

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL

Standardele Internaționale de Evaluare 2011

**București
2011**

International Valuation Standards Council

**Standardele Internaționale de
Evaluare**

2011

București

2011

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 © 2011 International Valuation Standards Council (IVSC)

All rights reserved, subject to permission having been granted to the Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) to translate the International Valuation Standards 2011 into the Romanian language and reproduce that document in translation. The Romanian translation is the copyright of IVSC.

No responsibility is accepted by the IVSC for the accuracy of information contained in the text as republished or translated. The approved text of the International Valuation Standards 2011 is that published by the IVSC in the English language and copies may be obtained from the IVSC, 41 Moorgate, London EC2R 6PP, United Kingdom. Internet: <http://www.ivsc.org>

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

Copyright © 2011 International Valuation Standards Council (IVSC)

Toate drepturile rezervate; Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) i s-a acordat dreptul de a traduce în limba română International Valuation Standards 2011 și de a edita acest document, direct sau prin editura sa, IROVAL. Traducerea în limba română este copyright-ul IVSC.

IVSC nu este responsabil pentru acuratețea informațiilor conținute în textul republicat sau tradus. Textul aprobat pentru the International Valuation Standards 2011 este cel publicat de IVSC în limba engleză, care poate fi obținut de la IVSC, 41 Moorgate, London EC2R 6PP, United Kingdom. Internet: <http://www.ivsc.org>.

ANEVAR atenționează cititorii și utilizatorii Standardelor Internaționale de Evaluare 2011, că în situația apariției unor neînțelegeri, controverse, dispute, litigii, etc., cauzate de înțelegerea diferită a unor cuvinte sau fraze, rezultate din traducere, singurul document de referință oficial este ediția în limba engleză, International Valuation Standards 2011, editată de International Valuation Standards Council (IVSC). Un exemplar al acestei ediții poate fi consultat la biblioteca ANEVAR.

ISBN 978-606-8316-04-8

Prefață la ediția în limba română

Sunt încântat să prefătez ediția în limba română a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) 2011, publicate de către IVSC.

Standardele Internaționale de Evaluare au obținut o recunoaștere tot mai mare în întreaga lume, deoarece reprezintă un răspuns la cerințele profesioniștilor în evaluare, a utilizatorilor și piețelor, în general, de coerență și de cea mai bună practică în domeniul evaluării proprietăților.

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 la creșterea calității muncii evaluatorilor, pe de o parte, și la creșterea credibilității rapoartelor de evaluare în sfera largă a utilizatorilor serviciilor de evaluare, pe de altă parte.

Această ediție va reprezenta suportul esențial pentru pregătirea profesională a evaluatorilor autorizați din România și pentru conformarea procesului de evaluare a diferitelor tipuri de proprietăți și clase de active cu cea mai bună practică internațională recunoscută.

Aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare este tot mai mult solicitată de legislația din România. În multe legi recente se solicită ca evaluarea diferitelor tipuri de proprietăți să se facă conform cerințelor Standardelor Internaționale de Evaluare.

Ediția din anul 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare se caracterizează prin schimbări importante, rezultate în urma a trei ani de activitate intensă a Standard Board al IVSC și a contribuțiilor multor personalități recunoscute pentru participarea lor la îmbunătățirea și rafinarea teoriei, metodologiei și practicii evaluării. Aceste schimbări se referă atât la aspectele formale, cum ar fi denumirea, numerotarea, dimensiunea și structura fiecărui standard, cât și la aspecte de esență, cum ar fi concentrarea fiecărui standard pe explicarea principiilor de evaluare și a aplicării acestora.

ANEVAR mulțumește Consiliului pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC) – autorul și editorul textului oficial al acestei ediții – pentru acordarea dreptului de traducere și editare a Standardelor Internaționale de Evaluare 2011.

Prin reprezentanții săi în IVSC, ANEVAR a contribuit în mod direct la elaborarea și îmbunătățirea Standardelor Internaționale de Evaluare.

Mulțumesc colectivului IROVAL - CERCETĂRI ÎN EVALUARE SRL pentru pregătirea acestei lucrări în vederea editării.

Septembrie 2011

Președinte ANEVAR,
Filip STOICA, MAA, REV

Cuprins

Introducere	1
Modificări principale	5
Definiții IVS	11
IVS - Cadrul general	13
Standarde generale	29
IVS 101 Sfera misiunii de evaluare	29
IVS 102 Implementare	33
IVS 103 Raportarea evaluării	35
Standarde referitoare la active	39
IVS 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi	39
IVS 210 Imobilizări necorporale	47
IVS 220 Imobilizări corporale mobile	56
IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare	61
Anexă – Proprietatea imobiliară istorică	69
IVS 233 Investiția imobiliară în curs de execuție	73
IVS 250 Instrumente financiare	80
Aplicații ale evaluării	93
IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară	93
Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public	110
IVS 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului	115
Index	123

Introducere

Evaluările se utilizează pe larg, iar piețele financiare și alte piețe se bazează pe acestea, pentru includerea în situațiile financiare, pentru conformarea la reglementări sau pentru sprijinirea activității de garantare a creditării sau de tranzacționare. International Valuation Standards Council (IVSC) este o organizație independentă, non-profit, din sectorul privat, al cărei scop este de a servi interesului public. Obiectivul IVSC este de a încuraja încrederea publicului în procesul de evaluare, prin crearea unui cadru pentru furnizarea de opinii credibile asupra valorii, de către profesioniști în evaluare pregătiți corespunzător, care acționează într-un mod etic.

IVSC realizează acest obiectiv prin:

- elaborarea și menținerea Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS),
- emiterea de îndrumări tehnice pentru evaluatorii profesioniști, și
- promovarea globală a dezvoltării profesiei de evaluator și a practicilor etice.

Obiectivul imperativ al IVS este creșterea încrederii utilizatorilor serviciilor de evaluare, în evaluările pe care aceștia se bazează. Pentru îndeplinirea acestui obiectiv, IVS:

- (a) promovează consecvența și sprijină înțelegerea tuturor tipurilor de evaluări, prin identificarea sau dezvoltarea unor principii și definiții acceptate la nivel global,
- (b) identifică și promulgă principii comune pentru realizarea misiunilor de evaluare și a rapoartelor de evaluare,
- (c) identifică aspectele specifice care necesită atenție și metodele utilizate în mod obișnuit la evaluarea diferitelor tipuri de active sau datorii,
- (d) identifică procesele adecvate de evaluare și cerințele de raportare, pentru scopurile majore pentru care sunt necesare evaluările,
- (e) reduce diversitatea de practici prin permiterea convergenței diferitelor standarde de evaluare, utilizate în anumite sectoare și țări.

În timp ce standardele sunt concepute pentru a fi aplicate de către profesioniștii în evaluare, acestea sunt destinate să fie în beneficiul utilizatorilor de servicii de evaluare și pentru funcționarea și reglementarea piețelor, în general. Standardele identifică metodele de evaluare care sunt frecvent utilizate, dar nu explică în detaliu aplicarea lor. Sunt oferite unele comentarii explicative, pentru a ajuta înțelegerea cerințelor fiecărui standard în context, dar nu sunt incluse îndrumările tehnice privind tehnicile de evaluare. Metodologia de evaluare și alte îndrumări tehnice sunt publicate separat de către ISC, dar nu fac parte din aceste standarde.

International Valuation Standards Board (IVSB) este organismul IVSC care se ocupă de standarde. Membrii IVSB sunt numiți de către Consiliul de Administrație al IVSC, pe criteriile stabilite prin Statutul organizației, iar IVSB este autonom în elaborarea și aprobarea IVS.

La elaborarea IVS, IVSB:

- (a) urmărește dezvoltarea oricărui nou standard, ceea ce presupune consultări cu furnizorii și cu utilizatorii serviciilor de evaluare și expunerea publică a tuturor standardelor noi și modificărilor semnificative ale standardelor existente,
- (b) asigură legătura cu alte organisme care au o funcție de elaborare a standardelor de evaluare, într-o anumită zonă geografică sau pentru un anumit sector,
- (c) desfășoară activități de informare, inclusiv mese rotunde cu invitați și discuții specifice cu anumiți utilizatori sau grupuri de utilizatori.

IVSB este supus supravegherii de către Consiliul de Administrație al IVSC, pentru a se asigura că acționează în conformitate cu misiunea Consiliului și adoptă procesele adecvate pentru determinarea standardelor.

Structură

Structura IVS este următoarea:

Definiții IVS

Acestea conțin acele cuvinte sau fraze care au un înțeles specific în contextul standardelor și care apar în mai multe standarde. Definițiile care sunt utilizate într-un singur standard sunt prezentate doar în acel standard.

IVS - Cadrul general

IVS - Cadrul general conține conceptele și principiile de evaluare general acceptate pe care se bazează IVS și care trebuie luate în considerare și aplicate când se utilizează standardele.

Standarde generale

Cele trei Standarde generale au aplicabilitate generală pentru toate tipurile de active și scopuri ale evaluării, subiect doar al unor modificări sau cerințe suplimentare, specificate în Standardele referitoare la active sau în Aplicații ale evaluării. Standardele generale sunt IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*, IVS 102 *Implementare* și IVS 103 *Raportarea evaluării*.

Standarde referitoare la active

Standardele referitoare la active sunt formate dintr-un standard și din comentarii. Standardul stabilește cerințele care fie modifică, fie adaugă ceva la Standardele generale și include exemple ale modului în care se aplică principiile din Standardele generale, la acea clasă particulară de active. Comentariile oferă informații suplimentare asupra caracteristicilor fiecărui tip de active care influențează valoarea și identifică metodele și abordările uzuale utilizate.

Aplicații ale evaluării

Aplicațiile evaluării sunt produse pentru scopurile uzuale pentru care sunt cerute evaluările. Fiecare aplicație conține un standard și un ghid de aplicare. Standardul include orice adăugiri sau modificări ale cerințelor din Standardele generale, precum și ilustrarea modului în care se aplică principiile din Standardele generale și din Standardele referitoare la active, atunci când se realizează evaluări pentru acel scop. Ghidul de aplicare oferă informații privind:

- (a) cerințele de evaluare conform reglementărilor aplicabile pe plan internațional sau standardelor emise de către alte organisme care pot fi aplicabile, de exemplu, Standardele Internaționale de Raportare Financiară,
- (b) alte cerințe general acceptate pentru evaluări pentru acel scop,
- (c) proceduri adecvate de evaluare pentru a îndeplini aceste cerințe.

Aplicarea acestor Standarde

În cazul în care se declară că o evaluare va fi efectuată sau că a fost efectuată în conformitate cu IVS, este implicit faptul că sunt respectate toate standardele individuale relevante. În cazul în care este necesară o deviere în scopul respectării cerințelor legislative sau reglementărilor, acest lucru ar trebui să fie în mod clar explicat.

Active și datorii

Standardele se aplică atât la evaluarea activelor, cât și a datoriilor. Pentru a asigura claritatea acestor standarde, cuvintele activ sau active sunt considerate a include datoria sau datoriile, cu excepția cazului în care este precizat în mod expres altfel sau rezultă clar din context că datoriile nu sunt incluse.

Date de intrare în vigoare

Această publicație include acele standarde aprobate de IVSB la 1 iunie 2011. Data de intrare în vigoare a fiecărui standard este indicată în standard. Deși standardele aprobate la o anumită dată se publică periodic, pot apare modificări ale standardelor existente sau pot fi introduse standarde suplimentare, ca urmare a procesului continuu al IVSB. Toate standardele modificate sau noi vor fi disponibile pe site-ul IVSC, www.ivsc.org.

Standardele 2007

Standardele, aplicațiile și GN-urile din ediția a opta, publicată în anul 2007, nu mai sunt aplicabile după data de 31 decembrie 2011.

Modificări principale

Recomandările Grupului de Revizuire Critică

IVSC este organismul succesor al International Valuation Standards Committee, care a dezvoltat și publicat IVS, de la începutul anilor '80, până în anul 2007. În anul 2006, fostul comitet a înființat un Grup de Revizuire Critică, cu sarcina de a determina modul în care ar putea fi îmbunătățite standardele, pentru a îndeplini cerințele unei piețe a evaluării în creștere. Raportul Grupului de Revizuire Critică a fost publicat în anul 2007 și au fost solicitate comentarii la aceste recomandări. La dezvoltarea acestor noi standarde, IVSB a luat în considerare majoritatea recomandărilor, precum și feedback-ul primit pe durata procesului de consultare.

În comparație cu variantele anterioare, au rezultat modificări majore în stilul și prezentarea standardelor revizuite. Din această cauză, nu este practic să se prezinte fiecare modificare făcută. Printre cele mai importante modificări enumerăm:

Eliminarea repetărilor

Pentru a face standardele mai accesibile, a fost necesar să se reducă mărimea lor și aparenta lor complexitate. În urma revizuirii materialului redat în diversele părți ale IVS 2007, s-a observat repetarea unor concepte și subiecte.

Eliminarea metodologiei

Două GN-uri din IVS 2007, despre abordarea prin cost (GN 8) și fluxul de numerar actualizat (GN 9), au prezentat utilizarea și aplicarea tehnicilor specifice de evaluare, neîncadrându-se în criteriile pentru includerea lor în standarde. În noile standarde, abordările și metodele sunt definite și explicate la un nivel general, dar nu se prezintă detalii asupra aplicării lor. În viitor, Professional Board al IVSC va publica *Technical Information Papers* (TIPs), despre metodologie, separat de standarde. Fostele GN 8 și GN 9 au fost revizuite de către Professional Board al IVSC, iar pe aceste teme au fost publicate proiecte în anul 2011 și mai sunt planificate și alte TIP-uri. Detalii privind planul de activitate al IVSC se pot găsi pe www.ivsc.org.

Eliminarea Codului deontologic

IVSC este un emitent de standarde de evaluare. Comportamentul etic este o componentă esențială a practicii de evaluare, dar acreditarea și reglementarea evaluatorilor individuali este sarcina celor care adoptă standardele. De asemenea, reglementarea evaluatorilor se face sub diferite forme, în diferite domenii și țări. Includerea unui Cod deontologic în standardele care se intenționează să fie aplicate, în mod obligatoriu, a creat un obstacol în adoptarea lor, deoarece, inevitabil, în detaliu, codul era diferit de cel utilizat de alții. Codul deontologic, care a fost inclus în edițiile anterioare, a fost eliminat, deși Professional Board al IVSC are un proiect de dezvoltare a unui model de Cod deontologic care să fie un jalon pentru alte coduri și să contribuie la dezvoltarea profesiei în economiile emergente.

Glosar

Ediția 2007 a IVS a inclus un glosar substanțial. Acesta a conținut mulți termeni care nu erau utilizați în standarde, precum și definiții de prisos, deoarece definiția prezentată nu era diferită de sensul uzual din dicționar al cuvântului sau cuvintelor. Standardele revizuite nu includ un glosar, ci doar o listă scurtă a definițiilor utilizate în standarde, pentru a facilita interpretarea acestora. Lista se limitează la cuvinte și expresii care sunt utilizate cu un anumit înțeles, care nu este neapărat clar față de utilizarea lor cotidiană sau uzuală. Un glosar cuprinzător cu termeni uzuali în evaluare se află în curs de elaborare de către Professional Board al IVSC, dar nu va face parte din standarde.

Concentrare mai mare asupra principiilor

În standardele anterioare exista o tendință de includere a unor cerințe prescriptive, care erau prea detaliate pentru o aplicare practică la o gamă largă a practicii globale în evaluare. Noile standarde se concentrează asupra principiilor, ilustrate cu exemple dacă este necesar, pentru a permite aplicarea lor pe scară cât mai largă.

Modificări pe secțiuni

Deși nu pot fi redată în mod detaliat toate modificările de text, pe fiecare secțiune, mai jos sunt prezentate cele mai importante modificări față de IVS 2007:

IVS 2007

Concepte
Fundamentale ale
Principiilor de Evaluare
General Acceptate
(GAVP)

Codul deontologic

Standardele revizuite

Principiile generale de evaluare au fost reportate în IVS - *Cadrul general*. Alte materiale despre *valoarea de piață* și proprietate imobiliară au fost reunite în IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

Eliminat – a se vedea comentariul de mai sus.

IVS 2007

Standardele revizuite

Tipuri de proprietate	Nu au mai fost redactate în mod direct. Au fost incluse unele elemente în standardele individuale referitoare la active.
Introducere la IVS 1,2,3	Nu a mai fost redat în mod direct. Au fost incluse elemente în IVS - <i>Cadrul general</i> și în IVS 103 <i>Raportarea evaluării</i> .
IVS 1 <i>Valoarea de piață</i> IVS 2 <i>Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață</i>	Comasate în IVS - <i>Cadrul general</i> .
IVS 3 <i>Raportarea evaluării</i>	Principiile reportate în IVS 103 <i>Raportarea evaluării</i> .
IVA 1 <i>Evaluarea pentru raportarea financiară</i>	Inclus în IVS 300 <i>Evaluări pentru raportarea financiară</i> . Materialul a fost actualizat și acum se face o distincție clară între standardul de evaluare și ghidul de aplicare, pentru a îndeplini cerințele contabile specifice.
IVA 2 <i>Evaluarea pentru garantarea împrumutului</i>	Se referă doar la proprietatea imobiliară și s-a reportat în IVS 310 <i>Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</i> . S-a făcut o distincție clară între standardul de evaluare și ghidul de aplicare, dar există și alte modificări minore
IVA 3 <i>Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportarea financiară</i>	Acum este anexă la IVS 300 <i>Evaluări pentru raportarea financiară</i> .
GN1 <i>Evaluarea proprietății imobiliare</i> și GN2 <i>Evaluarea drepturilor de închiriere/leasing</i>	Elemente reportate și comasate în IVS 230 <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare</i> .
GN3 <i>Evaluarea mijloacelor fixe mobile</i>	Actualizat și reportat în IVS 220 <i>Imobilizări corporale mobile</i> .
GN4 <i>Evaluarea activelor necorporale</i>	A fost înlocuit de GN 4 revizuit și extins, publicat în februarie 2010. Acesta conținea îndrumări cuprinzătoare despre <i>activele necorporale</i> . Noul standard IVS 210 <i>Imobilizări necorporale</i> se bazează pe GN 4 revizuit, dar au fost excluse îndrumările detaliate. Acestea vor fi încorporate separat într-un <i>Technical Information Paper</i> .

IVS 2007

Standardele revizuite

GN5 *Evaluarea bunurilor mobile*

Nu are echivalent în noile standarde. Definiția bunurilor mobile din vechile standarde era mult prea largă și acoperea mai multe clase de active decât cele care acum fac subiectul standardelor specifice. Fostul GN a fost retras de IVSB în februarie 2010.

GN6 *Evaluarea întreprinderii*

Standardul actualizat pentru evaluarea întreprinderii este IVS 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*.

GN7 *Considerații privind substanțele periculoase și toxice în evaluare*

Această temă este doar una din multele care pot afecta valoarea unui activ. În IVS anterioare nu au fost evidențiate alte subiecte. Nu s-a reportat.

GN8 *Abordarea prin cost pentru raportarea financiară* și GN9 *Analiza fluxului de numerar actualizat*

Acestea sunt prezentări ale unor metode de evaluare și nu îndeplinesc criteriile de includere în standarde. IVSC va elabora *Technical Information Papers* pe aceste teme și pe alte metode de evaluare.

GN10 *Evaluarea proprietăților agricole*

Nu s-a reportat, deoarece standardul anterior nu conținea cerințe diferite de cele prezentate pentru alte tipuri de *proprietăți imobiliare*.

GN11 *Verificarea evaluărilor*

Scopul și limitările oricărei misiuni de evaluare sunt, în mod generic, acoperite în IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*. Nu s-a reportat. În prezent, IVSC are un proiect de dezvoltare a unui ghid privind verificările de audit, care poate conduce la modificări ulterioare ale standardelor existente sau la un nou standard.

GN12 *Evaluarea proprietății generatoare de afaceri*

A apărut proiectul unui standard revizuit, dar acesta nu a fost încă aprobat de Comitet, existând în continuare consultări în ceea ce privește relația cu IVS 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi* și IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

GN13 *Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății*

Nu a fost reportat, deoarece nu conține nicio procedură de evaluare care să difere de Standardele generale.

IVS 2007

GN14 *Evaluarea proprietăților din industria extractivă*

GN15 *Evaluarea proprietății istorice*

GN17 *Evaluarea investiției imobiliare în curs de execuție*
(publicat în februarie 2010)

Standardele revizuite

Un proiect cuprinzător privind evaluările din industria extractivă se află în pregătire și va conduce probabil la un nou standard și la un ghid tehnic. GN-ul actual nu a fost reportat și a fost retras de către IVSB, în februarie 2010.

Reportat ca o anexă la IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

Reportat ca IVS 233 *Investiția imobiliară în curs de execuție*.

Definiții IVS

Definițiile de mai jos se referă la cuvinte sau la expresii utilizate în IVS - *Cadrul general*, în Standardele generale sau în mai mult decât un singur Standard referitor la active sau la Aplicații ale evaluării, care au un înțeles specific sau limitat. Acești termeni sunt redați în text cu litere cursive.

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.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, 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.

Cumpărător special – un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o *valoare specială*, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării – data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare – toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de *proprietatea imobiliară*.

Fond comercial – orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală – un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanță fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară – proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială – o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la *data evaluării*, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la *data evaluării*.

Proprietate generatoare de afaceri – orice tip de *proprietate imobiliară* desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară – terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii – o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție – valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă – prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.¹

Valoare specială – o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un *cumpărător special*.

Valoarea de piață – 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.

Valoarea sinergie – un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate.

¹ Această definiție nu se aplică la evaluările pentru raportarea financiară – a se vedea IVS 300.

IVS - Cadrul general

Conținut	Paragrafe
Evaluare și raționament	1
Independență și obiectivitate	2–4
Competență	5–6
Preț, cost și valoare	7–10
Piața	11–15
Activitatea pieței	16–18
Participanții pe piață	19–20
Factorii specifici entităților	21–23
Agregarea	24–25
Tipul valorii	26–29
Valoarea de piață	30–35
Costuri de tranzacționare	36
Valoarea de investiție	37–38
Valoarea justă	39–43
Valoarea specială	44–47
Valoarea sinergie	48
Ipoteze	49–52
Vânzări forțate	53–55
Abordări în evaluare	56
Abordarea prin piață	57–58
Abordarea prin venit	59–62
Abordarea prin cost	63–64
Metode de aplicare	65
Date de intrare pentru evaluare	66–73

Cadrul general al IVS cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării.

Evaluare și raționament

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

Independență și obiectivitate

2. Procesul de evaluare impune evaluatorului să aplice raționamente imparțiale cu privire la încrederea care trebuie atribuită diferitelor date factice sau ipoteze utilizate pentru a ajunge la o concluzie asupra valorii. Pentru ca o evaluare să fie credibilă, este important ca acele raționamente să fie receptate ca fiind aplicate într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi care influențează procesul.
3. Multe țări au legi sau reglementări care permit numai anumitor persoane să evalueze anumite clase de active, pentru diferite scopuri. În plus, multe corpuri profesionale și furnizori de servicii de evaluare au coduri etice care cer identificarea și dezvăluirea potențialelor conflicte de interese. Scopul acestor standarde este acela de a elabora principii și definiții recunoscute la nivel internațional pentru efectuarea și raportarea evaluărilor. Ele nu se referă la relațiile dintre clienții evaluărilor și evaluatori, iar problemele referitoare la comportamentul deontologic și etic al evaluatorilor revin organizațiilor profesionale sau altor organizații care au un rol de reglementare pentru evaluatori.
4. Chiar dacă regulile de conduită pentru evaluatori nu fac obiectul acestor standarde, totuși este fundamentală aplicarea de controale și proceduri adecvate, pentru a se asigura gradul de independență și obiectivitate necesar în procesul de evaluare, astfel încât rezultatul să fie privit ca fiind obiectiv. În cazul în care scopul evaluării solicită ca evaluatorul să aibă un anumit statut sau să se dezvăluie statutul acestuia, cerințele sunt prezentate în standardul corespunzător.

