 În cazul în care *evaluările* se fac de către entitatea deținătoare pentru a fi utilizate de investitori externi, autorități de reglementare sau alte entități, în scopul conformării la cerința din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (a), de a confirma identitatea și competențele *evaluatorului*, trebuie să se facă referire la controlul intern existent, conform SEV 105 *Abordări și metode de evaluare* și SEV 250 *Instrumente financiare*, paragrafele 120.1-120.3 referitoare la controlul intern.
- 20.5 În scopul conformării cu cerința din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (d), de identificare a *activului* sau datoriei supuse *evaluării*, trebuie prezentate următoarele:
- (a) clasa sau clasele instrumentului financiar care se evaluează,
 - (b) dacă se evaluează un instrument individual sau un portofoliu de instrumente, și
 - (c) unitatea de cont.
- 20.6 SEV 102 *Documentare și conformare*, paragrafele 20.2-20.4, stipulează că documentarea necesară pentru fundamentarea

evaluării trebuie să fie adecvată *scopului evaluării*. Pentru a susține această documentare, *trebuie* colectate suficiente dovezi de către *evaluator* și/sau furnizate de către o terță parte de încredere. Pentru a respecta aceste cerințe, *trebuie* luate în considerare următoarele:

- (a) Toate datele de piață utilizate sau luate în considerare ca date de intrare pentru procesul de *evaluare trebuie* să fie înțelese și, dacă este necesar, validate.
- (b) Orice model utilizat pentru estimarea *valorii* unui instrument financiar va fi selectat în așa fel încât să reflecte în mod adecvat termenii contractuali și datele economice aferente instrumentului financiar.
- (c) Atunci când sunt disponibile prețuri observabile sau date de intrare de piață referitoare la instrumente financiare similare, acele date de intrare atribuite prețurilor comparabile și/sau datelor de intrare observabile *ar trebui* ajustate astfel încât să reflecte termenii contractuali și economici ai instrumentului financiar evaluat.
- (d) În cazul în care este posibil, se preferă aplicarea mai multor abordări în *evaluare*. Dacă există diferențe între *valorile* obținute prin abordări diferite, *evaluatorul trebuie* să explice și să prezinte diferențele de *valoare*.

20.7 În scopul conformării cu cerința din SEV 103 *Raportare*, paragraful 20.1, de prezentare a abordării (abordărilor) în *evaluare* și a raționamentului aplicat, *trebuie* avut în vedere un grad adecvat de detaliere a raportului. Cerința de prezentare a acestor informații în raportul de *evaluare* va fi diferită pentru diferite categorii de instrumente financiare. *Ar trebui* să fie furnizate suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura fiecărei clase de instrumente financiare evaluate și factorii principali care influențează *valorile*. *Trebuie* evitate informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului ori a datoriei sau care ascund factorii principali care influențează *valoarea*. Pentru determinarea nivelului adecvat de detaliere *trebuie* avute în vedere următoarele:

- (a) Semnificația: *Valoarea* unui instrument financiar sau a clasei de instrumente în relație cu *valoarea* totală a activelor sau datoriei entității deținătoare sau a portofoliului care este evaluat.
- (b) Incertitudinea: *Valoarea* unui instrument financiar *poate* face obiectul unei incertitudini *semnificative* la data *evaluării*, din

cauza naturii instrumentului, modelului ori datelor de intrare utilizate sau anomaliilor pieței. *Ar trebui* prezentate cauza și natura fiecărei incertitudini *semnificative*.

- (c) Complexitatea: Cu cât un instrument financiar este mai complex, cu atât este mai adecvată o descriere mai detaliată pentru a se asigura identificarea și explicarea ipotezelor și a datelor de intrare care influențează *valoarea*.
- (d) Comparabilitatea: Instrumentele financiare 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.
- (e) Instrumente financiare suport: Dacă fluxul de numerar al unui instrument financiar este generat sau garantat de *active* sau datorii suport identificabile, *trebuie* prezentați factorii care influențează *valoarea* suport pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă modul în care *valoarea* suport influențează *valoarea* estimată a instrumentului financiar.

30. Tipuri ale valorii

- 30.1 Potrivit SEV 104 *Tipuri ale valorii*, la *evaluarea* instrumentelor financiare *evaluatorul trebuie* să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii*.
- 30.2 Deseori, *evaluările* instrumentelor financiare sunt realizate utilizând tipuri ale *valorii* definite de alte entități/organizații decât IVSC (unele dintre acestea sunt menționate în SEV 104 *Tipuri ale valorii*) și este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă și să urmeze reglementările, jurisprudența, codul fiscal și/sau alte ghiduri interpretative referitoare la aceste tipuri ale *valorii*, de la data *evaluării*.

40. Abordări și metode de evaluare

- 40.1 Atunci când un *evaluator* selectează o abordare și o metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest capitol al standardului acesta *trebuie* să respecte și cerințele stipulate în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*.
- 40.2 Cele trei abordări ale *evaluării*, descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, *pot* fi aplicate în *evaluarea* instrumentelor financiare.

- 40.3 Diferitele metode de *evaluare* utilizate pe piețele financiare au la bază abordările prin piață, prin venit sau prin cost descrise în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*. Acest standard descrie cele mai utilizate metode și aspecte necesare a fi luate în considerare sau datele de intrare necesare pentru aplicarea acestor metode.
- 40.4 La utilizarea unei anumite metode sau a unui anumit model de *evaluare* este importantă asigurarea că aceasta/acesta este calibrat/ă în mod regulat cu informații observabile de pe piață, când acestea sunt disponibile, astfel încât modelul să reflecte condițiile de piață curente. Odată cu schimbarea condițiilor de piață, *poate* fi necesară schimbarea cu un model/modele mai adecvat(e) sau modificarea și recalibrarea modelului utilizat și/sau aplicarea unor ajustări suplimentare ale datelor de intrare pentru *evaluare*. Aceste ajustări *ar trebui* făcute pentru a se asigura că rezultatul corespunde cu tipul *valorii* solicitat, determinat la rândul său de *scopul* pentru care se solicită *evaluarea*; a se vedea SEV 100 *Cadrul general*.

50. Abordarea prin piață

- 50.1 În mod normal, cea mai bună indicație privind *valoarea de piață* a unui instrument financiar identic este un preț obținut de pe o platformă bursieră la/aproape de momentul sau data *evaluării*. În cazurile în care nu au existat tranzacții recente și relevante, cotațiile sau prețurile convenite consensual, ori tranzacțiile de pe piața nereglementată, *pot* fi, de asemenea, relevante.
- 50.2 *Poate* fi necesară ajustarea prețului dacă instrumentul financiar observat nu este similar cu instrumentul supus *evaluării* sau dacă informația nu este suficient de recentă pentru a fi relevantă. De exemplu, dacă un preț observabil este disponibil pentru instrumente financiare similare, care diferă de instrumentul supus *evaluării* prin cel puțin o caracteristică, atunci este necesară ajustarea datelor de intrare aferente prețului comparabil observabil, astfel încât acestea să reflecte termenii¹ specifici instrumentului financiar supus *evaluării*.
- 50.3 Atunci când se bazează pe un preț furnizat de serviciile de determinare a prețurilor, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă cum s-a obținut acel preț.

¹ Caracteristicile (n.t.)

60. Abordarea prin venit

60.1 *Valoarea* unui instrument financiar *poate* fi determinată prin utilizarea metodei fluxului de numerar actualizat. Termenii unui instrument financiar determină sau permit estimarea fluxurilor de numerar neactualizate. În mod obișnuit, termenii instrumentului financiar stabilesc:

- (a) eșalonarea în timp a fluxurilor de numerar, respectiv atunci când entitatea se așteaptă să realizeze fluxurile de numerar din deținerea instrumentului,
- (b) calcularea fluxurilor de numerar, de exemplu, pentru un instrument de credit, rata dobânzii aplicabilă sau, în cazul unui instrument derivat, modul cum se calculează fluxurile de numerar în conexiune cu instrumentul suport sau cu un indice (sau indici),
- (c) eșalonarea în timp și condițiile pentru fiecare opțiune din contract, de exemplu, de vânzare sau de cumpărare², plată anticipată, opțiuni de extindere sau de conversie și
- (d) protejarea drepturilor părților la instrument, de exemplu, condițiile referitoare la riscul de credit pentru instrumentele de credit ori prioritatea sau subordonarea față de alte instrumente deținute.

60.2 La determinarea ratei de actualizare adecvate este necesar să se stabilească câștigul care ar fi obținut din deținerea instrumentului pentru a compensa *valoarea* în timp a banilor, precum și alte posibile riscuri care rezultă din, fără a se limita la, următoarele:

- (a) termenii și condițiile instrumentului, de exemplu, subordonarea,
- (b) riscul de credit, respectiv incertitudinea privind capacitatea contrapărții de a efectua plățile la data scadenței,
- (c) lichiditatea și vandabilitatea instrumentului,
- (d) riscul de modificare a reglementărilor sau a cadrului juridic și
- (e) modul în care instrumentul este impozitat.

60.3 Când fluxurile de numerar viitoare nu se bazează pe *valori* contractuale fixe, determinarea datelor de intrare necesare impune estimarea venitului așteptat. Determinarea ratei de actualizare *trebuie* să reflecte riscurile asociate fluxurilor de numerar și să fie adecvată acestor fluxuri. De exemplu, dacă

² În eng. „put or call”

fluxurile de numerar așteptate sunt calculate fără a include pierderile din creditare, atunci rata de actualizare *trebuie* diminuată cu componenta de risc de credit. În funcție de *scopul evaluării* va fi necesar ca datele de intrare și ipotezele modelului fluxului de numerar să le reflecte fie pe cele ale *participanților* de pe piață, fie pe cele care se vor baza pe așteptările curente sau țintă ale deținătorului. De exemplu, dacă *scopul evaluării* este determinarea *valorii* de piață sau a *valorii* juste conform definiției IFRS, ipotezele *ar trebui* să le reflecte pe cele ale *participanților* de pe piață. Dacă scopul este măsurarea performanței unui *activ* față de nivelul luat ca referință de administrator, de exemplu o rată internă a rentabilității țintă, atunci *poate* fi adecvată utilizarea altor ipoteze.

70. Abordarea prin cost

- 70.1 La aplicarea abordării prin cost *evaluatorii trebuie* să respecte cerințele cuprinse în SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragrafele 70.1-70.14.

80. Cerințe speciale pentru instrumentele financiare

- 80.1 Secțiunile următoare prezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluarea* instrumentelor financiare:
- (a) Date de intrare pentru *evaluare* (secțiunea 90).
 - (b) Riscul de credit (secțiunea 100).
 - (c) Lichiditatea și activitatea pieței (secțiunea 110).
 - (d) Controlul intern (secțiunea 120).

90. Date de intrare pentru evaluare

- 90.1 Potrivit SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, paragraful 10.7, în cazul oricărui set de date utilizat ca date de intrare pentru *evaluare* înțelegerea surselor de date și a modului în care datele de intrare sunt ajustate de către furnizor este esențială pentru înțelegerea gradului de încredere pe care *evaluatorul ar trebui* să îl acorde acestora în *evaluare*.
- 90.2 Datele de intrare pentru *evaluare* pot proveni din diferite surse. Sursele de date de intrare utilizate în general sunt cotații ale brokerilor, cotații care provin de la serviciile de determinare a prețurilor consensuale, prețurile instrumentelor financiare comparabile obținute de la terți sau de la servicii de determinare a prețurilor prin analiza datelor de piață. Deseori, datele de intrare implicite se pot extrage din date observabile, precum volatilitatea și ratele de actualizare.

- 90.3 La estimarea credibilității cotațiilor brokerilor, ca dovezi ale modului în care participanții de pe piață ar determina prețul unui *activ*, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare următoarele:
- (a) în general, brokerii sunt formatori de piață și emit cotații pentru cele mai căutate instrumente financiare, dar *pot* să nu le acopere și pe cele mai puțin lichide. Deoarece lichiditatea se reduce adesea în timp, cotații pentru instrumentele financiare mai vechi *pot* fi găsite cu dificultate,
 - (b) interesul brokerului este comercializarea și nu susținerea activității de *evaluare*, iar ei au o motivație redusă pentru analizarea cu atenție a unei cotații orientative, așa cum ar proceda în cazul unei cotații executabile. Este necesar ca *evaluatorul* să înțeleagă dacă o cotație este obligatorie, respectiv executabilă, sau neobligatorie, respectiv ipotetică. Dacă o cotație este neobligatorie, este necesar ca *evaluatorul* să culeagă informații suplimentare pentru a înțelege dacă această cotație *ar trebui* ajustată sau omisă din *evaluare*,
 - (c) în cazul în care brokerii sunt contraparte pentru un instrument, există un conflict de interese inerent,
 - (d) brokerii au motivația de a încuraja comercializarea instrumentelor.
- 90.4 Serviciile de determinare a prețurilor consensuale operează prin colectarea, de la mai mulți participanți abonați, a informațiilor despre preț sau a datelor de intrare pentru *evaluarea* unui instrument financiar. Acestea reflectă un set de cotații din surse diferite, cotații uneori ajustate statistic pentru a reflecta erorile de eșantionare. Aceasta elimină problema conflictului de interese asociată cu un singur broker. Totuși, ca și în cazul cotațiilor unui broker, este posibil să nu fie găsite date de intrare adecvate pentru toate instrumentele financiare de pe toate piețele. Mai mult, în pofida denumirii, un preț consensual *poate* să nu constituie neapărat un adevărat „consens” de piață ci, mai degrabă, o estimare statistică bazată pe tranzacțiile recente sau pe prețurile cotate de pe piață. Așadar, este necesar ca *evaluatorul* să înțeleagă modalitatea de determinare a prețurilor și dacă acestea sunt rezonabile, având în vedere instrumentul financiar supus *evaluării*. Informațiile și datele de intrare relevante pentru *evaluarea* unui instrument nelichid pot fi deseori colectate din tranzacții comparabile (pentru detalii suplimentare, a se vedea secțiunea 110).

100. Ajustări pentru riscul de credit

100.1 Înțelegerea riscului de credit este deseori un aspect important în *evaluarea* unui instrument financiar dar cel mai important este riscul de credit al emitentului. Dintre factorii comuni care *trebuie* luați în considerare la determinarea și măsurarea riscului de credit fac parte:

- (a) Riscul propriu de credit și riscul de contraparte: *Evaluarea* capacității de plată a emitentului sau a giranților impune luarea în considerare nu numai a performanței financiare istorice și a performanței previzionate a entității sau entităților respective, ci și analiza performanței și a perspectivelor sectorului de activitate al acesteia (acestora). Pe lângă credibilitatea financiară a emitentului, *evaluatorul trebuie*, de asemenea, să ia în considerare expunerea creditului oricărei contrapărți la *activul* sau datoria supusă *evaluării*. Este necesar să se ia în considerare riscul rezidual de contraparte chiar și în situațiile în care procesul de decontare se derulează printr-o casă de compensare, multe *jurisdicții* impunând în prezent ca anumite instrumente derivate să fie tranzacționate printr-o contraparte centrală care să atenueze riscul.
- (b) Totodată, este necesar ca *evaluatorul* să fie capabil să diferențieze între riscul de credit al instrumentului financiar și riscul de credit al emitentului și/sau riscul de contraparte. De regulă, riscul de credit al emitentului sau riscul de contraparte nu ia în considerare garanția specifică a instrumentului.
- (c) Subordonarea: În stabilirea riscului de neplată este esențială determinarea priorității instrumentului financiar. Alte instrumente *pot* avea prioritate în raport cu *activele* emitentului sau în ceea ce privește fluxurile de numerar cu care se garantează instrumentul.
- (d) Îndatorarea: Mărimea creditului utilizat pentru finanțarea *activelor* din care rezultă câștigul unui instrument *poate* influența volatilitatea câștigului emitentului și riscul de credit.
- (e) 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 dintre părți devine insolubilă, cealaltă parte are dreptul de a compensa sumele datorate părții insolubile cu sume datorate din deținerea altor instrumente.