Competență

5. Deoarece evaluarea solicită exercitarea abilității și raționamentului profesional, este esențial ca evaluările să fie efectuate de către o persoană sau de o firmă care posedă abilitățile tehnice adecvate,

experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se comercializează și despre scopul evaluării.

6. În cazul evaluărilor complexe sau a unui număr mare de active, este acceptabil pentru evaluator să solicite asistență din partea specialiștilor, în anumite aspecte ale angajamentului său integral, cu condiția ca acest lucru să fie prezentat în sfera misiunii de evaluare (a se vedea IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*).

Preț, cost și valoare

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

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unei anumite părți titulare a proprietății.

10. Cuvântul „evaluare” se referă atât la valoarea estimată (concluzia evaluării), cât și la determinarea valorii estimate (actul de a evalua). În aceste standarde, sensul acestui cuvânt ar trebui să rezulte clar din contextul în care este folosit. Acolo unde există riscul unei confuzii sau este nevoie de a face distincția clară între sensurile alternative, se utilizează cuvinte adiționale.

Piața

11. O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

12. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la *data evaluării*. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Acestea sunt:
 - (a) bunurile sau serviciile care se comercializează, de exemplu piața autovehiculelor este diferită de piața aurului,
 - (b) limitările dimensiunii sau distribuției, de exemplu un producător de bunuri ar putea să nu dețină infrastructura de distribuție sau de comercializare pentru a vinde utilizatorilor finali, iar utilizatorii finali ar putea să nu solicite bunurile în volumul la care acestea se produc de către producător,
 - (c) geografic, de exemplu piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.
13. Totuși, cu toate că în orice moment o piață poate fi independentă și poate fi puțin influențată de activitatea de pe alte piețe, pe o anumită perioadă de timp piețele se vor influența reciproc. De exemplu, la o anumită dată, prețul unui activ dintr-o țară poate fi mai mare decât cel care ar putea fi obținut în altă țară, pentru un activ identic. Dacă sunt ignorate orice efecte posibile de distorsiune, cauzate de restricțiile guvernamentale de comercializare sau de politicile fiscale, în timp, furnizorii ar majora oferta de marfă către țara în care pot obține un preț ridicat și ar diminua oferta către țara în care prețul a fost micșorat, aducând astfel prețurile la aproximativ același nivel.
14. Dacă din context nu rezultă în mod clar, referințele din IVS cu privire la piață se referă la piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la *data evaluării*, și la care au acces mulți participanți pe piață, inclusiv proprietarul curent.
15. Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria cunoștințelor deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării*, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Activitatea pieței

16. Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mică față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o delimitare clar definită între o piață activă și o piață inactivă.
17. Când cererea este mai mare față de ofertă, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o activitate în creștere. Opusul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la mișcarea prețurilor decât o cauză a acesteia. Tranzacțiile pot avea loc și au loc pe piețe care, în mod curent, sunt mai puțin active decât este normal și, ceea ce este important, cumpărătorii potențiali vor avea în minte un preț pentru care sunt dispuși să intre pe piață.
18. Informațiile despre preț de pe o piață inactivă pot fi totuși o dovadă a *valorii de piață*. O perioadă de scădere a prețurilor este posibil să cunoască atât o diminuare a nivelurilor activității, cât și o creștere a vânzărilor care pot fi considerate „forțate” (a se vedea paragrafele 53–55 de mai jos). Totuși, pe piețele în declin, există vânzători care nu acționează sub constrângerea de a vinde și a nu ține cont de dovada prețurilor realizate de astfel de vânzători ar însemna ignorarea realităților pieței.

Participanții pe piață

19. Informațiile din IVS, cu privire la participanții pe piață, se referă la toate persoanele, companiile sau la alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice optici atribuite participanților pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la *data evaluării* și nu cele ale unor anumite persoane sau entități.
20. În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele faptice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumpărător potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piață. Aceste atribute sunt comentate în cadrul conceptual referitor la *valoarea de piață* (a se vedea paragrafele 31(d) și 31(e)). Cadrul conceptual cere, de asemenea, excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților pe piață (a se vedea paragrafele 31(a) și 31(f)).

Factorii specifici entității

21. Factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt disponibili participanților pe piață sunt excluși din datele de intrare utilizate la o evaluare bazată pe informații de piață. Exemple de factori specifici entității, care pot să nu fie disponibili majorității participanților pe piață, sunt următorii:
 - (a) valoarea suplimentară rezultată din crearea unui portofoliu de active similare,
 - (b) sinergii unice dintre activ și alte active deținute de entitate,
 - (c) drepturile sau restricțiile legale,
 - (d) beneficiul fiscal din impozitare sau povara fiscală,
 - (e) o abilitate de a exploata un activ care este unică pentru acea entitate.
22. Determinarea faptului că astfel de factori sunt specifici entității sau că vor fi disponibili altora pe piață se face de la caz, la caz. De exemplu, se poate ca un activ să nu se tranzacționeze în mod normal ca element de sine stătător, ci ca parte a unui grup. Orice sinergii cu activele înrudite vor fi transferate participanților pe piață împreună cu transferul grupului și deci, nu sunt specifice entității.
23. Dacă obiectivul evaluării este determinarea valorii pentru un anumit proprietar, în evaluarea activului sunt reflectați factorii specifici entității. Următoarele exemple prezintă situațiile în care poate fi cerută valoarea pentru un anumit proprietar:
 - (a) fundamentarea deciziilor de investiții,
 - (b) verificarea performanței unui activ.

Agregarea

24. Adesea, valoarea unui activ individual este dependentă de asocierea lui cu alte active relaționate. Exemple sunt:
 - (a) compensarea activelor și datoriilor într-un portofoliu de instrumente financiare,
 - (b) un portofoliu de proprietăți care se completează unele pe celelalte, oferind cumpărătorului potențial fie un venit ridicat, fie o prezență în locații strategice,
 - (c) un grup de mașini dintr-o linie de producție sau programul informatic necesar pentru funcționarea unei/unor mașini,
 - (d) rețete și brevete de invenție care susțin un brand,
 - (e) teren, clădiri și imobilizări corporale mobile interdependente utilizate într-o întreprindere.

25. Când se cere evaluarea activelor care sunt deținute în combinație cu alte active complementare sau conexe, este important să se definească clar dacă este vorba de un grup sau portofoliu de active care va fi evaluat sau de active individuale. În cel de al doilea caz, este important să se stabilească dacă fiecare activ se va evalua:
- (a) ca un element individual, dar asumând ipoteza că celelalte active sunt disponibile pentru un cumpărător, sau
 - (b) ca un element individual, dar asumând ipoteza că celelalte active nu sunt disponibile pentru un cumpărător.

Tipul valorii

26. Un *tip al valorii* este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.
27. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. În funcție de scopul evaluării, tipul adecvat al valorii va fi diferit. Un *tip al valorii* ar trebui să fie în mod clar diferențiat de:
- (a) abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii,
 - (b) tipul activului care este evaluat,
 - (c) starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării,
 - (d) orice ipoteze suplimentare sau *ipoteze speciale* care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.
28. Un *tip al valorii* poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:
- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care ar fi obținut într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață*, așa cum este definită în aceste standarde;
 - (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții pe piață. În această categorie se încadrează *valoarea de investiție* și *valoarea specială*, așa cum sunt definite în aceste standarde;
 - (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice pentru schimbul unui activ. Deși părțile ar putea să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate, decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea justă*, așa cum este definită în aceste standarde.

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

Valoarea de piață

30. *Valoarea de piață* este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.
31. Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:
- (a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și lease-back, contraprestațiile sau facilitățile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și de orice element al *valorii speciale*;
 - (b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției *valorii de piață* la *data evaluării*;
 - (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la *data efectivă a evaluării* și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare. Definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și încheierii contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care ar putea altfel să apară;

- (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 gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;
- (f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” este una care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
- (g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui 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 că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc 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 efective și 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 pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- (i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.
32. Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care 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 pe care este expus activul pentru vânzare este cea pe care activul care se schimbă este tranzacționat normal (a se vedea paragrafele 16–20 de mai sus).
 33. *Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.
 34. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate fi diferită de *cea mai bună utilizare* a acestuia, când activul este o parte a unui grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.
 35. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:
 - (a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
 - (b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,
 - (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Costuri de tranzacționare

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

Valoarea de investiție

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

Valoarea justă

39. *Valoarea justă* este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
40. Definiția valorii juste din IFRS este diferită de cea de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu *valoarea de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.
41. Pentru alte scopuri decât pentru utilizarea în situațiile financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în contextul judiciar. În contrast, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții pe piață, să nu fie luat în considerare.
42. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu

trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

43. Exemple de utilizare a *valorii juste* includ:
- (a) determinarea unui preț care este just pentru acționariatul unei întreprinderi necotate, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață,
 - (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Valoarea specială

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

Valoarea sinergie

48. *Valoarea sinergie* este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multor active sau drepturi, în urma căreia valoarea dreptului combinat este mai mare decât suma valorilor separate. Dacă sinergiile sunt disponibile numai unui anumit cumpărător, atunci acesta este un exemplu de *valoare specială*.

Ipoteze

49. Deseori este necesar ca, pe lângă stabilirea *tipului valorii*, să se formuleze o ipoteză sau mai multe ipoteze, pentru a clarifica fie starea activului în cadrul schimbului ipotetic, fie situațiile în care se presupune că activul se schimbă. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

50. Exemple de ipoteze suplimentare uzuale, fără a se limita numai la acestea, sunt:
- ipoteza că întreprinderea este transferată ca o entitate completă aflată în exploatare,
 - ipoteza că activele folosite într-o întreprindere sunt transferate separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca grup,
 - ipoteza că un activ evaluat individual este transferat împreună cu alte active complementare (a se vedea paragrafele 24 și 25 de mai sus),
 - ipoteza că un pachet de acțiuni este transferat fie ca pachet, fie în mod individual,
 - ipoteza că o proprietate, care este ocupată de proprietar, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic.
51. Când se stabilește o ipoteză prin care se asumă situații care diferă de cele existente la *data evaluării*, ipoteza respectivă devine o *ipoteză specială* (a se vedea IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*). *Ipotezele speciale* sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra 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 nu ar fi luat în considerare de participanții de pe piață, la data evaluării.
52. Ipotezele și *ipotezele speciale* trebuie să fie rezonabile și să fie relevante în raport cu scopul pentru care este cerută evaluarea.

Vânzări forțate

53. Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist. Prețul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.

54. Dacă se cere o indicație asupra prețului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin emiterea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării aceste situații nu există, ele trebuie clar identificate ca fiind *ipoteze speciale*.
55. Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate”, deoarece un vânzător ar putea spera la un preț mai bun dacă condițiile de piață se îmbunătățesc. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției *valorii de piață* (a se vedea paragrafele 18 și 31(e) de mai sus).

Abordări în evaluare

56. Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat (a se vedea paragrafele 26–29 de mai sus). Cele trei abordări descrise și definite în acest Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Abordarea prin piață

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

Abordarea prin venit

59. *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
60. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din

contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

61. Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:
- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
 - fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
 - diferite modele de evaluare a opțiunilor.
62. *Abordarea prin venit* poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

Abordarea prin cost

63. *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.
64. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

Metode de aplicare

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

Date de intrare pentru evaluare

66. Datele de intrare pentru evaluare se referă la datele și la alte informații care se utilizează în oricare dintre abordările în evaluare descrise în acest standard. Aceste date de intrare pot fi date reale sau date asumate.
67. Exemple de date de intrare reale sunt:
- prețurile obținute pentru active similare sau identice,
 - fluxul de numerar efectiv generat de activ,
 - costul efectiv al activelor identice sau similare.

68. Exemple de date de intrare asumate sunt:
 - fluxurile de numerar estimate sau previzionate,
 - costul estimat al unui activ ipotetic,
 - atitudinea percepută față de risc a participanților pe piață.
69. O credibilitate mai mare poate fi acordată, în mod normal, datelor de intrare reale; totuși, când acestea sunt mai puțin relevante, de exemplu, când dovada despre tranzacțiile reale este învechită, când fluxurile de numerar istorice nu sunt indicative pentru fluxurile de numerar viitoare sau când informația despre costul efectiv este costul istoric, se poate acorda o relevanță mai mare datelor de intrare asumate.
70. În mod normal, o evaluare va fi mai sigură atunci când există multe date de intrare. Când există puține date de intrare, trebuie avută o grijă deosebită la analiza și verificarea acestora.
71. În cazul în care datele de intrare conțin dovezi despre o tranzacție, ar trebui luate precauții când se verifică dacă termenii tranzacției respective au fost conformi cu cei precizați în *tipul valorii* cerut.
72. Natura și sursa datelor de intrare pentru evaluare trebuie să reflecte *tipul valorii*, care, la rândul lui depinde de scopul evaluării. De exemplu, pentru estimarea *valorii de piață* pot fi utilizate diferitele abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe date obținute din piață. *Abordarea prin piață* va utiliza, prin definiție, date de intrare derivate din piață. Pentru a indica *valoarea de piață*, *abordarea prin venit* ar trebui să fie aplicată prin utilizarea datelor de intrare și a ipotezelor care ar fi adoptate de către participanții pe piață. Pentru a indica *valoarea de piață* utilizându-se *abordarea prin cost*, ar trebui determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierii existente pe piață. Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața activului evaluat vor determina care metodă este cea mai relevantă și adecvată. Fiecare abordare sau metodă ar trebui să ofere o indicație despre *valoarea de piață*, dacă se bazează pe date oferite de piață, analizate în mod corespunzător.
73. În general, abordările și metodele de evaluare sunt aceleași pentru orice tipuri de evaluări. Totuși, evaluarea diferitelor tipuri de active implică surse diferite de date, care trebuie să reflecte piața pe care activele vor fi evaluate. De exemplu, investiția în *proprietatea imobiliară* deținută de o companie va fi evaluată în contextul pieței imobiliare relevante pe care se comercializează *proprietatea imobiliară*, în timp ce acțiunile aceleiași companii vor fi evaluate în contextul pieței pe care se tranzacționează acțiunile.

Standarde generale

IVS 101 Sfera misiunii de evaluare

Conținut	Paragrafe
Principiul general	1
Cerințe	2
Modificările sferei misiunii de evaluare	3
Data intrării în vigoare	4

Principiul general

- Există mai multe tipuri și niveluri ale valorii care pot fi furnizate. Standardele Internaționale de Evaluare trebuie să se aplice la un spectru larg de misiuni de evaluare. O evaluare trebuie să fie adecvată pentru scopul ei desemnat fiind important ca și beneficiarul evaluării să înțeleagă ce trebuie să i se furnizeze și orice limitări în utilizarea evaluării. Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili, precum și limitările care se vor aplica. Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilită la începutul sau pe parcursul derulării misiunii de evaluare, dar înainte de finalizarea evaluării și a raportului de evaluare.

Cerințe

- Sfera misiunii de evaluare va fi stabilită și confirmată în scris, incluzând aspectele redate mai jos. Când se stabilește sfera misiunii de evaluare, pentru anumite clase de active sau aplicații, pot exista variații de la acest standard sau poate fi necesară luarea în considerare sau includerea unor aspecte suplimentare. Acestea sunt prezentate în Standardele aferente activelor sau în Standardele de aplicații ale evaluării adecvate.

(a) Identificarea și competența evaluatorului

O declarație care confirmă:

- (i) identitatea evaluatorului. Evaluatorul poate fi persoană fizică sau juridică;
- (ii) că evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
- (iii) dacă evaluatorul are vreo legătură efectivă sau o implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu cel care a comandat evaluarea;
- (iv) că evaluatorul este competent să efectueze evaluarea. Dacă evaluatorul are nevoie să apeleze la asistență din partea altor specialiști, pentru orice aspect al misiunii trebuie convenită și prezentată natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe aceasta.

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Când se determină forma și conținutul raportului de evaluare este important să se precizeze beneficiarii evaluării, pentru a confirma că evaluarea conține informațiile relevante pentru scopurile lor.

Trebuie convenită și prezentată orice restricție față de cei care se pot baza pe evaluare.

(c) Scopul evaluării

Scopul pentru care este efectuată evaluarea trebuie prezentat în mod clar, de exemplu evaluarea este cerută pentru garantarea împrumutului, pentru a sprijini transferul unei acțiuni sau pentru a sprijini o emisiune de acțiuni. Scopul evaluării va determina *tipul valorii*.

Este important ca evaluările să nu fie utilizate în afara contextului sau pentru scopuri pentru care nu au fost desemnate.

(d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Poate fi necesară o clarificare pentru a se face distincția între un activ și un drept asupra activului, sau un drept de folosință al acelui activ.

Dacă evaluarea se face pentru un activ care este utilizat în combinație cu alte active, ar putea fi necesar să se clarifice dacă acele active se includ în evaluare, dacă se exclud și se presupune că sunt disponibile sau dacă se exclud și se presupune că nu sunt disponibile (a se vedea *IVS - Cadrul general*, paragrafele 24 și 25).

(e) Tipul valorii

Tipul valorii trebuie să fie adecvat cu scopul evaluării. Trebuie citată sursa definiției oricărui *tip al valorii* utilizat sau acesta trebuie să fie explicat. Tipurile valorii recunoscute de IVS sunt definite și comentate în *IVS - Cadrul general*, dar pot fi utilizate și alte tipuri ale valorii. Ar putea fi necesară și precizarea monedei în care se va raporta valoarea.

(f) Data evaluării

Data evaluării este definită în IVS ca fiind data la care se aplică opinia asupra valorii. Aceasta poate fi diferită de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care investigațiile urmează să se facă sau să se finalizeze.

(g) Amploarea investigației

În sfera misiunii de evaluare trebuie prezentate orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, investigarea și analiza necesare pentru scopul evaluării.

Dacă o informație relevantă nu este disponibilă, deoarece condițiile misiunii de evaluare restricționează investigațiile, în cazul în care misiunea este acceptată, atunci aceste restricții și orice alte ipoteze sau *ipoteze speciale* vor fi incluse în sfera misiunii de evaluare.

(h) Natura și sursa informațiilor utilizate

Trebuie convenite și prezentate în scris natura și sursa oricăror informații pe care se va baza evaluarea, informații care nu sunt verificate pe durata procesului de evaluare.

(i) Ipotezele și ipotezele speciale

Trebuie înregistrate toate ipotezele și orice *ipoteze speciale* care se asumă pe durata realizării evaluării și raportării valorii.

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate, în mod rezonabil, ca fapte în contextul angajamentului de evaluare, fără investigarea sau verificarea lor specifică. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării.

O *ipoteză specială* este o ipoteză care presupune fapte care diferă de faptele reale, existente la *data evaluării*, sau care nu vor fi făcute de către un participant tipic pe piață într-o tranzacție, la *data evaluării*.

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

- că o clădire aflată în faza de proiect a fost de fapt finalizată la *data evaluării*;

- că un anumit contract a fost în vigoare la *data evaluării*, care, de fapt, nu a fost efectiv finalizat;
- că un instrument financiar este evaluat utilizând o curbă a randamentelor diferită de curba care ar fi utilizată de un participant pe piață.

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

(j) Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Când este necesar sau de dorit să se restricționeze utilizarea evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, acest lucru va fi de asemenea înregistrat.

(k) Confirmarea conformității evaluării cu IVS

Deși se cere declararea conformității evaluării cu IVS, ar putea exista situația în care scopul evaluării cere o deviere de la IVS. Orice astfel de deviere trebuie să fie identificată împreună cu justificarea acelei devieri. O deviere nu este justificată, dacă rezultatul acesteia este o valoare care induce în eroare.

(l) Descrierea raportului

Trebuie convenită și prezentată în scris confirmarea formatului raportului de evaluare care va fi furnizat. Se vor face referiri la acele părți ale raportului care urmează să fie excluse, conform specificației din IVS 103 *Raportarea evaluării*.

Modificări ale sferei misiunii de evaluare

3. Este posibil ca unele din aspectele de mai sus să nu poată fi determinate înainte de începerea misiunii, deci pot fi necesare modificări ale sferei misiunii pe durata acesteia, de exemplu pot apare informații disponibile suplimentare sau un aspect care necesită investigații suplimentare. Cerințele sferei misiunii de evaluare pot fi conținute într-un singur document, emis la începerea misiunii sau într-o serie de documente, întocmite pe durata acesteia, cu condiția ca toate aspectele să fie înregistrate înainte de terminarea misiunii și de emiterea raportului.

Data intrării în vigoare

4. Acest standard intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

IVS 102 Implementare

Conținut	Paragrafe
Principiul general	1
Investigații	2-4
Abordări în evaluare	5-7
Dosarul de evaluare	8
Data intrării în vigoare	9

Principiul general

1. Misiunile de evaluare vor fi conduse în conformitate cu principiile stabilite prin acest standard, precum și cu termenii și condițiile stabilite în sfera misiunii de evaluare.

Investigații

2. Investigațiile făcute pe durata misiunii de evaluare trebuie să fie adecvate scopului cerut al evaluării și *tipului valorii* care se va raporta.
3. Dovezile suficiente vor fi colectate prin diferite mijloace, de exemplu inspecție, interviuri, calcule și analiză, pentru a asigura că evaluarea este fundamentată în mod adecvat. La determinarea volumului de informații necesar se cere raționamentul profesional, astfel încât să existe certitudinea că informațiile de obținut sunt adecvate scopului evaluării. Din punct de vedere practic, este normal să se stabilească limitări ale extinderii investigațiilor evaluatorului. Orice astfel de limitări vor fi înregistrate în sfera misiunii de evaluare.
4. Scopul evaluării, *tipul valorii*, amploarea și limitările investigațiilor, precum și toate sursele de informații pe care evaluatorul se va baza sunt înregistrate în sfera misiunii de evaluare, a se vedea IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*. Dacă, pe durata unei misiuni, devine clar că investigațiile incluse în sfera misiunii de evaluare nu vor conduce la obținerea unei valori credibile sau dacă informațiile pe care trebuie să le furnizeze terțe părți, fie nu sunt disponibile, fie sunt neadecvate, se va revizui în mod adecvat sfera misiunii de evaluare.

Abordări în evaluare

5. Trebuie acordată o importanță deosebită abordărilor relevante și adecvate în evaluare. Principalele abordări în evaluare sunt descrise în IVS - *Cadrul general*, iar metodele utilizate, în mod uzual, pentru a aplica aceste abordări la diferite tipuri de active sunt prezentate în comentariile incluse în Standardele referitoare la active.

6. Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:
 - *tipul valorii* adoptat, determinat de scopul evaluării;
 - disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
 - abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.
7. Pentru a obține o indicație asupra valorii se poate utiliza mai mult decât o singură abordare sau metodă de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile. Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii.

Dosarul de lucru

8. Trebuie păstrată o înregistrare a activității desfășurate pe parcursul procesului de evaluare, pe o durată de timp rezonabilă, avându-se în vedere cerințele legale sau de reglementare. În funcție de cerințe, acest dosar va include datele cheie de intrare, toate calculele, investigațiile și analizele relevante pentru concluzia finală, precum și o copie a oricărui raport interimar sau final predat clientului.

Data intrării în vigoare

9. Acest standard intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

IVS 103 Raportarea evaluării

Conținut	Paragrafe
Principiul general	1–3
Conținutul raportului	4–5
Data intrării în vigoare	6

Principiul general

1. Etapa finală a procesului de evaluare constă în comunicarea valorii către partea care a comandat evaluarea și către orice alți utilizatori desemnați. Este esențial ca raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Un raport de evaluare nu trebuie să fie ambiguu sau înșelător și va permite cititorului desemnat o înțelegere clară a evaluării furnizate.
2. Pentru a asigura comparabilitatea, relevanța și credibilitatea, raportul de evaluare va prezenta o descriere clară și precisă a sferei misiunii de evaluare, a scopului și utilizării desemnate a acesteia, confirmarea *tipului valorii* utilizat și va dezvălui orice ipoteze, *ipoteze speciale*, incertitudini importante sau condițiile limitative care influențează în mod direct valoarea.
3. Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hârtie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare. Acestea se regăsesc în standardele corespunzătoare de aplicații ale evaluării sau în cele referitoare la active.

Conținutul raportului

4. Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere a raportului de evaluare. Formatul raportului, precum și orice excludere de la cerințele acestui standard trebuie să fie convenite și înscrise în sfera misiunii de evaluare.
5. Toate rapoartele de evaluare vor include referiri cel puțin la informațiile listate mai jos. Elementele de la literele (a) la (k), din această listă, conțin aspectele care fac parte din sfera misiunii de evaluare (a se vedea IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*). Se recomandă ca, în raport, să se facă referire la sfera misiunii de evaluare.

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul poate fi o persoană fizică sau o firmă. Trebuie să se includă o declarație prin care evaluatorul să confirme că poate

oferi o evaluare obiectivă și imparțială și că este competent să efectueze evaluarea.

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

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

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Partea care a comandat evaluarea va fi identificată, împreună cu orice alte părți desemnate care se vor baza pe evaluare (a se vedea și litera (j) de mai jos).

(c) Scopul evaluării

Scopul evaluării va fi clar precizat.

(d) Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

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

Dacă evaluarea se face pentru un activ care se utilizează în combinație cu alte active, ar putea fi necesar să se clarifice dacă acele active se includ în evaluare, se exclud, dar se presupune că sunt disponibile, sau se exclud, dar se presupune că nu sunt disponibile (a se vedea IVS - *Cadrul general*, paragrafele 24 și 25).

(e) Tipul valorii

Acesta va fi adecvat scopului evaluării. Trebuie citată sursa definiției oricărui *tip al valorii* utilizat sau tipul valorii trebuie explicat. Unele din tipurile uzuale ale valorii sunt definite și comentate în IVS - *Cadrul general*.

(f) Data evaluării

Data evaluării este definită în IVS ca fiind data la care se aplică opinia asupra valorii. Aceasta poate fi diferită de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care investigațiile urmează să se facă sau să se finalizeze. Dacă este relevant, aceste date vor fi în mod clar evidențiate în raport.

(g) Amploarea investigațiilor

Trebuie să fie prezentată în raport amploarea investigațiilor efectuate de evaluator, inclusiv limitările asupra acestor investigații, precizate în sfera misiunii de evaluare.

(h) Natura și sursa informațiilor utilizate

Trebuie precizate natura și sursa oricăror informații relevante, folosite pentru fundamentare în procesul de evaluare și care nu au fost verificate în mod specific de evaluator.

(i) Ipotezele și ipotezele speciale

Toate ipotezele și *ipotezele speciale* făcute trebuie precizate în mod clar.

(j) Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Când este necesar sau de dorit să se restricționeze utilizarea evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, restricționarea trebuie făcută în scris.

(k) Declararea conformității evaluării cu IVS

Deși se cere declararea conformității evaluării cu IVS, ar putea exista situația în care scopul evaluării cere o deviere de la IVS. Orice astfel de deviere trebuie să fie identificată împreună cu justificarea acelei devieri. O deviere nu este justificată, dacă rezultatul acesteia este o valoare care induce în eroare.

(l) Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru a se înțelege valoarea rezultată în contextul acesteia, raportul va face referință la abordarea sau la abordările adoptate, la datele cheie de intrare utilizate și la motivele principale privind concluziile stabilite.

Această cerință nu se aplică dacă s-a convenit în mod special și s-a menționat în sfera misiunii de evaluare că va fi prezentat un raport de evaluare fără explicații sau fără alte informații de fundamentare.

(m) Valoarea sau valorile obținute

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

(n) Data raportului de evaluare

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

Data intrării în vigoare

6. Acest standard intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

Standarde referitoare la active

IVS 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi

Conținut	Paragrafe
STANDARD	1
Sfera misiunii de evaluare	2–3
Implementare	4
Raportarea evaluării	5
Data intrării în vigoare	6
COMENTARII	
Definiții	C1
Întreprinderi	C2–C4
Drepturi de proprietate	C5–C7
Informații despre întreprinderi	C8–C12
Abordări în evaluare	C13–C14
Abordarea prin piață	C15–C21
Abordarea prin venit	C22–C30

STANDARD

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

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

2. Pentru a se conforma cu cerința din IVS 101, paragraful 2(d), de a identifica activul sau datoria care sunt evaluate, participația la capitalul întreprinderii evaluate va trebui să fie identificată. Aceasta

va include elemente cum ar fi specificarea statutului juridic al întreprinderii, dacă este o participație totală sau parțială, dacă se limitează la aceasta sau exclude anumite active sau datorii și ce clasă sau clase de acțiuni sunt implicate.

3. Exemplele tipice de ipoteze sau de *ipoteze speciale*, care ar trebui să fie precizate pentru a se conforma cu IVS 101, paragraful 2(i), atunci când se evaluează o întreprindere sau o participație la aceasta, sunt:

- în cazul unui drept parțial, o ipoteză care să clarifice dacă proprietarul sau proprietarii dreptului rămas/drepturilor rămase intenționează să vândă sau să păstreze deținerile lor;
- dacă anumite active sau datorii ale întreprinderii urmează să fie luate în considerare.

Implementare (IVS 102)

4. Dacă evaluarea se face pentru o participație, care dă dreptul la lichidarea activelor întreprinderii, se va avea în vedere dacă valoarea totală a activelor care se vând în mod individual, în urma lichidării, ar depăși valoarea lor, determinată pe premisa continuării exploatarei.

Raportare (IVS 103)

5. Nu există cerințe suplimentare pentru întreprinderi și participații la acestea, altele decât cele conținute de referințele adecvate asupra aspectelor menționate în sfera misiunii de evaluare, în conformitate cu paragrafele 2 și 3 de mai sus.

Data intrării în vigoare

6. Data intrării în vigoare a acestui standard este 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

COMENTARII

Definiții

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

Întreprinderi

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

Drepturi de proprietate

- C5. Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent dacă forma juridică a întreprinderii este de proprietar unic, societate de persoane sau societate de capitaluri, solicită o analiză atentă în procesul de evaluare. În mod uzual, drepturile de proprietate sunt definite prin documente legale, cum ar fi clauzele de asociere, clauzele din actul constitutiv al întreprinderii, contractul de asociere, statut, contracte de parteneriat și acorduri între acționari. Drepturile asupra proprietății pot fi părți sociale sau acțiuni, participații la o întreprindere sau întreprinderea în totalitatea ei. În anumite situații poate fi necesar și să se distingă dreptul de proprietate de dreptul de folosință. Trebuie avut grijă să se facă distincția între drepturile și obligațiile aferente participației și cele care pot fi conținute într-un acord între acționarii existenți.

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

Informații despre întreprindere

- C.8 Evaluarea unei întreprinderi sau participații la aceasta solicită frecvent utilizarea informațiilor primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți. O atenție semnificativă ar trebui să fie acordată precizării informațiilor care pot fi invocate și a celor care trebuie să fie verificate, precum și amplitudinii verificării necesare, pe parcursul procesului de evaluare, atunci când se stabilește sfera misiunii, a se vedea IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*, paragraful 2(g).
- C9. Deși valoarea, la o anumită dată, reflectă beneficiile anticipate ale deținerii viitoare, istoricul unei întreprinderi este util deoarece poate oferi un reper privind așteptările viitoare.
- C10. Pentru evaluarea întreprinderii este esențială cunoașterea dezvoltărilor economice relevante și a tendințelor 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 întreprinderile care funcționează în diferitele sectoare ale economiei.
- C11. Evaluarea unei participații într-o întreprindere este relevantă numai în contextul poziției financiare a întreprinderii, la un moment dat. Este important să se înțeleagă natura activelor și datoriei întreprinderii și să se determine care elemente sunt necesare pentru a fi utilizate în procesul de generare a venitului și care sunt excedentare pentru întreprindere, la *data evaluării*.
- C12. Întreprinderile pot avea active sau datorii care nu sunt înregistrate în bilanțul contabil. Astfel de active pot fi brevete de invenție, mărci

comerciale, drepturi de autor, branduri, know-how și baze de date brevetate. *Fondul comercial* este o valoare reziduală, după ce au fost luate în considerare toate imobilizările corporale și imobilizările necorporale identificabile. Evaluarea imobilizărilor necorporale este prezentată în IVS 210 *Imobilizări necorporale*.

Abordări în evaluare

- C13. Abordările prin piață și prin venit, descrise în IVS - *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participații la întreprindere. În mod normal, *abordarea prin cost* nu poate fi aplicată, cu excepția cazului întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, al căror profituri și/sau flux de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și există informații de piață disponibile adecvate despre activele entității.
- C14. Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi derivată dintr-o însumare a 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 IVS - *Cadrul general*, înainte de a fi însumate.

Abordarea prin piață

- C15. *Abordarea prin piață* compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.
- C16. Cele trei surse uzuale de date, utilizate în *abordarea prin piață*, sunt piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la întreprinderi similare, piața achizițiilor în care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor, precum și tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.
- C17. În *abordarea prin piață* trebuie să existe o bază credibilă pentru comparații cu întreprinderi similare. Aceste întreprinderi similare ar trebuie să fie din același domeniu de activitate cu întreprinderea subiect sau dintr-un domeniu care este influențat de aceleași variabile economice. Pentru a constitui o bază rezonabilă pentru comparație, factorii care urmează să fie luați în considerare sunt următorii:
- asemănarea cu întreprinderea subiect în ceea ce privește caracteristicile calitative și cantitative ale întreprinderii;
 - volumul și posibilitatea verificării datelor întreprinderii similare;
 - dacă prețul întreprinderii similare reflectă o tranzacție nepărtinitoare.

- C18. Ar trebui făcută o analiză comparativă a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre întreprinderile similare și întreprinderea subiect.
- C19. În urma analizei întreprinderilor cotate la bursă sau a tranzacțiilor reale se calculează ratele de evaluare, care, de obicei, reprezintă prețul împărțit la unele forme de venit sau la activele nete. Pentru calcularea și selectarea acestor rate trebuie luate în considerare următoarele aspecte:
- (a) rata trebuie să ofere informații semnificative despre valoarea întreprinderii;
 - (b) ar putea fi necesare corecții pentru a face ca rata să fie adecvată pentru întreprinderea subiect. Exemple de corecții sunt cele pentru diferențele de risc și de așteptări ale întreprinderilor similare și ale întreprinderii subiect;
 - (c) pot fi necesare corecții pentru diferențele între participația subiect și participațiile la alte întreprinderi, referitoare la gradul de control, la vandabilitate sau la mărimea participației.
- C20. Analistii pieței utilizează în mod frecvent „uzanțele” de evaluare bazate pe formule simple de evaluare rezultate din practică, ca fiind o procedură prescurtată a *abordării prin piață*. Totuși, indicațiilor asupra valorii rezultate din utilizarea unor astfel de uzanțe ar trebui să nu li se dea o greutate semnificativă, adică importantă, cu excepția cazului în care se poate dovedi că vânzătorii și cumpărătorii le acordă o mare credibilitate. Acolo unde este cazul ar trebui să se facă o verificare încrucișată utilizând cel puțin încă o metodă.
- C21. Prețurile de piață ale acțiunilor cotate tranzacționate sau ale părților sociale, prețurile de achiziție ale participațiilor la întreprinderi sau ale întreprinderilor din același domeniu de afaceri se utilizează deseori ca o verificare rezonabilă a concluziei asupra valorii, rezultată dintr-o altă abordare.

Abordarea prin venit

- C22. În *abordarea prin venit*, pentru estimarea valorii se utilizează metode variate. Aceste metode sunt metoda capitalizării fluxului de numerar sau metoda profiturilor și metoda fluxului de numerar actualizat.
- C23. Venitul și fluxul de numerar pot fi exprimate printr-o diversitate de definiții. Formele venitului sau ale fluxului de numerar se calculează înainte de impozitare sau după impozitare, acestea din urmă fiind utilizat mai des. Ratele de capitalizare sau de actualizare aplicate trebuie să fie adecvate cu definiția venitului sau fluxului de numerar utilizat.

- C24. *Abordarea prin venit* implică și estimarea unei rate de capitalizare, atunci când se capitalizează venitul sau fluxul de numerar și a unei rate de actualizare, când se actualizează fluxul de numerar. În estimarea ratei adecvate se iau în considerare factori cum ar fi nivelul ratelor dobânzii, ratele rentabilității așteptate de participanții pe piață, de la investițiile similare și riscul inerent fluxului de beneficii anticipate.
- C25. În metodele care utilizează actualizarea, creșterea așteptată poate fi luată în considerare, în mod explicit, în venitul sau fluxul de numerar previzionat. În metodele de capitalizare care nu utilizează actualizarea, creșterea așteptată este reflectată în mod normal în rata de capitalizare. Când venitul sau fluxul de numerar previzionat se exprimă în termeni nominali, adică în prețuri curente, ar trebui să se utilizeze rate nominale, care conțin și o componentă inflaționistă. Când venitul sau fluxul de numerar previzionat se exprimă în termeni reali, ar trebui să se utilizeze rate reale, care nu conțin și o componentă inflaționistă.
- C26. Valoarea întreprinderii derivă, în mod tipic, din capitalizarea profiturilor sau fluxurilor de numerar prin aplicarea unei rate de capitalizare sau unei rate de actualizare, determinate înainte de luarea în considerare a costurilor serviciului datoriei. Rata de capitalizare sau rata de actualizare aplicată este costul mediu ponderat al capitalului aferent unei structuri adecvate a creditelor și capitalurilor proprii. Pentru a determina valoarea totală a capitalurilor proprii din valoarea întreprinderii se scade *valoarea de piață* a datoriilor purtătoare de dobânzi. În mod alternativ, valoarea capitalurilor proprii poate fi determinată prin cuantificarea directă a fluxului de numerar disponibil pentru acționari. Activele redundante, adică activele din afara exploataării, trebuie să fie avute în vedere când se calculează valoarea întreprinderii sau valoarea capitalurilor proprii.
- C27. În *abordarea prin venit*, situațiile financiare istorice ale unei entități de afaceri se utilizează deseori ca un reper pentru estimarea venitului sau fluxului de numerar viitor al întreprinderii. Determinarea tendințelor istorice, prin intermediul analizei ratelor, poate ajuta la oferirea informațiilor necesare pentru estimarea riscului inerent activității de exploatare a întreprinderii, în contextul domeniului de activitate și al previziunilor performanței viitoare.
- C28. Pot fi adecvate corecții pentru a reflecta diferențele dintre fluxurile de numerar realizate istorice și cele care ar fi practicate de un cumpărător al dreptului evaluat, la *data evaluării*. Exemple sunt următoarele:
- (a) pentru corectarea veniturilor și cheltuielilor la niveluri considerate a fi reprezentative, în mod rezonabil, pentru continuarea activității de exploatare așteptată;
 - (b) pentru prezentarea datelor financiare ale întreprinderii subiect și a comparabilelor, pe o bază coerentă;
 - (c) pentru corectarea tranzacțiilor părtinitoare la rate de piață;

- (d) pentru corectarea costurilor salariale sau ale elementelor închiriate sau contractate de la părțile afiliate, în scopul reflectării prețurilor sau ratelor de piață;
- (e) pentru reflectarea impactului evenimentelor întâmplătoare asupra elementelor de venituri și cheltuieli istorice. Exemple de elemente întâmplătoare sunt pierderile cauzate de greve, de introducerea de noi instalații și de fenomene meteorologice. Oricum, fluxurile de numerar previzionate trebuie să reflecte orice venituri sau cheltuieli ocazionale, care pot fi anticipate în mod rezonabil, iar evenimentele anterioare pot indica evenimentele similare care pot avea loc și în viitor;
- (f) pentru corectarea amortizării raportate și a bazei de impozitare, la o estimare comparabilă cu amortizarea utilizată în întreprinderile similare;
- (g) pentru corectarea contabilizării stocurilor pentru a fi comparabilă cu cea a întreprinderilor similare, ale căror conturi pot fi ținute pe o altă bază decât cea a întreprinderii subiect sau pentru a reflecta cu mai mare acuratețe realitatea economică.

Corecțiile stocurilor pot să fie diferite, când se fac pentru contul de profit și pierdere sau când se fac pentru bilanțul contabil. De exemplu, metoda primul intrat–primul ieșit de evaluare a stocurilor poate să reflecte cu mai mare acuratețe valoarea stocurilor când se construiește o *valoare de piață* a bilanțului contabil. Când examinăm contul de profit și pierdere, metoda ultimul intrat–primul ieșit de evaluare a stocurilor poate să reflecte cu mai mare acuratețe nivelul venitului în perioadele de inflație sau de deflație.

- C29. Când se folosește o *abordare prin venit*, ar putea fi necesar să se facă corecții și asupra valorii, pentru a reflecta aspectele care nu au fost prinse în previziunile fluxului de numerar sau în rata de actualizare adoptată. Exemple pot fi corecțiile pentru vandabilitatea dreptului supus evaluării sau pentru pozițiile de control sau de lipsă de control asupra întreprinderii, aferente participației supuse evaluării.
- C30. Deseori, întreprinderile mici și mijlocii se tranzacționează mai degrabă sub forma unei vânzări de active, decât sub forma unui transfer de participații la capitalurile proprii. În astfel de cazuri se obișnuiește să se excludă elemente cum ar fi creanțele, creditele și fondul de rulment, iar valoarea activelor să se determine prin aplicarea unui multiplu de evaluare adecvat asupra profitului înainte de dobânzi, de impozitul pe profit și de amortizarea imobilizărilor corporale (EBITD n. t.). Ar trebui acordată atenție pentru a se asigura că multiplul utilizat se bazează pe analiza vânzărilor altor active similare.

IVS 210 Imobilizări necorporale

Conținut	Paragrafe
STANDARD	1
Sfera misiunii de evaluare	2–4
Implementare	5
Raportarea evaluării	6
Data intrării în vigoare	7
COMENTARII	
Principalele tipuri de imobilizări necorporale	C1–C10
Fondul comercial	C11–C13
Caracteristicile imobilizărilor necorporale	C14–C15
Abordări în evaluare	C16–C17
Abordarea prin piață	C18–C21
Abordarea prin venit	C22–C23
Metoda evitării plății redevenței	C24–C27
Metoda profiturilor suplimentare	C28–C30
Metoda supraprofiturilor economice	C31–C34
Beneficiul fiscal din amortizare	C35
Abordarea prin cost	C36–C38
Abordări multiple	C39

STANDARD

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

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

- Pentru conformitatea cu cerințele IVS 101, paragraful 2(d), de identificare a activului sau datoriei supuse evaluării, *imobilizarea necorporală* se definește în mod clar în ce privește tipul acesteia și drepturile legale sau interesele asupra activului. Principalele tipuri de *imobilizări necorporale* și caracteristicile specifice ale acestora sunt prezentate în paragrafele C1–C13 din Comentariile la acest standard.

3. Sfera misiunii de evaluare trebuie să identifice orice active contribuitoare și să arate dacă acestea sunt sau nu sunt incluse în evaluare. Un activ contribuitor este acela care se utilizează în combinație cu activul subiect pentru a genera fluxurile de numerar asociate cu activul subiect. Dacă activele contribuitoare urmează să fie excluse din evaluare va fi necesar să se clarifice dacă *imobilizarea necorporală* trebuie să fie evaluată pe ipoteza că activele contribuitoare sunt disponibile pentru un cumpărător sau pe ipoteza că acestea nu sunt disponibile, respectiv că activul subiect se evaluează pe bază de sine stătătoare.
4. Exemple uzuale de ipoteze sau de *ipoteze speciale*, care apar la evaluarea *imobilizărilor necorporale* și care sunt cerute a fi menționate de către IVS 101, paragraful 2(i), sunt ipotezele că un brevet de invenție a fost acordat, când acesta nu exista la *data evaluării* sau că un produs concurent a intrat sau a fost scos de pe piață.

Implementare (IVS 102)

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

Raportarea evaluării (IVS 103)

6. Nu există cerințe suplimentare pentru *imobilizările necorporale* față de referințele incluse în sfera misiunii de evaluare, conform paragrafelor 2–4 de mai sus.

Data intrării în vigoare

7. Data intrării în vigoare a acestui standard este 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

COMENTARII

Principalele tipuri de imobilizări necorporale

- C1. O *imobilizare necorporală* este un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile lui economice. Ea nu are substanță fizică, dar acordă drepturi și beneficii economice proprietarului ei.
- C2. Evaluările de *imobilizări necorporale* sunt solicitate pentru diverse scopuri, incluzând achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți de întreprinderi, cumpărări și vânzări de *imobilizări necorporale*, raportări către autoritățile fiscale, proceduri de litigii și de insolvență și pentru raportarea financiară.
- C3. O *imobilizare necorporală* poate fi identificabilă sau neidentificabilă. O *imobilizare necorporală* este identificabilă dacă:
- (a) fie este separabilă, respectiv poate fi separată sau despărțită de entitate și vândută, transferată, cesionat dreptul de folosință printr-o licență, închiriată sau schimbată, fie individual, fie împreună cu un contract, cu un activ sau cu o datorie aferentă, indiferent dacă entitatea intenționează să procedeze astfel,
 - (b) fie provine din drepturi contractuale sau din alte drepturi legale, indiferent dacă acele drepturi sunt transferabile sau separabile de entitate sau de alte drepturi și obligații.
- C4. Orice *imobilizare necorporală* neidentificabilă, asociată cu o întreprindere sau cu un grup de active, este denumită, în general, ca *fond comercial*.
- C5. Principalele clase de *imobilizări necorporale* sunt următoarele:
- legate de marketing,
 - legate de client sau de furnizor,
 - de natură tehnologică,
 - de natură artistică.
- C6. În cadrul fiecărei clase, imobilizările pot fi contractuale sau necontractuale.
- C7. *Imobilizările necorporale* legate de marketing sunt utilizate, în primul rând, pentru marketingul sau promovarea produselor sau serviciilor. Exemplele includ mărcile comerciale, brandurile, designul comercial unic, numele domeniului de internet și acordurile de neconcurență.
- C8. *Imobilizările necorporale* legate de client sau de furnizor provin din relațiile cu sau din cunoștințele despre clienți sau furnizori. Exemple sunt contractele de prestări de servicii sau de achiziții, contractele de licență sau de redevență, registrele de comenzi, contractele de muncă și relațiile cu clienții.

- C9. *Imobilizările 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.
- C10. *Imobilizările necorporale* de natură artistică provin din dreptul la beneficii, cum ar fi redevențele din lucrări artistice, ca de exemplu, piese de teatru, cărți, filme și muzică și din protecția dreptului de autor necontractual.

Fondul comercial

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

Caracteristicile imobilizărilor necorporale

- C14. *Imobilizările necorporale* specifice sunt definite și sunt descrise prin caracteristici cum ar fi dreptul de proprietate asupra lor, funcția, poziția pe piață și imaginea lor. Aceste caracteristici diferențiază *imobilizările necorporale* între ele. Caracteristicile care le diferențiază sunt ilustrate în exemplele următoare:
- mărcile produselor de patiserie se pot diferenția prin gustul diferit, sursa ingredientelor diferită și calitate diferită;
 - programele pentru calculator se diferențiază, în mod uzual, prin referire la specificațiile lor funcționale.
- C15. Deși *imobilizările necorporale* similare, aparținând aceleiași clase, au câteva caracteristici comune, ele vor avea și caracteristici diferite care vor varia în funcție de tipul *imobilizării necorporale*.

Abordări în evaluare

- C16. Pentru evaluarea *imobilizărilor necorporale* pot fi aplicate toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în IVS - *Cadrul general*.
- C17. Toate metodele de evaluare a *imobilizărilor necorporale* necesită o estimare a duratei de viață utilă rămasă. Pentru anumite active, aceasta poate fi o perioadă determinată, limitată fie prin contract, fie de ciclul tipic de viață din sector. Alte active pot avea o durată de viață nedeterminată. Estimarea duratei de viață utilă rămasă presupune luarea în considerare a factorilor juridici, tehnologici, funcționali, precum și a celor economici. De exemplu, o imobilizare reprezentată de un brevet de invenție pentru un medicament poate avea o durată de viață legală rămasă de cinci ani până la expirarea brevetului, dar un medicament concurent, cu eficiență anticipată sporită, este așteptat să fie introdus pe piață peste trei ani. Acest lucru poate determina estimarea duratei de viață utilă rămasă a primului produs la numai trei ani.

Abordarea prin piață

- C18. Prin *abordarea prin piață*, valoarea unei *imobilizări necorporale* se determină prin referință la activitatea de pe piață, de exemplu, la cererile sau la ofertele care implică active identice sau similare.
- C19. Natura eterogenă a *imobilizărilor necorporale* semnifică faptul că găsirea de dovezi de piață despre tranzacții cu active identice rareori este posibilă. Dacă există dovezi de piață, de obicei, singurele dovezi disponibile se referă la active similare și nu la cele identice. Ca o alternativă sau ca un instrument suplimentar, comparația cu prețurile tranzacțiilor relevante cu active identice sau similare, obținute în urma analizei tranzacțiilor de vânzare, poate furniza dovezi despre multipli de evaluare, de exemplu, ar fi posibil să se determine o rată tipică preț/profituri sau o rată a rentabilității pentru o clasă similară de *imobilizări necorporale*.
- C20. În cazul în care există dovezi despre prețuri sau multipli de evaluare, deseori va fi necesar să se facă corecții ale acestora pentru a se reflecta diferențele între activul subiect și cele implicate în tranzacții.
- C21. Aceste corecții sunt necesare pentru a reflecta diferențierea caracteristicilor *imobilizării necorporale* subiect de cele ale activelor implicate în tranzacții. Astfel de corecții pot fi determinabile mai degrabă numai la nivel calitativ, decât la nivel cantitativ. Situațiile în care sunt necesare corecții calitative sunt incluse în exemplele de mai jos:
- marca supusă evaluării poate fi considerată că deține o poziție mai dominantă pe piață, decât mărcile implicate în tranzacții;

- un brevet de invenție pentru un medicament, care este evaluat, poate avea o eficiență mai mare și mai puține efecte adverse decât cele implicate în tranzacții.

Abordarea prin venit

C22. În *abordarea prin venit*, valoarea unei *imobilizări necorporale* se determină prin referință la valoarea actualizată a venitului, fluxurilor de numerar sau economiilor de costuri generate de *imobilizarea necorporală*. Principalele metode de evaluare, incluse în *abordarea prin venit*, utilizate în evaluarea imobilizărilor necorporale, sunt:

- metoda evitării plății redevenței, menționată uneori ca metoda economiei de redevență;
- metoda profiturilor suplimentare, menționată uneori ca metoda venitului suplimentar;
- metoda supraprofiturilor economice.

C23. Fiecare dintre aceste metode implică convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o indicație asupra valorii, utilizând fie tehnicile actualizării fluxului de numerar, fie, în cazuri simple, aplicarea unui multiplu de capitalizare asupra unui flux de numerar reprezentativ dintr-o singură perioadă.

Metoda evitării plății redevenței

C24. În metoda evitării plății redevenței, valoarea unei *imobilizări necorporale* se determină prin referință la valoarea unor plăți ipotetice ale redevenței, care ar fi evitate prin deținerea proprietății asupra activului, în comparație cu obținerea unei licențe pentru *imobilizarea necorporală*, de la o terță parte. Plățile ipotetice ale redevenței, pe durata de viață a *imobilizării necorporale*, sunt corectate pentru impozitul plătit și sunt actualizate la valoarea prezentă, la *data evaluării*. În unele cazuri, plățile de redevență pot să includă o sumă plătită inițial, suplimentar față de sumele periodice, bazate pe un procentaj din cifra de afaceri sau din alți indicatori financiari.

C25. Pentru a obține o rată a redevenței ipotetice pot fi utilizate două metode. Prima metodă se bazează pe ratele de piață ale redevențelor din tranzacțiile comparabile sau similare. O condiție prealabilă pentru această metodă este existența unor imobilizări necorporale comparabile, care au constituit obiectul unor contracte de licențe nepărtinitoare, în mod regulat. A doua metodă se bazează pe o divizare a profiturilor care ar fi plătite ipotetic într-o tranzacție nepărtinitoare, de către un licențiat hotărât, unui licențiator hotărât, pentru drepturile de folosință a *imobilizării necorporale* subiect.

C26. În metoda evitării plății redevenței sunt luate în considerare unele sau toate datele de intrare pentru evaluare, redate mai jos:

- proiecțiile indicatorilor financiari, cum ar fi cifra de afaceri la care ar fi aplicată rata de redevență, pe durata de viață a *imobilizării necorporale*, împreună cu o estimare a duratei de viață a *imobilizării necorporale*;

- rata la care economia de impozit ar putea fi obținută pentru plățile ipotetice de redevență;
- cheltuielile de marketing și orice alte cheltuieli care ar fi suportate de un licențiat în utilizarea activului;
- o rată de actualizare sau o rată de capitalizare adecvate pentru a converti plățile ipotetice de redevență, aferente activului, într-o valoare actualizată a acestora.

În cazul în care este posibil să se utilizeze ambele metode, este uzual să se aplice amândouă ca o verificare încrucișată a fiecăreia.

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

Metoda profiturilor suplimentare

- C28. Metoda profiturilor suplimentare presupune compararea profiturilor sau a fluxurilor de numerar previzionate, care ar putea fi obținute de o întreprindere care utilizează *imobilizarea necorporală*, cu cele care ar fi obținute de o întreprindere care nu utilizează acea *imobilizare necorporală*. Metoda este deseori utilizată când ratele de redevență de piață nu sunt disponibile sau nu sunt credibile.
- C29. După ce s-a stabilit diferența între profiturile care vor fi generate se aplică o rată de actualizare adecvată pentru a converti profiturile suplimentare periodice sau fluxurile de numerar suplimentare periodice previzionate în valoarea lor actualizată sau se aplică un multiplu de capitalizare pentru a capitaliza profiturile sau fluxurile de numerar suplimentare constante.
- C30. Metoda profiturilor suplimentare poate fi utilizată atât pentru evaluarea *imobilizărilor necorporale* a căror utilizare va reduce costurile, cât și a celor a căror utilizare va genera profituri sau fluxuri de numerar suplimentare.

Metoda supraprofiturilor economice (engl. Excess Earnings Method)

- C31. Metoda supraprofiturilor economice determină valoarea unei *imobilizări necorporale* ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar atribuibile *imobilizării necorporale* subiect, după deducerea fluxurilor de numerar care sunt atribuite activelor contribuitoare. Metoda supraprofiturilor economice se utilizează în special pentru evaluarea contractelor cu clienții, a relațiilor cu clienții și a proiectelor de cercetare și dezvoltare nefinalizate.
- C32. Metoda supraprofiturilor economice poate fi aplicată fie prin utilizarea fluxurilor de numerar previzionate dintr-o singură perioadă, numită „metoda supraprofiturilor economice dintr-o singură perioadă”, fie prin utilizarea fluxurilor de numerar previzionate pe mai multe perioade, numită „metoda supraprofiturilor economice din mai multe perioade”. Metoda supraprofiturilor economice din mai multe

perioade se utilizează mai des, deoarece *imobilizările necorporale* vor genera, în mod obișnuit, beneficii monetare pe o perioadă de timp extinsă.

- C33. Metoda supraprofiturilor economice presupune alocarea fluxurilor de numerar așteptate pe cel mai mic grup de afacere sau de active ale întreprinderii, care include toate veniturile derivabile din activul subiect.
- C34. Din aceste fluxuri de numerar previzionate se scade contribuția la fluxurile de numerar atribuită activelor contribuitoare corporale, necorporale și financiare. Acest lucru se realizează prin calcularea unui profit aferent costului de oportunitate sau unui profit economic cerut de activele contribuitoare și deducerea acestuia din fluxurile de numerar. Pentru a ajunge la o evaluare credibilă a activului subiect, poate fi oportun să se facă și o deducere suplimentară pentru a reflecta orice valoare adițională atribuită faptului că toate activele se utilizează împreună, ca o entitate care își continuă activitatea. De obicei, aceasta reflectă beneficiul unor fluxuri de numerar atribuibile unei forțe de muncă instruită, care nu ar fi disponibil pentru un cumpărător al unui activ individual.

Beneficiul fiscal din amortizare

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

Abordarea prin cost

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

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

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

Abordări multiple

C39. Din cauza naturii eterogene a multor *imobilizări necorporale*, deseori există o necesitate presantă pentru a fi aplicate mai multe abordări și metode pentru a obține valoarea, decât pentru alte clase de active.

IVS 220 Imobilizări corporale mobile

Conținut	Paragrafe
STANDARD	1
Sfera misiunii de evaluare	2–4
Implementare	5
Raportarea evaluării	6
Data intrării în vigoare	7
COMENTARII	
Imobilizări corporale mobile	C1–C2
Imobilizări necorporale	C3
Scheme de finanțare	C4–C5
Vânzare forțată	C6–C7
Abordări în evaluare	C8–C12

STANDARD

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

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

- Pentru respectarea cerinței din IVS 101, paragraful 2(d), referitoare la identificarea activului sau a datoriei care se evaluează, va fi luat în considerare gradul în care elementul de imobilizare corporală mobilă este atașat la sau este integrat cu alte active. De exemplu:
 - activele pot fi fixate în mod permanent de teren și nu pot fi îndepărtate fără demolarea substanțială fie a activului, fie a clădirii sau structurii în care este încorporat;
 - o mașină individuală poate fi o componentă a unei linii de producție integrată, unde funcționarea ei este dependentă de alte active.

În astfel de cazuri, va fi necesar să se definească în mod clar ce se include sau ce se exclude din evaluare. Trebuie precizate orice ipoteze sau *ipoteze speciale* care se referă la disponibilitatea oricăror active complementare, a se vedea paragraful 4 de mai jos.
- Imobilizările corporale mobile, destinate să furnizeze diferite servicii sau utilități unei clădiri, sunt adesea integrate în clădire și odată instalate nu pot fi separate de aceasta. Aceste elemente vor fi incluse

În mod firesc în *proprietatea imobiliară*. Astfel de exemple se referă la instalațiile pentru furnizarea de energie electrică, gaz, aer condiționat, sistemul de încălzire, răcire sau ventilare și la echipamente, cum ar fi lifturile. Dacă scopul evaluării cere ca acestea să fie evaluate separat, sfera misiunii de evaluare va include o precizare privind efectul includerii normale a valorii acestora în valoarea *proprietății imobiliare* și privind faptul că ele nu pot fi realizate în mod separat. În cazul în care se fac mai multe evaluări parțiale ale *proprietăților imobiliare* și activelor de natura imobilizărilor corporale mobile, din aceeași locație, este necesară o atenție deosebită pentru a se evita fie omisiuni, fie o dublă înregistrare.

4. Din cauza naturii și a diferitelor posibilități de transport a multor imobilizări corporale mobile, în mod normal, vor fi cerute ipoteze adiționale, pentru a descrie starea sau situațiile în care sunt evaluate activele. Pentru conformarea la prevederile IVS 101, paragraful 2(i), aceste ipoteze trebuie luate în considerare și precizate în sfera misiunii de evaluare. Exemplele de ipoteze care pot fi adecvate în diferite situații includ:
 - aceea în care activele de natura imobilizărilor corporale mobile se evaluează ca un întreg, instalate/pe amplasament și ca parte a întreprinderii care își continuă activitatea normală de exploatare;
 - aceea în care activele de natura imobilizărilor corporale mobile se evaluează ca un întreg, instalate/pe amplasament, dar pe premisa că întreprinderea este închisă;
 - aceea în care activele de natura imobilizărilor corporale mobile se evaluează ca elemente separate, ce urmează să fie scoase de pe locația lor permanentă (dezinstalate).

În anumite situații, ar putea fi adecvată folosirea mai multor ipoteze, de exemplu, pentru a arăta efectul închiderii unei întreprinderi sau încetării operațiunilor asupra valorii imobilizărilor corporale mobile.

Implementare (IVS 102)

5. Nu există cerințe suplimentare pentru imobilizările corporale mobile.

Raportare (IVS 103)

6. În plus față de cerințele minimale din IVS 103 *Raportarea evaluării*, un raport de evaluare a imobilizărilor corporale mobile va include referințele corespunzătoare aspectelor incluse în sfera misiunii de evaluare, în conformitate cu paragrafele 2–4 de mai sus. De asemenea, raportul va include un comentariu privind efectul asupra valorii raportate a oricăror imobilizări corporale sau *necorporale* excluse din evaluare, de exemplu un program de calculator pentru o mașină sau dreptul de continuare a ocupării terenului pe care este amplasat activul.

Data intrării în vigoare

7. Data efectivă a acestui standard este 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

COMENTARII

Imobilizări corporale mobile

- C1. Imobilizările corporale mobile reprezintă imobilizări corporale care sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și care se preconizează să fie utilizate pe o perioadă de timp. Nu sunt imobilizări corporale mobile următoarele active:
- *proprietatea imobiliară*;
 - resursele minerale și naturale;
 - materiile prime;
 - stocurile;
 - consumabilele;
 - activele agricole (de exemplu, plantații, animale, etc.);
 - bunurile mobile, cum ar fi lucrările de artă, bijuteriile sau colecțiile.
- C2. În mod normal, o evaluare a imobilizărilor corporale mobile va impune luarea în considerare a mai multor factori, care se referă la activul în sine, la mediul lor și la potențialul lor economic. Exemple de factori care pot fi luați în considerare din aceste categorii sunt:

Referitori la activ:

- specificația tehnică a activului;
- durata de viață fizică rămasă;
- starea activului, inclusiv istoricul privind întreținerea sa;
- dacă activul nu este evaluat pe amplasamentul lui curent, costul de demontare și de mutare;
- orice pierdere potențială a unui activ complementar, de exemplu durata de exploatare a unei mașini poate fi redusă din cauza duratei închirierii clădirii în care este localizată.

Referitori la mediu:

- localizarea, în legătură cu sursa de materie primă și piața produsului. De asemenea, adecvarea localizării poate avea o durată de viață limitată, de exemplu dacă materiile prime sunt finite sau cererea este tranzitorie;
- impactul oricărei legislații privind mediul sau alte aspecte care fie restricționează utilizarea, fie impun costuri suplimentare de funcționare sau dezafectare.

Referitori la potențialul economic:

- profitabilitatea curentă sau cea potențială a activului, pe baza comparării costurilor de funcționare cu profiturile curente sau cu cele potențiale;

- cererea pentru produsul imobilizării corporale mobile, în legătură cu factorii macro și micro economici care pot influența cererea;
- posibilitatea ca activul să aibă o utilizare mai bună decât utilizarea sa curentă.

Imobilizări necorporale

- C3. *Imobilizările necorporale* nu sunt incluse în clasificarea activelor de natura imobilizărilor corporale mobile. Totuși, o *imobilizare necorporală* poate avea efect asupra valorii activelor de natura imobilizărilor corporale mobile. De exemplu, valoarea modelelor și matritelor este deseori legată nemijlocit de drepturile de proprietate intelectuală asociate. Programele pentru calculator, datele tehnice, tehnologiile și brevetele de invenție sunt alte exemple de *imobilizări necorporale* care pot avea un impact asupra valorii activelor de natura imobilizărilor corporale mobile, aceasta depinzând de includerea sau neinclusiunea lor în evaluare. În astfel de cazuri, procesul de evaluare va presupune luarea în considerare a *imobilizărilor necorporale* și a impactului acestora asupra valorii activelor de natura imobilizărilor corporale mobile.

Scheme de finanțare

- C4. Un element de natura imobilizărilor corporale mobile poate fi subiectul unui aranjament de finanțare. Ca urmare, activul nu poate fi vândut fără ca creditorul sau locatorul să primească orice sold aferent aranjamentului de finanțare. Această plată poate sau nu să depășească valoarea negrevată de sarcini a elementului. În funcție de scopul evaluării, poate fi adecvat să se identifice toate activele care sunt grevate de sarcini, iar valoarea lor se reportează separat de cea a activelor negrevate de sarcini.
- C5. Elementele de natura imobilizărilor corporale mobile, care sunt deținute în cadrul leasingurilor operaționale, se află în proprietatea terțelor părți și, deci, nu sunt incluse în evaluarea activelor locatarului. Totuși, astfel de active trebuie înregistrate, deoarece prezența lor poate avea impact asupra valorii activelor din proprietate împreună cu care se utilizează.

Vânzare forțată

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

Abordări în evaluare

- C8. Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în IVS - *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea imobilizărilor corporale mobile.
- C9. Pentru clasele de imobilizări corporale mobile care sunt omogene, de exemplu, autovehicule sau anumite tipuri de echipamente de birou sau utilaje industriale, în mod obișnuit este utilizată *abordarea prin piață*, deoarece există date suficiente privind vânzările recente ale unor active similare. Totuși, multe tipuri de imobilizări corporale mobile sunt specializate și nu există informații directe disponibile privind vânzările de astfel de elemente, ceea ce impune utilizarea fie a *abordării prin venit*, fie a *abordării prin cost*.
- C10. *Abordarea prin venit* pentru evaluarea imobilizărilor corporale mobile poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare, de exemplu dacă un grup de active formează o linie de proces și produce un produs vandabil.² Totuși, unele dintre fluxurile de numerar pot fi atribuite *imobilizărilor necorporale* și este dificilă separarea lor de contribuția imobilizărilor corporale mobile la fluxurile de numerar. În mod normal, utilizarea *abordării prin venit* nu este practică pentru multe imobilizări corporale mobile individuale.
- C11. În general, *abordarea prin cost* este adoptată pentru evaluarea imobilizărilor corporale mobile, mai ales în cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net³ al activului. Costul de înlocuire al activului de evaluat se estimează de către un participant pe piață. Costul de înlocuire este costul pentru a obține un activ alternativ, cu utilitate echivalentă; acesta poate fi fie un echivalent modern cu aceiași funcționalitate, fie costul de reproducere a unei replici exacte a activului subiect. Cea de a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau dacă utilitatea activului subiect poate fi oferită doar de o replică și nu de echivalentul modern.
- C12. După stabilirea costului de înlocuire, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect în comparație cu activul alternativ care poate fi achiziționat la costul de înlocuire.

² Detalii suplimentare sunt conținute în Exposure Draft TIP 1 *Metoda fluxurilor de numerar actualizate – Evaluări de drepturi asupra proprietății imobiliare și întreprinderi*, publicat în ianuarie 2011.

³ Detalii suplimentare sunt conținute în Exposure Draft TIP 2 *Costul de înlocuire net*, publicat în februarie 2011.

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

Conținut	Paragrafe
STANDARD	1
Sfera misiunii de evaluare	2–4
Implementare	5
Raportarea evaluării	6
Data intrării în vigoare	7
COMENTARII	
Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare	C1–C3
Ierarhia drepturilor	C4–C7
Chiria	C8–C11
Abordări în evaluare	C12
Abordarea prin piață	C13–C15
Abordarea prin venit	C16–C21
Abordarea prin cost	C22–C24
ANEXĂ	
Proprietatea imobiliară istorică	A1–A17

STANDARD

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

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

- Pentru respectarea cerinței din IVS 101, paragraful 2(d), de identificare a activului care se evaluează, trebuie incluse următoarele considerente:
 - o descriere a dreptului asupra *proprietății imobiliare* care se evaluează;
 - identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul evaluat.
- Pentru respectarea cerințelor din IVS 101, paragrafele 2(g) și 2(h), de prezentare a amplitudinii investigației și a naturii și surselor de informații utilizate, trebuie incluse următoarele considerente:

- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra *proprietății imobiliare* și a oricăror drepturi înrudite relevante;
 - amplasarea oricărei inspecții;
 - responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafețele oricărei clădiri;
 - responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării oricărei clădiri;
 - amplasarea investigației privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor;
 - existența oricăror informații privind starea solului și a fundației;
 - responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale.
4. Exemple tipice de *ipoteze speciale*, care pot fi convenite și confirmate pentru conformarea cu cerința IVS 101, paragraful 2(i), sunt:
- că a apărut o modificare fizică specificată, de exemplu o clădire propusă este evaluată ca și cum ar fi finalizată la *data evaluării*;
 - că a apărut o modificare în statutul clădirii, de exemplu o clădire vacantă a fost închiriată sau o clădire închiriată a devenit vacantă la *data evaluării*.

Implementare (IVS 102)

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

Raportare (IVS 103)

6. Nu există cerințe suplimentare în cazul drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, în afara includerii referințelor relevante referitoare la aspectele prezentate în sfera misiunii de evaluare, în conformitate cu paragrafele 2–4 de mai sus.

Data intrării în vigoare

7. Acest standard intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

COMENTARII

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

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

Ierarhia drepturilor

- C4. Aceste tipuri diferite de drepturi asupra *proprietății imobiliare* nu se exclud reciproc. Un drept absolut de proprietate poate fi subiectul unuia sau mai multor drepturi subordonate. Titularul dreptului de proprietate absolut poate acorda un drept de închiriere asupra unei părți sau asupra întregii sale proprietăți. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de proprietate sunt drepturi de „închiriere inițială”. Dacă nu este interzis prin termenii contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere inițială poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terțe părți, care este numită drept de subînchiriere. Durata dreptului de subînchiriere va fi întotdeauna mai scurtă decât durata închirierii inițiale, din care provine, chiar și cu o singură zi.