(f) Asigurarea (protecția) împotriva neîndeplinirii obligațiilor de plată: 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, expunerea creditului este redusă 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, alte titluri de creanță corelate, riscul de neperformanță a acestora este posibil să crească.

100.2 În cazul entităților pentru care este disponibil doar un volum limitat de informații, dacă există tranzacții secundare cu un instrument financiar, *pot* exista date de piață suficiente pentru a fundamenta ajustările corespunzătoare pentru risc. În caz contrar, ar putea fi necesară consultarea indicilor creditului, a informațiilor disponibile despre entități cu caracteristici similare de risc sau să se calculeze un scor de risc pe baza informațiilor financiare ale entității. *Ar trebui* luată în considerare sensibilitatea variabilă a diverselor instrumente de credit la riscul de credit, cum ar fi diferențele între garanții și/sau termene de scadență, pentru a determina care dintre sursele de date privind creditele furnizează informația cea mai relevantă. Ajustarea pentru risc sau marja de credit aplicată au ca referință suma pe care un *participant* de pe piață ar solicita-o pentru un anumit instrument.

100.3 Riscul propriu de credit asociat unei datorii este important pentru *valoarea* acesteia, tot așa cum riscul de credit al emitentului este relevant pentru *valoarea* datoriei în cazul transferului acesteia. 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 credit 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 de a deconta datoria cu contrapartea.

- 100.4 Garanțiile: *Trebuie* luate în considerare *activele* cu care, în cazul încetării plăților, va fi despăgubit deținătorul unui instrument. În particular, este necesar ca *evaluatorul* să înțeleagă dacă despăgubirea se face cu toate *activele* emitentului sau numai cu un anumit *activ* (anumite *active*). Cu cât *valoarea* și lichiditatea *activului* (*activelor*) cu care o entitate este despăgubită, în cazul încetării plăților, sunt mai mari, cu atât este mai redus riscul de credit al instrumentului, datorită creșterii capacității de recuperare. Pentru a evita dubla înregistrare este necesar, de asemenea, ca *evaluatorul* să analizeze dacă garanția nu este deja recunoscută într-o altă secțiune a bilanțului contabil.
- 100.5 De asemenea, în luarea în considerare a ajustărilor pentru riscul propriu de credit al instrumentului 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 expunerea creditului. Dacă datoriile fac obiectul unui proces repetat de garantare, este posibil să nu se facă o ajustare *semnificativă* pentru riscul propriu de credit, deoarece contrapartea este asigurată aproape în totalitate contra riscului de neplată.

110. Lichiditatea și activitatea pieței

- 110.1 Lichiditatea instrumentelor financiare este variabilă, de la instrumentele financiare standardizate și care sunt tranzacționate în mod regulat în volume mari, până la instrumentele convenite între două părți și care nu pot fi transferate către o terță parte. Existența acestei diversități de tipuri de instrumente financiare implică faptul că luarea în considerare a lichidității unui instrument sau a nivelului curent de activitate a pieței este importantă în determinarea celei mai adecvate abordări în *evaluare*.
- 110.2 Lichiditatea și activitatea pieței sunt două concepte distincte. Lichiditatea unui activ este o măsură a modului în care acesta *poate* fi transferat facil și rapid contra unei sume în numerar sau a unui echivalent de numerar. Activitatea pieței este o măsură a volumului de tranzacții la un moment dat și este o măsură mai degrabă relativă decât absolută. Un nivel redus de activitate a pieței pentru un instrument financiar nu înseamnă neapărat că instrumentul este nelichid.

110.3 Deși sunt concepte diferite, lipsa de lichiditate sau nivelurile reduse de activitate ale pieței reprezintă provocări similare în *evaluare* din cauza lipsei datelor relevante de piață, ca de exemplu, datele care fie sunt curente la data *evaluării*, fie 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 abordările în *evaluare* care utilizează tehnici de ajustare sau de *ponderare* a datelor de intrare bazate pe dovezi despre tranzacții comparabile, pentru a reflecta modificările de pe piață sau caracteristicile diferite ale activului.

120. Controlul intern și obiectivitatea evaluării

120.1 Controlul intern se bazează pe proceduri interne de administrare și control, al căror scop este creșterea încrederii celor care se *pot* baza pe *evaluare* în procesul de *evaluare* și în concluzia *evaluării*. Atunci când un *evaluator* extern se bazează pe o *evaluare* realizată intern, *evaluatorul extern trebuie* să analizeze gradul de adecvare și independența controlului intern al *evaluării*.

120.2 În comparație cu alte clase de active, multe instrumente financiare sunt deseori evaluate intern de entitatea care le creează și le comercializează. *Evaluările* interne aduc în discuție independența *evaluatorului*, ceea ce creează un risc din perspectiva obiectivității *evaluării*. SEV 100 *Cadrul general*, paragrafele 40.1 și 40.2, cuprinde referințe suplimentare despre *evaluările* realizate de către *evaluatorii* interni și despre necesitatea existenței unor proceduri pentru a se asigura obiectivitatea *evaluării*, precum și despre măsurile care *ar trebui* luate pentru a asigura existența unui control intern adecvat care să reducă, la cel mai mic nivel, riscurile legate de independența *evaluării*. Multe entități care evaluează instrumente financiare sunt instituții autorizate, reglementate de autoritățile de reglementare financiară statutară. Cea mai mare parte a autorităților de reglementare financiară impun băncilor și altor entități reglementate care tranzacționează instrumente financiare să aibă proceduri de verificare independentă a prețurilor. Acestea operează separat de departamentele de tranzacționare și realizează *evaluări* pentru raportări financiare sau pentru calcularea capitalului reglementar, conform cerințelor de control intern solicitate de diferite cadre de reglementare. Acest aspect nu intră sub incidența acestui standard. Totuși, ca principiu general, *evaluările* produse de un departament al entității și care urmează să fie incluse în

raportările financiare sau pe care se va baza o terță parte, *ar trebui* să fie verificate și aprobate de un departament independent al entității. Autoritatea finală pentru astfel de *evaluări ar trebui* 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 *ar trebui* determinate atent prin luarea în considerare a incertitudinilor asupra obiectivității ce ar putea fi percepute de o terță parte care utilizează *evaluarea*.

120.3 La controalele interne elementele care *ar trebui* luate în considerare în procesul de *evaluare* includ:

- (a) stabilirea unui grup administrativ responsabil pentru politicile și procedurile de *evaluare* și pentru supravegherea procesului de *evaluare* aplicat de entitate, incluzând și câțiva membri din afara entității,
- (b) sisteme pentru conformitatea cu reglementările, dacă este necesar,
- (c) un protocol pentru stabilirea frecvenței și a metodelor de calibrare și testare a modelelor de *evaluare*,
- (d) criteriile pentru verificarea anumitor *evaluări* de către diferiți experți interni sau externi,
- (e) validarea periodică, în mod independent, a modelului (modelelor) de *evaluare*,
- (f) identificarea nivelurilor de referință sau a evenimentelor care impun o investigație mai atentă sau necesități de dublă aprobare și
- (g) identificarea procedurilor de stabilire a datelor de intrare *semnificative* care nu sunt observabile direct de pe piață, de exemplu, prin stabilirea unor comitete de *evaluare* sau de audit.

STANDARDE PENTRU UTILIZĂRI SPECIFICE

- SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*
- SEV 400 *Verificarea evaluării*
- SEV 430 *Evaluări pentru raportarea financiară*
- SEV 450 *Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)*
- GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea împrumutului*

STANDARD DE EVALUARE – SEV 310

Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

Conținut	Paragrafe
Introducere	
CERINȚE	
Termenii de referință ai evaluării	2-5
Raportare	7-8
GHID DE APLICARE	
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 curs de construire	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 prin ipotecare sau prin alte forme de plăți fixe ori 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 Standarde se aplică evaluărilor în scopul garantării împrumutului, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate de acest standard. SEV 310 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 20.3 (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 criteriul principal 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 20.3 (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 20.3 (g), în mod normal, *tipul valorii* care urmează să fie specificat va fi *valoarea de piață*. Conform SEV 104, evaluatorul trebuie să prezinte premisa pe care se sprijină valoarea. Unii creditori cer evaluări în premisa 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 în baza unei *ipoteze speciale*, respectiv faptul 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 20.3 (k), orice *ipoteză specială* care este necesară trebuie să fie inclusă 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.

Raportare (SEV 103)

6. 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 explicație 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*.
7. Când creditul propus are rolul de a fundamenta cumpărarea unui drept asupra proprietății imobiliare, în mod normal, va exista un preț de vânzare agreat 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 nevoie de prudență atunci când proprietatea imobiliară oferită ca garanție face obiectul unui contract de leasing către o parte aflată în relație cu debitorul. Dacă la evaluarea proprietății în scopul garantării împrumutului, contractul de închiriere generează un flux de venit mai favorabil decât cel care ar putea fi obținut pe piață, atunci poate fi oportun neluarea în considerare a existenței contractului de leasing.

Facilități

- G3. Este ceva obișnuit ca vânzătorul proprietății imobiliare, în special dezvoltatorul imobiliar sau comerciantul, 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 adecvată comentarea efectului fiecărei facilități oferite asupra prețurilor reale de vânzare obținute, 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 105 *Abordări și metode de evaluare*, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza abordarea prin piață sau abordarea prin venit,

atunci este puțin probabil ca proprietatea imobiliară să fie privită ca o garanție admisibilă. Prin urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind, de regulă, 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 cu scopul de a oferi creditorului informații corespunzătoare referitoare la adecvarea proprietății ca garanție și de a ajuta creditorul să identifice orice factor de risc asociat 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, trebuie făcută distincția 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 de-a lungul perioadei împrumutului, precum și informațiile adecvate despre condițiile de piață curente prevăzute 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 privind capacitatea unui chiriaș de a plăti chiria în viitor și alte 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 depinde semnificativ de un chiriaș sau de chiriașii dintr-un singur sector de activitate/industrie sau de

un alt factor care ar putea provoca instabilitatea venitului viitor. În anumite cazuri, poate fi adecvată o estimare a valorii proprietății imobiliare în baza unei ipoteze alternative, presupunând o posesie vacantă.

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

- G10. O proprietate imobiliară ocupată de proprietar evaluată în scopuri de creditare, în mod normal, va fi evaluată în ipoteza că proprietatea este transferată de 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 atribuibil 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 în *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. Evaluarea 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 depinde în continuare de rentabilitatea întreprinderii. În acest caz, trebuie făcută distincția între valoarea proprietății imobiliare ca parte a întreprinderii și valoarea proprietății imobiliare în situația în care 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 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. Atunci când creditorul se bazează pe valoarea dreptului asupra proprietății imobiliare respective ca garanție, evaluarea 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 curs de construire

- G14. Proprietățile imobiliare în curs de construire sau amplasamentele destinate edificării construcțiilor se evaluează avându-se în vedere drepturile și autorizațiile de construire existente și potențiale. Orice ipoteză cu privire la aspectele legate de urbanism și alți factori importanți trebuie să fie rezonabilă și să reflecte ipotezele care ar fi formulate de către participanții la piață.
- G15. Abordarea aplicată în evaluarea proprietăților imobiliare în curs de construire va depinde de stadiul construirii 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 construire, pornind de la data evaluării și necesitatea de a prezenta orice etapizare a proiectului de construcție;
 - (b) determinarea efectului cerințelor de construcție suplimentare asupra cheltuielilor și veniturilor, folosind, după caz, tehnica actualizării;
 - (c) identificarea tendințelor anticipate ale pieței pe parcursul perioadei de construire;
 - (d) identificarea riscurilor asociate cu activitatea de construire;
 - (e) luarea în considerare a efectului oricăror relații speciale existente între părțile implicate în activitatea de construire.
- G16. Dacă construcția 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

construcției finalizate pentru un singur cumpărător, care și-ar asuma în viitor costul și riscul vânzărilor 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 curs de construire, aflate în situația în care trebuie să înceapă construirea sau în situația în care proprietatea este în curs de construire, a se vedea și paragrafele din SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*.

Active epuizabile

- G18. Considerente specifice apar în cazul evaluării activelor epuizabile în scopul garantării împrumutului, adică un activ care, în general, își va diminua valoarea în timp. 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 400

Verificarea evaluării

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-8
Obiectivele verificării	9-12
Termenii de referință ai verificării	13-15
Raportul de verificare	16-18
Declarația privind verificarea	19-21
Dispoziții finale	22-28

Introducere

1. Verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.
2. Acest Standard este aplicabil numai pentru derularea activității de verificare a rapoartelor de evaluare.
3. Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării), conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare Verificatori sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.
4. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

5. Verificarea evaluării poate avea ca obiect orice raport, indiferent de denumire, care are ca rezultat final estimarea valorii unor bunuri așa cum sunt ele definite și înțelese în accepțiunea prezentelor standarde. Verificarea poate avea în vedere raportul integral, mai multe rapoarte care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un asemenea raport. Și rapoartele de verificare pot fi supuse verificării.
6. Cerințele generale pentru un verificador, 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, să aloce o perioadă de timp rezonabilă pentru a înțelege tema evaluării și, respectiv, pentru o documentare temeinică;
 - c. să nu realizeze activitatea de verificare într-o manieră neglijentă, prin elaborarea unor rapoarte care să conțină neconformități.
7. Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei evaluări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:
 - a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare;
 - b. Pentru raportul de evaluare verificat sau părți dintr-un raport verificat: standardele de evaluare valabile la data evaluării (cu excepția SEV 400), dacă în termenii de referință ai verificării nu este altfel prevăzut.
8. Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei verificări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:
 - a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea verificării, valabile la data realizării sale;
 - b. Pentru raportul de verificare verificat: standardele de verificare valabile la data realizării raportului de verificare.

Obiectivele verificării

9. Verificările trebuie să cuprindă în termenii de referință **obiectivul** acestora: **simplu** sau **extins**.
10. În cazul verificărilor cu obiectiv simplu verificadorul trebuie să emită și să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în

termenii de referință ai verificării, precum și cu prevederile legale aplicabile.

11. Concluzia verificării cu obiectiv simplu se materializează în aprecieri sau clasificări ale raportului verificat privind existența sau nu în cadrul acestuia a unor neconformități care ar fi putut influența concluzia raportului. Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația concluziilor sale.
12. În cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării. În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:
 - a. în procesul de emiteră a propriei concluzii privind valoarea, verificatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării, conform paragrafelor 7 și 8;
 - b. verificatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;
 - c. dacă nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verificatorul își asumă ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate;
 - d. dacă a identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării, verificatorul se angajează în demersul propriu de estimare a valorii;
 - e. concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind concluziile raportului verificat și nu constă în aprecieri privind existența în raport a unor neconformități care ar fi putut influența aceasta concluzie;
 - f. verificatorul va prezenta concluzia verificării cu obiectiv extins și toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea acesteia, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport distinct;
 - g. părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de verificare. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.

Termenii de referință ai verificării

13. La începutul procesului de verificare a evaluării, precum și pe parcursul acestuia, verificatorul trebuie să stabilească termenii de

- referință ai verificării care vor fi agreeți cu clientul și vor fi precizați în scris într-un document contractual.
14. 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 obiectivului verificării;
 - e. precizarea standardelor de evaluare pe baza cărora va fi exprimată concluzia verificării;
 - f. identificarea elementelor raportului supus verificării care sunt relevante pentru verificarea pe care urmează să o elaboreze, respectiv:
 - i. orice drept de proprietate aferent bunului care face obiectul evaluării în raportul supus verificării;
 - ii. data evaluării și data raportului;
 - iii. identitatea persoanei care a realizat raportul de evaluare;
 - iv. caracteristicile fizice, legale și economice, precum și piața aferente bunului evaluat în raportul supus verificării;
 - g. identificarea datei la care sunt valabile opiniile și concluziile verificării;
 - h. 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;
 - i. identificarea ipotezelor și a ipotezelor speciale avute în vedere în cadrul verificării;
 - j. comunicarea cu evaluatorul.
15. 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

16. 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.
17. 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.
18. 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 verificat;
 - iii. data evaluării;
 - iv. identitatea evaluatorului;
 - d. prezentarea obiectivului verificării;
 - e. data raportului de verificare;
 - f. data la care sunt valabile concluziile verificării;
 - g. standardele de evaluare pe baza cărora au fost exprimate concluziile verificării;
 - h. prezentarea tuturor ipotezelor speciale avute în vedere și măsura în care acestea pot afecta rezultatele verificării;
 - i. 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 declarația privind verificarea, conform paragrafului 20;
 - j. documentarea necesară verificării, inclusiv comunicarea cu evaluatorul;
 - k. prezentarea concluziilor verificării, inclusiv argumentarea acestora;

- I. prezentarea informațiilor în asemenea manieră încât raportul de verificare să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați în ceea ce privește concluziile verificării.

Declarația privind verificarea

19. Fiecare raport rezultat în urma verificării trebuie să conțină o declarație privind verificarea, care este parte integrantă a raportului rezultat în urma verificării. Un verficator care a realizat sau semnat oricare parte a raportului, inclusiv scrisoarea de transmitere, trebuie să semneze declarația privind verificarea.
20. Orice verficator care semnează declarația privind verificarea acceptă responsabilitatea pentru toate elementele asumate în declarație, pentru conținutul raportului și pentru concluziile acestuia.
21. Declarația privind verificarea trebuie să includă următoarele formulări sau formulări similare cu acestea:
 - Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
 - Analizele 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 și concluziilor prezentului raport.
 - Analizele 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 declarația privind verificarea 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 verificare sau a verificării rapoartelor de evaluare de întreprinderi și de active necorporale, precum și a rapoartelor de evaluare a instrumentelor financiare, această afirmație nu este aplicabilă).
- Pentru realizarea raportului nu am primit (am primit) asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind verificarea.

Dispoziții finale

22. Verificatorul nu va lua în considerare informații sau evenimente care au avut loc după data evaluării, ci numai acele informații care erau disponibile la acea dată.
23. Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.
24. Atunci când rezultatul verificării, materializat prin observații asupra raportului sau printr-un raport de verificare, nu este destinat exclusiv uzului intern al instituției, verificarea trebuie să fie realizată de către un evaluator autorizat care deține specializarea VE.
25. 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.
26. Comunicarea verificatorului cu evaluatorul autorizat care a realizat raportul supus verificării va fi prezentată în termenii de referință ai verificării, așa cum este prevăzut la paragrafele 14 lit. j și 18 lit. j.
27. Ca regulă generală, comunicarea verificatorului cu realizatorul raportului supus verificării este parte a procesului de documentare a verificării. Pot exista următoarele excepții:

- a. În situațiile în care o prevedere legală interzice acest lucru;
- b. În situațiile în care realizatorul evaluării se află în imposibilitatea de a comunica;
- c. În situațiile în care în termenii de referință ai evaluării din contractele de evaluare încheiate de către evaluatori cu clienții/utilizatorii desemnați (de exemplu, instituțiile financiare bancare, auditorii financiari și alte entități asemenea) se prevede altfel în capitolul „Comunicarea cu evaluatorul în vederea verificării raportului de evaluare”.

Este obligatoriu ca atunci când verificatorul nu comunică cu evaluatorul să motiveze cauza care a dus la lipsa comunicării.

28. În situația în care realizatorul raportului supus verificării refuză comunicarea cu verificatorul sau nu răspunde la apelul acestuia la datele de contact disponibile, verificatorul va consemna acest lucru în termenii de referință ai verificării.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 430

Evaluări pentru raportarea financiară

Conținut	Paragrafe
Introducere	
Definiții	
CERINȚE	1
Termenii de referință ai evaluării	2–7
Raportare	8–11
GHID DE APLICARE	
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 din perspectiva locatorului	G20–G23
Clasificarea contractelor de leasing imobiliar	G24–G27
Investiția imobiliară în leasing	G28
Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing	G29–G33
Alocarea prețului de achiziție	G34–G36
Testarea deprecierei	G37–G38
Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă	G39
Testarea deprecierei – valoarea de utilizare	G40–G45
Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării	G46–G47

INTRODUCERE

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situațiilor financiare ale întreprinderilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau a unei datorii pentru înregistrarea acestuia 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 situația rezultatului global.

Secțiunea Ghid de aplicare a acestui Standard 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 nu se practică referirea la standardele contabile naționale într-un document internațional de îndrumare, multe dintre aceste standarde naționale sunt similare sau converg cu IFRS-urile. 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 acest Standard se folosesc următoarele definiții:

Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situațiilor periodice privind poziția și performanța 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 (IFRS-urile),
- (b) Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS-urile), 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, 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 20.3 (f), 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, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinații 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 20.3 (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 ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. De exemplu:
 - tratamentul *proprietății imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit în funcție de faptul că 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 întreprinderi de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
 - instrumentele financiare deținute cu scopul de a obține fluxuri de numerar contractuale, care includ doar încasări de rate de rambursare a principalului și dobânzile aferente, pot fi tratate diferit față de alte tipuri de instrumente;
 - *activele necorporale* dobândite prin fuziunea de întreprinderi sau prin achiziția de 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 20.3 (g), 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 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia 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 ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau 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 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 ca fiind de sine stătător 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 în baza unei *ipoteze speciale*.
7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), 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.

Raportare (SEV 103)

8. 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.
9. 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.
10. Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.
11. Pentru a se conforma cerinței de a preciza restricțiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 101, paragraful 20.3 (m), în raport va fi menționată orice condiție 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 prezintă 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.

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiștii în evaluare și pentru a-i ajuta pe utilizatori să înțeleagă anumite cerințe de evaluare prevăzute în IFRS-uri. 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.

Valoarea justă

- G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. 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. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.
- G2. Prevederile 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 104.

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, 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, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

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 ca fiind de sine stătător.

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 „prețuri 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”.²
- 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 în evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

² © IFRS Foundation.

Datorii

- G6. IFRS 13 prevede că evaluarea unei datorii la valoarea justă 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 prevede cerința ca entitatea să declare 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 de către 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-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 când se 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, 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 din proprietatea imobiliară 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 construcției, 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 valoarea 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 *ar putea* avea o durată de viață economică mai mare decât 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 cel mai probabil coincide cu durata lor de viață economică și prin urmare, 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 IFRS 16, contractele de leasing sunt clasificate pentru a fi incluse în situațiile financiare ale locatorului fie ca leasing-uri operaționale, fie ca leasing-uri financiare. Aceste tipuri de leasing sunt definite în IFRS 16, astfel:

- un leasing financiar este operațiunea de leasing care transferă în esență toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ suport.
- un leasing operațional este operațiunea de leasing care nu transferă în esență toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra unui activ suport.

În situațiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosință/utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing.

Evaluările pot fi cerute de exemplu pentru a stabili cum se clasifică un contract de leasing pentru locator sau pentru înregistrarea activelor de tipul drepturilor de folosință la valoarea justă, în cazul locatarului.

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 și G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum sunt acestea definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing din perspectiva locatorului

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 IFRS 16, atunci va fi necesar ca acest contract să fie clasificat ca și contract de leasing.

G21. În IFRS 16 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 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 inițierea contractului de leasing, valoarea actualizată a plăților de leasing este cel puțin egală cu întreaga valoare justă a activului deținut în leasing (activului suport);
- (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 doua perioadă, la o chirie care este substanțial mai mică față de chiria de piață.

G22. IFRS 16 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

² © Fundația IFRS.

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 drept de folosință/utilizare asupra unui teren și/sau asupra unei construcții sau mai multe construcții la un loc, IFRS 16 permite tratarea separată a componentelor în scopul clasificării lor de către locatar, doar dacă activele suport nu sunt dependente sau inter-relaționate. În acest caz, pentru locatar, poate fi necesar să se facă o alocare a chiriei inițiale, putând fi luat 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 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 pentru locator 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 pentru locator este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor și beneficiilor transferate de la locator către locatar.
- G27. 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 locator. 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 proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

Investiția imobiliară în leasing

G28. Conform IFRS 16, de regulă, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren și construcții ale unei investiții imobiliare, deținută de locator printr-un contract de leasing și contabilizată fie la cost, fie prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatorul înregistrează în situațiile sale financiare ca activ, un drept de folosință asupra activului suport, și nu va trata componentele sale (dreptul de folosință asupra terenului, dreptul de folosință asupra construcțiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaționate.

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing

G29. Conform IFRS 16, la data începerii derulării unui contract de leasing, un locator trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing, în afară de excepțiile prevăzute în IFRS 16.

G30. La data începerii derulării unui contract de leasing, un locator trebuie să evalueze datoria care decurge din contractul de leasing la valoarea actualizată a plăților de leasing care nu sunt achitate la acea dată. Plățile de leasing trebuie actualizate utilizând rata dobânzii implicită în contractul de leasing dacă acea rată poate fi determinată imediat. Dacă această rată nu poate fi determinată imediat, locatorul trebuie să utilizeze rata marginală de împrumut a locatorului.

G31. Cerințele privind amortizarea din IAS 16 se aplică și activelor în sistem de leasing și, de aceea, pot fi relevante și paragrafele G8–G17.

G32. Dacă un locator aplică pentru investiția sa imobiliară modelul bazat pe valoarea justă din IAS 40 Investiții imobiliare, locatorul trebuie să

aplice modelul bazat pe valoarea justă și în cazul activelor aferente dreptului de utilizare care corespund definiției unei investiții imobiliare din IAS 40.

- G33. Dacă activele aferente dreptului de utilizare sunt asociate unei clase de imobilizări corporale căreia locatarul îi aplică modelul de reevaluare din IAS 16, un locatar poate opta să aplice acel model de reevaluare tuturor activelor aferente dreptului de utilizare care sunt asociate respectivei clase de imobilizări corporale.

Alocarea prețului de achiziție

- G34. 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.
- G35. 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 partea de Introducere (paragraful 20) din SEV 210 Active necorporale conține îndrumări relevante.
- G36. 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 deprecierei

- G37. 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 vreun indiciu că activul 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 sub-performanța 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.

- G38. 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 deprecierei – valoarea recuperabilă

- G39. 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 deprecierei – valoarea de utilizare

- G40. 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.
- G41. 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.
- G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:
- (a) estimarea 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.⁶

- G43. 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 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 creștere a acestora datorate oricăror restructurări sau modernizări ale activului, la care entitatea nu s-a angajat încă.
- G44. 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.
- G45. IAS 36 prezintă considerente detaliate pentru estimarea valorii de utilizare.

Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

- G46. 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.
- G47. 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.

⁶ © Fundația IFRS.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 450

Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)¹

Conținut	Paragrafe
Introducere	1
Scop	2
Definiții	3
Recomandări	4
Evaluarea	5
Raportarea	6
Alte aspecte	7
Prevederi și recomandări speciale privind estimarea daunelor	8

Atenționare

Anumite părți ale acestui standard de evaluare se referă la estimarea valorii clădirilor pentru asigurare 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 1.7). Aceste părți ale standardului nu se referă la alte tipuri de asigurări împotriva altor riscuri care decurg din acea pagubă sau distrugere sau din cele asociate cu întreruperea activității unei întreprinderi ori la alte tipuri de asigurări care cad, în general, în sarcina celor care administrează proprietatea.

Subliniem faptul că este posibil ca anumite proprietăți să nu poată fi asigurate din cauza circumstanțelor speciale sau a riscurilor imprevizibile de mari. Asigurătorul sau asiguratul trebuie să fie conștienți de astfel de situații. Proprietatea imobiliară s-ar putea să fie localizată într-o zonă cu restricții de utilizare sau să treacă printr-un proces de conversie, clădirea s-ar putea să fi fost construită fără respectarea normelor legale, s-ar putea să existe aspecte de mediu care să limiteze utilizarea sa viitoare sau să fi existat evenimente istorice recurente caracterizate de un anumit tip de daune, de exemplu, inundații, cutremure, activitate vulcanică etc.

¹ Acest standard de evaluare este o traducere a *European Valuation Guidance Note*, elaborat de TEGoVA.

1. Introducere

1.1 Acest standard de evaluare este conceput ca un standard general pentru estimarea valorii de asigurare și a costului daunelor sau a pierderilor cauzate proprietăților imobiliare. Acest document nu ia în considerare reglementările legale detaliate sau pe cele cu specific național și nici condițiile speciale stabilite de compania de asigurări.

1.2 Un contract de asigurare este un contract cu caracter comercial. Ca urmare, el reprezintă un acord între părți, obligatoriu din punct de vedere juridic, în care asigurătorul 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.

1.3 Un contract de asigurare este un contract de bună credință (*uberrimae fidei*). Trebuie să se prezinte orice factor care poate 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.

1.4 Evaluatorul estimează costul lucrărilor de reparații ale clădirilor sau ale proprietăților imobiliare afectate sau distruse, cost pe baza căruia se va determina suma primită de asigurat în eventualitatea producerii daunelor sau distrugerilor. Cu excepția cazului în care contractul de asigurare exclude în mod explicit obligația maximă a unui asigurător de a acoperi integral valoarea daunelor, suma maximă a despăgubirilor este suma asigurată, chiar dacă se poate întâmpla ca aceasta să nu acopere în totalitate dauna. În cazul unei daune totale, asigurătorii vor plăti cel mult suma asigurată. De aceea este important ca această sumă să se stabilească cu atenție și să fie revizuită în mod regulat. Cu toate acestea, nu intră în atribuțiile evaluatorului să ia în considerare limitările contractuale ale asigurării.

1.5 În cazul unei daune parțiale (de exemplu, când a fost distrusă numai o parte a unei clădiri), asigurătorii vor plăti cel mult o sumă care reflectă un procentaj din valoarea de asigurare prevăzută în polița de asigurare. Evaluatorul va estima costul de reconstruire, contribuind astfel la determinarea părții corespunzătoare din valoarea de asigurare.

1.6 În general, este prudent ca asigurarea (așadar și primele de asigurare) să se bazeze pe costurile totale de refacere, deși, ocazional, polițele de asigurare parțială pot fi emise atunci când ambele părți cunosc și acceptă că suma asigurată este mai mică decât valoarea totală la risc.