- C5. Aceste drepturi asupra proprietății imobiliare vor avea propriile lor caracteristici, așa cum se prezintă în exemplele următoare:
- deși un drept absolut de proprietate acordă un drept integral de proprietate în mod perpetuu, el poate fi afectat de drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract;
 - un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chiriașului, de exemplu plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modul de folosință a proprietății sau modul de transfer al dreptului către o terță parte;
 - un drept de folosință poate fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate depinde de acțiunea deținătorului de a face plățile sau de a respecta anumite condiții convenite.
- C6. De aceea, când se evaluează un drept asupra *proprietății imobiliare* este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul acelui drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor diferitelor drepturi individuale asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.
- C7. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.
- Chiria**
- C8. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este diferită, *chiria de piață*.
- C9. *Chiria de piață* este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- C10. Comentariile prezentate pentru definiția similară a *valorii de piață* din IVS - *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități

speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării*, între participanții pe piață. O valoare a *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

- C11. Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract de închiriere curent. Ea poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Abordări în evaluare

- C12. Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în *IVS - Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Abordarea prin piață

- C13. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.
- C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios 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 pe piața relevantă.
- C15. În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

Abordarea prin venit

- C16. Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe un venit previzionat, 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; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.
- C17. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.
- C18. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

- C19. Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.
- C20. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.
- C21. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.⁴

Abordarea prin cost

- C22. Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net⁵ (după deducerea deprecierii n. t.). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.
- C 23. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

⁴ Detalii suplimentare sunt conținute în Exposure Draft TIP1 *The Discounted Cash Flow (DCF) Method – Real Property and Business Valuations*, publicat în ianuarie 2011.

⁵ Detalii suplimentare sunt conținute în Exposure Draft TIP 2 *Depreciated Replacement Cost*, publicat în februarie 2011.

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

ANEXĂ - PROPRIETATEA IMOBILIARĂ ISTORICĂ

- A1. Această anexă prezintă îndrumări suplimentare asupra problemelor de luat în considerare la evaluările drepturilor asupra *proprietăților imobiliare* istorice.
- A2. O proprietate imobiliară istorică este o *proprietate imobiliară* care este recunoscută public sau este desemnată de către un organism guvernamental ca având importanță culturală sau istorică, datorită asocierii acesteia cu un eveniment istoric sau cu o perioadă istorică, cu un stil arhitectural sau cu un patrimoniu național. Caracteristicile uzuale ale proprietății imobiliare istorice sunt următoarele:
- importanța ei istorică, arhitecturală și/sau culturală,
 - protecție legală sau statutară al cărui subiect poate fi,
 - restrângerile și limitările puse asupra utilizării, degradării și cedării ei,
 - obligația frecventă, din unele jurisdicții, de a fi accesibilă publicului.
- A3. Proprietatea imobiliară istorică este un concept larg, cuprinzând multe tipuri de proprietăți imobiliare. Unele proprietăți imobiliare istorice sunt restaurate la condiția lor inițială, altele sunt restaurate parțial, de exemplu fațada clădirii, iar altele nu sunt restaurate deloc. Proprietatea imobiliară istorică include și proprietățile imobiliare adaptate la standardele curente, de exemplu spațiul interior, precum și proprietățile imobiliare care au fost modernizate extensiv.

Protecția proprietății imobiliare istorice

- A4. Proprietatea imobiliară istorică poate avea o protecție legală sau statutară datorită importanței ei culturale și economice. Multe state au legiferat măsuri pentru salvarea unor proprietăți imobiliare istorice sau pentru protecția zonelor de interes istoric sau arhitectural.
- A5. Glosarul UNESCO⁶ cu termeni de patrimoniu mondial definește patrimoniul cultural și proprietatea imobiliară culturală astfel:
- „Patrimoniul cultural. Sunt recunoscute trei grupuri de active:
- (a) monumente: opere arhitecturale, opere de sculptură monumentală și pictură, elemente sau structuri de natură arheologică, inscripții, adăposturi în peșteră și combinații de forme, care au o valoare universală remarcabilă din punctele de vedere ale istoriei, artei sau științei;
 - (b) grupuri de clădiri: grupuri de clădiri separate sau unite care, datorită arhitecturii lor, a omogenității sau a localizării lor în

⁶ UNESCO este Organizația Națiunilor Unite pentru Educație, Știință și Cultură.

peisaj, sunt de o valoare universală remarcabilă din punctele de vedere ale istoriei, artei sau științei; și

- (c) situri: opere ale omului sau o combinație dintre operele naturii și a omului și arii care cuprind situri arheologice, care sunt de o valoare universală remarcabilă din punct de vedere istoric, estetic, etnologic sau antropologic.”⁷

„Proprietatea imobiliară culturală este proprietatea imobiliară înscrisă în Lista patrimoniului mondial, după ce a întrunit cel puțin unul dintre criteriile patrimoniului cultural și testul de autenticitate.”⁸

- A6. Nu toate proprietățile imobiliare istorice trebuie să fie înregistrate în registre sau să fie desemnate oficial ca proprietăți imobiliare istorice. Pot fi calificate ca proprietăți imobiliare istorice și multe alte proprietăți imobiliare cu importanță culturală și istorică.

Caracteristicile proprietății imobiliare istorice care afectează evaluările

- A7. Evaluarea proprietății imobiliare istorice solicită luarea în considerare a unei varietăți de factori care sunt asociați cu importanța acestor proprietăți imobiliare, referitori la protecția legală și statutară al căror subiect sunt, diferite limitări ale utilizării lor, degradarea și cedarea, posibilele subvenții financiare, scutiri sau exceptări de la impozitare pentru proprietarii unor astfel de proprietăți, din anumite jurisdicții.
- A8. Când se face o evaluare a unei proprietăți imobiliare istorice, trebuie luate în considerare următoarele aspecte, în funcție de natura proprietății imobiliare istorice și de scopul evaluării:
- (a) costurile de restaurare și mentenanță pot fi considerabile pentru proprietatea imobiliară istorică, iar aceste costuri, la rândul lor, afectează valoarea proprietății imobiliare;
 - (b) măsurile legale de protejare a proprietății imobiliare istorice pot limita sau restricționa utilizarea, intensitatea utilizării sau modificarea unei proprietăți imobiliare istorice. Exemple sunt următoarele:
 - clauze restrictive care se aplică terenului, indiferent de proprietar;
 - servituți de preservare care interzic anumite modificări fizice, de obicei bazate pe starea proprietății imobiliare de la data la care a fost obținută servitutea sau imediat după propunerea de restaurare a proprietății imobiliare;
 - servituți de conservare care limitează utilizarea viitoare a unei proprietăți imobiliare pentru a se proteja spațiul deschis, privesciturile naturale sau habitatul faunei sălbatice.

⁷ World Heritage Convention, art. I, UNESCO, 1972.

⁸ World Heritage Convention, art. II, UNESCO, 1972.

- A9. Evaluarea proprietăților imobiliare istorice implică considerații speciale referitoare la natura metodelor și materialelor de construcție vechi, eficiența și performanța curente ale unor astfel de proprietăți imobiliare în termeni de active moderne echivalente, adecvarea metodelor folosite pentru a repara, a restaura, a reface sau a reabilita proprietățile imobiliare, precum și la caracterul și măsura protecțiilor legale sau statutare de care beneficiază proprietățile imobiliare.
- A10. Terenul sau amplasamentul pe care se află o proprietate imobiliară istorică poate fi subiectul unor constrângeri în ce privește utilizarea lui. Ca urmare, orice astfel de constrângeri vor afecta valoarea totală a proprietății imobiliare istorice.
- A11. Anumite proprietăți imobiliare istorice ar putea să nu fie apte pentru a fi evaluate în mod credibil, deoarece nu există dovezi relevante de piață, nu există potențial pentru generarea de venit și nu există nicio justificare pentru a fi înlocuite. Un exemplu ar fi o clădire ruinată parțial, care nu are un potențial de a genera venit; deși ar putea să aibă semnificație istorică, aceasta ar putea să nu fie reprodușă sau înlocuită.

Abordări în evaluare

- A12. Pentru evaluarea unei proprietăți imobiliare istorice pot fi aplicate toate cele trei abordări principale în evaluare, prezentate în *IVS - Cadrul general*.

Abordarea prin piață

- A13. În aplicarea *abordării prin piață*, natura istorică a proprietății imobiliare poate schimba ordinea priorității dată în mod obișnuit caracteristicilor proprietăților imobiliare comparabile. Este deosebit de important să se găsească proprietăți imobiliare comparabile cu caracteristici istorice similare cu cele ale proprietății imobiliare istorice subiect. Criteriile pentru selectarea proprietăților imobiliare comparabile sunt stilul arhitectural, dimensiunea proprietății imobiliare, specificul cultural sau istoric asociat cu proprietatea imobiliară subiect și similaritatea în ce privește localizarea, referitor la zonare, utilizarea permisă, protecția legală și concentrarea proprietăților imobiliare istorice. Ar putea fi necesar să se facă o varietate de corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor. Acestea se referă la diferențele de localizare, de costuri de restaurare sau de reabilitare sau sarcini specifice. În mod normal, corecțiile se fac în următoarele situații:
- când trebuie să se facă cheltuieli pentru a restaura sau reabilita proprietatea imobiliară subiect, dar nu și comparabilele care au fost vândute;
 - când sarcinile specifice asupra proprietății imobiliare subiect, de exemplu clauze restrictive sau servituți de conservare, sunt diferite de cele stabilite pentru proprietățile imobiliare comparabile.

Abordarea prin venit

- A14. Proprietatea imobiliară istorică utilizată în întregime în scop comercial

poate fi evaluată prin *abordarea prin venit*. Când caracteristicile fizice distinctive ale unei proprietăți imobiliare istorice contribuie la capacitatea acesteia de a atrage venituri, este deosebit de important să se reflecte costul oricărei lucrări necesare pentru a restaura, adapta sau menține caracteristicile proprietății imobiliare istorice. Când sunt necesare astfel de lucrări, trebuie făcute alocări pentru timpul și costul implicat în obținerea oricăror autorizații statutare.

Abordarea prin cost

- A15. Când se aplică *abordarea prin cost*, pentru evaluarea proprietății imobiliare istorice, se ia în considerare dacă caracteristicile istorice ale clădirii ar avea o valoare intrinsecă pe piața acelei proprietăți imobiliare. Unele clădiri istorice vor avea valoare pur și simplu datorită statutului lor de simbol. De exemplu, o clădire istorică utilizată pentru o galerie de artă faimoasă poate fi mai importantă decât funcțiunea pe care o îndeplinește. În această situație, potențialul de serviciu al unei astfel de clădiri este inseparabil de caracteristicile sale istorice. Echivalentul modern al unor astfel de proprietăți imobiliare ar trebui să reflecte fie costul de reproducere a unei replici, fie, dacă acest lucru nu este posibil, deoarece materialele originale sau tehnicile nu mai sunt disponibile, costul unei clădiri moderne cu specificație distinctivă similară.
- A16. În multe cazuri, caracteristicile istorice fie nu adaugă valoare, fie vor fi privite ca o sarcină de către cumpărător, de exemplu un spital care funcționează într-o clădire istorică. În astfel de cazuri, echivalentul modern va reflecta costul unei clădiri noi, construită cu o specificație convențională modernă.
- A17. În toate cazurile, corecțiile pentru deteriorarea fizică și pentru deprecierea funcțională vor trebui să reflecte factori cum ar fi costul mai ridicat de mentenanță, asociat cu proprietatea imobiliară istorică și pierderea flexibilității pentru adaptarea clădirii la necesitățile de modificare ale unui ocupant.

IVS 233 Investiția imobiliară în curs de execuție

Conținut	Paragrafe
STANDARD	1
Sfera misiunii de evaluare	2–3
Implementare	4
Raportarea evaluării	5
Data intrării în vigoare	6
COMENTARII	
Investiția imobiliară	C1–C3
Abordări în evaluare	C4–C10
Date de intrare pentru evaluare	C11
Cerințe speciale pentru raportarea financiară	C12
Cerințe speciale în cazul evaluărilor pentru garantarea împrumutului	C13

STANDARD

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

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

2. Pentru conformarea la cerințele de declarare a amplitudinii investigațiilor și a naturii și sursei informațiilor, în conformitate cu IVS 101 paragrafele 2(g) și respectiv (h), se vor comenta următoarele aspecte:
 - sursa informațiilor despre construcția în fază de proiect, de exemplu identificarea planurilor și specificațiilor care vor fi utilizate pentru a indica valoarea proiectului complet;
 - sursa informațiilor privind costurile de construire și alte costuri necesare pentru completarea proiectului.
3. Exemple tipice de ipoteze sau *ipoteze speciale* care ar avea nevoie să fie convenite și confirmate în scopul conformării cu IVS 101, paragraful 2(i), includ:
 - clădirile vor fi terminate în conformitate cu planurile și specificațiile identificate;

- condițiile preliminare pentru închirierile convenite în clădirea finalizată vor fi îndeplinite sau respectate.

Implementare (IVS 102)

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

Raportarea evaluării (IVS 103)

5. În plus față de cerințele minime ale IVS 103 *Raportarea evaluării* și IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, raportul de evaluare a unei *investiții imobiliare* în curs de execuție va include mențiuni corespunzătoare, privitoare la cele incluse în sfera misiunii de evaluare, în conformitate cu paragrafele 2 și 3 de mai sus. De asemenea, raportul va include comentarii referitoare la unele probleme, dacă acestea sunt relevante pentru scopul evaluării:
 - o declarație că proiectul este în curs de execuție,
 - o descriere a proiectului,
 - o descriere a stadiului de dezvoltare realizat, a costurilor estimate pentru finalizare și sursa acestei estimări;
 - identificarea și, dacă este posibil, cuantificarea riscurilor rămase asociate cu proiectul, distingând între riscurile privind generarea de venit din închiriere și riscurile de construire;
 - o descriere a modului în care aceste riscuri au fost reflectate în evaluare;
 - datele cheie de intrare pentru evaluare și ipotezele făcute pentru a determina aceste date de intrare;
 - un rezumat al situației oricăror contracte principale în vigoare, dacă este relevant.

Data intrării în vigoare

6. Data intrării în vigoare a acestui standard este 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

COMENTARII

Investiția imobiliară

- C1. *Investiția imobiliară* este o proprietate imobiliară, un teren sau o clădire, sau parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:
- (a) utilizarea pentru producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative, sau
 - (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.
- C2. Proprietarul poate avea un drept absolut sau subordonat în *investiția imobiliară*. Pentru descrierea tipurilor de proprietate și a principiilor de evaluare a acestora, a se vedea IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*. Acest standard se referă la situația în care o *investiție imobiliară* se află în curs de execuție *la data evaluării*.
- C3. Evaluările *investiției imobiliare* parțial finalizate pot fi cerute pentru diverse scopuri incluzând:
- achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți de întreprinderi;
 - garantarea împrumutului;
 - litigii;
 - raportarea financiară.

Abordări în evaluare

- C4. Acest standard furnizează principiile care trebuie urmate în estimarea *valorii de piață a investiției imobiliare* în curs de execuție. *Valoarea de piață* este comentată amănunțit în IVS - *Cadrul general*, însă, pe scurt, scopul este estimarea prețului care ar putea fi plătit și încasat *la data evaluării* pentru o proprietate imobiliară parțial finalizată, într-un schimb ipotetic de piață.
- C5. În practică, puține investiții imobiliare sunt transferate între participanți pe piață într-o stare de finalizare parțială, cu excepția cazurilor când reprezintă fie o parte a unui transfer al entității deținătoare, fie vânzătorul se află în insolvență sau în curs de insolvență și, deci, nu are capacitatea de a finaliza proiectul. Chiar și în situația, puțin probabilă, în care există dovada transferului altei *investiții imobiliare* finalizate parțial, la o dată apropiată de *data evaluării*, cu siguranță stadiile de execuție ale lucrărilor vor fi diferite, chiar dacă, din anumite puncte de vedere, proprietățile ar fi similare.
- C6. În absența datelor privind vânzările direct comparabile, valoarea trebuie estimată prin utilizarea uneia sau mai multor abordări în evaluare, bazate pe piață. Aceste abordări pot să utilizeze informații

dintr-o varietate de surse, incluzând:

- dovezi privind vânzările de proprietăți comparabile, aflate în locații diferite sau în condiții diferite, cu corecții efectuate pentru a cuantifica aceste diferențe;
- dovezi privind vânzările de proprietăți comparabile, tranzacționate în condiții economice diferite, cu corecții efectuate pentru a cuantifica aceste diferențe;
- previziuni ale fluxului de numerar actualizat sau capitalizarea venitului, fundamentate pe date de piață comparabile despre costurile de construire, clauzele închirierii, cheltuielile de exploatare, ipotezele de creștere, ratele de actualizare și de capitalizare și alte date de intrare relevante.

- C7. *Valoarea de piață* a unei *investiții imobiliare* parțial finalizate va reflecta așteptările participanților pe piață asupra valorii proprietății, atunci când aceasta va fi finalizată, minus deducerile pentru costurile necesare pentru a finaliza proiectul și corecțiile adecvate pentru profit și risc. Evaluarea și toate ipotezele cheie utilizate în evaluare ar trebuie să reflecte condițiile de piață de la *data evaluării*.
- C8. Nu este adecvat să se estimeze *valoarea de piață* a unei *investiții imobiliare* parțial finalizate numai cu referință la planul proiectului sau la studiul de fezabilitate realizat la începutul proiectului. O dată ce execuția proiectului a început, acesta nu mai este un instrument credibil pentru estimarea valorii, deoarece datele de intrare vor fi cele istorice. Din acest motiv, o abordare bazată pe estimarea procentajului în care a fost executat proiectul, înainte de *data evaluării*, este puțin probabil să fie relevantă pentru determinarea *valorii de piață* curente.
- C9. Dacă timpul necesar, de la *data evaluării* până la data finalizării unei *investiții imobiliare* noi, este de așa natură încât fluxurile de numerar previzionate vor apare după o perioadă de timp și dacă valoarea banilor în timp ar avea o influență semnificativă, atunci va fi mai adecvat să se utilizeze o metodă a fluxurilor de numerar actualizate, care să reflecte cel mai probabil eşalonarea probabilă în timp a acelor fluxuri de numerar.
- C10. Evaluarea unei *investiții imobiliare* în curs de execuție poate fi făcută fie prin utilizarea unui model de creștere implicită, care utilizează costul curent și valoarea curentă, ca date de intrare, fie a unui model de creștere explicită, care utilizează costul estimat viitor și valoarea estimată viitoare, ca date de intrare. În oricare dintre modele, obiectivul este estimarea valorii pe baza *ipotezei speciale* că proprietatea ar fi finalizată, din care, apoi, sunt efectuate deduceri adecvate pentru a estima valoarea proprietății în stadiul ei curent de execuție. Cea mai adecvată dintre aceste alternative va fi aceea care, la *data evaluării*, predomină pe piața tipului respectiv de proprietate imobiliară. Datele de intrare dintr-un model nu ar trebui să se utilizeze în celălalt model, iar raportul ar trebui să precizeze clar care abordare a fost adoptată.

Date de intrare pentru evaluare

- C11. Datele exacte de intrare utilizate pentru evaluare vor fi diferite în funcție de modelul de evaluare care este utilizat, dar în mod uzual le vor include pe cele prezentate în această secțiune. De asemenea, datele de intrare vor fi diferite dacă este utilizat un model de creștere implicită sau unul de creștere explicită, a se vedea paragraful C10 de mai sus. Datele primare de intrare uzuale sunt:

(a) Proprietate imobiliară finalizată

Dacă se utilizează un model de creștere implicită, acesta va reflecta valoarea *investiției imobiliare* ca fiind finalizată, spre exemplu valoarea acesteia în ipoteza că, la *data evaluării*, aceasta a fost deja finalizată în concordanță cu specificațiile curente. Dacă se utilizează un model de creștere explicită, acesta va reflecta valoarea proprietății la finalizare, respectiv valoarea așteptată a proprietății la data când se anticipează să fie finalizată.

(b) Închiriere

Dacă chiriașii proprietății trebuie să fie identificați după finalizarea acesteia, va trebui să fie făcută o alocare pentru timpul și costurile care ar permite în mod realist atingerea unui grad de ocupare stabilizat, spre exemplu perioada necesară pentru a atinge grade de ocupare realiste pe termen lung. Costurile pe această perioadă pot include comisioane, cheltuieli de marketing, stimulente, întreținere și alte cheltuieli pentru servicii. Venitul din chirii anticipate viitoare se poate baza pe *chiriile de piață* curente, în cazul utilizării unui model de creștere implicită sau pe *chiriile de piață* anticipate viitoare, în cazul utilizării unui model de creștere explicită. Dacă există contracte de închiriere în vigoare, care sunt condiționate de proiect sau de o parte relevantă care trebuie executată, acestea ar trebui prezentate în evaluare.

(c) Costurile de construire

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

(d) Costurile finanțării

Acestea reprezintă costul finanțării proiectului de la achiziție, până la rambursarea estimată a împrumutului. Cum creditorul poate percepe riscurile ca fiind substanțial diferite în cursul execuției față de cele de după finalizare, ar trebui luat în considerare separat costul finanțării pentru fiecare perioadă. Chiar dacă entitatea își autofinanțează proiectul, ar trebui folosite rate ale dobânzii adecvate în contextul pieței pentru a reflecta ratele care ar putea fi obținute pe piață, la data evaluării, de un cumpărător tipic al proprietății.

(e) Alte costuri

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

(f) Profitul și riscul cumpărătorilor

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

Toate riscurile semnificative ar trebui să fie identificate și evaluate. Riscurile specifice, asociate cu orice proiect de construcții parțial finalizat, vor include modificarea costurilor de construire, a costurilor finanțării și a programului construcției. Riscurile suplimentare, asociate cu *investiția imobiliară* în curs de execuție, includ fluctuații ale valorii proiectului finalizat, între începere și finalizare, precum și perioada de timp care va fi necesară pentru a contracta chiriași și a asigura un venit stabilizat. Riscurile asociate cu venitul generat de proprietatea imobiliară, după finalizarea acesteia, ar trebui identificate și evaluate separat de riscurile asociate finalizării construcției. Dacă se utilizează un model de creștere implicită, datele de intrare pentru evaluare vor include valorile și costurile curente, astfel încât trebuie evaluat riscul acestor schimbări, între *data evaluării* și data estimată a finalizării. Dacă se utilizează un model de creștere explicită, bazat pe valorile și pe costurile previzionate, ar trebuie evaluat riscul ca aceste previziuni să nu fie conforme cu realitatea.

Alternativ, dacă pentru realizarea evaluării este utilizată metoda

fluxului de numerar actualizat, rata de actualizare poate fi rata minimă a rentabilității care ar fi cerută pe piață de către un cumpărător tipic. Profitul anticipat de entitate, la începutul proiectului de dezvoltare, nu este relevant pentru evaluarea participației sale la proiect, după ce a început construirea. Evaluarea ar trebui să reflecte acele riscuri rămase la *data evaluării* și discountul sau profitul pe care un cumpărător al proiectului parțial finalizat îl va solicita pentru a finaliza cu succes proiectul.

(g) Alte considerații

În situațiile în care a existat o schimbare pe piață față de data la care a fost conceput inițial, proiectul în curs de execuție poate să nu mai reprezinte cea mai bună utilizare a terenului. În aceste cazuri, costurile de finalizare a proiectului propus inițial pot fi nerelevante, deoarece un cumpărător de pe piață fie ar demola orice structuri parțial finalizate, fie le-ar adapta pentru un proiect alternativ. În aceste cazuri, valoarea *investiției imobiliare* în curs de execuție ar trebui să reflecte valoarea curentă a proiectului alternativ, precum și costurile și riscurile asociate cu finalizarea acelui proiect.

Cerințe speciale pentru raportarea financiară

- C12. Situațiile financiare sunt întocmite, în mod normal, pe premisa continuității activității entității, a se vedea IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*, paragraful 4. Din acest motiv, este adecvat să se presupună că orice contracte, de exemplu, pentru construirea sau pentru închirierea proprietății la finalizarea execuției, 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 de neplată mai mare decât cel normal, din partea unei părți contractante.

Cerințe speciale în cazul evaluărilor pentru garantarea împrumutului

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

IVS 250 Instrumente financiare

Conținut	Paragrafe
STANDARD	1
Sfera misiunii de evaluare	2–3
Implementare	4
Raportarea evaluării	5–6
Data intrării în vigoare	7
COMENTARII	
Introducere	C1–C4
Piețe ale instrumentelor financiare	C5–C8
Riscul de credit	C9–C10
Riscul propriu de credit	C11–C12
Lichiditatea și activitatea pieței	C13–C15
Date de intrare în evaluare	C16–C19
Abordări în evaluare	C20–C22
Abordarea prin piață	C23–C25
Abordarea prin venit	C26–C29
Abordarea prin cost	C30
Control intern	C31–C35

STANDARD

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

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

- În cazul în care evaluările se fac de către entitatea deținătoare pentru a fi utilizate de către investitori externi, autorități de reglementare sau alte entități, în scopul conformării la cerința din IVS 101, paragraful 2(a), de a confirma identitatea și competențele evaluatorului, se va face referire la controlul intern existent, a se vedea Comentarii, paragrafele C31–C35 de mai jos.

3. În scopul conformării cu cerința din IVS 101, paragraful 2(d), de identificare a activului sau datoriei care este evaluat/ă, trebuie prezentate următoarele:

- clasa sau clasele instrumentului care se evaluează,
- dacă se evaluează un instrument individual, un portofoliu de instrumente identice sau un întreg portofoliu de active.

Implementare (IVS 102)

4. Nu există cerințe suplimentare pentru instrumentele financiare.

Raportarea evaluării (IVS 103)

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

- Semnificație

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

- Incertitudine

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

- Complexitate

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

- Comparabilitate

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

- Active suport

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

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

Data intrării în vigoare

7. Data intrării în vigoare a acestui standard este 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

COMENTARII

Introducere

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

Piețele instrumentelor financiare

- C5. Instrumentele lichide, precum o acțiune a unei companii importante, o obligațiune de stat sau un contract futures pentru o marfă cunoscută se tranzacționează pe burse de valori importante și prețurile sunt disponibile în timp real, atât pentru participanții pe o piață activă sau prin intermediul diferitelor canale mass-media. Unele instrumente derivate lichide, de exemplu opțiuni forward pe acțiuni sau futures pe mărfuri se tranzacționează, de asemenea, pe burse de valori.
- C6. Mai multe tipuri de instrumente, inclusiv multe tipuri de derivate sau instrumente de numerar nelichide, nu se tranzacționează pe bursele

de valori și au grade de lichiditate diferite. Tranzacțiile cu astfel de instrumente se efectuează pe piața denumită over the counter (OTC).

- C7. Deși volumul pieței este de câteva ori mai mare pentru instrumentele tranzacționate pe piața OTC decât cel al instrumentelor tranzacționate pe bursele de valori, volumul tranzacțiilor variază în mod semnificativ. Unele swap-uri uzuale sunt tranzacționate zilnic, în volume importante, în timp ce alte swap-uri nu se tranzacționează deloc după vânzarea inițială, fie deoarece tranzacționarea este interzisă prin contract, fie deoarece nu există piață pentru această clasă de instrumente.
- C8. Probabil că este necesară utilizarea unor tehnici de evaluare în cazul instrumentelor tranzacționate pe piețele OTC sau pe bursele de valori, în cazul în care acea piață a devenit inactivă. Astfel de situații constituie subiectul principal al acestui standard.

Riscul de credit

- C9. Înțelegerea riscului de credit este un aspect important al evaluării unui instrument de datorie financiară. Printre factorii comuni care trebuie luați în considerare la determinarea și măsurarea riscului de credit se numără:
- **Riscul de contraparte**
Capacitatea financiară a emitentului sau a altor furnizori de suport de credit impune luarea în considerare nu numai a tranzacțiilor istorice și profitabilității entității respective, ci și considerarea performanței și perspectivelor sectorului de activitate, în general.
 - **Subordonare**
Determinarea priorității unui instrument este esențială în stabilirea riscului de neplată. Alte instrumente pot avea prioritate asupra activelor emitentului sau a fluxurilor de numerar suport pentru instrument.
 - **Îndatorare**
Mărimea creditului utilizat pentru finanțarea activelor din care rezultă câștigul unui instrument influențează volatilitatea câștigului emitentului și poate influența riscul de credit.
 - **Calitatea activelor cu care se garantează**
Trebuie analizate activele cu care, în cazul încetării plăților, va fi despăgubit deținătorul unui instrument. În particular, este necesar să se înțeleagă dacă despăgubirea se face cu toate activele emitentului sau numai cu anumite active. Cu cât sunt mai mari valoarea și calitatea activelor cu care o entitate este despăgubită, în cazul încetării plăților, cu atât este mai redus riscul de credit al instrumentului.

- Acorduri de netting

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

- Protejare la încetarea plăților

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

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

Riscul propriu de credit

- C11. Deoarece riscul de credit asociat cu o datorie este important pentru valoarea acesteia, există opinia că, la evaluarea deținerii emitentului unei datorii, riscul de credit al emitentului este relevant pentru valoarea acesteia, în cazul transferului acestei datorii. În cazul în care este adecvat să se presupună transferul unei datorii, indiferent de limitările abilității contrapărților de a o transfera, de exemplu pentru conformarea la cerințele de raportare financiară, există mai multe surse potențiale pentru a reflecta riscul propriu de credit în evaluarea

datoriilor. Acestea includ curba randamentului pentru obligațiunile emitentului sau alte instrumente de datorie emise de acesta și marjele de credit default swap, sau referiri la valoarea activului corespondent. Totuși, în multe cazuri, emitentul unei datorii nu va avea abilitatea de a o transfera, ci doar să deconteze datoria cu contrapartea.

- C12. De asemenea, la introducerea corecțiilor pentru riscul propriu de credit, este important să se considere natura garanției pentru datoria care se evaluează. O garanție care este în mod legal separată de emitent reduce în mod normal riscul de credit. Dacă datoriile sunt subiect al unui proces zilnic de garantare, este posibil să nu se facă o corecție semnificativă pentru riscul propriu de credit, deoarece contrapartea este protejată de pierdere în cazul încetării plăților. Totuși, garanția pentru una din contrapărți nu este disponibilă pentru alte contrapărți. Astfel, deși unele datorii garantate pot să nu fie subiectul unui risc de credit semnificativ, existența acelei garanții poate afecta riscul de credit al altor datorii.

Lichiditate și activitatea pieței

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

Date de intrare pentru evaluare

- C16. Cu excepția instrumentelor lichide care se tranzacționează pe o bursă de valori, unde prețurile curente sunt observabile și accesibile tuturor participanților pe piață, datele de intrare pentru evaluare sau sursele de date pot proveni din surse diferite. Sursele de date de intrare utilizate în general sunt cotații ale dealerilor sau provin de la servicii consensuale de determinare a prețurilor.

- C17. Deși nu prezintă aceeași credibilitate precum dovada unei tranzacții curente și relevante, dacă astfel de informații nu sunt disponibile, atunci cotațiile dealerilor pot constitui următoarea cea mai bună dovadă asupra modului în care participanții pe piață ar evalua activul. Totuși, problemele asociate cu cotațiile dealerilor, care pot afecta credibilitatea ca date de intrare pentru evaluare, includ următoarele:
- în mod normal, dealerii doresc să fie formatori de piață și să emită cotații de cumpărare pentru cele mai căutate instrumente, dar nu și pentru emisiunile mai puțin lichide. Deoarece lichiditatea se reduce adesea în timp, pot fi găsite cu dificultate cotații pentru instrumentele mai vechi;
 - interesul primar al dealerului este comercializarea și nu sprijinirea evaluării, iar ei au o motivație redusă în a cerceta cu atenție o cotație furnizată pentru o evaluare, așa cum ar face-o pentru cererea de vânzare sau de cumpărare. Aceasta poate avea consecințe asupra calității informației;
 - în cazul în care dealerii sunt contraparte pentru un instrument, există un conflict de interese inerent;
 - dealerii au motivația de a furniza sfaturi cumpărătorilor într-o manieră care prezintă în mod favorabil deținerea.
- C18. Serviciile consensuale de evaluare operează prin colectarea de la mai mulți participanți subscriitori a informațiilor de preț pentru un instrument. Acestea reflectă mai multe cotații din surse diferite, cu sau fără ajustare statistică pentru a reflecta abaterile medii pătratic sau distribuția cotațiilor.
- C19. Serviciile consensuale de evaluare elimină problema conflictului de interese asociată cu un singur dealer. Totuși, acoperirea acestor servicii este la fel de limitată ca în cazul cotațiilor unui singur dealer. Ca în cazul oricărui set de date utilizat ca date de intrare pentru evaluare, înțelegerea surselor și a modului în care acestea sunt ajustate statistic de către furnizor sunt esențiale pentru a înțelege importanța care trebuie acordată acestora în procesul de evaluare.

Abordări în evaluare

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

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

Abordarea prin piață

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

Abordarea prin venit

- C26. Valoarea unui instrument financiar poate fi determinată prin utilizarea metodei fluxului de numerar actualizat. Pe durata de existență a instrumentului, fluxurile de numerar pot fi fixe sau variabile. Caracteristicile instrumentului determină sau permit estimarea fluxurilor de numerar. În general, se stabilesc următoarele caracteristici ale unui instrument financiar:
- eşalonarea fluxurilor de numerar, respectiv momentele la care entitatea se așteaptă să realizeze fluxurile de numerar din deținerea instrumentului,
 - calcularea fluxurilor de numerar, de exemplu, pentru un instrument de datorie, rata dobânzii aplicabilă, respectiv rata cuponului, sau pentru un instrument derivat, modul cum se calculează fluxurile de numerar în legătură cu instrumentul suport sau cu indicii (sau indicii),
 - eşalonarea și condițiile pentru fiecare opțiune din contract, de exemplu put sau call, plată anticipată, opțiuni de extindere sau opțiuni de convertibilitate,
 - protejarea drepturilor părților la instrument, de exemplu condițiile referitoare la riscul de credit pentru instrumentele de datorie, prioritatea sau subordonarea față de alte instrumente deținute.
- C27. La determinarea ratei de actualizare adecvate este necesar să se stabilească câștigul care va fi cerut din deținerea instrumentului pentru a compensa riscurile din:
- caracteristicile și condițiile instrumentului, de exemplu subordonarea,
 - riscul de credit, respectiv incertitudinea privind capacitatea contrapărții de a efectua plățile la momentul scadenței,
 - lichiditatea și vandabilitatea instrumentului,
 - riscul de modificare a reglementărilor sau a cadrului juridic,
 - modul în care instrumentul este impozitat.
- C28. Dacă fluxurile de numerar viitoare nu se bazează pe valori contractuale fixe, determinarea datelor de intrare necesare impune estimarea venitului probabil. De asemenea, determinarea ratei de actualizare va necesita ipoteze privind riscul. Rata de actualizare trebuie să fie consecventă cu fluxurile de numerar, de exemplu dacă fluxurile sunt înainte de impozitare, atunci rata de actualizare trebuie să provină de la alte instrumente, înainte de impozitare.
- C29. În funcție de scopul evaluării, datele de intrare și ipotezele modelului fluxului de numerar vor reflecta fie pe cele ale participanților pe piață, fie se vor baza pe așteptările curente sau țință ale deținătorului. De exemplu, dacă scopul evaluării este determinarea *valorii de piață*, sau a valorii juste conform definiției IFRS, ipotezele trebuie să reflecte pe cele ale participanților pe piață. Dacă scopul este măsurarea performanței unui activ față de jaloane determinate de

administrator, de exemplu o rată internă a rentabilității țintă, este adecvată utilizarea unor ipoteze alternative.

Abordarea prin cost

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

Control intern

- C31. În comparație cu alte clase de active, volumul de instrumente financiare în circulație este foarte mare, dar numărul participanților activi pe piață este relativ redus. Natura și volumul instrumentelor și frecvența evaluării acestora înseamnă că, adesea, evaluarea este realizată pe calculator, cu modele de evaluare legate la platforme de tranzacționare. Ca o consecință, multe instrumente sunt evaluate de entitatea deținătoare, chiar dacă evaluarea este utilizată de părți externe, de exemplu de investitori sau de autorități de reglementare. Incidența evaluărilor efectuate de experții independenți ai unor terțe părți este mai rară decât în cazul altor clase de active.
- C32. Evaluarea de către entitatea deținătoare creează un risc semnificativ în ceea ce privește modul de a percepe obiectivitatea evaluărilor. Dacă evaluările sunt destinate utilizatorilor externi, trebuie luate măsuri pentru a se asigura că există un control intern adecvat, pentru a minimiza incertitudinea privind independența evaluării.
- C33. Controlul intern se bazează pe proceduri interne de guvernanță și control, al căror scop este creșterea încrederii celor care se bazează pe evaluare, în procesul de evaluare și obținere a concluziilor.
- C34. Ca un principiu general, evaluările produse de „front office” al entității de intermediere și formare de piață, care trebuie incluse în raportările financiare sau pe care se va baza o terță parte, trebuie să fie verificate și aprobate de „back office”. Autoritatea finală pentru astfel de evaluări trebuie să fie separată și pe deplin independentă de funcțiunile de preluare a riscului. Modalitățile practice de a realiza o separare a funcțiunilor variază în funcție de natura entității, de tipul instrumentului de evaluat și de importanța valorii respectivei clase a

instrumentului pentru obiectivul general. Protocoale și controale adecvate trebuie determinate atent, prin luarea în considerare a incertitudinilor asupra obiectivității, care ar putea fi percepute de o terță parte care utilizează evaluarea.

C35. Exemplele de componente tipice ale controlului intern includ:

- stabilirea unui grup responsabil cu politicile și procedurile de evaluare și pentru supravegherea procesului de evaluare din entitate, care include unii membri din afara entității,
- un protocol pentru stabilirea frecvenței și a metodelor de calibrare și testare a modelelor de evaluare,
- criterii pentru verificarea anumitor evaluări de către diferiți experți interni sau externi,
- identificarea pragurilor sau evenimentelor care impun o investigație mai atentă sau necesități de dublă aprobare,
- identificare procedurilor de stabilire a datelor de intrare semnificative care nu sunt observabile direct din piață, de exemplu prin stabilirea unor comitete de evaluare sau de audit.

Aplicații ale evaluării

IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară

Conținut	Paragrafe
Introducere	
Definiții	
STANDARD	1
Sfera misiunii de evaluare	2–7
Implementare	8
Raportarea evaluării	9–12
Data intrării în vigoare	13
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 clădiri	G12–G14
Deprecierea: imobilizări corporale mobile	G15
Deprecierea: componentizare	G16–G17
Contracte de leasing	G18–G19
Clasificarea contractelor de leasing	G20–G23
Clasificarea contractelor de leasing imobiliar	G24–G28
Investiția imobiliară în leasing	G29–G32
Evaluarea activelor sau a datoriilor în leasing	G33–G37
Alocarea prețului de achiziție	G38–G40

Testarea deprecierii	G41–G42
Testarea deprecierii – valoarea recuperabilă	G43
Testarea deprecierii – valoarea de utilizare	G44–G49
Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile de vânzare	G50–G51

ANEXĂ

Imobilizări corporale în sectorul public	A1–A11
--	--------

INTRODUCERE

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor financiare sau a situațiilor financiare ale companiilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile diferite sunt cuantificarea valorii unui activ sau a unei datorii pentru înregistrarea acestora în situația poziției financiare, alocarea prețului de achiziție al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea leasingului și datele de intrare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit și pierderi.

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

DEFINIȚII

În această Aplicație se folosesc definițiile următoare:

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

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

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

Element de înregistrare în contabilitate: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat cu alte active sau este dezagregat.

STANDARD

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 (IVS 101, 102 și 103), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod specific de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

2. Pentru a se conforma cerinței IVS 101, paragraful 2(c), de a preciza scopul evaluării, sfera misiunii va include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea. Scopul contabil reprezintă utilizarea pentru care evaluarea este necesară în situațiile financiare, de exemplu cuantificarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție ca urmare a unei combinații de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea leasingurilor sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.
3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform IVS 101, paragraful 2(d), sfera misiunii va include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare poate fi diferit în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. De exemplu:
 - tratamentul *proprietăți imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
 - instrumentele financiare deținute pentru a obține fluxuri de numerar contractuale, care conțin exclusiv plăți ale sumei împrumutate și ale dobânzii pot fi tratate diferit față de alte tipuri de instrumente;
 - *imobilizările necorporale* dobândite printr-o fuziune sau printr-o achiziție a unei întreprinderi pot fi tratate 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 „elementul de înregistrare în contabilitate”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilit „elementul de înregistrare în contabilitate” sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile.

Pentru a se conforma cu IVS 101, paragraful 2(e), *tipul valorii* va fi clar identificat. 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. Pentru a se conforma cu IVS 101, paragraful 2(i), orice ipoteze care se vor face, vor fi declarate. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează plecând de la premisa că entitatea se supune principiului continuității activității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din retragerea activului.
5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini „elementul de înregistrare în contabilitate”, de exemplu, dacă activul va fi evaluat 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 evaluare efectuată în scopul raportării într-o situație financiară să fie făcută pe baza unei *ipoteze speciale*.
7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în IVS 101, paragraful 2(j), se vor avea în vedere următoarele:
 - (a) măsura și forma oricăror referințe la evaluare, 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 referitoare la aceste aspecte vor fi incluse în sfera misiunii de evaluare.

Implementare (IVS 102)

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

Raportarea evaluării (IVS 103)

9. În plus față de cerințele minime ale IVS 103 *Raportarea evaluării*, un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situație financiară va include și referințele adecvate la problemele abordate în sfera misiunii, în conformitate cu paragrafele 2–7, de mai sus.
10. De asemenea, raportul va cuprinde orice informație pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informații cu privire la evaluarea valorii juste, a căror dezvăluire este necesară, includ metodele și ipotezele semnificative folosite în evaluare și/sau dacă cuantificarea a fost determinată prin referință la prețurile observabile sau la tranzacțiile recente de pe piață. Unele standarde cer și informații despre sensibilitatea evaluării față de modificările unor date de intrare semnificative.
11. Atunci când efectul unei ipoteze asupra evaluării este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.
12. Pentru a se conforma cerinței de a preciza restricțiile privind utilizarea, distribuirea sau publicarea conform IVS 103, paragraful 5(j), în raport vor fi menționate orice condiții cu privire 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.

Data intrării în vigoare

13. Data intrării în vigoare a acestui standard este 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

GHID DE APLICARE

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

Referirile la IFRS-uri și la alte publicații ale IASB sunt realizate în conformitate cu cele publicate, la data la care această aplicație a evaluării este publicată. 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 ale IFRS-urilor. Deși scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul unui conflict între acest ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala. Chiar dacă pot exista cerințe similare în alte Standarde de Raportare Financiară, IVSC nu face nicio afirmație referitoare la relevanța acestui ghid față de aceste standarde.

Valoarea justă

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

„Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”⁹

Această definiție înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri. Trebuie avut în vedere și faptul că această definiție diferă de aceea care apare în IVS - *Cadrul general* și care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară.

- G2. Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de *valoarea justă*, așa cum este aceasta definită și comentată în IVS - *Cadrul general*. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe

⁹ © IFRS Foundation.

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 similară, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în IVS - *Cadrul general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform IVS, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind „elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

Agregarea

- G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „elementului de înregistrare în contabilitate” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. Aceasta este, de obicei, activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, se poate aplica unui grup de active înrudite. IFRS 13 impune ca fiind necesar, 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 sau datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului de sine stătător. Această cerință, de a stabili modul în care activele individuale se presupun a fi agregate cu alte active potențiale complementare, este conformă cu cerințele IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare* și IVS 103 *Raportarea evaluării*.

Datele 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 „cotațiile de preț (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice pe care entitatea le poate accesa la data evaluării”;
 - datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare, altele decât cotațiile de preț cuprinse la nivelul 1, care pot fi observate pentru activ sau pentru datorie, fie direct, fie indirect”;
 - datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau pentru datorie”.¹⁰

Această ierarhie apare și în IFRS 7 *Instrumente financiare: prezentarea informațiilor*.

- 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, pentru un raport de evaluare elaborat în scopul

¹⁰ © IFRS Foundation.

utilizării în situațiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informații suficiente despre datele de intrare folosite pentru evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

Datorii

- G6. IFRS 13 prevede că evaluarea unei datorii presupune faptul că aceasta este transferată unui participant 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 propriului risc de credit al entității.
- G7. În IFRS 13 există prevederi speciale referitoare la situațiile în care nu există un activ corespondent unei datorii, așa cum este cazul multor datorii nefinanciare. De asemenea, în estimarea valorii juste, există o cerință de a ignora orice restricție contractuală sau de altă natură privind posibilitatea unei entități de a transfera o datorie.

Deprecierea

- G8. IAS 16 include o cerință pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare care reflectă consumarea unui activ pe parcursul duratei de viață utilă a acestuia pentru o entitate. Există o cerință de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în cadrul întregului. Componentele, care au o durată de viață utilă similară și care se amortizează într-un mod similar, pot fi grupate. În cazul proprietății imobiliare, de obicei terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru calcularea valorii amortizabile.
- G9. Termenul de depreciere este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, deprecierea, de obicei, este folosită pentru a face referire la corecțiile aplicate costului de reproducere sau 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 este disponibilă o dovadă despre vânzări. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

- G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:
- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau altă valoare care înlocuiește costul în situațiile financiare minus valoarea reziduală a activului,
 - valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc deprecierea (amortizarea) cumulată și pierderile cumulate din depreciere,
 - valoarea reziduală reprezintă suma estimată pe care o entitate ar obține-o în prezent din cedarea unui activ, după scăderea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei lui de viață utilă,
 - durata de viață utilă este fie (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, fie (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 clădiri

- G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie considerat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți a unei proprietăți imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și clădirile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită clădirilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza având în vedere faptul că, de obicei, clădirile nu pot fi vândute fără terenul pe care acestea sunt situate.
- G13. După ce a fost stabilită valoarea teoretică pentru componenta clădire, trebuie estimată valoarea reziduală a clădirii. 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 pe piață. Conform IAS 16, durata de viață utilă este specifică entității. Dacă proprietatea nu ar fi disponibilă entității pentru

întreaga sa durată de viață sau dacă entitatea decide că respectiva clădire va fi în scurt timp un surplus pentru cerințele sale, atunci aceasta va fi durată de viață utilă.