1.7 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 EVGN), astfel încât, dacă se solicită estimarea valorii de asigurare totale, această cerință poate fi precizată în mod special.

1.8 O estimare poate fi totodată solicitată pentru reevaluarea daunei, ca urmare a unei cereri de despăgubire în cadrul unei polițe existente și, de asemenea, a oricăror pagube asociate cu cauza cererii de despăgubire. Criteriile de refacere pot fi definite în contractul de asigurare. Deși acest paragraf stabilește cadrul general relevant pentru reevaluarea daunelor și pentru calculul despăgubirilor, acestei activități specializate i se aplică prevederile stipulate în EVS 3 *The Qualified Valuer*² cu privire la cunoștințele adecvate, inclusiv certificarea competenței specifice contractelor de asigurare și calculelor din acest domeniu de specialitate.

În multe situații, evaluatorul trebuie să estimeze, de asemenea, chiria de piață pentru proprietăți imobiliare comparabile, în scopul utilizării temporare a acestora de către asigurat. În pofida oricăror limitări ale despăgubirilor, în anumite circumstanțe, estimarea despăgubirilor se va face, de asemenea, pe baza valorii de piață. Acest tip de estimare apare ocazional atunci când reglementările legale sau normele publice speciale ori alte cauze, care scapă controlului oricăreia dintre cele două părți, nu permit reconstruirea proprietății imobiliare.

În anumite situații, evaluatorul trebuie să fie asistat de persoane care dețin cunoștințe aprofundate despre valoarea elementelor speciale (a se vedea 3.24) și a unor structuri și instalații complicate.

Regula generală este aceea că „evaluatorul trebuie să colecteze toate datele adecvate și să efectueze toate inspecțiile pe care le consideră necesare”, evident, în limitele stabilite și în acord cu compania de asigurări. Aceasta implică faptul că atunci când propriile sale cunoștințe specializate sunt limitate, evaluatorul trebuie să ia în considerare dobândirea/culegerea unor informații suplimentare, dacă este necesar. Exemple ar putea fi cunoștințele din domeniul calculelor statistice, cele cu privire la instalațiile tehnice speciale, studiile geotehnice, operele de artă, caracteristicile

² A se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*

arhitecturale specifice etc. Se aplică recomandările cuprinse în EVS 3 *The Qualified Valuer*, paragraful 5.4.8.

1.9 Dacă baza asigurării o reprezintă refacerea totală, evaluatorul ar trebui să determine mărimea totală a oricărei daune potențiale prin referire, în mod normal, la refacerea proprietății imobiliare deteriorate, respectiv – o determinare 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.

1.10 În unele țări, estimarea valorii de asigurare este numită „evaluare pentru scopuri de asigurare”.

1.11 În situația **dezastrelor naturale**, pare să se manifeste o tendință de creștere a frecvenței și a extinderii acestora față de trecut. Acest efect poate fi legat de schimbările climatice, așadar prioritare ar trebui să fie măsurile preventive, acolo unde este posibilă punerea în practică a acestora.

Birourile locale de urbanism ar trebui să aibă în vedere posibilitatea unor dezastre naturale viitoare:

- atunci când analizează noi proiecte de dezvoltare urbană;
- atunci când urmează să fie reconstruite proprietățile care au suferit daune. Trebuie avută în vedere reconstruirea acestora în alte zone;
- atunci când examinează măsurile preventive de tipul unor infrastructuri de protecție a proprietăților considerate a fi situate în zona de risc.

Cu toate acestea, din acest punct de vedere, estimarea evaluatorului trebuie să se bazeze pe politicile și reglementările existente la nivel național și al administrațiilor locale și, în mod normal, nu va lua în considerare posibilitatea punerii în aplicare a unor măsuri preventive viitoare.

1.12 În multe țări, estimarea valorii de asigurare și a daunelor nu este efectuată neapărat de evaluatori de profesie. În Serbia, Islanda și în alte țări, evaluarea daunelor asigurate în cazul dezastrelor este efectuată, de regulă, de persoane cu pregătire în domeniul ingineriei, care nu au niciun fel de calificare în evaluare. Recomandările care ar trebui aplicate în astfel de situații sunt, în esența lor, cele cuprinse în paragraful 1.8.

2. Scop

2.1 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 asigurator în cazul în care clădirile sunt deteriorate sau distruse. Standardul de evaluare nu se referă la alte tipuri de asigurări împotriva altor riscuri care decurg din acea pagubă sau distrugere sau din cele asociate cu întreruperea activității unei întreprinderi ori la alte asigurări care cad, în general, în sarcina celor care administrează proprietatea.

2.2 Standardul de evaluare se referă, de asemenea, la estimarea de către evaluator a valorii daunelor care fac obiectul despăgubirii, reprezentând, de regulă, costul de reparare a daunelor provocate clădirilor sau proprietăților imobiliare asigurate, cost care stă la baza estimării obligației ce-i revine unui asigurator al clădirilor sau al proprietăților imobiliare ori la baza estimării despăgubirilor în cazul distrugerii clădirilor sau a proprietăților imobiliare.

2.3 În funcție de asigurare, în anumite situații evaluatorul va lua în considerare, de asemenea, costurile acoperite de alte tipuri de asigurări necesare, de exemplu, împotriva riscurilor care decurg din acea daună sau distrugere sau din cele asociate cu întreruperea activității unei întreprinderi ori alte asigurări care cad, în general, în sarcina celor care administrează proprietatea.

3. Definiții

3.1 **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 pentru proprietatea asigurată. 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. Valoarea de asigurare va lua în considerare costul total de reconstruire, împreună cu alți factori, după caz. În cazul asigurării care acoperă exclusiv clădirile („numai pentru clădiri”), valoarea ar trebui să excludă orice mașini, echipamente și instalații, accesorii comerciale și alte obiecte care nu reprezintă o parte integrantă a clădirii, acestea fiind, de regulă, acoperite de alte asigurări încheiate de ocupantul clădirii sau de altă persoană relevantă.

3.2 **Dauna** reprezintă deteriorarea fizică, pierderea sau distrugerea bunurilor corporale ori degradarea sau pierderea utilității acestora, inclusiv prin conversia, încălcarea, perturbarea sau interferența negativă asupra exercitării drepturilor asupra proprietății.

3.3 Dacă estimarea se bazează pe **refacerea** proprietății imobiliare, 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.

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 mare.

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 existentă la data deteriorării acesteia, dar nu mai bună sau mai mare decât în starea ei de nou.

3.4 În contextul refacerii proprietății, **reconstruirea, repararea și restaurarea** înseamnă înlocuire prin utilizarea metodelor sau a materialelor care satisfac reglementările sau legislația curentă din domeniul construcțiilor, al protecției împotriva incendiilor sau din alte domenii. Refacerea trebuie să includă, de asemenea, costurile de demolare, de curățare a amplasamentului, pentru schele și stâlpi de susținere, precum și toate onorariile profesionale și taxele legale care vor fi plătite pe durata reconstruirii.

3.5 **Proprietatea imobiliară** cuprinde terenul și construcțiile aferente, aflate în subteran sau la suprafața terenului, inclusiv conducte, cabluri și alte instalații care aparțin proprietății imobiliare.

3.6 **Costul de înlocuire** reprezintă costul de înlocuire a proprietății deteriorate cu materiale asemănătoare ca tip și calitate, fără a se aplica nicio deducere pentru depreciere. Dacă evaluatorului i se solicită sau este adecvat să utilizeze costul de înlocuire net, acesta ar trebui să determine costul de înlocuire de nou, iar apoi să deducă o sumă 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.

3.7 **Renovări majore**, conform definiției din Directiva 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor: „renovare majoră reprezintă renovarea unei clădiri în cazul căreia:

- (a) costul total al renovării referitoare la anvelopa sau la sistemele tehnice ale clădirii depășește 25% din valoarea clădirii, excluzând valoarea terenului pe care este situată clădirea; sau
- (b) peste 25% din suprafața anvelopei clădirii este supusă renovării.

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

3.8 Dezastrele naturale. Pagubele provocate de:

- inundații;
- furtuni;
- alunecări de teren și avalanșe;
- valuri de maree³;
- cutremure;
- erupții vulcanice.

Astfel de dezastre reprezintă cazuri de forță majoră. Efectele schimbărilor climatice nu trebuie subestimate și pot cu siguranță să influențeze apariția, magnitudinea și frecvența inundațiilor, furtunilor, alunecărilor de teren și avalanșelor, precum și ale valurilor de maree.

Cuantumul despăgubirilor se poate reduce sau anula dacă pagubele sunt cauzate integral sau parțial de:

- structura defectuoasă, date fiind condițiile la care se preconiza să fie supusă clădirea sau componenta clădirii;
- lipsa lucrărilor de întreținere;
- lipsa supravegherii;
- răspunderea asiguratului pentru neimplicarea sa în luarea măsurilor de limitare a daunelor (trebuie luată în considerare competența asiguratului în această privință).

Atunci când se ia în considerare clasificarea daunelor în categoria „dezastre naturale” trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

- pagubele nu trebuie să fi fost provocate de structuri sau instalații artificiale;
- au fost condițiile climaterice ieșite din comun, conform definiției pentru fiecare tip de daună?
- proprietatea imobiliară afectată a fost construită conform reglementărilor privind utilizarea terenului și autorizațiilor de construire?

³ În engl. „storm surge”

- s-au mai înregistrat pagube asemănătoare în trecut și a fost posibil să se prevadă recurența pagubelor cauzate de condițiile ieșite din comun?
- s-au pus în aplicare măsurile recomandate de prevenire a daunelor?

3.9 Alte pericole

- focul;
- apa;
- agenți biologici, inclusiv insecte și rozătoare etc.;
- furtul și actele de vandalism;
- actele de terorism;
- alte tipuri de distrugere, de exemplu, cele cauzate de explozii, daunele cauzate de impactul cu un vehicul, cu părăsirea locului accidentului, avarii mecanice, supraîncărcarea etc.

În mod normal, pentru aceste situații se încheie asigurări speciale.

3.10 Pagubele cauzate de inundații – Inundațiile apar atunci când pâraiele, râurile și lacurile se revarsă peste maluri, cu alte cuvinte ies din matcă, provocând astfel pagube.

De regulă, apar două tipuri de pagube:

- deteriorarea clădirilor. Acest tip de pagube este adesea însoțit de degradarea terenului, avarierea sistemelor de comunicații, a centralelor electrice etc., conducând la perturbarea intereselor mai multor comunități;
- eroziunea malurilor râurilor, conducând la alunecări de teren sau modificarea cursului apei, adesea cauzând pagube considerabile zonelor construite.

3.11 Pagubele cauzate de furtuni – Limita generală pentru asigurare este în mod normal 20,8 m/sec, 41 de noduri sau 75 km/oră. Conform convențiilor internaționale, viteza vântului reprezintă media vitezelor într-un interval de aproximativ 10 minute și ar trebui măsurată la 10 metri înălțime față de sol, acolo unde acest lucru este posibil. Rafalele de vânt pot avea o putere mult mai mare decât valorile medii măsurate de stațiile meteorologice din vecinătate. De asemenea, trebuie luate în considerare condițiile topografice care ar putea cauza o creștere accentuată a vitezei vântului, de exemplu, un fiord îngust, munți înalți și versanți abrupti, vântul catabatic etc. Forța vântului se poate măsura în m/sec, noduri sau km/oră.

3.12 Pagubele cauzate de alunecările de teren și avalanșe – Aceste dezastre naturale reprezintă dislocarea bruscă și deplasarea imprevizibilă a straturilor de rocă de mari sau mici dimensiuni, de sol, noroi sau zăpadă. Pagubele cauzate de alunecările de teren (nu de avalanșe) nu sunt definite ca dezastre naturale în cazul depozitelor de deșeuri ecologice înființate cu mai puțin de 30 de zile în urmă.

3.13 Pagubele produse de valurile de maree – În perioadele cu presiune atmosferică mică combinată, în anumite condiții, cu vânturi puternice dintr-o direcție, care conduc la acumularea apei, nivelul apei poate deveni anormal de mare. Dacă aceste condiții meteorologice se suprapun cu vârful ciclului anual al mareelor, acest nivel neobișnuit de ridicat poartă numele de val de maree. Pagubele cauzate de valurile de maree nu reprezintă dezastre naturale dacă nivelul apei nu depășește nivelul înregistrat într-un ciclu de cinci ani. Acest tip de daune apare ca urmare a unei combinații între fenomenele astronomice (fazele Lunii, de exemplu) și accentuarea meteorologică a mareelor pe fondul unei presiuni atmosferice scăzute. Astfel, apa mării se revarsă pe uscat. Elementul care provoacă daune proprietăților imobiliare este apa. În această situație, pagubele provocate de valurile mari sunt, de regulă, acoperite de asigurare. De asemenea, trebuie menționat că valurile de maree nu sunt neapărat însoțite de vânturi puternice. Nivelurile ridicate ale apei pot să apară și atunci când suprafața mării este calmă, din cauza unor condiții meteorologice extreme care se manifestă în altă parte, în largul mării.

3.14 Pagubele cauzate de cutremure – Cutremurele se manifestă prin vibrații ale suprafeței pământului, provocate de o eliberare bruscă a presiunii/energiei acumulate în scoarța terestră. Atunci când epicentrul se situează pe fundul oceanului, cutremurul poate genera un val tsunami. În anumite țări se prevăd limite ale magnitudinii unui cutremur pentru ca daunele să fie acoperite de asigurare, în sensul că acesta trebuie să depășească magnitudinea de 3,7 grade pe scara Richter.

3.15 Pagube provocate de activitatea vulcanică – Un vulcan reprezintă o deschidere în scoarța terestră care permite ieșirea la suprafață a lavei fierbinți, a cenușii vulcanice și a gazelor provenite din punga magmatică din subteran.

3.16 Pagube provocate de foc – Focul, adică flăcările scăpate de sub control, aprinderea bruscă și neprevăzută a funinginii, explozia, trăsnetul (atunci când bunul a fost lovit direct și poartă urmele loviturii de trăsnet), scurt-circuitul electric sau alte fenomene electrice sau alte daune similare, distrugerea bunurilor prin prăbușirea aparatelor de zbor sau căderea unor părți ale acestora sau a unor obiecte din acestea.

3.17 Pagube produse de apă – inclusiv alte substanțe lichide, gaze sau pulberi. Dauna cauzată prin spargerea bruscă și neprevăzută a conductelor, inclusiv de defectarea echipamentului dintr-o clădire. Acest tip de daune sunt produse de fisuri, scurgeri sau defecțiuni ale sistemelor de deversare, de infiltrarea apei sau a altor lichide din conductele exterioare, infiltrarea apei prin deschideri și cauzate de diferite tipuri de scurgeri. Distrugerea structurii clădirii cauzată de oricare dintre elementele enumerate anterior. Distrugerea unei clădiri cauzată de apa acumulată la sol prin căderile de ploaie, topirea zăpezii sau a gheții, cu condiția ca apa să se ridice peste nivelul planșeului de la etajul inferior al clădirii, de scurgerile provenite de la o instalație autorizată de hidranți și conducta de alimentare a acesteia, începând cu ventilul principal al instalației de hidranți din clădire.

3.18 Furtul și actele de vandalism – se limitează la bunurile dintr-o clădire. Evaluatorul trebuie să descrie incidentul petrecut și trebuie să fie familiarizat cu specificațiile și limitările poliției de asigurare. Trebuie raportate abaterile relevante și specificată persoana responsabilă. Evaluatorul ar trebui să acorde o atenție specială ușilor de acces, ferestrelor și altor deschideri care permit accesul în incintă. În cazul în care incidentul a fost raportat poliției, evaluatorul trebuie să se asigure că nimeni nu poate pătrunde în perimetru fără autorizare. Raportarea urmează procedura uzuală pentru daune.

3.19 Valoarea de reconstruire totală – Costul de înlocuire total – Costul de înlocuire garantat – Valoarea integrală

3.19.1 Asigurarea la valoarea de reconstruire totală este un tip de asigurare a clădirilor în care suma asigurată corespunde valorii de reconstruire a acestora. Valoarea de asigurare este stabilită/estimată de asigurător sau de evaluatorul angajat de acesta și ar trebui să fie prevăzută în polița de asigurare. Orice extensie sau modificare a clădirii care afectează valoarea acesteia trebuie adusă la cunoștința asigurătorului, pentru a fi inclusă în contractul de asigurare. În cazul în care asigurătorul nu este notificat cu privire la aceste modificări, despăgubirile se acordă în limita sumei corespunzătoare raportului dintre valoarea de reconstruire exclusiv modificările și valoarea de reconstruire inclusiv modificările. Atunci când asigurarea cuprinde și alte clădiri fără ca acestea să fi fost specificate în contractul de asigurare, același regim se aplică clădirilor noi despre care asigurătorul nu a fost informat.

3.19.2 Costul de înlocuire total reprezintă suma maximă asigurată prevăzută în polița de asigurare. În cazul distrugerii proprietății imobiliare asigurate, compania de asigurări are obligația de a înlocui sau a reconstrui integral proprietatea, fără nicio deducere pentru depreciere. Pentru a se

obține costul de înlocuire total pentru proprietate, în plus față de valoarea asigurată, societatea de asigurări va percepe în mod normal o taxă anuală cu aproximativ 10-20% mai mare decât pentru acoperirea valorii reale în numerar.

3.19.3 Costul de înlocuire garantat reprezintă suma maximă asigurată prevăzută în polița de asigurare, însă atunci când pagubele depășesc suma maximă a despăgubirilor precizată în polița de asigurare, compania de asigurări are obligația de a înlocui sau de a reconstrui integral proprietatea imobiliară, fără nicio deducere pentru depreciere. Polițele de asigurare la costul de înlocuire garantat nu reprezintă exact ceea ce ne-am putea imagina. În mod uzual, asigurătorii limitează suma suplimentară pe care o plătesc pentru reconstruirea sau înlocuirea proprietății la maxim 20% din suma pentru care a fost asigurată proprietatea. În situația în care valoarea proprietății crește peste suma asigurată, polița de asigurare nu acoperă această creștere a valorii – deși asiguratul s-ar putea să creadă că o asigurare la costul de înlocuire garantat acoperă și această situație.

3.19.4 Valoarea integrală este orice formă de asigurare care include plata integrală (de exemplu, fără o limitare sau coasigurare deductibilă) a tuturor pierderilor provocate de riscurile asigurate.

NOTĂ

Termenii de mai sus par să aibă definiții diferite în țări diferite. În acest document definițiile anterioare sunt utilizate ca exemple tipice. Dacă polița de asigurare nu include plata despăgubirilor peste suma asigurată prevăzută în polița de asigurare, este imperios necesar ca suma asigurată să fie reevaluată în mod regulat, evitând astfel riscul de sub-asigurare.

3.20 Asigurarea parțială reprezintă un tip de asigurare a proprietății și a drepturilor asupra proprietății imobiliare prin care despăgubirile sunt plătite în limita sumei asigurate de poliță. Sub-asigurarea nu se reclamă.

3.21 Sumă fixă - suma asigurată este stabilită de către asigurat și este prevăzută în polița de asigurare. Pentru a evita sub-asigurarea, suma asigurată trebuie să corespundă minim valorii de reachiziție.

3.22 Valoarea de reachiziție este înțeleasă în sensul costurilor de redobândire a bunurilor asigurate la data deteriorării acestora. Atunci când suma asigurată este mai mică decât valoarea de reachiziție, suma despăgubirilor va corespunde raportului dintre suma asigurată și valoarea de reachiziție (sub-asigurare).

3.23 Valoarea de reconstruire este înțeleasă în sensul costului de reconstruire a unei clădiri identice sau fundamental asemănătoare, în locația clădirii distruse, la data distrugerii acesteia. Cheltuielile suplimentare

generate de utilizarea unor metode și echipamente de construire neadecvate în comparație cu metodele curente de construire etc. nu trebuie incluse la estimarea valorii de reconstruire.

3.24 Activele (bunurile) specializate, cum ar fi clădirile istorice, operele de artă, caracteristicile arhitecturale speciale etc. În astfel de situații, evaluatorul trebuie să ia în considerare sprijinul acordat de persoane care dețin cunoștințe solide despre valoarea acestor bunuri.

4. Recomandări

4.1 Procesul de evaluare, statutul evaluatorului, clarificarea calității sale de evaluator extern și independent, specificând statutul său de persoană juridică sau fizică, ori cea de evaluator intern ar trebui să fie comunicate clar părților implicate, în conformitate cu prevederile cuprinse în EVS 4 *The Valuation Process*⁴. La stabilirea daunelor este extrem de important ca asiguratul să fie despăgubit cu întreaga sumă la care este îndreptățit conform poliței de asigurare.

4.2 Este indispensabil ca, în plus față de calificările sale ca evaluator în conformitate cu EVS, acesta să fie familiarizat cu metodele folosite în acest tip de evaluare și să dețină expertiza (cunoștințe și înțelegere) și experiența necesare pentru efectuarea acestei activități. Enumerăm mai jos calificările minime recomandate. Este de așteptat ca evaluatorul să cunoască foarte bine subiecte precum:

- costuri de construire și tipuri de construcții;
- reglementări locale și naționale în construcții;
- constrângeri locale de urbanism;
- contracte de asigurare;
- despăgubiri și limitări;
- estimări ale timpului necesar pentru efectuarea lucrărilor;
- valori de piață;
- chirii.

4.3 La estimarea valorii de asigurare, evaluatorul ar trebui să cunoască riscurile care sunt excluse din contractul de asigurare.

4.4 Excluderea acestora din asigurare nu va elimina responsabilitatea de a raporta orice aspect care ar putea avea impact asupra oricărei decizii a asiguratorului. Ar putea exista aspecte excluse din asigurare (dar care

⁴ A se vedea SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

trebuie luate totuși în considerare în evaluare) sau pentru care asigurarea poate fi limitată explicit prin contract. Aspectele care au fost excluse parțial sau în întregime din asigurare, care sunt asigurate la o sumă limitată sau sunt acoperite de un contract de asigurare alternativ pot, în măsura în care este adecvat, să fie luate totuși în considerare în raportul de estimare a daunelor și să fie excluse în mod explicit sau limitat din calculul de determinare a despăgubirilor.

Cu toate acestea, în anumite țări există cerința ca raportul de estimare a daunelor să includă numai bunurile asigurate prin contractul de asigurare.

În paragrafele următoare sunt prezentate mai multe exemple de proceduri adaptate în anumite țări. Practicile pot varia de la o țară la alta, iar polițele de asigurare variază de la o companie la alta. Există țări care au prevederi legale privind cerințele minime pentru un contract de asigurare, în vreme ce în alte țări conținutul unei polițe de asigurare s-ar putea să nu fie reglementat.

În continuare sunt prezentate elemente de verificare recomandate pentru a identifica situațiile care ar putea implica excluderea parțială sau integrală din asigurare a anumitor elemente. Lista nu este exhaustivă:

- azbestul și alte materiale periculoase (în anumite țări materialele periculoase sunt, prin lege, întotdeauna incluse în polița de asigurare);
- deteriorări provocate de inundații, mai ales dacă construcția este situată într-o zonă inundabilă sau care a mai fost inundată;
- posibile distrugereri ale împrejurimii din cauza furtunii;
- starea întregului acoperiș, deoarece asigurătorul ar putea să excludă distrugerile provocate de furtună în cazul în care starea inițială a acestuia este proastă, ceea ce conduce implicit la reducerea despăgubirilor;
- distrugerile provocate de incendiu pot fi excluse dacă sistemul electric nu a fost certificat sau dacă protecția la incendiu este insuficientă (de exemplu, un număr mic de stingătoare); de regulă, această limitare trebuie prevăzută în contractul de asigurare și ar trebui evaluată și inclusă în raportul de evaluare;
- în cazul clădirilor dotate cu instalații sprinkler, distrugerile din cauza apei pot fi excluse, cu excepția cazului în care se cumpără o asigurare împotriva scurgerilor de apă ale instalațiilor sprinkler;
- în zone susceptibile de probleme de stabilitate a solului, poate fi exclusă acoperirea riscului de alunecări de teren; în mod uzual, asigurarea include distrugerile secundare;

- în anumite zone, poate fi exclus riscul de cutremur;
- riscul de neîncasare a chiriei, costul aferent transferului într-o altă locație și riscurile asociate sunt în mod uzual acoperite de asigurare, însă evaluatorul trebuie să verifice aceste aspecte înainte de a le lua în considerare;
- evaluatorul trebuie să verifice dacă reglementările din construcții au suferit modificări cu privire la detaliile constructive, generând astfel un cost suplimentar;
- informații incorecte furnizate de către asigurat și implicațiile financiare ale faptului că anumite informații nu sunt furnizate sau sunt furnizate informațiile eronate;
- declarații false și posibilitatea pierderii drepturilor care decurg din polița de asigurare.

4.5 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 de tip radier general sau pe piloți 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.

4.6 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 în ce măsură poate recupera TVA-ul.

4.7 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, asiguratorii apartamentelor individuale solicită un nivel adecvat de acoperire a daunei. Reglementările locale sau uzanțele pot determina extinderea asigurării peste valoarea de asigurare a locuinței prevăzute în contract. 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.

4.8 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.

5. Evaluarea

5.1 Scopul convențional al poliței de asigurare este acoperirea pierderilor cauzate de daune. O estimare a valorii de asigurare sau a costului de refacere trebuie să se bazeze mai degrabă pe costul de înlocuire total, decât pe valoarea de piață sau pe alt tip al valorii, cu excepția cazurilor în care fie evaluatorul este în mod special instruit altfel, fie contractul de asigurare specifică altfel. În aceste cazuri, raportul de estimare a daunelor ar trebui să specifice clar faptul că valoarea determinată nu este o estimare a costurilor de refacere și să precizeze tipul efectiv al valorii.

5.2 Costul de reconstruire va fi influențat de o serie de factori, incluzând tipul proprietății, tipul construcției, calitatea construcției și localizarea proprietății imobiliare, în special în contextul apropierii de proprietățile imobiliare învecinate și al oricăror restricții referitoare la activitatea de construire în incinta proprietății.

5.3 În contextul asigurării, costul de construire va fi adesea 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 sprijinită temporar și protejată de intemperii. În raportul de estimare a daunelor, evaluatorul va include în costul de refacere astfel de costuri suplimentare.

5.4 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 aferente oricăror lucrări necesare pentru protejarea clădirilor adiacente sau alipite. 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.

5.5 Trebuie să se prevadă și costul îndepărtării molozului și a altor deșeuri de pe teren, înainte de reconstruire. Costurile asociate cu depozitarea deșeurilor în depozite ecologice sau de alt tip au crescut substanțial în ultimii ani, în special în ceea ce privește materialele dăunătoare sau

contaminate. Evaluatorul trebuie să ia în considerare în raport și aceste aspecte.

5.6 Trebuie să fie luate în considerare costurile 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”. (A se vedea secțiunea Definiții). Evaluatorul trebuie să includă aceste calcule în raportul de estimare a daunelor.

5.7 La estimarea valorii de asigurare, evaluatorul trebuie să ia în considerare onorariile pentru arhitecți, topografi, ingineri și costurile altor servicii relevante. De asemenea, trebuie să se ia în considerare taxele și costurile asociate cu obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire. Astfel, evaluatorul trebuie să țină seama de acești factori și atunci când calculează cuantumul despăgubirilor prezentat în raportul de estimare a daunelor.

5.8 Suprafața clădirilor are o importanță deosebită în calculul valorii de asigurare și în estimarea pierderilor cauzate de distrugere. Evaluatorul trebuie să se asigure că baza oricăror măsurători efectuate corespunde bazei măsurărilor adoptate în sursele de cost recunoscute și practiciile adoptate într-o anumită țară.

5.9 Contractele de asigurări conțin clauze diferite privind aprobarea și limitările cererilor de despăgubire. Așadar, evaluatorul trebuie să fie bine informat și să cunoască bine contractul de asigurare încheiat pentru proprietatea imobiliară în cauză. Raportul trebuie să ia în considerare acești factori pentru ca asiguratul să beneficieze de plata corectă a despăgubirilor.

6. Raportarea

6.1 Proceduri recomandate pentru raportarea valorii de asigurare și a daunelor. Evaluatorul trebuie să estimeze și să descrie în mod adecvat următoarele elemente:

6.1.1 Elemente generale ale raportului

- localizarea și utilizarea proprietății subiect și cele ale proprietăților adiacente; precum și adresa beneficiarului contractului de asigurare;
- clădirea/spațiul, numărul de etaje, facilități și acces;
- dotări interioare și exterioare, inclusiv o fișă a detaliilor constructive, dimensiunilor, instalațiilor și utilizării, ilustrate de numeroase fotografii. Ar trebui să se acorde atenție specială acelor materiale sau

caracteristici care nu se regăsesc uzual la proprietăți asemănătoare sau situațiilor în care costul de înlocuire ar fi mai mare decât costul suportat în mod normal;

- certificate de urbanism, autorizații și avize relevante;
- starea fizică a proprietății imobiliare și stadiul reparațiilor acesteia, inclusiv o estimare a oricăror deteriorări cauzate de producerea riscului asigurat, de vechime, de defecte ale clădirii sau de neefectuarea la timp a reparațiilor. În anumite situații, starea clădirii conduce la scăderea sumelor acordate ca despăgubiri;
- în situația în care asiguratul este în imposibilitatea de a recupera TVA-ul, evaluatorul trebuie să clarifice dacă polița de asigurare sau legislația națională permit creșterea costurilor estimate cu suma echivalentă TVA-ului.

6.1.2 **Elemente specifice valorii de asigurare**

- specificarea costurilor de reconstruire împreună cu toate costurile suplimentare necesare pentru refacerea proprietății imobiliare.

6.1.3 **Elemente specifice daunelor**

- trebuie specificată cauza care a produs pagubele. Cu toate acestea, focul și incendierea etc. fac obiectul cercetării penale și trebuie investigate de poliție sau alte instituții competente. În această situație, raportul nu include cauza daunelor, însă trebuie menționat în raport faptul că această cauză este în curs de investigare de către alte instituții;
- amploarea pagubelor;
- reparațiile și costul de înlocuire, precum și condițiile contractuale privind prețul de piață al lucrărilor de construire necesare pentru remedierea deteriorării;
- specificarea costurilor de reconstruire împreună cu toate costurile suplimentare necesare pentru refacerea proprietății imobiliare. Costul amenajărilor trebuie specificat în mod explicit în raport sau trebuie exclus în mod explicit;
- încălcarea prevederilor speciale cuprinse în contractul de asigurare, a clauzelor privind identificarea, cauzalitatea și, în anumite situații, răspunderea legală și dreptul de regres al asiguratorului;
- rezervele și limitările obligatorii.