- G14. Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situației financiare, dar în ipoteza că activul se află deja la finalul vieții sale utile și într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze. Clădirile pot avea o durată de viață economică care depășește perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate și, de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă.

Deprecierea: imobilizări corporale mobile

- G15. Durata de viață utilă a unui element de natura imobilizărilor corporale mobile este mai probabil să coincidă cu durata de viață economică a acelui element întrucât, în general, ratele de depreciere sunt mai mari decât în cazul clădirilor, ceea ce înseamnă că duratele de viață economică sunt mai scurte. Totuși, diferența dintre durata de viață utilă pentru entitate și durata de viață economică rămasă ar trebui luată în considerare.

Deprecierea: componentizare

- G16. Atunci când valoarea contabilă are la bază costul istoric, costul acelor componente care au atât un cost semnificativ în relație cu întregul, cât și o durată de viață utilă care diferită semnificativ, trebuie să fie stabilit imediat.
- 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 imobilizărilor corporale mobile, dacă există o piață activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacționate activ. Situația din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei clădiri, de exemplu, clădirile sunt rar vândute fără instalațiile necesare pentru încălzire, iluminat și aerisire, iar instalațiile încorporate nu pot fi vândute fără clădire. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului și costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

- G18. Conform IAS 17, contractele de leasing sunt clasificate pentru a fi incluse în situațiile financiare fie ca leasing-uri operaționale, fie ca leasing-uri financiare.¹¹ Evaluările pot fi cerute pentru a stabili cum se clasifică un contract de leasing și, dacă acesta este clasificat ca *leasing financiar*, pentru a determina valoarea contabilă a activului și a datoriei. Aceste tipuri de leasing sunt definite în IAS 17, astfel:

¹¹ IASB revizuieste în prezent modul în care se tratează din punct de vedere contabil leasingurile, iar propunerile inițiale implică schimbări majore, inclusiv eliminarea diferenței curente dintre leasingurile operaționale și cele financiare.

- un leasing financiar este operațiunea de leasing care transferă în mare măsură toate riscurile și recompensele aferente dreptului de proprietate asupra unui activ. Titlul de proprietate poate fi sau nu transferat;
- un leasing operațional este operațiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar.

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investițiile imobiliare*, elementele teren și clădire ale unei proprietăți imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea contractului fie ca leasing financiar, fie ca leasing operațional. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G29–G32. IAS 17 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum sunt definite acestea în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

- G20. Testul de clasificare depinde mai degrabă de natura contractului decât de forma acestuia. De exemplu, un contract între două părți, pentru utilizarea unui activ în schimbul unei plăți, poate să nu fie numit contract de leasing, dar dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de IAS 17, atunci va fi necesar ca acest contract să fie considerat ca un leasing.
- G21. În IAS 17, se enumeră următoarele exemple de situații care ar putea indica existența unui leasing financiar, fie individual, fie în combinație. Acestea nu reprezintă teste absolute, ci doar ilustrații:
- (a) contractul de leasing transferă locatarului dreptul 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,¹² la data la care opțiunea devine exercitabilă, astfel încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opțiunea va fi exercitată;
 - (c) durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
 - (d) la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăților minime de leasing este cel puțin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului în sistem de leasing;
 - (e) activele în sistem de 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 locatarului generate de rezilierea contractului sunt suportate de locatar;
 - (g) câștigurile sau pierderile rezultate din variația valorii juste a valorii reziduale sunt în sarcina locatarului;

¹² A se vedea paragraful G33.

- (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.¹³

- G22. IAS 17 subliniază faptul că aceste criterii enumerate sunt doar exemple și indicii și nu pot fi întotdeauna concludente. Dacă alte caracteristici arată clar că leasingul nu transferă în mare măsură toate riscurile și beneficiile aferente, atunci leasingul este clasificat ca un leasing operațional. De exemplu, acesta poate fi cazul dacă 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 pieței din acel moment sau prin referirea la un indice al inflației.
- 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 ale contractului de leasing. Totuși, evaluările pot fi cerute pentru a ajuta la stabilirea beneficiilor locatorului și respectiv ale locatarului, de exemplu la estimarea valorii reziduale la sfârșitul contractului, pentru a stabili dacă leasingul a acoperit o parte semnificativă din durata de viață economică a activului.

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

- G24. Atunci când un contract de leasing are ca obiect un teren și o clădire sau mai multe clădiri la un loc, IAS 17 impune ca cele două componente să fie considerate separat în scopul clasificării. Dacă componenta contractului de leasing atribuibilă clădirii este un leasing financiar, va fi necesar să se facă o alocare a chiriei inițiale, luând drept criteriu valorile juste relative ale fiecărei componente, la data începerii contractului de leasing.
- G25. În cazul celor mai multe contracte de leasing imobiliar terenul și clădirile 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 clădirile în stare bună. Acestea, de obicei, sunt indicii asupra faptului că locatorul nu a transferat locatorului în mare parte toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra clădirilor sau terenului, atunci când a încheiat contractul de leasing. Ca urmare, multe contracte de leasing, care au ca obiect terenuri și clădiri, sunt ușor identificabile drept contracte de leasing operațional.
- G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri și clădiri, 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 titlului de proprietate al

¹³ © Fundația IFRS.

locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plățile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca acorduri financiare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existența unui leasing financiar, de exemplu atunci când plățile chiriei nu reflectă valoarea suport a proprietății. În astfel de cazuri este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor și beneficiilor transferate de la locator către locatar, pentru a stabili clasificarea corectă.

- G27. Atunci când un contract de leasing are ca obiect o parcelă de teren și o clădire construită pe aceasta, alocarea chiriei pe fiecare componentă este o sarcină care poate fi făcută corect atunci când în localitate există o piață activă pentru terenuri similare pentru dezvoltare. În alte situații, de exemplu, atunci când contractul de leasing are ca obiect o parte dintr-o clădire cu mai multe spații de închiriat, fără să existe un teren identificabil atribuibil unui anume contract de leasing, o alocare credibilă este imposibilă. IAS 17 impune condiția ca atunci când nu se poate realiza o alocare credibilă, întregul leasing să fie clasificat drept leasing financiar, cu excepția cazului în care este clar că ambele componente fac obiectul unui contract de leasing operațional. Dacă este clar că ambele componente sunt leasinguri operaționale încă de la început, exercițiul alocării nu este necesar.
- G28. În practică, contractele de leasing având ca obiect o parte dintr-o clădire cu mai multe spații de închiriat, de obicei, sunt leasing-uri operaționale și întreaga proprietate va fi clasificată ca *investiție imobiliară* de către 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 clădirea 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 condiții, întreaga proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată un leasing financiar.

Investiția imobiliară în leasing

- G29. Conform IAS 17, nu este necesar să se facă o alocare între componenta teren și clădiri ale unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing și contabilizată prin folosirea modelului valorii juste.
- G30. *Investiția imobiliară* este frecvent deținută de un investitor printr-un contract de leasing, de exemplu, un contract de leasing pe termen lung având ca obiect un teren pe care a construit clădiri, care sunt apoi închiriate ca o investiție. Deoarece, de obicei, terenul nu se depreciază, un contract de leasing având ca obiect un teren poate părea corect clasificat ca un contract de leasing operațional și ca urmare, nu va fi inclus în situația privind poziția financiară. Totuși, recunoscând faptul că multe investiții imobiliare mari sunt deținute pe această bază, IAS 40 prevede că la recunoașterea inițială a unei *investiții imobiliare* deținută printr-un contract de leasing, aceasta va fi considerată ca un *leasing financiar*, conform IAS 17.

- G31. Deși prevederile mai sus menționate arată că de obicei nu există neclarități cu privire la clasificare și alocare în cazul *investiției imobiliare*, persistă însă o potențială anomalie. Valoarea dreptului investitorului asupra unei *investiții imobiliare* deținută printr-un contract de leasing reflectă diferența dintre plățile efectuate conform contractului de leasing inițial și încasările sau încasările potențiale obținute prin contractul sau contractele de subînchiriere, a se vedea IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*. Totuși, IAS 17 prevede că nu este adecvat ca datoriile pentru activele închiriate să fie înscrise în situațiile financiare, ca o deducere din activele închiriate.
- G32. Pentru a se conforma acestei cerințe, IAS 40 prevede că atunci când valoarea unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing, este valoarea netă a tuturor plăților ce urmează să fie făcute pentru a ajunge la valoarea contabilă, este necesar să se adauge orice datorie recunoscută aferentă operațiunii de leasing. Trebuie menționat faptul că aceasta este numai o corecție contabilă și nu ar trebui să fie reflectată sau anticipată în evaluarea dreptului investitorului (locatorului).

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing

- G33. Atunci când un contract de leasing este identificat ca fiind un leasing financiar, locatarul trebuie să contabilizeze activul sau datoria folosind ca bază fie valoarea justă a activului închiriat, fie valoarea actualizată a plăților minime de leasing, alegând-o pe cea mai mică dintre acestea, fiecare fiind determinată la începutul contractului de leasing. IFRS 13 *Evaluarea valorii juste* nu se aplică contractelor de leasing.
- G34. În contextul IAS 17, valoarea unui activ este considerată separat de orice datorie creată de leasing. Atunci când se contabilizează dreptul locatarului într-un leasing financiar este necesar să se cuantifice valoarea activului, prin estimarea valorii beneficiului pe care un participant pe piață l-ar obține ca urmare a dreptului de folosință a activului pe întreaga durată a contractului de leasing. În cazul contractelor de leasing având ca obiect proprietăți imobiliare, altele decât *investițiile imobiliare*, este important de menționat faptul că acestea nu coincid cu valoarea dreptului de folosință al locatarului, creat prin contractul de leasing (a se vedea IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*), având în vedere faptul că aceasta din urmă reflectă atât datoria aferentă leasingului, precum și valoarea activului.
- G35. Plățile minime de leasing sunt definite în IAS 17. Pe scurt, ele reprezintă plățile efectuate pe durata contractului de leasing, pe care locatarul trebuie să le efectueze, excluzând orice chirie neprevăzută, taxele și sumele plătite locatarului pentru servicii. Plățile minime de leasing includ orice valoare reziduală garantată locatarului, de către locatar. Întrucât chiriile neprevăzute sunt excluse din calculul plăților minime de leasing, iar plățile trebuie să fie clar stabilite în cadrul contractului de leasing, de obicei, evaluările nu sunt necesare.

- G36. IAS 17 prevede faptul că valoarea actualizată a plăților minime de leasing ar trebui calculată folosind o rată de actualizare echivalentă cu „rata implicită a dobânzii din contractul de leasing” sau, în lipsa acesteia, o „rată marginală de îndatorare a locatarului”. Pentru calcularea ratei implicite a dobânzii din contractul de leasing, este necesară stabilirea valorii juste a activului negrevat de sarcini la data începerii contractului de leasing și a valorii sale reziduale la sfârșitul leasingului.
- G37. Cerințele privind amortizarea din IAS 16 se aplică și activelor în sistem de leasing și, de aceea, pot fi relevante și paragrafele G8–G17.

Alocarea prețului de achiziție

- G38. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziția unui pachet 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 datoriei asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferența dintre prețul de achiziție plătit pentru transferul întreprinderii și valoarea justă a activelor nete identificabile achiziționate.
- G39. Activele corporale ale unei întreprinderi sunt, în general, ușor identificabile și pot fi evaluate separat. Identificarea și evaluarea *imobilizărilor necorporale* identificabile separat poate ridica mai multe dificultăți, însă Comentariul la IVS 210 *Imobilizări necorporale* conține îndrumări relevante.
- G40. IFRS 3 prezintă excepții de la cele de mai sus, privind recunoașterea și/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerințele specifice se aplică datoriei 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

- G41. Deprecierea are loc atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea ce poate fi recuperată fie prin continuarea utilizării sale, fie prin vânzarea activului. Conform IAS 36 *Deprecierea activelor*, o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situații privind poziția financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de o diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieței sau tehnologice, de învechirea activului, de subperformanța activului în comparație cu beneficiul așteptat sau de o intenție de a întrerupe sau de a restructura activitatea entității. Anumite active (fondul comercial și imobilizările necorporale cu o durată de viață nedeterminată sau care nu sunt încă disponibile pentru a fi utilizate) trebuie testate anual pentru a identifica deprecierea.

- G42. Dacă se consideră că există depreciere, valoarea contabilă a activului, derivată fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioară, trebuie diminuată până la nivelul „valorii recuperabile”. Aceasta este valoarea cea mai mare dintre „valoarea de utilizare” a activului și „valoarea lui justă minus costurile generate de vânzare”.

Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă

- G43. Valoarea recuperabilă este valoarea cea mai mare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile generate de vânzare. 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

- G44. Valoarea de utilizare este definită de IAS 36 ca valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar. O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil de active care generează intrări de numerar independente într-o mare măsură de intrările de numerar generate de alte active sau grupuri de active.
- G45. Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă se le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.
- G46. IAS 36 prevede că în calcularea valorii de utilizare a unui activ vor fi incluse următoarele elemente:
- (a) o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv;
 - (b) așteptările privind posibilele fluctuații ale valorii sau plasarea 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.¹⁴
- G47. Fluxurile de numerar așteptate 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

¹⁴ © Fundația IFRS.

numerar au fost generate, să justifice aceste rezultate. Fluxurile de numerar se estimează pentru activ în situația lui curentă și, de aceea, fluxurile de numerar așteptate nu trebuie să reflecte orice creșteri datorate unor restructurări sau modernizări ale activului, pe care entitatea nu le-a angajat încă.

- G48. Rata de actualizare adecvată va reflecta câștigul pe care participanții pe piață îl cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.
- G49. IAS 36 prezintă observații detaliate pentru estimarea valorii de utilizare.

Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile generate de vânzare

- G50. Valoarea justă minus costurile generate de vânzare a 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 cedării. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării*, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.
- G51. Costurile generate de vânzare sunt costurile direct atribuibile tranzacției, de exemplu, costurile 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. Acestea nu includ costurile colaterale, de exemplu acele costuri implicate de reorganizarea întreprinderii ca urmare a cedării.

Anexă – Imobilizări corporale din sectorul public

Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public

- A1. Consiliul Federației Internaționale a Contabililor pentru Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (IPSASB) elaborează standarde de contabilitate pentru entitățile din sectorul public, numite Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sector Public (IPSAS). Fragmentele extrase din IPSAS 17 și IPSAS 21 în paragrafele A6, A8 și A10 provin din *Manualul IFAC de Hotărâri Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public 2010* al Consiliului IPSAS, publicat de Federația Internațională a Contabililor (IFAC), în luna mai 2010 și sunt folosite cu permisiunea IFAC.
- A2. IPSAS și interpretarea acestora se modifică pe parcursul timpului. Ca urmare, referirile din prezentul document sunt supuse riscului de a nu mai fi de actualitate. Acest document nu trebuie folosit pentru a înlocui referirile la prezentele IPSAS, așa cum acestea sunt publicate de IFAC. Versiunea curentă a IPSAS poate fi obținută de pe website-ul www.ifac.org/PublicSector.
- A3. IPSAS conțin principii similare cu cele cuprinse în IFRS, dar sunt adresate mediului din sectorul public. Acesta impune o cerință ca anumite active și datorii să fie estimate la valoarea justă. La fel ca în cazul IFRS, IVSB consideră că valoarea justă, în acest context, se obține prin aplicarea *valorii de piață*, așa cum aceasta este definită în *IVS - Cadrul general*. Multe tipuri de imobilizări corporale, deținute de organisme din sectorul public sunt specializate mai degrabă pentru livrarea unui anumit serviciu, decât ca un mijloc de a genera fluxuri de numerar și se schimbă rar sau niciodată printr-o tranzacție de piață. Această anexă identifică prevederile specifice ale IPSAS care afectează aplicarea valorii juste la aceste active.

Tipuri de imobilizări corporale din sectorul public

- A4. Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active *imobiliare specializate*, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreaționale. La fel ca în cazul activelor din sectorul privat, activele din sectorul public pot fi clasificate în active necesare exploatării și active din afara exploatării. Activele din afara exploatării includ active de natura unei investiții și active în surplus. Aceste categorii sunt contabilizate în moduri diferite.
- A5. Multe „active de patrimoniu” aparțin sectorului public. Un activ de patrimoniu este un activ care are o semnificație culturală, de mediu înconjurător sau istorică. Activele de patrimoniu pot fi clădiri istorice și monumente, situri arheologice, zone protejate și rezervații naturale și opere de artă. Activele de patrimoniu prezintă, de obicei, următoarele caracteristici, deși aceste caracteristici nu sunt specifice numai activelor de patrimoniu:

- beneficiul lor economic în termeni culturali, de mediu, educaționali și istorici nu este reflectat în totalitate într-o valoare financiară bazată doar pe un preț de piață;
- obligațiile legale și/sau statutare pot impune interdicții sau restricții severe privitoare la cedarea prin vânzare;
- ele sunt deseori de neînlocuit, iar beneficiul lor economic poate crește odată cu timpul, chiar dacă starea lor fizică se deteriorează;
- estimarea duratelor lor de viață utilă poate fi dificilă, iar în anumite cazuri acestea pot fi de câteva sute de ani.

Imobilizări corporale din exploatare

- A6. La fel ca și echivalentul său IAS 16 din IFRS, IPSAS 17 *Imobilizări corporale* permite aplicarea a două modele pentru recunoașterea activelor din exploatare în situația privind poziția financiară: modelul costului și modelul valorii juste. Atunci când se aplică modelul valorii juste, este necesară o reevaluare curentă a activului. Atunci când o entitate adoptă opțiunea reevaluării la valoarea justă, activele sunt înregistrate în situația privind poziția financiară, la valoarea lor justă. IPSAS 17, paragrafele 45–47, prevede următoarele:

„Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale se determină, în general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată prin evaluare.”

„Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.”

„Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea...costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

- A7. Deși în IPSAS nu există un echivalent pentru IFRS 13 *Evaluarea valorii juste*, conform politicii stabilite de convergență între IPSAS și IFRS, valoarea justă ar trebui să fie estimată într-o manieră care să fie în concordanță cu IFRS.

Lipsa dovezilor de piață

- A8. Pentru anumite active din sectorul public, stabilirea valorii acestora poate fi dificilă din cauza lipsei tranzacțiilor de piață pentru aceste active. Unele entități din sectorul public pot fi deținătoare a numeroase astfel de active. IPSAS 17, paragraful 47, oferă următoarele îndrumări:

„...valoarea justă a unui teren vacant din proprietatea de stat, care a fost deținut pentru o lungă perioadă de timp, în care au avut loc puține tranzacții, poate fi estimată în raport cu valoarea de piață a unui teren cu caracteristici și topografie similare, dintr-o locație similară, pentru care există dovezi de piață. În cazul clădirilor specializate și al altor structuri realizate de om, valoarea justă poate fi estimată prin utilizarea abordării prin costul de înlocuire net sau prin abordarea prin costul de restaurare sau a unităților de servicii (a se vedea IPSAS 21). În multe cazuri, costul de înlocuire net al unui activ poate fi stabilit în raport cu prețul de cumpărare al unui activ similar, cu un potențial de servicii rămas similar, de pe o piață activă și lichidă. În anumite cazuri, costul de reproducere al unui activ va fi cel mai bun indiciu al costului său de înlocuire. De exemplu, în cazul unei eventuale pierderi, o clădire a parlamentului poate fi mai degrabă reprodusă decât înlocuită cu un sediu alternativ, datorită semnificației sale pentru comunitate.”

- A9. Din cauza lipsei de dovezi despre tranzacțiile de piață comparabile pentru multe active din sectorul public, de cele mai multe ori, *abordarea prin piață* nu poate fi folosită. Paragraful de mai sus confirmă utilizarea unor metode de evaluare alternative pentru a estima valoarea justă a activului, toate făcând parte din *abordarea prin cost*, descrisă în IVS - *Cadrul general*. IPSAS 21, la care se face referire mai sus, conține câteva îndrumări referitoare la aceste metode.

Deprecierea

- A10. IPSAS 21 *Deprecierea activelor generatoare de fluxuri nemonetare* conține prevederi similare cu cele din IAS 36, a se vedea IVS 300. Testul pentru deprecierea activului generator de fluxuri nemonetare, care include în mare parte imobilizări corporale utilizate pentru furnizarea unui serviciu public, cere ca valoarea contabilă să fie ajustată la valoarea cea mai mare dintre valoarea lui justă minus costurile generate de vânzare și valoarea de utilizare a activului. IPSAS 21, paragraful 14, prevede că valoarea de utilizare a unui activ generator de fluxuri nemonetare este valoarea actualizată a „serviciului potențial” rămas al activului. Standardul oferă apoi îndrumări suplimentare asupra metodelor de estimare a serviciului potențial rămas, după cum urmează:

- (a) Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21, paragrafele 41–43:

„Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al unui activ se determină ca fiind costul de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al unui activ este costul înlocuirii potențialului brut de serviciu al activului. Acest cost este diminuat pentru a reflecta activul în starea lui de utilizare. Un activ poate fi înlocuit fie prin reproducerea (replicarea) activului existent, fie prin înlocuirea potențialului brut de servicii al activului. Costul de înlocuire net se determină

ca fiind costul de reproducere sau costul de înlocuire al activului, oricare din aceste costuri este mai mic, minus amortizarea cumulată calculată pe baza unui astfel de cost, pentru a reflecta potențialul de servicii deja consumat sau expirat al activului.

Costul de înlocuire și costul de reproducere ale unui activ se determină pe o bază „optimizată”. Explicația este că entitatea nu ar înlocui sau reproduce activul printr-un activ similar dacă activul înlocuit sau reprodus ar fi un activ supraproiectat sau supradimensionat. Activele supraproiectate conțin caracteristici care nu sunt necesare pentru bunurile sau serviciile pe care le furnizează activul. Activele supradimensionate sunt activele care au o capacitate mai mare decât cea necesară pentru satisfacerea cererii de bunuri și servicii furnizate de activ. Determinarea costului de înlocuire sau a costului de reproducere a unui activ, pe o bază optimizată, reflectă astfel potențialul de servicii cerut de la activ.

În anumite cazuri, capacitatea de rezervă sau excedentară este păstrată din motive de siguranță sau din alte motive. Aceasta rezultă din nevoia de a se asigura o capacitate disponibilă adecvată de servicii, pentru situațiile speciale ale entității. De exemplu, departamentul de pompieri trebuie să aibă mașini de rezervă pentru a putea asigura serviciile necesare în caz de urgență. O astfel de capacitate de rezervă sau excedentară face parte din potențialul de servicii cerut al activului.”

(b) Abordarea prin costul de restaurare – IPSAS 21, paragraful 44:

„Costul de restaurare este costul de reconstituire a potențialului de servicii al unui activ, la nivelul anterior deprecierii. Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al activului se determină prin scăderea costului estimat de restaurare a activului din costul curent de înlocuire a potențialului de servicii rămas al activului, la nivelul anterior deprecierii. Cel din urmă cost este determinat, de regulă, ca fiind cel mai mic cost dintre costul de înlocuire net și costul de reproducere net al activului. Paragrafele 41 și 43 conțin îndrumări suplimentare referitoare la determinarea costului de înlocuire sau a costului de reproducere al unui activ”.