7. Alte aspecte

7.1 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 ori neeconomic să se reconstruiască clădirea așa cum era anterior. Această situație ar putea să apară atunci când 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 evaluării, cu metode, materiale și standarde moderne. Evaluatorului i se poate solicita să prezinte o evaluare bazată pe conceptul de cost de înlocuire net. Frecvent, contractul de asigurare cuprinde, de asemenea, prevederi alternative pentru calculul variantelor adecvate de despăgubire.

7.2 **Abordarea prin cost** (sau metoda contractorului) se utilizează pentru a determina costul de înlocuire de nou și costul de înlocuire net.

7.3 În cazul determinării **costului de înlocuire net** ar trebui să se facă o alocare numai pentru deprecierea 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 vechimea clădirii, de durata de viață rămasă estimată, de modul de construire, de utilizarea și gradul de întreținere a acesteia.

7.4 Terenul aferent nu trebuie să fie evaluat, cu excepția cazului când este supus unui risc identificat, acoperit prin polița de asigurare (de exemplu, inundație, contaminare sau alunecare de teren). Există țări în care astfel de riscuri sunt asigurate separat.

7.5 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 autorități de urbanism. 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 designul proprietății subiect. În cazul în care se recurge la o astfel de asistență, clientul și compania de asigurare trebuie să fie informați și să fie de acord cu numirea expertului.

8. Prevederi și recomandări speciale privind estimarea daunelor

8.1 Lista uzuală de proceduri cuprinde următoarele:

- confirmarea misiunii;
- contactarea neîntârziată a reprezentantului asiguratului;
- efectuarea inspecției în prezența tuturor părților implicate;
- înregistrarea proprietății imobiliare deteriorate și a pagubelor provocate acesteia;
- stabilirea cauzei care a provocat paguba;
- dacă asiguratul nu este de acord cu concluziile evaluatorului, opinia asiguratului ar trebui consemnată de evaluator înainte ca acesta să comunice concluziile finale;
- descrierea cauzei care a provocat dauna, incluzând referințele la reglementările oficiale și la alte norme;
- în cazul dezastrelor naturale trebuie avute în vedere următoarele:
 - înregistrări de la momentul producerii incidentului cu privire la vânt, înălțimea valurilor și recurență, structuri artificiale etc.,
 - evaluarea factorilor precum „Care ar trebui să fie rezistența construcției împotriva acestor forțe ale naturii conform reglementărilor din construcții de la data construirii acesteia?”,
 - în situația în care construcția nu este conformă reglementărilor, există o relație între acest fapt și magnitudinea pagubelor?
 - magnitudinea pagubelor este rezultatul lipsei lucrărilor de întreținere și/sau al proiectării defectuoase a clădirii?
 - se stabilesc cauzele greșelilor de proiectare și/sau construire, precum și cine poartă răspunderea pentru acestea;
 - raportul nu trebuie să stabilească vinovăția, ci doar să enunțe constatări factice.
- înregistrarea magnitudinii daunelor;
- se iau în considerare și se raportează măsurile imediate care se impun pentru a proteja proprietatea imobiliară și pentru a evita pagubele suplimentare;
- raportul de estimare a daunelor ar trebui să conțină o descriere a lucrărilor de reparație necesare, urmată de calculul costurilor;
- în anumite situații nu este posibilă finalizarea imediată a inspecției și a raportului, ceea ce impune elaborarea unui raport intermediar pentru a estima bugetul necesar costurilor;
- în astfel de situații, părțile trebuie să convină asupra procedurilor de

demolare în scopul determinării cauzei precise a daunei și magnitudinii acesteia;

- recomandarea metodei de reparație adecvată;
- emiterea raportului final.

8.2 Consecințele tipice ale daunelor și elemente uzuale de verificare

Listele incluse în paragrafele următoare au numai scop ilustrativ și nu sunt complete.

8.2.1 Inundații

- deteriorarea extinsă și pe termen lung a elementelor structurale și a accesoriilor;
- afectarea în proporție extinsă și adesea semnificativă a componentelor principale ale clădirii și înlocuirea acestora;
- necesitatea unor perioade îndelungate pentru „uscare”;
- în mod frecvent, degradarea exterioară substanțială a terenului și a amenajărilor de pe amplasament;
- sistemele de alertă timpurie funcționale pot preveni sau reduce pagubele;
- în anumite situații, ridicarea nivelului apei se produce încet;
- în alte situații, apa, mълul și rocile pătrund brusc, crescând efectele pagubei;
- măsurile preventive, cum ar fi construirea digurilor din saci de nisip, excavarea albiei râurilor etc. pot reduce magnitudinea pagubei;
- registrele și hărțile oficiale pot conține informații despre zonele recunoscute ca nesigure.

8.2.2 Furtuni

- alerta de furtună se emite adesea după scurgerea unei perioade de timp;
- de regulă, nu pot fi puse în aplicare prea multe măsuri preventive;
- adesea „structurile mai vechi rezistă mai mult”;
- clădirile moderne sunt adesea ridicate în locuri expuse;
- efectul schimbărilor climatice este în creștere;
- detalii constructive sub-dimensionate;
- lipsa acordului privind aplicarea unor măsuri preventive.

8.2.3 Alunecări de teren și avalanșe

- precipitațiile puternice sunt adesea însoțite de alunecări de teren;
- alunecările de teren apar frecvent în zonele pe care datele istorice le prezintă ca zone sigure;
- registrele și hărțile oficiale pot conține informații despre zonele recunoscute ca nesigure.

8.2.4 Valuri de maree

- trebuie colectate tabele cu fluctuațiile mareelor și înregistrări ale datelor istorice;
- trebuie consultate stațiile oficiale de înregistrare;
- trebuie raportate deteriorările anexelor aflate în vecinătatea coastei;
- deteriorările aduse diferitelor construcții speciale, cum ar fi depozitele ecologice, structurile de stabilopozii, porturi, cheiuri și diguri;
- schimbările climatice care conduc la ridicarea nivelului apei mărilor și oceanelor.

8.2.5 Cutremure

- anumite zone sunt predispuse la acest fenomen, însă cutremurele nu pot fi prevăzute;
- în zonele expuse se utilizează, de regulă, tehnici speciale de construire;
- trebuie acordată atenție determinării cauzei directe a deteriorării, deoarece adesea și alte cauze au simptome asemănătoare, de exemplu:
 - fisuri foarte fine și fine, fisuri de tensiune, fisuri între diferite materiale;
 - dilatare structurală;
 - încălzire;
 - ferestre deteriorate;
 - forța de împingere a pământului;
 - slăbirea structurilor;
 - contracția și uscarea materialelor;
 - înghețul și gheața;
 - fundațiile.

8.2.6 Activitatea vulcanică

- căderile de cenușă vulcanică;
- incendii;
- timpul pentru evacuare;
- daune substanțiale aduse clădirilor, solului, aerului și apei;
- efecte pe termen lung.

8.2.7 Incendiile

- focul, atunci când flăcările sunt scăpate de sub control;
- aprinderea bruscă și neprevăzută a funinginii;
- scânteii;
- explozia;
- trăsnetul, atunci când bunul este direct lovit și poartă urmele acestei lovituri;
- scurt circuite ori alte fenomene electrice sau alte avarii asemănătoare;
- aprinderea cauzată de operațiile care presupun încălzirea, de exemplu sudura, tăierea cu arc electric;
- aprinderea funinginii pe coș, conducând la avarierea structurii coșurilor poate fi rezultatul căldurii intense provocate de încărcarea excesivă a focarului. Acest fenomen nu poate fi descoperit decât prin inspecția efectuată de personal specializat.

8.2.8 Apa, alte substanțe lichide, gazele sau pulberile – apariție bruscă și neprevăzută

- scurgerile din conductele unei clădiri sau echipamentele conectate la acestea, cauzate de fisuri, de prelingere pe la îmbinări sau de refulare;
- infiltrarea apei sau a altor lichide din conductele exterioare, rezervoare de scurgere, fose septice, rezervoare cu petrol, acvarii;
- infiltrarea apei prin deschideri sau cauzată de scurgeri;
- infiltrarea apei în clădire direct din exterior din cauza căderilor masive de ploaie, a topirii zăpezii sau a gheții, cu condiția ca apa să depășească nivelul planșeului de la etajul inferior;
- scurgeri de la hidranții unui sistem autorizat și din conducta de alimentare, începând cu ventilul principal al sistemului de hidranți al clădirii;

- deteriorările provocate de îngheț, încălzirea insuficientă sau izolarea incompletă a clădirii;
- dimensionarea greșită a sistemului de scurgere sau prezența sedimentelor în acesta;
- refularea sistemului public de canalizare;
- răspunderea și dreptul de regres al asiguratorului.

8.2.9 **Furtul și actele de vandalism**

- se referă exclusiv la bunurile din interiorul clădirilor.

8.2.10 **Pagube cauzate de factori biologici, inclusiv pagubele provocate de insecte și rozătoare etc.**

- ciuperci, mucegai și putregai: trebuie efectuată o analiză pentru a determina natura și tipul agenților biologici și a putea astfel lua în considerare eliminarea mediului favorizant și a consecințelor de la nivel constructiv, estetic și al sănătății;
- rozătoare: identificarea punctelor de acces și a stricăciunilor provocate (deteriorarea izolației, semne de mușcătură pe cablurile electrice, excremente și miros neplăcut);
- insecte: analiza naturii și a tipului. Despăgubiri pentru efectuarea reparațiilor;
- stricăciunile cauzate de animalele de casă nu sunt, de regulă, acoperite prin polițele uzuale de asigurare;
- verificarea inventarelor de „dăunători” cum ar fi lilieci, anumite specii de păsări etc.;
- în mod normal, asigurarea acoperă serviciile de consiliere în vederea prevenirii recurenței.

8.2.11 **Alte tipuri de pagube bruște și neprevăzute aduse clădirilor**

- înghețul la interior;
- vânt sub pragul de furtună;
- impactul zăpezii sau greutatea zăpezii;
- alunecarea zăpezii pe sau de pe acoperiș;
- spargerea sticlei de la ferestre și uși și a celei din componența altor elemente ale clădirii și care este montată pe poziția sa permanentă;
- deteriorarea cauzată de degradarea semnificativă sub acțiunea ruginii, a coroziunii sau a altor agenți corozivi ori a uzurii fizice;

- deteriorări constând în stricăciuni accidentale, crăpături și fisuri, puncte, zgârieturi și despicături;
- stricăciuni cauzate de animale, insecte, bacterii, ciuperci sau mușcari;
- deteriorări care afectează numai instalațiile sanitare sau electrice;
- deteriorări care afectează părțile constructive care nu au fost fixate pe locația lor permanentă;
- deteriorarea elementelor din sticlă, a dispozitivelor, echipamentelor și obiectelor sanitare care au fost montate special de chiriaș sau pentru chiriaș;
- deteriorarea elementelor din sticlă, având ca rezultat pătrunderea curentului de aer între ramă și sticla dublă;
- prăbușirea aparatelor de zbor sau căderea unor părți din aparatele de zbor sau a unor obiecte din acestea.

GHID DE EVALUARE – GEV 520

Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Conținut	Paragrafe
Introducere	1-10
Principii de evaluare a garanțiilor reale de natura activelor corporale	11-35
Evaluarea în faza acordării creditului	36-49
Evaluarea pe parcursul derulării creditului	50-67
Evaluarea în faza executării silite	68
Dispoziții finale	69-71

Introducere

1. Ghidul pentru evaluarea garanțiilor reale (denumit în continuare „Ghidul”) urmează a fi aplicat de către instituțiile de credit, evaluatorii autorizați, auditorii financiari și alți utilizatori ai serviciilor de evaluare, în legătură cu activitatea de evaluare desfășurată ca parte a activității 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 evaluatorii interni, care au calitatea de membri titulari ANEVAR, sau de către evaluatorii 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 privind evaluarea garanțiilor cu respectarea prezentului Ghid, în care se va institui obligația, pentru evaluatori, să respecte Standardele de evaluare a

bunurilor. Orice derogare de la aceste standarde va fi definită în normele interne ale instituțiilor de credit și va 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 a unui credit și reprezintă responsabilitatea acesteia. Evaluatorii interni ai instituției de credit trebuie să își păstreze independența față de procesul de acordare a creditului.
10. Verificarea rapoartelor de evaluare, pentru uzul intern al instituției de credit, poate fi realizată de către evaluatorii interni sau de către evaluatorii 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 în 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 raportului. Evaluatorul trebuie să elaboreze și să prezinte solicitantului raportului lista cu documentele și informațiile necesare realizării evaluării. Evaluatorul va menționa și va atașa în raportul de evaluare toate documentele utilizate și va semna documentele solicitate care nu i-au fost furnizate. Evaluatorul va menționa în raport dacă evaluarea s-a realizat în baza unor ipoteze speciale aprobate în prealabil de instituția de credit.
 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, atunci evaluatorul va proceda conform instrucțiunilor transmise în scris de către instituția de credit.
 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 în baza prevederilor prezentului Ghid sunt, în principal:
 - proprietățile imobiliare (terenurile, apartamentele, locuințele individuale, spațiile comerciale, spațiile industriale, birourile, hotelurile etc.);
 - bunurile mobile (echipamentele, mașinile și instalațiile, mobilierul, stocurile 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;
 - colectarea 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 ale evaluării, recunoscute de Standardele de evaluare în vigoare:
 - 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. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.
24. 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.
25. Tehnicile cantitative sunt:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
 - analiza pe grupe de date;
 - capitalizarea diferențelor de venit.

26. Tehnicile calitative sunt:
 - analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviurile.
27. 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 din cauza depreciilor bunului supus evaluării.
28. Abordarea prin cost devine relevantă când lipsa informațiilor suficiente și credibile privind tranzacțiile/ofertele recente limitează aplicarea abordării prin piață, precum și în situația în care proprietățile evaluate nu pot fi evaluate prin abordarea prin venit.
29. Abordarea prin venit constă în estimarea valorii de piață prin actualizarea beneficiilor viitoare generabile de bunul supus evaluării.
30. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum:
 - comparația directă;
 - extracția de pe piață;
 - alocarea (proporția);
 - analiza parcelării și dezvoltării;
 - metoda reziduală;
 - capitalizarea rentei funciare.
31. Valorile obținute prin abordări diferite vor fi analizate în scopul obținerii unei concluzii finale asupra valorii.
32. 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.
33. Forma și conținutul raportului de evaluare vor respecta prevederile din prezentul Ghid.
34. Structura de bază a raportului de evaluare este prevăzută în Anexa 1 a prezentului Ghid.
35. Raportul de evaluare va respecta Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării.

Evaluarea în faza acordării creditului

36. Evaluatorul va începe evaluarea numai în 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. Termenul de predare a raportului de evaluare va fi prelungit cu perioada scursă până la furnizarea documentului respectiv.
37. 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.
38. Orice neclaritate privind identificarea bunului evaluat, precum și orice neconcordanță între 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.
39. Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare include:
- a) pentru proprietățile imobiliare:
- documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
 - extrasul de Carte funciară;
 - Certificatul de urbanism, valabil la data evaluării, din care să reiasă posibilitățile de dezvoltare (POT, CUT, destinație, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere în intravilan;
 - alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.);

Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețe menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii sau să fie bazate pe suprafețe menționate în actele precizate anterior.

În situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă, se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care în Cartea funciară nu sunt menționate suprafețele imobilului și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă se va utiliza suprafața măsurată. În cazul în care nu se utilizează suprafața măsurată evaluatorul va argumenta alegerea sa în termenii de referință ai raportului.

În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele indicate sau puse la dispoziție de către instituția de credit.

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.);

Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării. În cazul în care evaluatorul are dubii cu privire la aceste suprafețe, va solicita clarificări și instrucțiuni de la utilizatorul desemnat.

b) pentru bunurile mobile:

- documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
- documentele din care să rezulte elemente de identificare (număr inventar, serie etc.): balanța mijloacelor fixe, cartea de identitate etc.;
- documentele/informațiile din care să rezulte caracteristicile fizice și tehnice ale bunului: capacitatea, modelul etc.;
- informațiile cu privire la regimul și condițiile de exploatare, reparațiile curente/capitale, accidentele;
- alte documente specifice, în funcție de tipul bunului evaluat (avize, autorizații etc.).

40. Pentru lucrările de investiții sunt necesare documentele tehnico - economice prevăzute de legislația specifică domeniului construcții - montaj.

41. Este obligatorie identificarea terenurilor prin adresa poștală și/sau prin coordonate în sistemul Stereografic 1970.

42. Aspectele ce vor fi menționate în raport cu privire la piața specifică se vor referi la:
- definirea pieței;
 - cererea;
 - oferta;
 - echilibrul pieței.
43. 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.
44. 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 datele de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul în baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.
45. Concluzia evaluatorului se va exprima în 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.
46. În estimarea valorii unui bun se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul bunului, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.
47. 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.
48. 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.

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 a bunurilor 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 instituțiilor de credit și pot fi efectuate în următoarele situații:
- la analizarea solicitărilor de prelungire, majorare, reeșalonare/rescadențare a creditului aflat în derulare;
 - la analizarea operațiunilor noi, garantate cu aceleași garanții, constituite pentru creditele 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 dintre 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:
- proprietăți imobiliare de tipul: apartamente, terenuri intravilane cu destinație rezidențială, case de locuit individuale;
 - bunuri mobile de tipul: autovehicule rutiere, mijloace de transport feroviar, echipamente tehnologice de tipul mașini unelte universale;
 - alte tipuri de bunuri pentru care pot fi identificate populații statistice.
59. Evaluarea globală nu se aplică pentru următoarele tipuri de garanții:
- proprietăți imobiliare specializate de tipul: hale industriale, hoteluri, ferme agricole, complexe comerciale, alte proprietăți generatoare de venituri, construcții speciale etc.;
 - bunuri mobile specializate de tipul: linii tehnologice, produse unicat etc.;
 - 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 (portofoliul 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. Recomandările privind evaluarea globală a portofoliului de garanții, în care sunt detaliate etapele menționate la paragraful 63, sunt cuprinse în Anexa 2 a prezentului Ghid – *Evaluarea globală a portofoliilor de garanții*, 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. Pentru aceste evaluări nu este necesară înscrierea informațiilor în Baza Imobiliară de Garanții (BIG) a ANEVAR.

Evaluarea în faza executării silite

68. În faza executării silite, evaluările se vor face prin respectarea legislației în vigoare. Pentru aceste evaluări nu este necesară înscrierea informațiilor în Baza Imobiliară de Garanții (BIG) a ANEVAR.

Dispoziții finale

69. 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.
70. Rapoartele de evaluare finale, transmise pe orice cale instituțiilor de credit de către evaluatori, 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.
71. În situația în care, ca urmare a verificării realizată 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 2020

Accesorii	Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.
Activ sau active (<i>asset or assets</i>)	Pentru ca standardele să fie mai ușor de parcurs și pentru a evita repetiția, termenii ca „activ” și „active” se referă, de regulă, la elementele care pot face obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu specifică altfel, se poate considera că acești termeni înseamnă „activ, grup de active, datorie, grup de datorii sau grup de active și datorii”.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Amplasament	Terenul care este amenajat astfel încât este pregătit pentru o anumită utilizare.
A putea (<i>may</i>)	Verbul „a putea” descrie acțiuni și proceduri a căror luare în considerare implică responsabilitatea evaluatorului. Chestiunile descrise în acest mod necesită atenția și înțelegerea evaluatorului. Dacă evaluatorul pune în aplicare aceste proceduri în evaluare și modul în care face acest lucru vor depinde de exercitarea raționamentului profesional în circumstanțele conforme cu obiectivele acestor standarde.
Ar trebui (<i>should</i>)	Expresia „ar trebui” indică responsabilități presupuse a fi obligatorii. Evaluatorul trebuie să se conformeze acestui tip de cerințe numai dacă acesta nu demonstrează că acțiunile alternative urmate în circumstanțele date au fost suficiente pentru a îndeplini obiectivele acestor standarde. În rarele situații în care evaluatorul este încredințat că obiectivele standardului pot fi îndeplinite prin căi alternative, acesta trebuie să argumenteze în scris motivele pentru care acțiunea indicată nu a fost considerată necesară și/sau adecvată.

	<p>Dacă un standard prevede că evaluatorul „ar trebui” să ia în considerare o anumită acțiune sau procedură, se presupune că este obligatorie luarea în considerare a acțiunii sau procedurii, însă nu sunt obligatorii acțiunea în sine sau procedura în sine.</p>
Argumentare	<p>Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile ce conduc la formarea concluziei evaluatorului pe parcursul evaluării.</p>
Beneficiu economic	<p>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.</p>
Bunuri imobile (conform Codului Civil)	<p>Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice altă lucrare fixată 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.</p>
Caracteristici relevante	<p>Aspecte care pot afecta valoarea sau vandabilitatea unui bun, cum ar fi caracteristicile fizice, economice ori juridice.</p>
Clădire nerezidențială	<p>Clădire care nu este folosită în scop rezidențial.</p>
Client (<i>client</i>)	<ol style="list-style-type: none">1. Termenul „client” se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea. Acest termen poate include clienții externi (și anume, atunci când un evaluator este angajat de un client terță parte), precum și clienții interni (și anume, evaluarea efectuată pentru un angajator).2. O parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Competență	Deținerea de suficiente cunoștințe, abilități și experiență necesare efectuării unei anumite misiuni de evaluare.
Construcții	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> , cu modificările ulterioare.
Contribuabil	Persoană fizică sau juridică care deține în proprietate una sau mai multe clădiri pentru care datorează impozit, conform legii
Cost de nou	Costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou.
Cost istoric	<p>Suma de bani plătită anterior (în numerar sau echivalente de numerar) de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma de bani necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care bunul sau serviciul este finalizat, costul acestuia devine un fapt istoric (numit cost istoric). Un preț plătit anterior pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul istoric al acestuia pentru cumpărător.</p> <p>Potrivit reglementărilor naționale, la intrarea în entitate, un bun poate fi evaluat și înregistrat la costul de achiziție, dacă este achiziționat cu titlu oneros, la costul de producție, dacă este produs în entitate, la valoarea de aport, dacă reprezintă aport la capitalul social sau la valoarea justă, dacă este obținut cu titlu gratuit ori constatat plus la inventariere.</p> <p>În sensul utilizat în SEV 300 și în GEV 620, costul istoric reprezintă costul inițial al unui activ în stare nouă, în momentul în care este pus prima dată în funcțiune.</p>
Cost net/cost depreciat	Costul de înlocuire/de reconstruire de nou minus deprecierea activului.
Data raportului	1. Data la care se emite raportul. Raportul va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. La această dată, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare.

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.

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.

Document contractual

Poate fi un contract de prestări servicii sau un contract de prestări servicii cu caracter general și comenzile ulterioare

Dosar de lucru

Date, informații și documente necesare pentru a susține analizele și concluziile evaluatorului și de a demonstra conformitatea cu SEV.

Durată de viață fizică a unei mașini/unui echipament/unei instalații (MEI)

Numărul de ani estimați în care o MEI va putea fi utilizată 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 fizică a unei construcții

Perioada de timp în care o construcție aferentă unei proprietăți imobiliare este de așteptat să existe fizic.

Echipamente

Alte active care sunt utilizate pentru a facilita funcționarea întreprinderii sau entității.

Elemente de comparație

Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.

Evaluare (valuation)

Termenul „evaluare” se referă la actul sau procesul de estimare a valorii unui activ sau datorie prin aplicarea *IVS*.

Evaluare a garanțiilor

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.

Evaluare globală	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.
Evaluare pentru garantarea împrumutului	Elaborarea unui raport de evaluare în scopul garantării unui împrumut acordat de o instituție de credit.
Evaluator (valuer)	<ol style="list-style-type: none">1. Un „evaluator” este o persoană fizică, grup de persoane fizice sau o persoană juridică care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor și competent. În anumite jurisdicții, pentru ca o persoană să poată exercita profesia de evaluator, se impune autorizarea acesteia.2. O persoană fizică sau juridică care 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.
Evaluator cu specializare EBM	Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea bunurilor mobile, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.
Evaluator cu specializare EI	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.
Evaluator cu specializare EIF	Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea activelor financiare, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.

Evaluator cu specializare EPI	Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea proprietăților imobiliare, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.
Evaluator cu specializare VE (valuation reviewer)	<ol style="list-style-type: none">1. Evaluatorul cu specializarea „verificarea evaluării” este un evaluator autorizat angajat să verifice o evaluare efectuată de către un alt evaluator. În cadrul verificării evaluării, evaluatorul cu specializarea verificarea evaluării poate efectua anumite proceduri de evaluare și/sau furniza o opinie asupra valorii.2. Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în verificarea evaluării, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație.
Evaluator intern	În cazul evaluărilor pentru garantarea împrumutului – salariat al instituției de credit, care are atribuții în evaluare și care este membru titular ANEVAR.
Fond comercial personal	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.
Fond comercial transferabil	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.
Garanții reale	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 520 se face referire numai la garanțiile reale corporale.

Holding	O entitate care obține profituri în principal din investițiile în alte entități și nu din vânzarea produselor sau serviciilor.
Importanță (weight)	Termenul „importanță” se referă la gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii în formularea concluziei asupra valorii (de exemplu, atunci când se utilizează o singură metodă, acestei metode i se alocă o pondere de 100%).
Inspecție	O observare, vizită a amplasamentului, trecere, viziune ori examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului într-un serviciu de evaluare. Inspecția realizată de un evaluator este limitată de obicei la aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale. Inspecția realizată de un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuată de un profesionist (de exemplu, inginer în structura construcțiilor, arhitect ori inginer autovehicule).
Instalații	Active care sunt combinate indisolubil cu alte active corporale și care pot include construcții specializate nepermanente, mașini și echipamente.
Instituție de credit	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 Ordinul guvernatorului Băncii Naționale a României nr. 5/2013 modificat și completat)
Jurisdicție (jurisdiction)	Termenul „jurisdicție” se referă la cadrul juridic și de reglementare în care se efectuează o evaluare. Jurisdicția include, de regulă, legi și reglementări stabilite de autorități (de exemplu, administrația federală, de stat sau locală) și, în funcție de scopul evaluării, reglementări stabilite

	de anumite autorități de reglementare (de exemplu, autorități bancare și autorități de reglementare a pieței valorilor mobiliare).
Lease-back	Formă specială de leasing care constă în vânzarea unui bun către o societate care are obligația de a o închiria celui care a vândut-o.
Mașină	(mașină individuală sau un grup de mașini) – Este un activ utilizat pentru un proces specific în activitatea de exploatare a entității.
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.
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.

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.
Norme interne	Reglementări interne ale instituțiilor de credit.
Operator de eficiență rezonabilă (OER) sau management de competență medie	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.
Participant (<i>participant</i>)	Termenul „participant” se referă la participanții relevanți, potrivit tipului (sau tipurilor) de valoare utilizat (utilizate) într-o evaluare (vezi SEV 104 Tipuri ale valorii). Tipurile diferite ale valorii impun evaluatorilor să ia în considerare perspective diferite, cum ar fi perspectiva „participanților de pe piață” (de exemplu, valoarea de piață sau valoarea justă din <i>IFRS</i>) sau perspectiva unui anumit proprietar sau potențial cumpărător (valoarea de investiție, de exemplu).
Participație la întreprindere	o 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.
Piață activă	O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

Populație statistică	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.
Portofoliu de garanții	Totalitatea bunurilor ipotecate/gajate în favoarea instituției de credit.
Potențial de afacere (PA)	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: localizarea, designul, nivelul de adaptare și istoricul afacerii, toate în relație cu condițiile pieței.
Prețul bunurilor comparabile	Se referă la prețurile de tranzacționare sau la prețurile din ofertele de vânzare ale acestor bunuri.
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 pieței 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 comparabilă	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).

Rata de capitalizare a capitalului propriu	Raportul dintre dividendul anual și investiția inițială de capital propriu. De asemenea, cunoscută și sub numele de <i>rata fluxului de numerar</i> , <i>rata cash-on-cash</i> sau <i>rata fluxului de numerar înainte de impozitul de profit</i> .
Rata de capitalizare a creditului	Raportul dintre serviciul anual al datoriei și valoarea creditului ipotecar. Numită și <i>constanta ipotecii</i> , <i>constanta anuală</i> sau <i>constanta creditului</i> .
Rata de capitalizare pentru clădire	Raportul dintre venitul aferent clădirii și valoarea clădirii; utilizată în tehnicile reziduale prin care venitul total aferent proprietății imobiliare se împarte în 1) venit aferent terenului și 2) venit aferent clădirii.
Rata de capitalizare pentru teren	Raportul dintre venitul aferent terenului și valoarea terenului; utilizată în tehnicile reziduale prin care venitul total generat de proprietatea imobiliară se împarte în 1) venit atribuibil terenului și 2) venit atribuibil clădirii.
Rata de capitalizare totală	Venitul net anual împărțit la preț sau valoare. Cunoscută și sub numele de <i>rată totală</i> .
Reconciliere (<i>weighting</i>)	Termenul „reconciliere” se referă la procesul de analiză a diferitelor indicații asupra valorii, indicații care reprezintă, de regulă, rezultatele obținute prin metode și/sau abordări diferite. Acest proces nu include calculul mediei valorilor, aceasta nefiind acceptată.
Renta funciară	Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/concesionare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.
Semnătură	Dovadă personalizată care indică autenticitatea lucrării efectuate de evaluator și acceptarea responsabilității sale privind conținutul, analizele și concluziile din raport. Acolo unde în text apare termenul „ <i>semnătură</i> ” acesta poate fi interpretat

și ca *semnătură electronică certificată extinsă*, în măsura în care părțile convin acest lucru. Termenul semnătură electronică este considerat termenul generic ce permite autentificarea unui document electronic. Se folosește generic termenul de „semnătură electronică” pentru a conferi neutralitate și pentru a nu limita prevederile la tehnologia criptografică actuală. Practic, semnătura electronică este echivalentă cu procesul de autentificare a unui document electronic printr-un certificat digital calificat.

Semnificativ și/sau relevant (*significant and/or material*)

Estimarea semnificației și a relevanței impun exercitarea raționamentului profesional. Cu toate acestea, raționamentul profesional ar trebui exercitat în următorul context:

- Aspectele unei evaluări (inclusiv datele de intrare, ipotezele, ipotezele speciale și metodele și abordările aplicate) sunt considerate semnificative/relevante dacă, într-o măsură rezonabilă, aplicarea acestora în evaluare și/sau impactul lor asupra valorii ar putea să influențeze deciziile utilizatorilor evaluării, cele economice sau de altă natură; și raționamentele cu privire la relevanță sunt efectuate din perspectiva generală a evaluării și sunt afectate de mărimea sau natura subiectului evaluării.
- Potrivit acestor standarde, termenii „relevant/relevanță” se referă la relevanța față de activitatea de evaluare, care poate să difere de considerentele privind relevanța pentru alte scopuri, cum ar fi situațiile financiare și auditul acestora.

Scop/Scopul evaluării (*purpose*)

Termenul „scop” se referă la motivul (motivele) pentru care se efectuează o evaluare. Scopurile uzuale ale evaluării includ (fără a se limita la acestea) raportarea financiară, impozitarea, expertiza în cazul litigiilor, suportul în vederea tranzacțiilor și în deciziile de garantare a împrumutului; scopul determină ce tip de valoare se estimează, ca răspuns la utilizarea desemnată a clientului.

Solicitant de credit	Persoană fizică sau juridică beneficiară de credit sau care solicită credite.
Standarde de evaluare în vigoare	Standardele de evaluare aprobate de către ANEVAR și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.
Stocuri	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.
Subiect sau activ subiect (<i>subject or subject asset</i>)	Acești termeni se referă la activul (activele) evaluate într-o anumită activitate de evaluare.
Teren în exces	Teren care nu este necesar pentru a deservi sau susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate fi sau nu 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.
Teren în surplus	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 ar putea sau nu ar putea contribui la valoarea parcelei amenajate.
Teren viran	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.
Trebuie (<i>must</i>)	Termenul „trebuie” indică o responsabilitate necondiționată. Evaluatorul trebuie să îndeplinească acest tip de responsabilități în

toate situațiile în care există circumstanțele la care se aplică cerințele.

Utilizare desemnată (destinație) (*intended use*)

Utilizarea (utilizările) raportului de evaluare elaborat de un evaluator sau a (ale) rezultatelor verificării unei evaluări se referă la analizele și concluziile raportate de evaluator, este (sunt) stabilită(e) de către client ori este (sunt) identificată(e) de către evaluator prin comunicarea cu clientul înainte de acceptarea misiunii de evaluare.

Utilizator desemnat (destinatar) (*intended user*)

1. Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizatori ai raportului de evaluare sau ai raportului de verificare.

2. 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 (*value*)

Termenul „valoare” se referă la raționamentul evaluatorului privind suma estimată conform cu unul dintre tipurile valorii prezentate în SEV 104 *Tipuri ale valorii*.

Valoarea impozabilă

Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii nerezidențiale/ rezidențiale deținute de persoane juridice, la care se aplică cota de impozit.

Vânzare

Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces.

Vârsta efectivă	Vârsta estimată a unui bun în comparație cu un bun nou, de același tip. Este indicată de starea în care se află bunul. Starea bunului 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.
Zonare	Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și construcțiilor în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.

Abrevieri

ANEVAR	Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
BIF	Baza de Informații Fiscale
BIG	Baza Imobiliară de Garanții
CAC	<i>Contributory asset charges</i> - Cost de oportunitate al activelor contribuitoare sau renta economică
CAPM	<i>Capital asset pricing model</i> - Model de evaluare a activelor financiare
CE	Comisia Europeană
CMBU	Cea mai bună utilizare
CPE	Certificat de performanță energetică
CUT	Coeficient de utilizare a terenului
CVM	<i>Current value method</i> - Metoda valorii curente
CVR	<i>Contingent value rights</i> - Drepturi de valoare contingentă
DCF	<i>Discounted cash flow</i> - Flux de numerar actualizat
DLOC	<i>Discounts for Lack of Control</i> - Discount pentru lipsa autorității de control
DLOM	<i>Discounts for Lack of Marketability</i> - Discount pentru lipsă de vandabilitate
EBIT	<i>Earnings Before Interest and Taxes</i> - Profit înainte de dobânzi și impozit pe profit

EBM	Evaluarea bunurilor mobile
EBITDA	<i>Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation</i> - Profit înainte de dobânzi, amortizare și impozit pe profit
EI	Evaluarea întreprinderii
EIF	Evaluarea instrumentelor financiare
EPC	<i>Engineering, Procurement, Construction</i> - Proiectare, achiziție, construire
EPI	Evaluarea proprietății imobiliare
EVGN	Standard European de Practică în Evaluare
EVS	<i>European Valuation Standard</i> - Standard European de Evaluare
GEV	Ghid de evaluare
IAS	<i>International Accounting Standards</i> - Standard Internațional de Contabilitate
HVAC	Instalație de încălzire, ventilație, aer condiționat
IASB	<i>International Accounting Standards Board</i> - Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate
IFP	Informații financiare previzionate
IFRIC	<i>Financial Reporting Interpretations Committee</i> - Comitetul pentru Interpretarea Raportării Financiare Internaționale
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> - Standardele Internaționale de Raportare Financiară
IRR (RIR)	<i>Internal rate of return</i> - Rata internă a rentabilității

IVS	<i>International Valuation Standards</i> - Standarde Internaționale de evaluare
IVSB	<i>International Valuation Standards Board</i>
IVSC	<i>International Valuation Standards Council</i>
MBCA	<i>Model Business Corporation Act</i> - Legea cadru a corporațiilor
MEI	Mașini, echipamente, instalații
MPAP	<i>Market Participant Acquisition Premiums</i> - Prima de achiziție pentru participantul de pe piață
MPEEM	<i>Multi-period excess earnings method</i> - Metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice
OCDE	Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică
OER	Operator de eficiență rezonabilă
OPM	<i>Option pricing method</i> - Metoda de evaluare a opțiunilor
PA	Potențial de afacere
PGA	Proprietate generatoare de afaceri
POS	Profitul operațional sustenabil
POT	Procentaj de ocupare a terenului
PWERM	<i>Probability-weighted expected return method</i> - Metoda rentabilității așteptate ponderate cu probabilitatea
SBM	Metoda bazată pe scenarii
SEV	Standard de evaluare

- SIC *Standing Interpretations Committee* - Comitet permanent pentru interpretări
- TAB *Tax amortisation benefit* – Beneficiul fiscal din amortizare
- TEGoVA *The European Group of Valuers Associations*
- TVA Taxa pe valoare adăugată
- UE Uniunea Europeană
- US GAAP *Generally Accepted Accounting Principles (United States)*
– Principii de contabilitate general acceptate (SUA)
- VE Verificarea evaluării
- VNE Venit net din exploatare
- VS Venit sustenabil
- WARA *Weighted average return on assets* - Rata medie ponderată a rentabilității activelor
- WACC (CMPC) *Weighted average cost of capital* - Costul mediu ponderat al capitalului

CODUL DE ETICĂ AL PROFESIEI DE EVALUATOR AUTORIZAT *

1. DISPOZIȚII GENERALE

- a. Profesionistul evaluator autorizat trebuie să respecte pe lângă prevederile legale în materie și principiile și reglementările din prezentul cod de etică.
- b. Obiectivul Codului de etică constă în consolidarea încrederii publice în procesul de evaluare prin crearea unui cadru pentru exprimarea de opinii de evaluare credibile de către evaluatorii autorizați cu pregătire adecvată și care își desfășoară activitatea în mod etic.
- c. Scopul Codului de etică constă în promovarea principiilor și conduitei etice pentru profesia de evaluator autorizat.
- d. Principiile etice fundamentale ale profesiei de evaluator autorizat stabilesc cadrul de conduită pe care trebuie să îl respecte evaluatorul autorizat atunci când oferă un serviciu de evaluare.
- e. Utilizatorii informațiilor și rapoartelor de evaluare cu privire la estimarea valorii bunurilor, au nevoie de încredere că evaluările au fost efectuate de către persoane autorizate, competente și care respectă un cod de principii fundamentale în exercitarea profesiei lor.

2. PRINCIPII ETICE FUNDAMENTALE

Principiile etice fundamentale ale profesiei de evaluator autorizat cuprind aspectele care trebuie luate în considerare sau acțiuni care trebuie efectuate în vederea evitării sau a diminuării pericolelor ce pot apărea pe parcursul activității unui evaluator autorizat.

Aceste principii sunt enunțate în continuare:

Integritate: să fie direct și onest în relațiile profesionale și de afaceri.

Obiectivitate, independență, imparțialitate: să evite conflicte de interes, influențe sau preferințe care să îi afecteze judecata profesională.

Confidențialitate: să respecte confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și să nu divulge astfel de informații terților

* Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat a fost aprobat prin HCN nr. 1/2012

fără a avea autoritate specifică (dacă nu există dreptul legal sau profesional sau datoria legală sau profesională de a divulga), să nu folosească informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți.

Competență profesională: să mențină cunoștințele și abilitățile profesionale necesare pentru a oferi clienților sau angajatorului, servicii competente bazate pe practicile, legislația și tehnicile actuale; să-și desfășoare activitatea în mod serios și în concordanță cu standardele profesionale de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației.

Comportament profesional: să respecte legile și reglementările în domeniul evaluării de bunuri și să evite orice fel de acțiuni care ar putea discredita profesia.

2.1. Integritate

- a. Principiul integrității obligă toți evaluatorii autorizați să fie cinstiți și onești în toate relațiile profesionale și de afaceri. Integritatea implică o comportare corectă și sinceră.
- b. Evaluatorul autorizat nu va realiza cu bună știință un raport de evaluare, un raport de verificare sau orice altă opinie referitoare la evaluare care:
 - conține declarații sau informații care sunt false, greșite sau întocmite în mod necorespunzător;
 - conține erori fundamentale prin omisiune sau realizate cu intenție.
- c. Dacă un evaluator autorizat descoperă asocierea sa cu astfel de informații sau erori, va trebui să ia imediat măsurile necesare pentru a corecta erorile efectuate și să informeze clientul și destinatarul lucrării de cele constatate.
- d. Onorariul perceput de evaluatorul autorizat pentru activitatea de evaluare desfășurată, nu trebuie să fie exprimat ca procent din valoarea estimată și nici nu trebuie să fie condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă. De asemenea, onorariul nu trebuie să depindă nici de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor.

2.2. Obiectivitate, independență, imparțialitate

- a. Principiul obiectivității obligă evaluatorul autorizat să aibă în activitatea desfășurată un comportament și un raționament profesional care să nu fie compromis din cauza prejudecăților, conflictului de interese sau din cauza influenței altor persoane.
- b. Evaluatorul autorizat are obligația de a fi imparțial, independent și onest. Incertitudinile posibile referitoare la independență sau

imparțialitate trebuie să fie făcute cunoscute celor implicați și eliminate sau minimalizate pentru a nu exista suspiciuni privind concluziile lucrării de evaluare.

- c. În exercitarea profesiei (evaluări de bunuri, verificarea evaluărilor, consultanță în evaluare), evaluatorii autorizați trebuie să dezvolte și să raporteze analize, opinii și concluzii nepreferențiale.
- d. Evaluatorul autorizat trebuie să refuze lucrarea de evaluare pentru care există amenințări certe privind obiectivitatea, imparțialitatea sau independența sa.
- e. Evaluatorul autorizat nu va efectua o lucrare de evaluare pentru aceleași bunuri pentru două sau mai multe părți implicate într-o tranzacție, fără acordul scris al părților.

2.3. Confidențialitate

- a. Evaluatorul autorizat trebuie să respecte confidențialitatea informațiilor deținute cu privire la client și la lucrările efectuate și trebuie să fie precaut și vigilent pentru a nu face dezvăluiri neintenționate.
- b. Evaluatorul autorizat va comunica numai clientului sau destinatarului lucrării sau persoanelor autorizate de către aceștia, valorile rezultate în urma evaluării sau alte informații considerate de comun acord ca fiind confidențiale, cu excepția cazului când se solicită acest lucru în mod legal, pentru respectarea anumitor proceduri judiciare. Contractul de servicii de evaluare reprezintă cadrul legal adecvat pentru a preciza tipul și natura informațiilor considerate confidențiale.
- c. Evaluatorul autorizat va lua toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că personalul aflat în subordinea sa și persoanele de la care obține asistență respectă obligația de confidențialitate rezultată ca urmare a unei misiuni de evaluare.
- d. Obligația respectării principiului confidențialității continuă chiar și după încheierea relației dintre evaluatorul autorizat, client sau angajator.

2.4. Competența profesională

- a. Principiul competenței profesionale implică următoarele obligații din partea evaluatorului autorizat:
 - menținerea cunoștințelor profesionale și a abilităților la nivelul necesar astfel încât angajatorul sau clienții să beneficieze de servicii profesionale competente;
 - realizarea serviciilor profesionale în conformitate cu standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației.
- b. Competența profesională implică exercitarea judecății, în utilizarea

cunoștințelor și a abilităților profesionale pentru realizarea serviciilor de evaluare și presupune:

- dobândirea de cunoștințe profesionale adecvate;
 - menținerea nivelului de cunoștințe profesionale prin programele de pregătire continuă.
- c. Evaluatorul autorizat trebuie să aibă cunoștințele și abilitățile necesare, astfel încât să înțeleagă și să utilizeze corect metodele și procedurile de evaluare general recunoscute pentru realizarea unei evaluări credibile; să nu efectueze evaluarea într-o manieră neatentă sau neglijentă, favorizând apariția de erori.
- d. Evaluatorul autorizat va lua toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că cei care își desfășoară activitatea de evaluare sub coordonarea sa, acționează în conformitate cu standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației.
- e. Evaluatorul autorizat va respecta standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației. Situațiile în care aceste standarde nu sunt aplicabile misiunii de evaluare datorită unor acte normative incidente sau altor cerințe relevante misiunii, trebuie clarificate cu clientul și destinatarul și explicitate în raport.
- f. Evaluatorul autorizat va presta acele servicii de evaluare pentru care are competențe și calificări, conform Tabloului evaluatorilor autorizați, dobândite prin pregătire profesională specifică.

2.5. Comportament profesional

- a. Principiul comportamentului profesional obligă toți evaluatorii autorizați să respecte legislația specifică în vigoare și standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației.
- b. Evaluatorii autorizați nu trebuie să compromită buna reputație a profesiei. Ei trebuie să fie cinștiți și sinceri, să prezinte obiectiv și fără ambiguități procesul de evaluare și concluziile lucrării, indiferent de dorințele și indicațiile clientului.
- c. Evaluatorii autorizați vor evita orice comportament sau acțiune care ar putea discredita profesia, Asociația și membrii acesteia sau care ar fi în detrimentul interesului public.
- d. Evaluatorii autorizați nu vor prezenta denaturat calificările și experiența profesională proprie.
- e. Evaluatorul autorizat nu va induce în eroare Asociația în mod expres sau printr-un act de omisiune pentru a fi eligibil pentru un anume statut sau categorie de membri.

- f. Evaluatorii autorizați nu vor face afirmații compromițătoare cu privire la alți evaluatori autorizați sau la lucrările efectuate de către aceștia.

3. DISPOZIȚII FINALE

- 3.1. Prevederile prezentului cod sunt obligatorii pentru toți evaluatorii autorizați, persoane fizice și persoane juridice, membrii ai Asociației.
- 3.2. Nerespectarea dispozițiilor prezentului cod constituie abatere disciplinară și atrage răspunderea evaluatorilor autorizați conform regulamentelor în vigoare.