(c) Abordarea prin unitățile de servicii – IPSAS 21, paragraful 45:

„Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al activului se determină prin diminuarea costului curent al potențialului de servicii rămas al activului, înainte de depreciere, pentru a se conforma cu numărul redus de unități de servicii preconizat pentru activul aflat în stare de depreciere. Ca și în abordarea prin costul de restaurare, costul curent al înlocuirii potențialului de servicii rămas al activului, înainte de depreciere, se determină uzual ca fiind costul de

reproducere net sau costul de înlocuire net al activului, înainte de depreciere, oricare dintre cele două costuri este mai mic”.

- A11. IPSAS 17 admite faptul că anumite active de patrimoniu au un potențial de servicii diferit de valoarea lor de patrimoniu, cum ar fi, de exemplu, o clădire istorică folosită pentru birouri. În aceste cazuri, ele pot fi recunoscute și evaluate pe aceeași bază ca și alte elemente ale imobilizărilor corporale. În cazul altor active de patrimoniu, potențialul lor de servicii este limitat la caracteristicile lor de patrimoniu, ca de exemplu monumentele și ruinele. Existența unui potențial de servicii alternativ poate influența abordarea în evaluare adoptată.

IVS 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

Conținut	Paragrafe
Introducere	
STANDARD	1
Sfera misiunii de evaluare	2–5
Implementare	6
Raportarea evaluării	7–8
Data intrării în vigoare	9
GHID DE APLICARE	
Dreptul asupra proprietății imobiliare	G1–G2
Stimulente	G3
Abordări în evaluare	G4
Tipuri de proprietate imobiliară	G5
Investiția imobiliară	G6–G9
Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar	G10
Proprietatea imobiliară specializată	G11–G12
Proprietatea imobiliară generatoare de afaceri	G13
Proprietatea în dezvoltare	G14–G17
Active epuizabile	G18

INTRODUCERE

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

STANDARD

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

Sfera misiuni de evaluare (IVS 101)

2. Pentru a se conforma cerinței de a confirma identitatea și statutul evaluatorului din IVS 101, paragraful 2(a), sfera misiunii de evaluare va include orice informații despre orice implicare substanțială pe care o are evaluatorul atât cu proprietatea imobiliară supusă evaluării, cât și cu creditorul sau cu creditorul probabil. Importanța implicării curente sau trecute este o problemă de raționament profesional pentru evaluator, dar principalul criteriu este dacă implicarea ar putea genera dubii în gândirea unei persoane rezonabile, despre capacitatea evaluatorului de a oferi o evaluare imparțială în cazul în care aceasta a fost descoperită după ce evaluarea a fost făcută.
3. Pentru a se conforma cu cerința de a identifica activele supuse evaluării, din IVS 101, paragraful 2(d), dreptul asupra *proprietății imobiliare*, care urmează să fie utilizat pentru garantarea creditelor sau altor scheme de finanțare, trebuie să fie clar identificat împreună cu afacerea în care dreptul este investit.
4. *Tipul valorii* care urmează să fie specificat, conform IVS 101, paragraful 2(e), în mod normal, va fi *valoarea de piață*. Unii creditori cer evaluări făcute pe ipoteza unei vânzări forțate sau impun o limită de timp pentru cedarea ipotetică a proprietății imobiliare. Deoarece impactul asupra prețului, al oricărei constrângeri privind perioada de marketing, va depinde de situațiile existente la data când vânzarea are 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* definite, precizate în sfera misiunii de evaluare. În astfel de cazuri, trebuie 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 de vânzare pot fi diferite.
5. Evaluările pentru garantarea împrumutului deseori sunt cerute să se facă pe baza unei *ipoteze speciale*, respectiv că a avut loc o schimbare în starea sau condiția unei proprietăți. Pentru a se conforma cu cerința pentru formularea oricărei ipoteze din IVS 101, paragraful 2(i), orice *ipoteze speciale*, care sunt necesare, trebuie să fie incluse în sfera misiunii de evaluare. Exemple de *ipoteze speciale*, care, de obicei, se fac în evaluarea pentru garantarea împrumutului, sunt:
 - (a) că o construcție proiectată ar fi fost finalizată la *data evaluării*,
 - (b) că un contract de închiriere propus a proprietății ar fi fost semnat la *data evaluării*,
 - (c) că un grad de ocupare specificat ar fi fost atins la *data evaluării*,
 - (d) că vânzătorul a impus o limită de timp pentru vânzare, care a fost necorespunzătoare pentru un marketing adecvat.

Implementare (IVS 102)

6. Nu există cerințe suplimentare când se fac evaluări pentru garantarea împrumutului.

Raportarea evaluării (IVS 103)

7. În plus față de elementele cerute de IVS 103 *Raportarea evaluării*, un raport de evaluare în scopul garantării împrumutului va include trimiteri adecvate la aspectele abordate în sfera misiunii de evaluare, conform paragrafelor 2–5, de mai sus. Raportul trebuie să includă și un comentariu asupra factorilor care sunt relevanți pentru estimarea de către creditori a performanțelor garanției pe parcursul duratei propuse a creditului. Exemple de astfel de factori sunt:
- (a) activitatea curentă și tendințele pe piața relevantă;
 - (b) cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietatea imobiliară și pentru localizare;
 - (c) orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, 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. Un exemplu ar fi 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 la fel ca cea descrisă în *ipoteza specială*.
8. Când creditul propus are rolul de a asigura cumpărarea unui drept asupra proprietății imobiliare, în mod normal, va exista un preț de vânzare agreeat sau confirmat. Trebuie făcute cereri de ofertă pentru a stabili acest preț, iar rezultatul acestor cereri de ofertă să fie menționat în raport. Când există o diferență între un preț de tranzacție recent sau un preț de tranzacție în curs de stabilire și valoarea rezultată din evaluare, raportul trebuie să conțină un comentariu despre motivele acestei diferențe.

Data intrării în vigoare

9. Data intrării în vigoare a acestui standard este 1 ianuarie 2012, deși este încurajată adoptarea lui înainte de această dată.

GHID DE APLICARE

Dreptul asupra proprietății imobiliare

- G1. Existența sau crearea de alte 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 făcute pentru dreptul respectiv asupra *proprietății imobiliare*. De asemenea, o bună practică este recomandarea ca aceste chestiuni să fie verificate înainte de acordarea oricărui credit.
- G2. Este necesară prudență în cazul în care proprietatea imobiliară oferită ca garanție face obiectul unui contract de leasing către o parte legată sau conectată cu creditorul. Dacă leasingul are un flux de venit mai favorabil decât cel care ar fi obținut pe piață, într-o evaluare a proprietății în scopul garantării creditului, poate fi oportun să nu se țină seama de existența contractului de leasing.

Stimulente

- G3. Nu este ceva neobișnuit ca un vânzător al proprietății imobiliare, îndeosebi un dezvoltator imobiliar sau un comerciant, să ofere stimulente cumpărătorilor. Exemple ale unor astfel de stimulente sunt garanții pentru venitul din chirie, contribuții la costurile de degajare a reziduurilor sau de amenajare făcute de cumpărător sau la furnizarea de mobilier sau echipamente. *Valoarea de piață* nu ia în considerare orice preț majorat de contraprestații sau de facilități speciale. Când acestea există, este adecvat să se facă un comentariu asupra efectului pe care orice stimulent oferit îl are asupra prețurilor reale de vânzare realizate, deoarece stimulentele ar putea să nu fie disponibile creditorului în cazul în care acesta a trebuit să se bazeze pe garanție.

Abordări în evaluare

- G4. Toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentare unei opinii asupra *valorii de piață* se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei opinii asupra *valorii de piață*, în scopul garantării împrumutului, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în IVS - *Cadrul general*, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată încât există dovezi insuficiente pentru a se utiliza fie *abordarea prin piață*, fie *abordarea prin venit*, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, *abordarea prin cost* este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a rezonabilității valorii determinată prin utilizarea altei abordări.

Tipuri de proprietate imobiliară

- G5. Diferitele tipuri de proprietate imobiliară au caracteristici diferite, în calitate de garanție. Este important ca evaluarea dreptului imobiliar relevant trebuie să țină seama de acestea, în scopul de a oferi în

mod corespunzător creditorului informații referitoare la caracterul adecvat al proprietății ca garanție și pentru a ajuta creditorul să identifice orice factori de risc asociați cu proprietatea imobiliară, pe durata creditării.

Investiția imobiliară

- G6. *Investiția imobiliară* în scopuri de creditare, de obicei, se evaluează pe o bază de activ cu activ, deși unii creditori pot acorda un credit contra valorii unui portofoliu definit. În astfel de situații este necesar să se facă o distincție între valoarea *investiției imobiliare* individuale, presupunându-se că ea se vinde în mod individual și valoarea acesteia când este considerată ca parte a portofoliului.
- G7. Trebuie luată în considerare cererea estimată pentru proprietatea imobiliară și pentru comercializarea ei viitoare, pe durata împrumutului și consilierea adecvată asupra condițiilor de piață curente, conținute în raport. Această consiliere nu ar trebui să conțină 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 evaluării ar trebui să fie luat în considerare și comentat în raport.
- G8. În mod normal, este în afara sferei misiunii de evaluare activitatea de consiliere asupra capacității unui chiriaș de a plăti chiria în viitor și asupra altor obligații aferente închirierii, dincolo de informațiile disponibile despre chiriaș, care se găsesc în domeniul public și la dispoziția tuturor participanților de pe piață.
- G9. Dacă, în procesul de evaluare, venitul generat de proprietatea imobiliară este dependent în mod esențial de un chiriaș sau de chiriașii dintr-un singur sector sau domeniu de activitate sau de alt factor, care ar putea produce instabilitatea viitoare a venitului, impactul ar trebui să fie luat în considerare. În anumite cazuri, poate fi adecvată o estimare a valorii proprietății imobiliare bazată pe o utilizare alternativă, pe ipoteza unei posesii vacante.

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

- G10. O proprietate imobiliară ocupată de proprietar, evaluată pentru scopuri de creditare, va fi evaluată în mod normal pe ipoteza că proprietatea imobiliară este transferată ca fiind negrevată de sarcini de către proprietarul ocupant, 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 necesită să fie exclus din evaluare orice avantaj special atribuit ocupării de către proprietar, avantaj care poate fi reflectat în evaluarea proprietății.

Proprietatea imobiliară specializată

- G11. O *proprietate imobiliară specializată* poate avea o valoare semnificativă numai ca parte a întreprinderii căreia îi aparține. În

evaluările pentru garantarea împrumutului, dacă nu există alte instrucțiuni, astfel de proprietăți imobiliare se vor evalua pe *ipoteza specială* că întreprinderea și-a încetat activitatea și, deci, garanția respectivă va reflecta valoarea pentru o utilizare alternativă. Evaluarea va include luarea în considerare a costurilor și riscurilor care vor fi implicate pentru 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 este dependentă de continuarea obținerii de profit de către întreprindere. În acest caz, trebuie făcută distincția dintre valoarea proprietății imobiliare ca parte a întreprinderii și valoarea proprietății imobiliare în situația că întreprinderea nu se află în funcționare sau ar trebui să fie închisă.

Proprietatea imobiliară generatoare de afaceri

- G13. Valoarea *proprietății imobiliare 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 este ocupată 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 proprietatea imobiliară și ar suporta finanțarea cheltuielilor de înființare și alte costuri de dotare cu echipamente a proprietății imobiliare, pentru obținerea oricăror licențe și autorizații necesare, etc. Când un creditor se bazează pe valoarea respectivă a dreptului asupra proprietății imobiliare ca garanție, o evaluare pentru garantarea împrumutului trebuie să comenteze impactul încetării oricărei activități de afaceri asupra dreptului respectiv. În anumite cazuri, valoarea pentru o utilizare potențială alternativă poate reprezenta *valoarea de piață*.

Proprietatea imobiliară în dezvoltare

- G14. Proprietățile imobiliare deținute pentru dezvoltare sau amplasamentele destinate pentru construcția de clădiri se evaluează avându-se în vedere drepturile și autorizațiile de dezvoltare existente și potențiale. Orice ipoteze cum ar fi aspectele de zonare și alți factori importanți trebuie să fie rezonabile și să reflecte pe cele care ar fi făcute de participanții pe piață.
- G15. Abordarea în evaluarea proprietăților în dezvoltare va depinde de etapa de dezvoltare a proprietății imobiliare de la *data evaluării*, și poate lua în considerare gradul în care dezvoltarea este prevădută sau preînchiriată. Pot fi incluse următoarele considerații suplimentare, dar fără a se limita numai la acestea:
- estimarea perioadei de dezvoltare, începând cu data evaluării și necesitatea de a reflecta orice etapizare aferentă proiectului de dezvoltare,
 - determinarea efectului cerințelor de dezvoltare suplimentare asupra costurilor și veniturilor, prin utilizarea tehnicii actualizării, când este adecvat,

- (c) identificarea tendințelor anticipate ale pieței pe parcursul perioadei de dezvoltare,
- (d) identificarea riscurilor asociate cu dezvoltarea,
- (e) luarea în considerare a efectului oricăror relații speciale între părțile implicate în dezvoltare.

- G16. Dacă dezvoltarea finalizată va consta din unități individuale multiple, metoda de evaluare adoptată trebuie să reflecte atât perioada de timp anticipată pentru finalizarea construcției fiecărei unități, cât și estimarea unei rate realiste de realizare a vânzărilor de unități individuale. La raportarea evaluării ar trebui să se facă o distincție clară între valoarea dezvoltării complete pentru un singur cumpărător, care și-ar asuma costul și riscul vânzărilor viitoare ale unităților individuale, în schimbul unei marje de profit, precum și suma prețurilor individuale anticipate pentru fiecare unitate individuală.
- G17. Pentru o îndrumare suplimentară asupra valorii unei proprietăți imobiliare în dezvoltare, în cazul în care construcția trebuie să înceapă sau în cazul în care construcția se află în curs de execuție, a se vedea și Comentariile la IVS 233 *Investiția imobiliară în curs de execuție*.

Active epuizabile

- G18. Considerații specifice apar în cazul evaluării activelor epuizabile în scopul garantării împrumutului, de exemplu, un activ care, în general, își va diminua valoarea pe parcursul timpului. Exemple 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.

Index

A

Abordarea prin cost	11, 27
drepturi asupra proprietății imobiliare	67-68
imobilizări corporale mobile	60
imobilizări necorporale	54-55
instrumente financiare	90
proprietatea imobiliară istorică	72
Abordarea prin piață	12, 26
absența unei activități de piață: active din sectorul public	111-112
drepturi asupra proprietății imobiliare	66-66
imobilizări corporale mobile	60
imobilizări necorporale	51-52
instrumente financiare	88
investiția imobiliară în curs de execuție	75, 76
întreprinderi și participații la întreprinderi	43-44
proprietatea imobiliară istorică	71
Abordarea prin venit	11, 26-27
drepturi asupra proprietății imobiliare	66-67
imobilizări corporale mobile	60
imobilizări necorporale	52
metoda profiturilor suplimentare	53
metoda evitării plății redevenței	52-53
metoda supraprofiturilor economice	53-54
instrumente financiare	89-90
întreprinderi și participații la întreprinderi	44-46
proprietatea imobiliară istorică	71-72
Abordări în evaluare	26, 33-34
drepturi asupra proprietății imobiliare	65
evaluări pentru garantarea împrumutului	118
imobilizări corporale mobile	60
imobilizări necorporale	51
instrumente financiare	87-88
investiția imobiliară în curs de execuție	75-76
întreprinderi și participații la întreprinderi	43
proprietatea imobiliară istorică	71

Active de patrimoniu	
sectorul public	110-111
Active epuizabile	
evaluări pentru garantarea împrumutului	121
Active și datorii	3, 100, 106
Activitate de piață	17
Agregare	18-19, 99
Alocarea prețului de cumpărare	107
Aplicații ale evaluării	3
aplicații	3
active și datorii	3
data intrării în vigoare	4, 97, 117
Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru	
garantarea împrumutului (IVS 310)	115-121
Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)	93-114
C	
Chirie de piață	12, 64-65
Chirie, <i>a se vedea</i> chirie de piață	
Cod deontologic eliminare	6
Competență	14-15
Componente	
depreciere	102
Comportament etic	6
Control intern	
instrumente financiare	90-91
Cost	15
Costuri de tranzacționare	23
Cumpărător special	12, 24
D	
Data evaluării	12, 13, 36
Date de intrare pentru evaluare	27-28
ierarhia valorii juste	99-100
instrumente financiare	86-87
investiția imobiliară în curs de execuție	77-79
Datorii, <i>a se vedea</i> active și datorii	
Definiții IVS	2, 11-26
Depreciere	100-101
componentizare	102
imobilizări corporale mobile	102
teren și clădiri	101-102
Dosar de lucru	34
Drepturi de proprietate	41-42
Drepturi imobiliare	
Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)	61-72
evaluări pentru garantarea împrumutului	115-121

E

Evaluări pentru garantarea împrumutului	
Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)	115-121
investiția imobiliară în curs de execuție	73-74

F

Factori specifici entității	18
Fond comercial	11, 50

I

Imobilizări corporale mobile	102
depreciere	102
Imobilizări corporale mobile (IVS 220)	56, 60
sectorul public	110-114
Imobilizări necorporale	11
excluderea imobilizărilor corporale mobile	59
Imobilizări necorporale (IVS 210)	47-55
Implementare (IVS 102)	33-34
drepturi asupra proprietății imobiliare	62
evaluări pentru garantarea împrumutului	117
evaluări pentru raportarea financiară	96
imobilizări corporale mobile	57
imobilizări necorporale	48
instrumente financiare	81
investiția imobiliară în curs de execuție	74
întreprinderi și participații la întreprinderi	40
Independență și obiectivitate	14
Informații despre întreprindere	42-43
Instrumente financiare (IVS 250)	80-91
International Valuation Standards Board (IVSB)	2
International Valuation Standards Committee	
Grupul de Revizuire Critică	5
International Valuation Standards Council (IVSC)	1-2, 5
Comitetul profesional	
Cod deontologic	6
dezvoltarea unui glosar cuprinzător	6
Technical Information Papers (TIPs)	5
Investigații	33
ampliare	36
Investiție imobiliară	11
evaluări pentru garantarea împrumutului	119
investiția imobiliară în curs de execuție	73-79
închiriată	105-106
Ipoteze	24-25, 31, 37
Ipoteze speciale	12, 31, 37
IVS – Cadrul general	2, 13-28

IVS 2007	4, 5
glosar	6
modificări ale secțiunilor	6-9
Î	
Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)	39-46
L	
Leasing	102-103
clasificare	103-104
proprietatea imobiliară	104-105
evaluarea activelor sau datoriilor	106-107
investiția imobiliară	105-106
M	
Metoda evitării plății redevenței	
imobilizări necorporale	54
Metode de aplicare	27
imobilizări necorporale	55
Metodologie eliminare	5
P	
Participanți pe piață	17
Piața	15-16
Preț	15
Proprietate imobiliară	12
clasificarea leasingului	104-105
Proprietate imobiliară în dezvoltare	
evaluări pentru garantarea împrumutului	120-121
Proprietate imobiliară, <i>a se vedea</i> și investiția imobiliară, teren și clădiri;	
proprietatea imobiliară; proprietatea imobiliară din sectorul public	110-114
Proprietate ocupată de proprietar	
evaluări pentru garantarea împrumutului	119
Proprietatea imobiliară istorică	
drepturi asupra proprietății imobiliare	69-72
Proprietăți generatoare de afaceri	12
evaluări pentru garantarea împrumutului	120
Proprietăți specializate	
evaluări pentru garantarea împrumutului	119-120
R	
Raport de evaluare, <i>a se vedea</i> Raportarea evaluării (IVS 103)	
Raportare financiară	
element de înregistrare în contabilitate	95
evaluări pentru raportarea financiară	93-114
investiția imobiliară în curs de execuție	79
Standarde de Raportare Financiară	94
Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS)	9

Raportarea evaluării (IVS 103)	35-37
drepturi asupra proprietății imobiliare	62
evaluări pentru garantarea împrumutului	117
evaluări pentru raportarea financiară	97
imobilizări corporale mobile	57
imobilizări necorporale	48
instrumente financiare	81-82
investiția imobiliară în curs de execuție	74
întreprinderi și participații la întreprinderi	40
Raționament	14
Risc de credit	84-86
S	
Scheme de finanțare	
imobilizări corporale mobile	59
Sectorul public	
imobilizări corporale	110-114
Sfera misiunii de evaluare (IVS101)	29-32
drepturi asupra proprietății imobiliare	61-62
evaluări pentru garantarea împrumutului	116
evaluări pentru raportarea financiară	95-96
imobilizări corporale mobile	56-57
imobilizări necorporale	47-48
instrumente financiare	80-81
investiția imobiliară în curs de execuție	73-74
întreprinderi și participații la întreprinderi	39-40
Standarde generale	3
aplicare	3
active și obligații	3
data intrării în vigoare	4, 40, 48, 57, 62, 74, 82
implementare <i>a se vedea</i> Implementare (IVS 102)	
raportarea evaluării <i>a se vedea</i> Raportarea evaluării (IVS 103)	
sfera misiunii de evaluare <i>a se vedea</i> Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)	
Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS)	94
Standarde referitoare la active	3
aplicare	3
active și datorii	3
data intrării în vigoare	4, 40, 48, 57, 62, 74, 82
Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)	61-72
Imobilizări corporale mobile (IVS 220)	56-60
Imobilizări necorporale (IVS 210)	47-55
Instrumente financiare (IVS 260)	80-91
Investiția imobiliară în curs de execuție (IVS 233)	73-79
Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)	39-46
Standarde revizuite	6-9

T

Teren și clădiri, a se vedea și investiție imobiliară, proprietate imobiliară, deprecierea proprietății imobiliare	101-102
Testarea deprecierei	107-108
active din sectorul public	112-114
valoarea de utilizare	108-109
valoarea justă minus costurile generate de vânzare	109
valoarea recuperabilă	108
Tip al valorii	11, 19-20, 31, 36

V

Valoare	15
Valoarea de investiție	12, 23
Valoarea de piață	12, 20-22
Valoarea justă	11, 23-24, 98-99
ierarhie: date de intrare pentru evaluare	99-100
valoare justă minus costurile generate de vânzare: testarea deprecierei	109
Valoarea specială	12, 24
Valoarea capitalurilor proprii	41
Valoarea întreprinderii	41
Valoarea sinergiei	12, 24
Vânzări forțate	25-26

International Valuation Standards 2011

Ediția în limba engleză este unica ediție oficială și completă a standardelor elaborate și tipărite de IVSC. Acest volum include toate Standardele Internaționale de Evaluare, emise de către IVSC, la data de 1 iunie 2011.

International Valuation Standards Council (IVSC)

41 Moorgate, London EC2R 6PP, United Kingdom.

Telefon: +44 (020) 7374 5585

Email: ivsc@ivsc.org Web: www.ivsc.org

Standardele internaționale de Evaluare 2011

Varianta în limba română a fost editată de

Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)

Str. Scărlătescu, 7, sector 1, București, România

Telefon: +40 021 315 65 64

Email: office@anevar.ro Web: www.anevar.ro